

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

Институт права

(наименование института полностью)

Кафедра

Гражданское право и процесс

(наименование)

40.04.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки, специальности)

Гражданское право и процесс

(направленность (профиль) / специализация)

## ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА (МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ)

на тему «Специфика договора аренды в Российской Федерации»

Обучающийся

А.А. Крутова

(Инициалы Фамилия)

(личная подпись)

Научный

канд. юр. наук, О.В. Бобровский

руководитель

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

Тольятти 2024

## Оглавление

|  |    |
|--|----|
| Введение.....  | 3  |
| Глава 1 Теоретические основы договора аренды в российском гражданском праве..... | 8  |
| 1.1 Понятие и признаки договора аренды.....                                      | 8  |
| 1.2 Существенные условия, форма и порядок заключения договора аренды.....        | 15 |
| Глава 2 Содержание договора аренды и ответственность его сторон .....            | 23 |
| 2.1 Права и обязанности сторон договора аренды .....                             | 23 |
| 2.2 Ответственность сторон договора аренды.....                                  | 35 |
| Глава 3 Проблемы правового регулирования отдельных видов договора аренды.....    | 43 |
| 3.1 Аренда зданий и сооружений, земельных участков .....                         | 43 |
| 3.2 Особенности аренды транспортных средств .....                                | 51 |
| 3.3 Проблемы правового регулирования финансовой аренды (лизинга).....            | 59 |
| Заключение.....  | 66 |
| Список используемой литературы и используемых источников .....                   | 71 |

## Введение

Актуальность темы исследования обусловлена тем, что в современном гражданском обороте договор аренды занимает весьма значительное место, что связано с экономическими интересами как арендодателей, так и арендаторов. Посредством аренды физические или юридические лица, являющиеся арендаторами, получают возможность владеть и пользоваться имуществом, которое они не имеют возможности приобрести в собственность (или отсутствует такая необходимость), собственники же имущества получают доход от участия этого имущества в гражданском обороте.

Исследуемая форма договорных отношений привлекает внимание сторон, стремящихся к финансовой выгоде, однако такая заинтересованность также порождает множество споров и конфликтов.

Следует учитывать, что в основе арендных правоотношений априори лежит экономико-правовое противоречие, в рамках которого, с одной стороны, арендатор стремится извлечь максимальную пользу из владения и пользования имуществом – соответственно, возникает риск причинения этому имуществу вреда и в целом повышенному износу вследствие интенсивной эксплуатации, с другой стороны, арендодатель как раз заинтересован в более «мягком» использовании переданного арендатору имущества, иными словами, ему важен минимальный износ предмета договора аренды в ходе эксплуатации. Соответственно, можно говорить о наличии объективных условий для противоречия интересов сторон договора аренды

При этом, основными причинами возникновения разногласий являются недостаточное понимание участниками гражданского оборота статуса различных категорий арендуемого имущества, а также несовершенство действующего нормативного регулирования в этой области. В результате, судебная практика, касающаяся арендных отношений, становится все более важной, хотя и не всегда однозначной.

В частности, следует обратить внимание на проблематику аренды

зданий и сооружений – такие объекты часто используются в производственной деятельности, арендаторы вносят в здание или сооружение определенные конструктивные новшества, необходимые для их деятельности, и зачастую возникают споры между арендодателем и арендатором о том, являются ли данные новшества «улучшениями».

Проблемы существуют и относительно получившего в России широкое распространения договора «каршеринга» - в науке и судебной практике отсутствует единообразный подход к пониманию правовой природы данного договора - его относят и к прокату, и к договору аренды транспортного средства без экипажа, в судебных актах встречается даже понимание «каршеринга» как «проката без экипажа».

Проблематика финансовой аренды (лизинга), помимо прочего, связана со слабой правовой регламентацией ситуаций, при которых арендодатель не уведомил продавца о том, что приобретаемое имущество предназначено для передачи в лизинг – в таком случае возникают сомнения в справедливости права арендатора предъявить претензии «неуведомленному» продавцу.

Таким образом, для глубокого понимания ситуации необходимо исследовать как теоретические аспекты, касающиеся договора аренды, прописанные в гражданском законодательстве, так и их практическое применение в судебной системе Российской Федерации.

Объект исследования – общественные правоотношения, связанные с договором аренды в Российской Федерации.

Предмет исследования – действующее гражданское законодательство Российской Федерации, устанавливающее особенности правового регулирования договора аренды.

Цель исследования – анализ законодательства, регулирующего арендные правоотношения, научной доктрины, материалов правоприменительной практики для выявления специфики и проблематики договора аренды и разработки предложений по совершенствованию законодательства и практики его применения.

Гипотеза исследования – на основании анализа законодательства, научных трудов и судебной практики возможно выявить недостатки правового регулирования арендных правоотношений и предложить новеллы законодательства и практики.

Указанная цель и гипотеза исследования предопределила решение следующих задач:

- определить теоретические основы договора аренды в российском гражданском праве;
- охарактеризовать содержание договора аренды и ответственность его сторон;
- проанализировать проблемы правового регулирования отдельных видов договора аренды.

Теоретической основой исследования выступают труды отечественных ученых, изучающих вопросы договора аренды. Рассматриваемая тема активно исследовалась известными дореволюционными и советскими учеными: В.В. Витрянским, В.А. Егиазаровым, О.С. Иоффе, О.А. Красавчиковым, Д.И. Мейер, Е.А. Павлодским, К.П. Победоносцевым, Г.Ф. Шершеневич, А.М. Эрделевским, и др. Также, проблемам правового регулирования анализируемого договора посвящен ряд современных научных исследований, проведенных такими авторами, как Н.А. Антонов, Г.В. Далекая, В.Н. Жильченко, Н.Н. Лыкова, А.А. Мустафаева, К.М. Чернова, И.И. Шарапов, Т.В. Шеколенко, К.Г. Щелкунова, А.Э. Щучкина, А.Н. Яковлева, и другими.

Нормативную основу исследования составили положения Конституции РФ [26], частей первой [11] и второй [12] Гражданского кодекса Российской Федерации, Земельного кодекса Российской Федерации [21].

Методологическая основа исследования представлена такими методами, как анализ и синтез, системно-структурный, формально-юридический, сравнительно-правовой.

Теоретическая и практическая значимость исследования состоит в том, что сформулированные выводы могут быть применены в целях совершенствования норм законодательства в отношении договора аренды и его отдельных видов, в том числе в практической деятельности законотворческих, правоприменительных органов, судов.

Научная новизна исследования предопределяется тем, что проведено комплексное исследование института договора аренды. Научная новизна работы также проявляется в ряде теоретических и практических выводов исследования.

Положения, выносимые на защиту.

На уровне Постановления Пленума Верховного Суда РФ необходимо закрепить положение о том, что неотделимые улучшения здания или сооружения должны носить универсальный характер, полезный при любом виде деятельности, который может осуществляться в здании или сооружении.

Например, если арендатор оптимизировал здание или сооружение для швейного производства, при этом следующий арендатор может использовать здание или сооружение для иной деятельности, при которой оптимизация, проведенная предыдущим арендатором, не приносит пользы (или же деятельность является аналогичной, но иной с точки зрения организации производственного процесса), «улучшение» усматривать не следует, речь идет просто об оптимизации здания или сооружения арендатором в своих интересах, существенной выгоды от такой оптимизации арендодатель не получает.

В настоящее время существенной проблемой является определение правовой природы договора «каршеринга». Одни исследователи полагают, что каршеринг представляет собой прокат, другие – что аренду транспортных средств без экипажа, однозначного подхода нет и в судебной практике.

В большинстве случаев суды все же относят каршеринг «к договору аренды ТС без экипажа, однако в судебных решениях встречается и иной подход, вплоть до «договора проката без экипажа». Представляется, что

договор каршеринга носит комплексный характер и сочетает в себе и элементы проката, и элементы аренды ТС без экипажа» [32, с.48].

Поскольку каршеринг в России развивается все более активно, для устранения проблемы определения его правовой природы и четкого понимания всех его элементов в главе 34 ГК РФ «Аренда» необходим отдельный параграф, посвященный данному договору.

Для разрешения проблемы финансовой аренды (лизинга), которая может возникнуть в случае невыполнения арендодателем требования, предусмотренного ст. 667 ГК РФ (неуведомление продавца о лизинге), ст. 670 ГК РФ необходимо дополнить пунктом 1.1, в соответствии с которым правила об ответственности продавца, предусмотренные пунктом 1 ст. 670 ГК РФ, не применяются в случае, если арендодатель нарушил требования ст. 667 ГК РФ и не уведомил продавца о том, что приобретаемое имущество предназначено для передачи в аренду. Кроме того, в ст. 667 ГК РФ необходимо добавить абзац, в соответствии с которым по требованию арендатора арендодатель должен предоставить ему подтверждение факта уведомления продавца.

Структура магистерской диссертации включает введение, три главы, заключение, список используемой литературы и используемых источников.

# **Глава 1 Теоретические основы договора аренды в российском гражданском праве**

## **1.1 Понятие и признаки договора аренды**

В соответствии со ст. 606 ГК РФ, по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

«Таким образом, договор аренды относится к договорам передачи имущества, вместе с тем, в отличие от купли-продажи, имущество здесь передается исключительно во временное пользование» [8, с.134], по окончании срока действия договора оно возвращается арендодателю.

Исключение составляют договоры финансовой аренды (лизинга), в которых предусмотрено право лизингополучателя выкупить имущество после истечения срока действия договора.

При этом арендатор в любом случае может приобрести арендуемое имущество в собственность, однако для этого необходимо прекратить действие договора аренды и заключить договор купли-продажи, при лизинге же все пользование и приобретение в собственность могут быть реализованы в рамках единой конструкции.

«Вместе с тем, поскольку такая возможность предусматривается всего лишь одним подвидом специального договора аренды (лизинг с условием выкупа), вряд ли справедливо относить необязательность возвращения имущества арендодателю к признакам договора аренды» [8, с.145], это, по сути, исключение из общих признаков (правил) арендных правоотношений.

Если обратиться к науке, то здесь под договором аренды понимается «договор, в рамках которого арендодатель (собственник) передает арендатору в ограниченное во времени владение и пользование либо только пользование вещь, необходимую для удовлетворения личных потребностей гражданина,

самостоятельного осуществления хозяйственной, предпринимательской и коммерческой деятельности гражданином или организацией за определенную договором (арендную) плату» [18, с.7].

Таким образом, гражданский закон определяет правомочия, которые могут быть переданы по договору аренды.

«Собственник вещи наделен комплексом прав, включающих в себя владение, пользование и распоряжение имуществом» [23, с.202].

По договору аренды арендатору могут быть переданы полномочия исключительно по владению и пользованию вещью – право распоряжения всегда сохраняется за арендодателем.

Иными словами, арендатор не наделен полномочиями по распоряжению арендованным имуществом. Он не может совершать сделки, направленные на отчуждение вещи, не вправе уничтожать (перерабатывать) имущество и т.д. [31, с.126].

По общему правилу, блага, полученные от использования арендованного имущества, принадлежат арендатору, но только в том случае, если имущество использовалось в соответствии с договором, иными словами, фактически подразумевалось то, что продукция, доходы и др. блага станут собственностью арендатора [15, с.117].

Аренда как гражданско-правовой институт обеспечивает интересы широкого круга участников оборота – это и собственники имущества, которые по тем или иным причинам не используют имущество по назначению (в том числе потому, что изначально данное имущество приобреталось или создавалось для последующей сдачи в аренду), и посредством такой аренды собственники получают возможность извлекать доход из своего имущества, это и лица, которым арендуемое имущество необходимо для производственной или иной деятельности, при этом такие лица в силу тех или иных причин (отсутствие финансовых ресурсов, нежелание приобретать имущество в собственность в силу бизнес-стратегии и др.) предпочитают использовать именно арендуемые вещи [49, с.187].

В условиях рыночной экономики как юридические, так и физические лица часто оказываются перед необходимостью заключения различных гражданско-правовых договоров. При этом, часто в процессе взаимодействия сторон договора возникают ситуации, когда как самому собственнику, так и потенциальному арендатору нет выгоды от сделки купли-продажи. Это может быть обусловлено тем, что, например, собственнику нет необходимости в пользовании определенным имуществом, однако он не желает его продавать из-за возможного будущего использования. В таких случаях, для арендаторов – физических и юридических лиц, не является приоритетом долгосрочное владение, и они начинают искать другие, более подходящие решения.

Договор аренды в данной ситуации становится выгодным решением как для арендатора, так и для арендодателя. Анализируемое договорное соглашение обеспечивает возможность использования имущества без необходимости приобретения полной собственности на него, что делает данное соглашение привлекательным для обеих сторон [19, с.109].

Важно отметить, что основы арендных отношений связаны с особенностями частной собственности. Интерес к увеличению личного имущества стимулирует собственников передавать свое имущество в аренду другим лицам на выгодных условиях, частично или полностью. Эта динамика может быть обусловлена как личными мотивами, так и экономическими причинами.

С другой стороны, арендаторы также могут иметь существенные мотивы для заключения договоров аренды. Например, они могут столкнуться с невозможностью самостоятельного эффективного использования имущества из-за физических ограничений собственников или их занятости в других областях. Таким образом, для арендаторов обеспечение увеличения доходов через аренду имущества, особенно в сфере предпринимательства, является ключевым фактором, приводящим к необходимости заключения такого рода договоров.

Анализируя договор аренды с позиции теории гражданского права,

можно выделить его важное значение в установлении правовых взаимоотношений сторон анализируемого договора, необходимых для его законодательного закрепления. Создание значимого юридического действия требует согласованности между участниками, подтверждаемой правовым актом, в котором закреплены волеизъявления арендодателя и арендатора.

Основной целью договора аренды является обеспечение временной передачи индивидуально определенной вещи в пользование другим лицам.

Функции, связанные с передачей имущества в аренду, «включают поддержание его в надлежащем состоянии, защиту от претензий третьих лиц и другие обязательства.

Пользование имуществом подразумевает извлечение полезных свойств из вещи, включая получение плодов и доходов, которые становятся собственностью арендатора, если иное не установлено законодательством или условиями договора» [3, с.45].

В данном случае важно понимать отличия «извлечения полезных свойств», «потребления» и «износа».

В первом случае количественная и качественная характеристика имущества, переданного в аренду, не уменьшается. Например, при аренде земельного участка арендатор использует плодородие почв как полезное свойство земли, вместе с тем, поскольку с каждым новым сельскохозяйственным сезоном плодородие восстанавливается, как такового «потребления» не происходит.

При потреблении количественные и качественные характеристики вещи меняются в сторону уменьшения, это постепенно приводит к утрате имуществом своей физической сущности, соответственно, «потреблять» имущество может исключительно собственник.

Потребление не следует путать с износом, который представляет собой нормальное и ожидаемое ухудшение качества вещи в результате ее использования при отсутствии как таковой цели «потребления».

Например, если арендатор размещает в здании производственное

оборудование, то вследствие его использования происходит физический износ здания, однако он объективно обусловлен деятельностью арендатора, и носит сопутствующий характер.

Таким образом, арендные отношения в системе гражданского оборота имеют особое значение: для арендатора это возможность пользоваться определенным имуществом, а для арендодателя – регулярный доход в виде арендной платы.

Одной из ключевых характеристик рассматриваемого договора является его консенсуальный характер. Это подразумевает, что обязательства сторон, такие как передача имущества и осуществление платежей, возникают в результате достижения согласия между ними.

Важно отметить, что эти действия, то есть передача имущества и внесение арендной платы, фактически осуществляются только после того, как стороны достигли взаимопонимания и подписали соглашение.

Консенсуальность договора аренды подчеркивает, что само соглашение является основополагающим моментом, который запускает цепочку обязательств, что позволяет сторонам заранее определить условия, на которых будет осуществляться аренда, включая сроки, размеры платежей и другие важные аспекты.

Таким образом, консенсуальность не только служит основой для возникновения обязательств, но и создает правовую основу для дальнейших действий сторон.

Кроме того, консенсуальный принцип в анализируемых отношениях играет важную роль, способствуя гибкости взаимодействия между арендодателем и арендатором. Он предоставляет возможность сторонам адаптировать условия договора аренды в зависимости от специфических обстоятельств и потребностей.

Это может включать, к примеру, возможность изменения сроков договора аренды, пересмотра арендной платы или уточнения условий использования имущества. Такой подход способствует более эффективному и

взаимовыгодному сотрудничеству между сторонами.

Договор аренды является «классическим» примером возмездного соглашения, в рамках которого основное внимание уделяется условиям, связанным с арендной платой за пользование имуществом. Следует подчеркнуть, что форма оплаты по этому договору не ограничивается только денежными средствами. Она может принимать различные альтернативные формы, включая, например, предоставление материальных ценностей или выполнение определенных услуг. Это обстоятельство подчеркивает наличие гибкости в арендных отношениях, позволяя сторонам самостоятельно определять способы вознаграждения, которые будут отражены в условиях их соглашения.

Таким образом, гибкость в определении условий договора аренды и возможность использования различных форм вознаграждения делают договор аренды важным инструментом, как для коммерческих, так и для некоммерческих организаций.

Это позволяет сторонам находить оптимальные решения, учитывающие их интересы и цели, что в конечном итоге способствует развитию взаимовыгодных отношений.

Еще одним значимым признаком договора аренды является то, что данный договор приводит к обременению права собственности.

При этом такое обременение, если сопоставлять его, например, с залогом, характеризуется существенной спецификой – совершение собственником сделок по отчуждению имущества, которое в наличный момент сдается в аренду, не запрещено, и, безусловно, никакое согласие со стороны арендатора в таком случае не требуется, поскольку полномочия по отчуждению арендуемого имущества к нему (арендатору) не переходят.

По сути, в момент, например, продажи имущества обременение его правами арендатора никакой юридической роли не играет, это обременение становится значимым для покупателя уже после совершения сделки, поскольку он независимо от его воли становится арендодателем, т.е.

происходит изменение субъекта обязательственных отношений, притом условия договора, заключенного предыдущим собственником, сохраняют силу.

Таким образом, «новый» собственник не вправе расторгнуть договор аренды, увеличить размер арендной платы и др. Данный подход справедлив, поскольку в противном случае интересы арендатора существенно бы пострадали в случае, если собственник принимает решение продать имущество.

Например, предприятие арендует производственное здание на многолетний срок, обустривает его в соответствии с потребностями своей деятельности, завозит оборудование, выстраивает логистические цепочки исходя из места нахождения и др. Иными словами, формируется бизнес-стратегия, в которую заложено, что в течение согласованного сторонами срока предприятие будет осуществлять свою деятельность именно в данном здании.

Однако, по прошествии нескольких месяцев собственник принимает решение продать здание, соответственно, предприятие не имеет возможности реализовать разработанную стратегию и вынуждено – притом в экстренном порядке – перестраивать весь производственный процесс, прерывать его на период отыскания нового здания и перемещения в него оборудования и др. Соответственно, указанный признак обремененности крайне важен для защиты интересов арендатора.

Кроме того, если бы при отчуждении имущества договор аренды прекращался, это могло бы использоваться недобросовестными арендодателями, которые по тем или иным причинам желали бы расторгнуть договор.

Например, имеется организация, которая готова платить за аренду объекте более высокую цену, в таком случае арендодатель мог бы через фиктивную сделку продать арендуемое имущество аффилированному лицу.

При этом нельзя говорить о том, что сохранение договора аренды при отчуждении имущества является несправедливым по отношению к собственнику – следует понимать, что такое обременение возникает вслед за

договором, в рамках которого собственник получает прибыль от использования имущества, соответственно, должен быть готов и на определенные издержки, которые в данном случае носят юридический характер и как раз связаны с обременением переданного в аренду имущественного объекта.

Можно сформулировать общий вывод, что договор аренды является «консенсуальным (поскольку влечет установление прав и обязанностей после достижения сторонами соглашения, а не после передачи имущества – последнее уже выступает исполнением обязательств), возмездным (поскольку предусматривает встречное исполнение в виде арендной платы), двусторонним (поскольку влечет обязанности обеих сторон), а также sinalлагматическим (поскольку каждое из встречных обязательств обуславливает другое).

По общему правилу, договор аренды предусматривает обязательное возвращение имущества арендодателю» [7, с.153] после окончания срока действия договора, исключением является договор финансовой аренды, в рамках которого сторонами при заключении договора было согласовано условие о праве арендатора выкупить имущество.

## **1.2 Существенные условия, форма и порядок заключения договора аренды**

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

В случае, если в договоре не определены все существенные условия, он считается незаключенным.

Как указывается в Постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 25 декабря 2018 г. № 49 [36], к существенным условиям в любом случае относится предмет договора, а также условия, прямо указанные в законе как обязательные для согласования при заключении договора конкретного вида.

При этом в науке отмечается, что существенные условия имеют практический смысл только на преддоговорной стадии.

Иными словами, особое значение существенности /несущественности условия связано только с тем, должно ли данное условие быть прямо согласовано сторонами, уже в ходе исполнения договора существенное условие по своей юридической силе тождественно иным условиям, какой-либо повышенной ответственности за нарушение именно существенных условий совершенно разумно и справедливо не предусматривается [16, с.157].

С таким подходом следует согласиться – действительно, уже после заключения договора все виды условий – существенные, обыкновенные и случайные – обязательны для исполнения и имеют равную юридическую силу, иными словами, существенные условия, например, не обладают приоритетом по отношению к случайным, их «существенность» заключается только в том, что они в обязательном порядке должны быть согласованы сторонами при заключении договора.

Иными словами, существенные условия договора выступают фундаментом его (договора) правовой конструкции.

К существенным относятся такие условия, согласование которых сторонами обязательно в силу объективных характеристик конкретного вида договора и необходимо для добросовестного исполнения сторонами принятых на себя обязательств, для предупреждения коллизий между правами и обязанностями сторон.

В случае, если сторонами не согласованы существенные условия договора, такой договор считается незаключенным. При этом незаключенный договор не следует путать с недействительным – «незаключенность» полностью лишает договор юридического содержания, поскольку фактически

получается, что стороны не достигли согласия по необходимым аспектам и договор с юридической точки зрения не заключали вовсе.

Сам по себе термин «существенные» указывает на особое значение таких условий, которым законодатель придает характер обязательных, предполагая, что согласование таких условий прямо отвечает правовой природе конкретного договора, а также необходимо для неукоснительного исполнения сторонами своих обязательств, предупреждения гражданских деликтов и привлечения нарушителя к имущественной ответственности.

К существенным условиям для заключения договора аренды можно отнести предмет данного договора.

Здесь следует понимать, что предмет априори выступает существенным условием, это диктует не только закон, но и базовая юридическая логика – невозможно заключить договор в принципе, если в нем не оговорен предмет, т.е., по сути, стороны даже не определились, в отношении каких именно благ они вступили в правоотношения.

В некоторых случаях может быть введен запрет на аренду определенных категорий имущества или полностью исключена возможность его сдачи в аренду, как это предусмотрено ст. 129 ГК РФ для имущества, изъятого из оборота. К таким объектам относятся, например, объекты железнодорожной инфраструктуры, электроэнергетики и иные подобные активы.

Эти специфические ограничения имеют целью обеспечить безопасность, предотвратить возможные риски и гарантировать надлежащий уровень управления и контроля за данными объектами, имеющими высокую социальную значимость и потенциальные опасности для общества в целом.

В договоре аренды необходимо указать информацию, позволяющую точно идентифицировать имущество, которое передается арендатору (п. 3 ст. 607 ГК РФ). Это подразумевает, что в соглашении должны быть четко прописаны наименование и характеристики передаваемого объекта, а в случае с недвижимостью – также указано ее местоположение. Если в рассматриваемом договоре отсутствуют эти сведения, условие о предмете

аренды считается несогласованным между сторонами, что приводит к признанию договора незаключенным.

При этом в отношении предмета договора аренды не допускается определение родовыми признаками без конкретизации, как это, например, имеет место при некоторых видах договора купли-продажи (поставка и др.). Даже если, например, гражданин хочет взять в прокат определенный технический инструмент, притом, что у арендодателя множество таких однородных инструментов, договор проката в любом случае заключается в отношении конкретного инструмента, определяемого серийным номером или специальным номером, присвоенным арендодателем.

По истечении срока аренды арендатор обязан вернуть объект арендодателю в первоначальном состоянии, учитывая при этом нормальный износ, который мог произойти в ходе эксплуатации. Однако стоит отметить, что не все арендуемые предметы могут быть возвращены столь просто.

Существуют категории объектов, такие как продукты питания или корма для животных, которые быстро теряют свои свойства во время использования. В таких случаях восстановление этих товаров до исходного состояния становится практически невозможным, что делает их повторную аренду нецелесообразной. Поэтому важно провести анализ наименования и функционального назначения объекта, чтобы определить, может ли он считаться непотребляемым и быть переданным в аренду. В случае с непотребляемыми вещами, такими как оборудование или недвижимость, возврат может осуществляться без значительных сложностей, в отличие от товаров, которые подвержены быстрой порче и изменению своих свойств [5, с.178].

Согласно п. 3 ст. 432 ГК РФ, «сторона, принявшая от другой стороны полное или частичное исполнение по договору либо иным образом подтвердившая действие договора, не вправе требовать признания этого договора незаключенным, если заявление такого требования с учетом конкретных обстоятельств будет противоречить принципу

добросовестности».

Следовательно, в практическом применении важно анализировать фактические отношения и действия сторон, а не только формальные условия договора.

К примеру, если стороны не смогли четко определить предмет аренды, но арендатор все же принял имущество от арендодателя по акту и произвел соответствующую оплату, то такой договор считается заключенным. В данном случае принятие имущества и внесение арендной платы служат подтверждением согласия арендатора с условиями договора.

Арендатор, которому передано во временное владение имущество, пользуется в его отношении вещно-правовой защитой, в том числе от арендодателя. Таким образом, права арендатора следуют за «вещью», вне зависимости от личности арендодателя.

Если при наследовании произошла перемена личности арендодателя, то этот факт имеет важное юридическое значение для сохранения условий договора аренды. В этом случае несоответствие личных качеств арендатора может служить основанием для расторжения арендодателем договора аренды.

«Важным условием является готовность арендатора заключить новый договор аренды на условиях, предложенных другими претендентами, а также возможное выполнение обязанностей по проведению ремонта и других работ.

Третье условие связано с обязательным уведомлением арендатора об интересе продлить договор аренды» [35]. Для этого арендатору требуется предоставить уведомление арендодателю в «письменной форме в соответствии с установленным в договоре сроком. Если договор не содержит установленный срок уведомления, разумно представить уведомление до истечения действующего срока аренды» [8, с.151].

Одним из существенных условий, например, договора аренды здания или сооружения является его цена – арендная плата, которая как экономическая категория зависит от стоимости арендованного имущества.

В рамках анализируемого договора стороны имеют возможность

установить арендную плату не в виде фиксированной суммы, а путем определения определенного механизма ее расчета. Такой подход позволяет более гибко подойти к вопросу формирования арендной платы.

Если стороны решают установить фиксированную сумму арендных платежей, то размер арендной платы, как правило, указывается в российских рублях. При выборе оплаты аренды за долю в продукции, доходах или плодах, величиной становится процентная доля, представленная десятичным или обыкновенным числом. В данном случае в договоре необходимо указать не только размер доли, но также и количество или объем, на основе которого определяется указанная доля [29, с.135].

Одним из наиболее распространенных методов определения арендной платы является установление фиксированной суммы, которую арендатор выплачивает арендодателю за использование арендованного объекта. При согласии сторон на конкретную сумму арендной платы в договоре указывают конкретные способы расчета ее размера в ходе исполнения договора.

Если договор не был подписан сторонами, но было подписано соглашение о размере арендной платы, имущество передано в пользование и оплачивается по согласованной цене, с арендатора не может быть взыскано неосновательное обогащение за пользование имуществом.

Стоимость пользования имуществом, которое было сдано в аренду неуправомочным лицом, взыскивается собственником в порядке, предусмотренном для расчетов при возврате имущества из чужого незаконного владения.

Процесс заключения договоров аренды, аналогично другим гражданско-правовым соглашениям, обычно определяется участниками отношений, желающими установить арендные связи.

Процесс заключения договора аренды включает в себя стадию оферты и акцепта, представляющих собой ключевые этапы формирования юридического соглашения между сторонами.

Оферта считается действительным предложением, если она четко и

однозначно выражает намерение стороны заключить сделку и включает все существенные условия, необходимые для данного типа договоров в соответствии с законодательством. Характеристики оферты могут варьироваться в разных ситуациях, и в некоторых случаях обязательное отправление оферты адресату не является обязательным.

Оферта, представляющая собой инициативу о заключении договора аренды, может быть выдвинута как потенциальным арендодателем, так и потенциальным арендатором, что в свою очередь влияет на динамику и условия оформления данного договора.

Акцепт представляет собой согласие на предложенные условия, содержащиеся в оферте, и служит основой для заключения договора аренды. Арендатор имеет возможность выразить свое согласие на условия оферты в различных формах, включая письменную или устную форму.

Например, это может быть подписание и возврат подписанного договора, а также выполнение действий, направленных на выполнение условий предлагаемого соглашения, включая предварительную оплату арендной платы.

Любые изменения в исходной оферте рассматриваются как отказ от первоначального предложения, однако могут рассматриваться как новое предложение согласно законодательству (ст. 443 ГК РФ).

Существует также множество разнообразных способов заключения договоров аренды, в том числе – проведение торгов или аукционов, что расширяет возможности для сторон данного соглашения.

Например, при заключении контрактов аренды участков лесного фонда часто применяются процедуры торгов, проводимых как конкурс или аукцион, где победителем становится участник, предложивший наилучшие условия – наивысшую цену (в случае аукциона) или наилучшие условия (при конкурсе).

По итогам проведенного в данной главе исследования можно сформулировать общий вывод, что к существенным условиям договора аренды относятся его предмет и цена – арендная плата.

Одним из существенных условий разновидностей договора аренды, например, договора аренды здания или сооружения является его цена – арендная плата, которая как экономическая категория зависит от стоимости арендованного имущества.

При этом важно учитывать, что «существенность» условий имеет значение исключительно на стадии заключения договора, в дальнейшем никакого приоритета над иными условиями они не имеют.

Заключение договора аренды может осуществляться различными способами, предусмотренными законодательством, включая двусторонние переговоры и проведение торгов.

Договор аренды на срок более года, а также, если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, независимо от срока, должен быть заключен в письменной форме.

## **Глава 2 Содержание договора аренды и ответственность его сторон**

### **2.1 Права и обязанности сторон договора аренды**

Фундаментальное право арендатора, обусловленное самой природой исследуемого договора – использовать имущество по назначению, притом не только в соответствии с договором, но и с соблюдением требований законодательства.

Например, цели (характер) использования земельного участка определяются законодательством, и при аренде участка сельскохозяйственного назначения на нем недопустимо размещать промышленные объекты, даже если это разрешает арендодатель, в данном случае требования закона обладают приоритетом над волей сторон в силу общесоциального значения любого земельного участка как элемента единой окружающей среды.

Основной обязанностью арендодателя является передача арендованного имущества арендатору для его использования. Это обязательство является основополагающим в системе взаимоотношений между сторонами.

Процесс передачи имущества документально фиксируется с помощью акта приема-передачи. В данном акте подробно описывается техническое и санитарное состояние передаваемого объекта, что позволяет обеим сторонам иметь четкое представление о состоянии имущества на момент передачи. Акт подписывается обеими сторонами, что подтверждает факт передачи и приемки.

Обязанность арендодателя по передаче арендуемого имущества считается выполненной в тот момент, когда арендатор фактически получает доступ к зданию или сооружению, а также когда стороны подписывают акт приема-передачи. Этот акт является важным документом, подтверждающим факт передачи имущества от арендодателя к арендатору и фиксирующим состояние объекта на момент передачи [33, с.58].

Следует обратить внимание на то, что если одна из сторон отказывается подписывать акт приема-передачи, это может повлечь за собой серьезные правовые последствия.

В частности, такой отказ может быть расценен как нежелание арендатора принять имущество, что в свою очередь может привести к возникновению споров о выполнении условий договора. С другой стороны, отказ арендодателя от подписания акта может свидетельствовать о его уклонении от выполнения обязательств по передаче имущества.

Передаточный акт представляет собой документ, служащий доказательством факта передачи имущества в аренду. В этом акте фиксируется не только перечень передаваемых объектов, но и дата их передачи, а также текущее состояние имущества на момент подписания. Таким образом, передаточный акт выполняет функцию юридического свидетельства, которое может быть использовано в случае возникновения споров между сторонами [9, с.228].

С момента, когда обе стороны подписывают передаточный акт, на «арендатора возлагаются определенные обязательства. Он становится ответственным за сохранность арендованного имущества.

Арендатор также несет обязанность по использованию арендованного имущества исключительно в тех целях, которые были заранее определены в договоре аренды или соответствуют его назначению» [24].

Арендодатель несет ответственность за проведение капитального ремонта имущества, которое было передано в аренду, и должен осуществлять эти работы за свой счет. Важным условием данного обязательства является необходимость указания сроков выполнения капитального ремонта в самом договоре аренды.

Если в соглашении не прописаны конкретные временные рамки для проведения таких работ, то они должны быть выполнены в разумные сроки, исходя из необходимости и объема ремонтных мероприятий.

Анализируя терминологическое значение понятия «капитальный ремонт», можно отметить, что это процесс, направленный на восстановление и поддержание исправности конструкций зданий, а также систем их инженерного обеспечения. Капитальный ремонт включает в себя комплекс мероприятий, целью которых является не только устранение существующих повреждений, но и улучшение эксплуатационных характеристик объекта.

При проведении капитального ремонта осуществляется тщательная проверка состояния всех элементов здания, что позволяет выявить и устранить недостатки, способные повлиять на его работоспособность.

Важной задачей капитального ремонта является обеспечение долговечности и надежности конструкций, а также поддержание необходимых эксплуатационных показателей, таких как комфорт, безопасность и эффективность использования инженерных систем.

Кроме того, следует обратить внимание на то, что проведение капитального ремонта здания зачастую связано с необходимостью временного приостановления хозяйственной деятельности, которая осуществляется арендатором.

Так, ИП Ш. обратился в суд с требованием о компенсации причиненных убытков.

Как указано в иске, Ш. арендовал производственное здание, в котором разместил цех по производству полимерной тары.

Каких-либо специальных указаний на то, что капитальный ремонт проводится арендатором, в договоре предусмотрено не было, соответственно, такой ремонт должен был провести собственник – ИП Л.

Договор аренды был заключен на срок 5 лет, на третий год использования здания, в зимний период, произошло проседание одной из стен, в связи с чем в ней образовались трещины, что снизило температуру в помещении и повысило влажность.

Стороны согласились с тем, что данный недостаток возник уже после заключения договора, по взаимной договоренности Л. осуществил временную

закупорку щелей, капитальный ремонт стены был отложен на весенне-летний период, поскольку на момент возникновения повреждений (зимний период) проведение работ было нецелесообразно в силу низких температур.

В мае Л. намеревался приступить к капитальному ремонту, и предупредил Ш., что в силу особенностей работ часть здания для производства использовать будет нельзя, поскольку в данной части будет размещено оборудование, необходимое для ремонта, станки, расположенные непосредственно у стены, необходимо на время проведения ремонта убрать, при этом иного места для их размещения не имелось.

При этом стороны согласовали, что Л. снизит размер арендной платы за месяц, в течение которого будет проводиться ремонт, одновременно Ш. потребовал, чтобы Л. также возместил ему выгоду, которую он получил бы от ведения деятельности в полном объеме в течение периода, в который будет проводиться ремонт. Ш. представил расчеты средней выручки за последний год, из чего и предлагал вывести сумму, которая, по его мнению, была бы справедливой компенсацией.

На это Л. возразил, что не обязан возмещать упущенную выгоду, поскольку временное уменьшение полезной площади здания и, соответственно, снижение объемов производственной деятельности – единственный возможный вариант для осуществления капитального ремонта, который Л. обязан выполнить, какой-либо вины Л. как арендодателя в том, что возникла необходимость проведения такого ремонта, не имеется, причины проседания стены обусловлены достаточно большим возрастом здания, о чем Ш. знал при заключении договора, соответственно, риски в данном случае должны быть разделены между сторонами – Л. соглашался снизить размер арендной платы за месяц, однако не согласился компенсировать предпринимательские убытки.

Стороны вынесли свой спор на разрешение суда, который пришел к выводу о необоснованности требования арендатора о компенсации упущенной выгоды, поскольку объективных правовых и фактических оснований для ее

взыскания не имелось, о проведении ремонта Ш. узнал заблаговременно, и должен был предпринять меры по предотвращению убытков, перестроив производственный процесс.

Таким образом, по мнению суда, издержки арендатора, понесенные в связи с проведением капитального ремонта, обусловленные временным уменьшением полезной площади здания, с учетом заблаговременного предупреждения со стороны арендодателя о предстоящем ремонте, компенсации не подлежат, требование Ш. было неправомерным [41].

Интересным также является вопрос о распределении прав и обязанностей арендодателя и арендатора в части соотношения капитального и текущего ремонта здания или сооружения, как показывает анализ практики, по данным вопросам нередко возникают споры, обусловленные различным пониманием «капитального» и «текущего» ремонта.

По общему правилу, капитальный ремонт осуществляется арендодателем, а текущий – арендатором, при этом такие правила могут быть изменены договором.

Вместе с тем, на практике возникают разногласия между арендатором и арендодателем, что в конечном итоге приводит к судебным спорам. Это во многом обусловлено отсутствием четкого понимания капитального ремонта, а также тем, что закон выделяет текущий и капитальный ремонт, вместе с тем в строительной сфере выделяют еще и восстановительный ремонт, который, по сути, представляет собой нечто среднее между текущим и капитальным, и нередко участники арендного правоотношения не могут согласовать, кто именно (или за чей именно счет) будет осуществлять восстановительный ремонт.

Так, индивидуальный предприниматель В. арендовал у ООО «Э» производственное здание, и в процессе его использования возникла необходимость осуществления ремонта нескольких перегородок между отдельными помещениями, арендатор обратился к собственнику с

требованием незамедлительно произвести ремонт, поскольку их повреждение мешало нормальной производственной деятельности.

Арендодатель заявил, что данные перегородки выполнены из гипсокартона и не являются несущими конструкциями, в связи с чем ремонт носит восстановительный характер и должен быть осуществлен силами арендатора или за его счет. Собственник в принципе согласился выполнить ремонтные работы, однако исключительно за счет В.

Однако, предприниматель заявил, что, поскольку производственные особенности здания предусматривают его разделение на отдельные помещения, перегороденные гипсокартоном, то их, соответственно, следует считать конструктивными элементами и ремонт таких перегородок должен осуществляться силами или за счет собственника.

Стороны вынесли свой спор на рассмотрение суда, который пришел к выводу о том, что текущий и капитальный ремонт должны разграничиваться именно со строительно-технической точки зрения, а не с точки зрения организации хозяйственной деятельности в здании, перегородки, разделяющие отдельные части технически единого здания конструктивными элементами не являются, и их ремонт должен осуществляться арендатором, а не собственником здания [42].

Здесь следует отметить, что споры о том, кто именно должен осуществить или оплатить ремонт, не выгодны интересам сторон договора аренды, в тоже время необходимо признать, что четко разделить текущий и капитальный ремонт возможно далеко не всегда, так, например, если здание разделено на различные офисы, отделенные друг от друга некапитальными перегородками, такие перегородки действительно не являются конструктивными элементами, именовать их стенами со строительно-технической точки зрения нельзя.

Однако, также справедливо признать, что с точки зрения предназначения сути здания как предмета аренды такие перегородки, отделяющие офисные помещения, играют принципиально важную роль и

отнести их ремонт к текущему достаточно сложно, в данном случае действительно имеет место восстановительный ремонт, однако в законе не регламентировано его проведение.

Представляется, что здесь целесообразно, во-первых, на уровне Минстроя России предусмотреть типовые условия осуществления восстановительного ремонта (является ли он текущим или капитальным), во-вторых, сторонам исследуемого договора необходимо более детально (например, в приложении к договору), определить, какой именно объем действий будет входить в «ремонтные» обязанности собственника, а какой - в обязанности арендатора. Простое же дублирование положений закона без их конкретизации может привести к конфликту сторон при необходимости проведения ремонта, характер которого вызывает сомнения.

Любое желание арендатора улучшить состояние имущества и стоимость этого улучшения должно оговариваться с арендодателем, если арендодатель согласился, то все расходы арендатора по улучшению состояния имущества, будут компенсированы арендодателем. Договором аренды имущества могут предусматриваться и другое распределение затрат по осуществлению улучшения имущества [6, с.169].

Можно привести следующий пример из судебной практики, в котором неисполнение арендодателем обязанности по проведению капитального ремонта может стать основанием для принудительного расторжения договора аренды по инициативе арендатора.

Так, между ООО «ВинНетР», (арендодателем), и ООО «Фемида» (арендатором), были заключены договоры аренды на два нежилых здания. Основная цель аренды заключалась в использовании указанных зданий для специализированного размещения серверного и коммуникационного оборудования.

Важным аспектом данных договоров являлся пункт 8.3, который предоставлял возможность изменения назначения зданий, однако это возможно только при условии предварительного согласования с

арендодателем. Передача зданий арендатору была подтверждена актами приема-передачи, которые фиксируют факт передачи имущества. В связи с тем, что арендатор не вносил арендную плату, ООО «ВинНетР» приняло решение удержать сумму обеспечительных платежей.

Эти средства были использованы для погашения задолженности по договорам аренды, что свидетельствует о праве арендодателя на защиту своих интересов в случае невыполнения арендатором финансовых обязательств. Арендодатель, в лице ООО «ВинНетР», направил уведомление своему арендатору о необходимости восстановления обеспечительных платежей в рамках заключенных договоров аренды.

В ответ на это, ООО «Фемида» инициировало процесс, направив претензию, в которой предложило расторгнуть договоры аренды. В своей претензии арендатор указал, что отсутствие капитального ремонта, который согласно п. 1 ст. 616 ГК РФ «является обязанностью арендодателя, делает невозможным использование зданий в соответствии с их назначением, установленным в договорах» [8, с.152]. Отсутствие ответа со стороны арендодателя на данную претензию, стали основанием для подачи встречного иска от ООО «Фемида» с требованием о расторжении заключенных договоров.

Судом была назначена строительно-техническая экспертиза, которая показала, что на момент заключения договоров аренды здания нуждались в обязательном капитальном ремонте и реконструкции.

На текущий момент фактический износ зданий составляет 56%. В данном случае капитальный ремонт или обновление отдельных конструктивных элементов здания не были проведены. Учитывая эту ситуацию, использование зданий в соответствии с назначением, указанным в договорах аренды, стало фактически невозможным.

Арендодатель не выполнил свои обязательства по проведению капитального ремонта, несмотря на то что арендатор многократно уведомлял его о необходимости выполнения работ по восстановлению и поддержанию имущества в надлежащем состоянии. Отсутствие реакции со стороны

арендодателя и игнорирование его обязательств привело к тому, что арендатор оказался в ситуации, когда дальнейшее использование арендованных объектов стало невозможным. Суд посчитал, что требование ООО «Фемида» о досрочном расторжении договоров аренды обосновано и соответствует положениям ст. 616 и 620 ГК РФ. При этом, требование о восстановлении обеспечительного платежа не может быть удовлетворено, поскольку арендная плата за период до расторжения была полностью уплачена арендатором [39].

Важнейшей обязанностью арендатора является своевременное внесение арендной платы. Эта плата представляет собой установленную сумму, которая может быть выражена в денежной форме, а также в виде других эквивалентов, согласованных сторонами. Арендатор должен осуществлять платежи в полном объеме, либо в виде частичных выплат, в строго определенные сроки, которые также должны быть оговорены в договоре.

«Порядок и условия внесения арендной платы, включая сроки осуществления платежей, должны быть четко изложены в договоре аренды» [8, с.160].

Следует подчеркнуть, что в случае, если в соглашении об аренде зданий и сооружений не указана конкретная сумма арендной платы, то такая сумма не может быть определена на основании рыночных цен, которые обычно применяются в аналогичных ситуациях. Отсутствие явно обозначенной арендной платы может привести к тому, что договор аренды будет считаться незаключенным в соответствии с обязательными нормами законодательства.

Нормами действующего законодательства установлен ряд ограничений на способы внесения арендной платы. Платежи могут производиться как периодически, так и в виде единовременного взноса, «однако в любом случае они должны быть выражены в четко фиксированной денежной сумме. Это правило направлено на защиту интересов обеих сторон и предотвращение возможных споров, связанных с неопределенностью условий платежей» [8, с.169].

Арендатор обязан использовать имущество, взятое в аренду, в соответствии с условиями договора.

«В случае, если в договоре не содержатся конкретные условия использования арендованного имущества, арендатор обязан применять его в соответствии с его назначением.

Арендатор должен заботиться о сохранности» [47] и целостности имущества, а также использовать его таким образом, чтобы не наносить ущерб ни самому имуществу, ни интересам арендодателя.

Такой подход подразумевает, что арендатор должен проявлять должную осмотрительность и внимательность в процессе эксплуатации арендованного объекта. Он должен следить за тем, чтобы использование имущества не приводило к его «повреждению или износу, а также не нарушало права и интересы арендодателя, что включает в себя не только физическое состояние имущества, но и соблюдение всех норм, правил и условий, связанных с его эксплуатацией» [47].

Кроме того, арендатор должен быть готов к тому, что в случае выявления каких-либо недостатков или проблем с арендованным имуществом, он обязан незамедлительно уведомить об этом арендодателя.

Например, арендодатель сдал в аренду легковой автомобиль, а арендатор на нем осуществляет грузовые перевозки, тем самым нарушая условия договора или арендатор использует жилое помещение, которое было сдано под жилье как офис. Такое грубое нарушение может за собой повлечь досрочное расторжение договора аренды.

Арендатор имеет право выполнять определенные действия с арендованным имуществом, однако такие действия должны обязательно согласовываться с арендодателем.

Это правило направлено на защиту интересов обеих сторон и предотвращение возможных конфликтов. Например, арендатор не может самостоятельно сдать арендуемое имущество в субаренду, передать свои права и обязанности по договору третьему лицу или предоставить имущество

кому-либо в безвозмездное пользование без предварительного разрешения арендодателя [4, с.230].

Согласование таких действий с арендодателем является важным условием, которое помогает сохранить контроль над использованием имущества и гарантирует, что все стороны будут в курсе происходящих изменений. Это также позволяет арендодателю удостовериться, что арендуемое имущество будет использоваться должным образом и в соответствии с его назначением.

Кроме того, арендатор обязан в соответствии с требованиями закона и условиями договора заранее уведомить арендодателя о своем намерении расторгнуть соглашение.

Договор аренды земельного участка имеет ряд специфических особенностей, которые касаются как прав, так и обязанностей сторон данного договора.

При этом, арендатор несет определенные обязательства, которые направлены на обеспечение рационального и ответственного использования данного участка, в частности, он обязан:

- осуществлять использование земельного участка в соответствии с его целевым назначением, при этом исключая действия, способные причинить ущерб окружающей среде;
- проводить мероприятия по охране земель и других природных ресурсов по обеспечению пожарной безопасности, что становится особенно актуальным в условиях повышенного риска возникновения пожаров;
- если в договоре аренды указаны сроки освоения земельного участка, арендатор должен начать его использование в указанные сроки. Это требование направлено на предотвращение бесхозного состояния участка;

- арендатор обязан выполнять все предписания градостроительного законодательства, а также требования, касающиеся экологии, санитарного контроля и противопожарной безопасности;
- не допускаются действия, имеющие своим последствием истощение, загрязнение или деградацию почвы, другие негативные воздействия на земельные ресурсы.

В случае, если арендованный земельный участок не будет возвращен в установленный срок, арендодатель вправе законно требовать от арендатора уплаты арендной платы за весь период задержки. Данное требование направлено на защиту интересов арендодателя и служит компенсацией за использование его имущества без надлежащей оплаты.

Такое положение дел позволяет арендодателю сохранять финансовую стабильность и защищать свои права, поскольку использование земельного участка без оплаты может привести к значительным убыткам.

Договор финансовой аренды – достаточно специфичный вид аренды, отличающийся от ее «классических» разновидностей.

Арендатор обязан принять предмет лизинга в соответствии с порядком, который установлен в договоре, обеспечить корректный прием имущества. Также арендатор обязан своевременно и в полном объеме осуществлять платежи по договорам финансовой аренды, направленным на оплату арендных платежей арендодателю.

Сроки и размеры этих платежей четко прописываются в договоре, и их строгое соблюдение является критически важным для поддержания здоровых лизинговых отношений. Несоблюдение этих условий может привести к различным негативным последствиям, включая возможность применения санкций со стороны лизингодателя.

Кроме того, арендатор должен принимать решение относительно предмета лизинга по истечении срока действия договора. В зависимости от условий, прописанных в соглашении, он может либо приобрести арендованное имущество в собственность, либо вернуть его арендодателю.

Арендодатель обязан осуществлять ремонт предмета лизинга. Это условие может быть особенно актуально для сложного оборудования или транспортных средств, где регулярное техническое обслуживание и ремонт являются необходимыми для обеспечения их функциональности и безопасности.

Можно сформулировать общий вывод, что в соответствии с договором аренды арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению этого имущества, вместе со всеми его принадлежностями и относящимися к нему документами.

В данном случае важно учитывать, что законодатель указывает именно на передачу имущества в том состоянии, в котором оно будет соответствовать условиям договора, не используя конструкцию, например, в «надлежащем состоянии», поскольку допускается и аренда имущества с изъянами, которые арендатор намерен устранить (в таком случае «стимулом» для него является сниженная цена договора). При этом все изъяны имущества, о которых известно арендодателю, должны быть сообщены арендатору на стадии заключения договора.

Арендатор обязан своевременно вносить арендную плату, воздерживаться от причинения ущерба используемому имуществу. В случае невыполнения условий договора арендодатель вправе воздействовать на контрагента.

## **2.2 Ответственность сторон договора аренды**

Если арендатор обнаруживает недостатки имущества при его получении, и эти недостатки были заранее оговорены в договоре, а также о них было сообщено, арендодатель не несет ответственности за них.

В данной ситуации арендатор принимает имущество с учетом уже известных ему недостатков, что предполагает его согласие с существующим состоянием.

Тем не менее, если арендатор не смог заметить эти недостатки на момент подписания договора, он не может быть привлечен к ответственности за это. Важно подчеркнуть, что арендодатель продолжает нести ответственность за любые другие недостатки, которые могут появиться после передачи имущества. В случае, если эти недостатки мешают нормальному использованию имущества или делают его эксплуатацию невозможной, арендодатель будет обязан отвечать за такие проблемы.

В ситуациях, когда недостатки имущества являются значительными и не поддаются устранению, арендатор имеет право инициировать досрочное расторжение договора аренды. Это решение может быть вызвано тем, что дальнейшее использование имущества становится невозможным или крайне затруднительным.

Если арендатор обнаруживает недостатки, которые не могут быть связаны с состоянием имущества на момент подписания договора, он имеет право заявить о своем намерении уменьшить размер арендной платы. Это позволяет ему компенсировать неудобства, вызванные недостатками, которые повлияли на использование имущества. В таких ситуациях арендатор также может инициировать расторжение договора аренды, если считает, что недостатки делают дальнейшее использование имущества невозможным или крайне затруднительным [22, с.81].

Важно учитывать, что в объем ответственности арендодателя входит обязанность возместить не только реальный ущерб, но и упущенную выгоду.

Например, если арендодатель передал арендатору здание для производственной деятельности с недостатками, препятствующими ведению такой деятельности, при этом арендатор не был проинформирован об их наличии, арендодатель обязан компенсировать арендатору всю прибыль, которую тот получил бы при нормальных условиях.

Иными словами, в такой ситуации возникает производственный простой, прямо обусловленный умолчанием со стороны арендодателя о существенных недостатках здания, тем самым арендатор упускает выгоду,

которую ему обязан компенсировать арендодатель.

Ответственность сторон в рамках договора аренды земельного участка обладает особыми характеристиками.

Так, в дополнение к общим нормам, установленным ГК РФ, существуют дополнительные основания для привлечения к ответственности, которые регулируются земельным законодательством.

Если стороны не исполняют свои обязательства, касающиеся использования земельного участка или его охраны, они могут быть привлечены к ответственности.

Как арендодатель, так и арендатор несут ответственность за соблюдение условий договора, а также норм законодательства, относящихся к земельным отношениям.

Например, если арендатор использует земельный участок не по назначению или нарушает правила охраны окружающей среды, он может столкнуться с административными санкциями или даже уголовной ответственностью.

С другой стороны, арендодатель обязан следить за тем, чтобы земельный участок использовался в соответствии с условиями договора и действующим законодательством, и может быть привлечен к ответственности за недостатки, которые препятствуют нормальному использованию земли.

Такая ответственность может принимать различные формы, включая административную и уголовную, в зависимости от характера нарушения и его последствий.

Например, ненадлежащее выполнение обязательств по охране земель может привести к серьезным негативным последствиям, как для окружающей среды, так и для здоровья населения, что подчеркивает важность соблюдения всех норм и правил, установленных действующим законодательством.

Вопрос ответственности сторон по договору лизинга регулируется ст. 669 и 670 ГК РФ и Федеральным законом «О финансовой аренде (лизинге)» [50].

Распределение рисков, связанных со случайной гибелью или повреждением предмета лизинга, регулируется ст. 669 ГК РФ, которая определяет, кто несет ответственность за ущерб, возникший в результате непредвиденных обстоятельств. Данная статья также устанавливает, как именно эти риски должны быть распределены между арендодателем и арендатором, что позволяет сторонам заранее согласовать свои обязательства и минимизировать потенциальные конфликты.

Еще одна особенность ответственности по данному договору касается правил, связанных с обязанностями продавца, и содержится в ст. 670 ГК РФ, которая определяет, как продавец должен действовать в случае, если предмет лизинга имеет недостатки или не соответствует условиям договора.

Эти правила имеют важное значение для сторон договора финансовой аренды поскольку они определяют, как будет осуществляться ответственность в случае, если предмет лизинга имеет недостатки или не соответствует условиям договора, что может включать в себя обязательства по устранению дефектов или возмещению убытков, связанных с ненадлежащим качеством имущества.

Риск случайной гибели или повреждения передаваемого имущества арендатору происходит в момент его фактической передачи. Это правило имеет диспозитивный характер, что подразумевает, что стороны, заключающие договор лизинга, имеют возможность согласовать и установить иной момент, когда такой риск будет передан.

Таким образом, в условиях договора лизинга стороны могут самостоятельно определить, в какой именно момент риски, связанные с имуществом, перейдут от лизингодателя к лизингополучателю, что может быть сделано, например, в момент подписания акта приема-передачи, при передаче ключей или даже в день, когда имущество будет передано в пользование.

Непосредственно переход рисков к арендатору определяется моментом фактической приемки имущества.

Как только арендатор принял имущество, ответственность за риски, связанные с его сохранностью и возможными повреждениями, переходит на него.

Говоря об ответственности сторон по договору аренды зданий и сооружений следует отметить, что в практике гражданского оборота договор аренды зданий и сооружений зачастую предусматривает дополнительные условия, которые не предусмотрены в качестве обязательных или даже типовых, обычных для данного договора.

В первую очередь эти условия связаны с получением арендодателем (собственником здания или сооружения) дополнительного дохода.

Иными словами, при заключении договора, помимо арендной платы, арендатор обязывается уплатить арендодателю определенную сумму денежных средств в фиксированном размере или же исчисленную как часть от полученной прибыли, которая будет получена в результате использования объекта.

Законодательством такой подход не запрещен, и в силу принципа свободы договора стороны действительно вправе таким образом усложнить правовую природу исследуемого договора, увеличив обязанности арендатора.

Такие обязанности связаны с арендуемым зданием или сооружением опосредованно, через осуществляемую деятельность – арендатор уплачивает арендную плату, которая прямо связана с арендованным объектом, кроме того, определенную часть полученной прибыли, которая получена в результате использования объекта, т.е. связана с ним опосредованно.

Безусловно, такое условие объективно невыгодно арендатору, однако оно как правило устанавливается в отношении «наиболее «ликвидных» зданий и сооружений с точки зрения той или иной деятельности (например, концертные залы, спортивные залы, ледовые дворцы, конференц-залы и др.), когда, по сути, у арендатора отсутствует выбор и возможность арендовать иное здание или сооружение» [8, с.252].

Арендодатели как правило обуславливают указанные дополнительные условия тем, что на время аренды не смогут сами осуществлять деятельность в «своем» здании или сооружении, соответственно, уплата арендатором части своей прибыли носит, по сути, компенсационный характер.

Суды также признают соответствующие условия законными и справедливыми.

Так, индивидуальный предприниматель С., осуществлявший деятельность по организации концертов и иных сходных мероприятий, организовал и анонсировал «ледовое шоу», в котором в том числе должны были принять участие несколько ведущих отечественных фигуристов.

Для проведения мероприятия С. арендовал на двое суток единственный в городе ледовый дворец «Полярис», при этом собственник дворца обозначил условие, согласно которого С., помимо арендной платы, должен был выплатить арендодателю 10 % от полученной за реализацию билетов выручки.

Арендодатель мотивировал свое требование тем, что данное условие является для него типовым, и ледовый дворец всегда сдается в аренду на таких условиях, поскольку во время аренды не осуществляется основная деятельность (любительское катание на коньках и занятия в секциях с тренером), соответственно, арендодатель теряет прибыль.

Арендатор согласился с такими условиями.

В соответствии с условиями договора, арендная плата должна была вноситься за неделю до мероприятия, арендатор это условие выполнил.

Однако, за два дня до мероприятия оно было отменено, поскольку один из знаменитых фигуристов отказался от участия в нем по семейным обстоятельствам.

Отменив мероприятие, С. распространил в информационном пространстве сообщение о возврате денежных средств за приобретенные билеты, а также потребовал от арендодателя возратить ему в полном объеме уплаченные за аренду денежные средства.

Администрация ледового дворца возвратила предпринимателю лишь часть ранее полученной арендной платы, мотивировав это тем, что за неделю до начала мероприятий стала распространять информацию о том, что в эти дни ледовый дворец работать для свободного катания на коньках не будет, не будут проводиться и занятия в секциях.

Несмотря на то, что после сообщения об отмене мероприятий администрация распространила новую информацию – о том, что дворец все же будет открыт для посетителей, в дни планировавшегося мероприятия посещаемость дворца была ниже обычной почти на 50 %, поскольку многие граждане, не ознакомившиеся со второй информацией, полагали, что дворец для свободного посещения закрыт.

Соответственно, администрация, которая выполнила требование о возврате арендной платы уже после дней, в которые должно было проводиться мероприятие, удержала из данных денежных средств сумму в размере недополученной прибыли от использования ледового дворца за дни проведения мероприятия.

Предприниматель обратился в суд с требованием о взыскании с ответчика уплаченных денег в полном объеме, суд согласился с его требованиями и указал, что какие-либо штрафные или компенсационные механизмы на случай непроведения мероприятия не предусмотрены, соответственно, действия администрации ледового дворца были незаконными, предпринимателю следовало вернуть уплаченные им денежные средства в полном объеме, без изъятий [38].

По итогам проведенного в данной главе исследования можно сформулировать общий вывод, что в рамках договора аренды основная ответственность лежит на арендодателе – он обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям, указанным в соглашении, а также его назначению. Кроме того, арендодатель должен передать все принадлежности и документы, касающиеся арендованного объекта.

В свою очередь, арендатор несет ответственность за своевременную оплату арендной платы. В случае, если он не выполняет условия договора, арендодатель имеет право применять меры воздействия на своего контрагента.

Существенным нарушением со стороны арендатора считается неоднократное несоблюдение условий, касающихся оплаты за арендуемое имущество.

При несоблюдении обязательств, прописанных в договоре аренды, обе стороны несут ответственность.

Арендодатель отвечает за недостатки, которые были выявлены в сданном в аренду имуществе и которые полностью или частично препятствуют его использованию, даже если на момент заключения договора он не имел информации о наличии этих недостатков.

Арендатор, в свою очередь, обладает особыми правами в отношении взыскания ответственности с арендодателя, если в арендованном имуществе обнаруживаются недостатки.

## **Глава 3 Проблемы правового регулирования отдельных видов договора аренды**

### **3.1 Аренда зданий и сооружений, земельных участков**

Договор аренды зданий и сооружений представляет собой уникальный правовой инструмент, обладающий специфическими характеристиками, которые позволяют выделить его в отдельную категорию среди других видов договоров. В соответствии с положениями ст. 650 ГК РФ, данный договор предполагает, что арендодатель передает арендатору право временного пользования определенными объектами недвижимости, такими как здания и сооружения.

Ключевыми аспектами, которые отличают этот вид договора, являются особенности самих объектов аренды. Здания и сооружения обладают высокой ценностью и являются непотребляемыми предметами, что означает, что они не теряют своей сущности в процессе эксплуатации. Кроме того, они имеют неразрывную связь с земельным участком, на котором расположены, что подчеркивает их статус как объектов недвижимости [13, с.213].

Эти характеристики делают здания и сооружения не только фундаментальными сооружениями, но и рассчитанными на длительное использование. Они требуют от арендатора значительных инвестиций и обязательств, что, в свою очередь, обуславливает необходимость детального регулирования условий договора аренды. Высокая стоимость таких объектов также накладывает определенные обязательства на стороны договора, что делает его еще более значимым в сфере гражданских правоотношений.

В гражданском законодательстве Российской Федерации отсутствует определение понятий «здание» и «сооружение», что приводит к тому, что ГК РФ не проводит между ними различий. В результате правовое регулирование этих объектов недвижимости осуществляется без четкого разграничения, что может создавать определенные трудности в правоприменительной практике.

Тем не менее, в юридической литературе выделяются несколько ключевых признаков, которые помогают определить, что именно следует считать зданием.

Так, здания являются искусственными конструкциями, которые создаются человеком с определенной целью. Они имеют фиксированное местоположение и «привязаны» к конкретному земельному участку, что подчеркивает их недвижимый характер. Кроме того, важным аспектом является то, что перемещение таких объектов невозможно без значительного ущерба для их функционального назначения. Здания обладают определенной самостоятельностью и не могут быть легко перенесены или изменены без потери их изначальной цели.

Также следует отметить, что здания должны быть «завершенными с точки зрения своей конструкции и функциональности, что подразумевает возможность их использования в соответствии с установленным целевым назначением» [28, с.31].

Говоря о предмете данного договора, М.Е. Мещерякова пишет, что особенности предмета исследуемого договора проявляются в том, что данный предмет представляет собой капитальное недвижимое строение, которое не является жилым [30, с.19]. В последнем случае речь идет об ином виде аренды – аренде жилых помещений.

«Как правило здания и сооружения представляют собой объекты коммерческого, производственного назначения, также они могут использоваться и для некоммерческой деятельности, но в основном исследуемый договор все же имеет предпринимательскую направленность» [3, с.46].

Понятие зданий и сооружений приведено в ст. 2 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» [51]: здание – это результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-

технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных.

В свою очередь сооружение – это результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов.

Приведенные определения в первую очередь носят технический характер, однако их можно брать за основу и с гражданско-правовой точки зрения, с которой важнейшим признаком является целевой, иными словами, для чего (или для кого) предназначены данные объекты.

Особенности норм, касающихся формы договора аренды зданий и сооружений, заключаются в том, что для данного вида соглашений не применяются общие правила, позволяющие заключать договор путем обмена документами с использованием различных средств связи. Это положение закреплено в п. 2 ст. 434 ГК РФ. В результате, для аренды зданий и сооружений требуется соблюдение более строгих требований к форме. Кроме того, последствия за несоблюдение установленной формы договора аренды также отличаются от общих норм, предусмотренных в ч. 1 ст. 162 ГК РФ. В частности, если форма договора аренды не будет соблюдена, это приведет к его недействительности, что указано в абз. 2 ч. 1 ст. 651 ГК РФ.

Что касается срока действия данного договора, то в законодательстве отсутствуют конкретные указания или ограничения по этому вопросу. Стороны имеют возможность самостоятельно установить срок аренды, который будет отражен в самом договоре.

Важно отметить, что по общему правилу в таких соглашениях часто включается условие о преимущественном праве арендатора на продление

договора. Это дает арендатору возможность приоритетного выбора в случае, если арендодатель решит продлить или изменить условия аренды здания или сооружения по истечении установленного срока.

Ряд исследователей считают, что «по договору аренды здания цена аренды состоит из двух составляющих платы за пользование зданием и плата за пользование земельным участком, на котором расположено здание и земля также передается в пользование арендатору» [17, с.180].

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 [2, с.248].

При этом необходимо понимать, что улучшение должно быть связано именно со свойствами самого здания или сооружения, а не одного из возможных видов деятельности в данном здании или сооружении.

Так, например, индивидуальный предприниматель В. арендовал производственное здание, в котором разместил швейное производство. При этом на первом этаже здания располагалось складское помещение, на втором – непосредственно цех.

Перемещение сырья и готовой продукции между этажами осуществлялось силами грузчиков и разнорабочих по лестнице, и В. с согласия арендатора установил между этажами ленту-транспортёр, которая существенно упростила перемещение сырья и готовой продукции, ускорила производственный процесс.

После того, как по взаимной договоренности сторон договор аренды был прекращен, В. потребовал от собственника здания компенсировать его затраты на приобретение и установку ленты-транспортёра, собственник в свою очередь заявил, что лента-транспортёр здание не улучшила, и потребовал от В. демонтировать ее.

Стороны вынесли свой спор на разрешение суда. В. заявил суду, что возможность улучшения была предусмотрена договором, кроме того, собственник согласовал установку ленты-транспортера, ее демонтаж затруднен.

Наличие такой ленты упрощает перемещение грузов между этажами, соответственно, здание было улучшено, и собственник обязан компенсировать ему (В.) расходы в виде стоимости ленты и затрат на ее установку, поскольку силами своих работников, не обладавших требуемой квалификацией и навыками, В. установить ленту не мог, он прибег к помощи сторонней организации.

В. полагал, что в дальнейшем собственник будет извлекать выгоду из установки им ленты-транспортера, поскольку будет устанавливать увеличенную из-за этого арендную плату, иными словами, фактически необоснованно обогатится за счет арендатора, который улучшил его имущество и фактически увеличил его ценность.

Представитель собственника не отрицал, что лента действительно была установлена с согласия арендодателя, однако, во-первых, ее демонтаж не причинит какого-либо вреда ни самой ленте, ни зданию, поскольку лента крепится к стенам съемными конструкциями, во-вторых, она является улучшением не здания, а производственного швейного процесса, т.е. одного из видов деятельности, которые могут осуществляться в здании.

Между этажами существует лестница, которой достаточно для перемещения персонала, необходимость же перемещения грузов может быть обусловлена лишь определенными видами деятельности, если следующий арендатор будет осуществлять деятельность, при которой перемещение грузов не потребуется, никакого производственного значения лента-транспортер иметь не будет.

Соответственно, представитель собственника здания настаивал на том, что лента не является улучшением, и может быть достаточно легко демонтирована, и требования В. являются необоснованными.

Рассмотрев данный спор, суд встал на сторону собственника, при этом в части того, что установка ленты-транспортера является улучшением, суд согласился с предпринимателем, поскольку здание в силу своих конструктивных и территориальных (расположено в промышленной зоне) особенностей предназначено именно для производства, и лента явно и очевидно улучшила перемещение грузов.

Однако, решение все же вынесено в пользу собственника в силу того, что лента-транспортер представляет собой съемную конструкцию, и может быть демонтирована без ущерба ей самой и зданию. Таким образом в целом в споре был прав собственник, «частичная» же правота арендатора в любом случае юридически была подчинена возможности демонтажа улучшения без причинения ущерба [40].

В действующем законодательстве не предусмотрено точного легального определения договора аренды земельного участка. При этом следует учитывать, что договор аренды земельного участка носит, по сути, межотраслевой характер, и регулируется гражданским законодательством и земельным. Вместе с тем, в Земельном кодексе Российской Федерации понятие данного договора также не приводится [21].

Основываясь на общем понятии договора аренды, изложенном в ст. 606 ГК РФ, можно сформулировать соответствующее определение. учитывая, что применение этого определения к договору аренды земельного участка выявляет ряд проблем и особенностей, которые требуют дополнительного внимания.

В частности, в рамках договора аренды земельного участка арендатор получает правомочия распоряжения, что является отличительной чертой по сравнению с традиционными арендными отношениями.

Такое право, например, проявляется «в возможности арендатора передавать арендованное имущество в субаренду, предоставлять его третьим лицам безвозмездно, а также использовать арендные права в качестве вклада в уставный капитал различных хозяйственных товариществ и обществ или в

качестве паевого взноса в производственные кооперативы» [7, с.171].

Кроме того, «арендаторы имеют право передавать свои арендные права в залог», что также указано в п. 2 ст. 615 ГК РФ. Аналогичные полномочия распространяются и на арендаторов земельных участков в соответствии с п. 5 ст. 22 ЗК РФ.

Для точной индивидуализации земельного участка достаточно указать его кадастровый номер. Однако на практике рекомендуется дополнительно предоставить и другие сведения о данном объекте. Это связано с тем, что в случае допущения ошибки или опечатки в кадастровом номере дополнительные данные могут существенно упростить процесс идентификации участка и помочь избежать возможных недоразумений.

Важными данными, которые следует указать помимо кадастрового номера, являются:

- адрес или описание местоположения, что может включать полное наименование населенного пункта, улицы, а также информацию о близлежащих ориентирах, что позволит легче найти участок;
- площадь участка позволяет оценить размер земли и ее потенциальные возможности для использования;
- необходимо указать, к какой категории относится земельный участок, например, сельскохозяйственные, жилые, промышленные и так далее, что имеет значение для понимания правового режима, в рамках которого осуществляется использование участка;
- указание на разрешенный вид использования земельного участка поможет определить, какие действия могут быть осуществлены на данной земле, будь то строительство, ведение сельского хозяйства или другие виды деятельности [53, с.236].

Также следует указать, что участок соответствует обычным требованиям и пригоден для использования в соответствии с категорией земли и видом разрешенного использования.

В договоре можно оговорить недостатки участка. Например, что у

участка неровная поверхность или что на нем есть строительный мусор, поросль. Если эти недостатки есть и их не указать, то покупатель будет вправе предъявить продавцу требования, которые связаны с ненадлежащим качеством недвижимости, вплоть до отказа от исполнения договора (ст. 557, п. 1, 2 ст. 475 ГК РФ).

Вышеизложенное позволяет сделать вывод.

Особенности аренды зданий и сооружений проявляются в предмет договора, которым и выступают, собственно, здания и сооружения, которые проявляются в том, что они предназначены в первую очередь именно для производственной деятельности, для хранения и др. При этом формально люди также могут находиться в здании или сооружении постоянно, однако такое нахождение является не самоцелью (как это имеет место при использовании для проживания), а обусловлено производственными или иными «неодушевленными» процессами в здании или сооружении.

Так, если здание или сооружение используется для хранения продукции, то в таком здании постоянно находятся люди - персонал, обеспечивающий охрану продукции. Однако, такое постоянное нахождение носит производный характер и связано с обслуживанием основного процесса, который осуществляется в здании – хранение продукции. Соответственно, относительно нахождения людей в здании или помещении важен также признак цели – в здании или сооружении люди находятся для обслуживания производственного или иного процесса.

Особенности договора аренды земельного участка обусловлены строго целевым характером использования арендуемого имущества, притом как с родовой, так и с видовой точки зрения, например, земли сельхозназначения нельзя использовать для размещения промышленных объектов.

На уровне Постановления Пленума Верховного Суда РФ необходимо закрепить положение о том, что неотделимые улучшения здания или сооружения должны носить универсальный характер, полезный при любом виде деятельности, который может осуществляться в здании или сооружении.

Например, если арендатор оптимизировал здание или сооружение для швейного производства, при этом следующий арендатор может использовать здание или сооружение для иной деятельности, при которой оптимизация, проведенная предыдущим арендатором, не приносит пользы (или же деятельность является аналогичной, но иной с точки зрения организации производственного процесса), «улучшение» усматривать не следует, речь идет просто об оптимизации здания или сооружения арендатором в своих интересах, существенной выгоды от такой оптимизации арендодатель не получает.

### **3.2 Особенности аренды транспортных средств**

Договор аренды транспортных средств, особенно такая его разновидность, при которой транспортное средство арендуется без экипажа, приобретает все большее значение в гражданском обороте, например, если говорить о «каршеринге» (краткосрочная аренда автомобилей без экипажа, как правило легковых), то в сервисах каршеринга в России в настоящий момент зарегистрировано более 2 млн человек, суммарное количество поездок на арендованных автомобилях достигает 10 млн в год, объемы рынка каршеринга оцениваются более чем в 40 млрд. рублей, и в среднем данный рынок растет на 20-30 % в год [25].

При этом следует обратить внимание на крайне сложную правовую природу каршеринга. Ряд исследователей относит каршеринг к прокату, в частности, справедливо обращается внимание на то, что при каршеринге капитальный и текущий ремонт автомобиля осуществляется именно арендодателем, в то время как при аренде ТС без экипажа – арендатором [48, с.177]. Например, в соответствии с правилами сервиса каршеринга «Яндекс-Драйв» [37], и капитальный, и текущий ремонт автомобиля осуществляет арендодатель, в обязанности арендатора входит лишь незамедлительно сообщить о поломке или неисправности. С такой точки зрения каршеринг

содержит в себе именно черты проката. Схож каршеринг с прокатом и тем, что арендодатель является лицом, осуществляющим на постоянной основе предпринимательскую деятельность по временному предоставлению автомобиля, тем, что по умолчанию прокат направлен на удовлетворение потребительских интересов арендатора, а также публичным характером договора.

С другой стороны, следует согласиться с О.В. Гридневой в том, что по своей сущности каршеринг в том виде, в котором он получил распространение в России (т.е. фактически по содержанию договора и порядку его исполнения), является именно «арендой транспортного средства без экипажа», в том числе поскольку обязательное правило проката, предусмотренное в ст. 628 ГК РФ (арендодатель, заключающий договор проката, обязан в присутствии арендатора проверить исправность сдаваемого в аренду имущества), при каршеринге не используется [14, с.183].

Следует отметить, что и в судебной практике отсутствует единый подход к правовой природе каршеринга. В большинстве случаев суды все же признают каршеринг разновидностью именно аренды транспортных средств без экипажа, а не проката. Так, рассматривая иск М. к ООО «Каршеринг Россия», Промышленный районный суд г. Самары использовал такую конструкцию «договор аренды автомобиля без экипажа в электронной форме (далее Договор аренды, договор каршеринга)» [45]. «Прокатом» договор каршеринга ни в этом, ни во многих иных судебных делах определен не был.

В другом деле Центральный районный суд г. Новосибирска указал: «Судом установлено, что общество с ограниченной ответственностью «Успех» является юридическим лицом, оказывающим услуги по предоставлению автомобилей в краткосрочную аренду на основе поминутной тарификации физическим лицам для целей, не связанным с осуществлением ими предпринимательской деятельности (каршеринг), осуществляет свою деятельность на основании договора аренды автомобиля без экипажа» [46]. Канавинский районный суд г. Нижнего Новгорода, рассматривая исковые

требования ПАО «Каршеринг-Рус» к арендодателю автомобиля также сослался на ст. 642 ГК РФ «Договор аренды транспортного средства без экипажа», а не на ст. 626 «Договор проката» [43]. Однако, встречается и иной подход, например, Кольский районный суд Мурманской области использовал такую конструкцию «договор аренды (проката без экипажа)», в решении же суд ссылается и на нормы ГК РФ, регулирующие договор проката, и на нормы, регулирующие договор аренды транспортных средств без экипажа [44].

Соответственно, можно говорить о проблеме, связанной с определением правовой природы «каршеринга» - является ли таковой прокатом (ст. 626 ГК РФ) или же арендой ТС без экипажа (ст. 642 ГК РФ).

Анализ законодательства, позиций правоведов и материалов судебной практики указывает на то, что однозначно определить правовую природу каршеринга все же сложно, и в действительности речь идет о комплексном договоре, который сочетает в себе и элементы аренды ТС без экипажа, и элементы проката.

С учетом того, что каршеринг в практике гражданского оборота получает все большее развитие, данному договору целесообразно придать специальное правовое регулирование отдельным параграфом в главе 34 ГК РФ «Аренда».

Договор аренды транспортных средств является важным юридическим инструментом, который регулирует отношения между арендодателем и арендатором.

В рамках данного договора, «арендодатель передает арендатору транспортное средство на определенный срок для временного владения и использования, что может включать в себя как право на эксплуатацию транспортного средства, так и предоставление дополнительных услуг, связанных с управлением этим транспортом» [27, с.507].

Как отмечает М.А. Антонов, «договор аренды транспортных средств без экипажа или с экипажем имеет свои особенности и признаки, которые

относятся к его предмету, что позволяет выделять его в отдельный вид договора аренды» [1, с.412].

Одним из ключевых признаков, который следует выделить, является то, что транспортное средство передается не только как простой объект, предназначенный для передвижения. Важно отметить, что оно требует квалифицированного и профессионального управления, а также регулярной технической эксплуатации.

Аренда транспортного средства не сводится лишь к передаче прав на его использование; она также подразумевает необходимость наличия у арендатора определенных навыков и знаний для безопасного и эффективного управления данным объектом. Квалифицированное управление включает в себя не только умение управлять транспортом, но и понимание его технических характеристик, особенностей эксплуатации и обслуживания.

Соответственно, можно отметить важную особенность договора аренды транспортных средств без экипажа – зачастую такой договор предусматривает наличие у арендатора специального права – права на управление транспортными средствами и определенного опыта управления такими средствами, формально выраженного в сроке, в течение которого у арендатора имеется такое право (например, не менее двух лет).

К обязательным требованиям такое положение не относится - арендовать ТС без экипажа может и лицо, которое не имеет права на управление таким средством (например, если арендатор намерен передать автомобиль в субаренду или же нанять экипаж), однако в целом необходимость наличия специального права для самостоятельного использования арендованного имущества по назначению можно рассматривать как важную особенность исследуемого в настоящем параграфе договора - ни один другой специальный вид аренды аналогичных требований не предусматривает, при аренде земельных участков, зданий и сооружений, жилья и др. какое-либо «специальное право», позволявшее бы арендатору использовать предмет аренды по назначению, не требуется.

Кроме того, техническая эксплуатация транспортного средства требует регулярного контроля его состояния, проведения плановых ремонтов и обслуживания, что также требует определенной квалификации и знаний.

Таким образом, аренда транспортного средства становится более сложным процессом, который требует от арендатора не только ответственности, но и профессионализма в управлении, что подчеркивает важность соответствующей подготовки и опыта в этой области.

Состав и квалификация экипажа транспортного средства должны отвечать требованиям сторон, а если таковые отсутствуют, то действуют требования общей практики использования транспортных средств определенного вида исходя из условий договора.

Одним из наиболее существенных изъятий из общих правил является то, что капитальный ремонт обязан осуществлять именно арендатор.

Согласно общим правилам об аренде, текущий ремонт осуществляется арендатором, капитальный - арендодателем, если иное не предусмотрено договором.

В отношении аренды транспортных средств без экипажа ситуация иная – и текущий, и капитальный ремонт относятся к обязанностям арендатора, без возможности установления иного договором.

Это обусловлено тем, что предметом аренды выступает юридически движимое и фактически мобильное имущество, которое находится в пользовании арендатора, организовать капитальный ремонт которого арендодателю было бы крайне сложно.

Если предметом аренды выступает, например, здание или сооружение, оно как недвижимое имущество статично и, соответственно, арендодатель имеет возможность организовать его капитальный ремонт. Однако, например, арендованное без экипажа транспортное средство может использоваться (т.е. находится физически) в ином населенном пункте или регионе, соответственно, арендодатель объективно не может обеспечить проведение его ремонта.

Еще одно изъятие из общих правил аренды – отсутствие у арендатора преимущественного права на заключение договора аренды на новый срок (по умолчанию, договором может быть предусмотрено иное).

Представляется, что во многом это обусловлено заменяемостью транспортного средства, очевидно, что, например, «заменить» недвижимое имущество на другое арендатору достаточно сложно (если, например, арендуется производственное здание, для этого требуется переместить оборудование и др.), в отношении же транспортного средства таких проблем не имеется, и законодатель обоснованно не предоставил арендатору транспортных средств преимущественного права на заключение договора аренды на новый срок.

Важным признаком является целевой характер использования транспорта, которое будет эксплуатироваться по договору аренды: для перевозки пассажиров, багажа, грузов.

Другим важным признаком являются отношения с третьими лицами, в которых арендатор может выступать как перевозчик с различными целями, либо как арендодатель транспортного средства, либо как владелец имущества. Это связано с тем, что транспортные средства относятся к категории объектов с повышенной опасностью.

Договор аренды транспортных средств является реальным, возмездным, консенсуальным.

Данный договор обязательно должен быть оформлен в письменной форме, что является важным требованием для обеспечения правовой определенности и защиты интересов сторон.

При этом следует отметить, что срок действия данного договора не имеет критического значения и может быть установлен по усмотрению сторон. Это позволяет гибко подходить к определению условий аренды, адаптируя их под конкретные потребности арендатора и арендодателя.

Кроме того, стоит подчеркнуть, что государственная регистрация договора аренды в данном случае не требуется. Это упрощает процесс

оформления соглашения и снижает административные барьеры, позволяя сторонам быстрее вступить в права и начать использование транспортного средства.

Что касается срока аренды, то его регулирование осуществляется на основе общих положений, предусмотренных законодательством.

Арендодатель несет ответственность за техническое состояние транспортного средства и за любые скрытые дефекты, которые могли причинить вред арендатору. В таких случаях именно арендодатель обязан возместить убытки, возникшие в результате этих скрытых недостатков.

Таким образом, риски, связанные с наличием скрытых дефектов, возлагаются на собственника имущества, а не на арендатора.

Например, если арендатор понес убытки из-за неисправностей, о которых он не мог знать, ответственность за компенсацию этих убытков лежит на арендодателе.

Данный вопрос требует другого решения в случае, передачи имущества в аренду с экипажем, объясняется это тем, что экипаж подчиняется указаниям арендодателя, по всем задачам управления и эксплуатации, которым экипаж и был назначен. То есть обязанность возместить убытки возлагается на ту сторону, которая могла приложить больше максимальных усилий для предотвращения повреждения или гибели предмета аренды, в данном случае это арендодатель, если не докажет обстоятельства, в силу которых ответственность несет его контрагент.

В случае ответственности сторон договора перед третьими лицами, то есть внешние отношения необходимо определить, кто выступает владельцем предмета аренды в течении срока действия договора. По отношению к третьим лицам именно арендодатель выступает в качестве владельца имущества, источника повышенной опасности.

С другой стороны, некоторые авторы считают, что «владельцем имущества по договору во время использования транспортного средства является и собственник, который предоставил имущество во временное

владение и пользование, и арендатор одновременно, то есть, ответственность в таком случае они должны нести солидарно» [3, с.50].

Иногда организации предоставляют по договору аренды транспортных средств имущество своим работникам и стараются ответственность за повреждение или гибель предмета договора переложить на водителя, управляющего транспортным средством. Вместе с тем, фактически предмет договора не выбывает из владения организации-арендодателя, а соответственно ответственность за причиненный вред должен нести сам арендодатель.

Другой случай, если договор аренды заключается также между организацией-арендодателем и водителем, но предмет договора будет использоваться уже в других целях, не для выполнения производственных задач организации, а в коммерческих целях самого водителя, соответственно в таком случае ответственность несет арендатор.

Таким образом, можно сделать вывод.

Наиболее значимыми особенностями договора аренды транспортных средств (как с экипажем, так и без такового) являются отсутствие по умолчанию у арендатора преимущественного права на заключение договора аренды на новый срок (такое право справедливо в отношении недвижимого имущества, где замена одного объекта на другой сопряжена с существенными организационными и финансовыми затратами арендатора, транспортные средства же легко заменимы, соответственно, преимущественного права в данном случае нет, для его возникновения необходимо прямое указание на это в договоре).

Аренде ТС без экипажа присущи особенности возложения обязанностей по капитальному и текущему ремонту на арендатора (во многом это обусловлено тем, что в силу мобильности предмета аренды его использование может осуществляться отдаленно от места нахождения арендодателя, который объективно не может обеспечить его ремонт, использование ТС при аренде без

экипажа происходит автономно от арендодателя, в отличие от аренды с экипажем, где ремонт осуществляет как раз арендодатель).

Кроме того, особенностями договора аренды ТС без экипажа является то, что для самостоятельного использования предмета аренды по назначению арендатор должен обладать специальным правом – на управление транспортными средствами.

Существенной проблемой является определение правовой природы договора «каршеринга». Одни исследователи полагают, что каршеринг представляет собой прокат (в частности, по признакам арендодателя, публичности договора, по возложению обязанностей по ремонту на арендодателя), другие – что аренду транспортных средств без экипажа (по признакам предмета аренды, по моменту передачи предмета аренды), однозначного подхода нет и в судебной практике.

В большинстве случаев суды все же относят каршеринг к договору аренды ТС без экипажа, однако в судебных решениях встречается и иной подход, вплоть до «договора проката без экипажа».

Представляется, что договор каршеринга носит комплексный характер и сочетает в себе и элементы проката, и элементы аренды ТС без экипажа. Поскольку каршеринг в России развивается все более активно, для устранения проблемы определения его правовой природы и четкого понимания всех его элементов в главе 34 ГК РФ «Аренда» необходим отдельный параграф, посвященный данному договору.

### **3.3 Проблемы правового регулирования финансовой аренды (лизинга)**

Согласно содержанию договора финансовой аренды, арендодатель приобретает имущество по указанию и спецификации арендатора, а затем арендодатель сдает это имущество в аренду арендатору на срок, равный сроку эксплуатации данного оборудования или на близкий к этому срок, по

окончании которого имущество переходит в собственность арендатора в случае, если такая возможность предусмотрена договором.

«Договор финансовой аренды представляет собой уникальный вид инвестиционной деятельности, который сочетает в себе элементы как аренды, так и кредитования» [3, с.54]. Основной чертой, объединяющей договор финансовой аренды с договором аренды, является факт передачи реального имущества клиенту на условиях пользования. Арендатор, в свою очередь, обязуется выплачивать арендные платежи за использование этого имущества.

Концепция предмета договора финансовой аренды включает несколько основных аспектов. Так, «арендодатель обязуется приобрести конкретное имущество и затем передать его в пользование и владение арендатору. Таким образом, договор финансовой аренды становится не просто арендой, а более сложной формой финансовых отношений, в рамках которой осуществляется долгосрочное использование активов» [8, с.301].

Договор финансовой аренды обладает достаточно интересной особенностью, которая связана существенным расхождением основной цели данного договора в том виде, как ее устанавливает законодатель, и в том виде, в котором данный договор используется на практике.

В соответствии со ст. 665 ГК РФ, договор финансовой аренды направлен на предоставление имущества во временное владение и пользование арендатору, соответственно, по истечению срока действия данного договора имущество возвращается арендодателю.

При этом, как указывает Гажур О.В. в своей работе «на практике к условиям договора добавляется право арендатора по окончании срока действия данного договора выкупить предмет аренды по остаточной стоимости, иными словами, если такое условие включается в договор, то арендные платежи фактически становятся не платой за временное владение и пользование предметом договора, а рассроченной оплатой в рамках купли-продажи предмета договора, иными словами, если в договоре лизинга предусмотрено условие последующего выкупа имущества, то данный договор

приобретает определенное сходство с кредитными правоотношениями» [10, с.180].

Данный договор со всей очевидностью носит предпринимательский характер, и его отнесение именно к аренде обусловлено как раз особенностями предпринимательской деятельности – фактически арендатор самостоятельно решает, необходимо ли ему приобретать арендуемое имущество в собственность [52, с.312].

В частности, если субъект предпринимательской деятельности на условиях договора финансовой аренды использует промышленное оборудование в течение года, то в процессе использования данного имущества он оценивает, насколько оно эффективно для его предпринимательской деятельности, насколько производимая при помощи данного оборудования продукция востребована на рынке и т.д. [20, с.227].

В случае, если арендатор приходит к выводу о необходимости приобретения предмета аренды в собственность, он вправе сделать это, притом без дополнительного согласования с арендодателем (безусловно, если такая возможность предусмотрена договором), и в таком случае ранее уплаченные арендные платежи постфактум меняют свою финансовую природу и становятся платежами за само имущество, арендатор уплачивает арендодателю остаточную стоимость.

Если же арендатор осознает, что имущество в собственности ему не требуется, по окончании договора он возвращает имущество арендодателю. Иными словами, арендодатель в рамках такого договора «опробует» имущество в предпринимательской деятельности.

Кроме того, договор финансовой аренды востребован и теми субъектами предпринимательской деятельности, которые не имеют финансовых ресурсов для его приобретения изначально, при этом не желают обращаться к кредитным правоотношениям (например, также по причине желания «опробовать» эффективность имущества до его приобретения в собственность) [34, с.23].

Цена достаточно часто не является существенным условием данного договора.

Так, «в некоторых случаях цена может быть пересмотрена в зависимости от рыночной ситуации или других обстоятельств, что также снижает ее значимость как ключевого условия. В итоге, хотя цена и играет значительную роль в договоре лизинга, она не является определяющим фактором, и стороны могут сосредоточиться на других, более важных аспектах, которые определяют успешность лизинговых отношений» [56, с. 6].

Как отмечают исследователи, «цена в договоре лизинга может быть скорректирована и пересмотрена в процессе исполнения данного договорного соглашения, что подчеркивает ее второстепенную роль по сравнению с другими аспектами сделки. Размер периодических платежей и итоговая стоимость выкупа объекта лизинга часто являются фиксированными на начальном этапе сделки, однако могут быть пересмотрены в соответствии с соглашением сторон» [57, с. 46].

При этом, «вопрос об оплате имущества, переданного продавцом лизингополучателю с недостатками, требует особого внимания. В таких ситуациях лизингополучатель получает право отказаться от выполнения своих обязательств по внесению лизинговых платежей. Данное право возникает в том случае, если арендатор фактически использовал имущество с недостатками и при этом не обратился к продавцу с требованием об устранении выявленных дефектов» [54, с. 852].

По мнению исследователей, «такой подход основан на принципе справедливости и защиты интересов лизингополучателя. Если имущество оказалось ненадлежащего качества и не соответствует условиям договора, то логично, что лизингополучатель не должен нести финансовую нагрузку, связанную с оплатой лизинговых платежей за некачественный товар» [58, с. 510].

Но в то же время существует и обратная точка зрения «при выборе между договором финансовой аренды и кредитным необходимо учитывать

полную стоимость двух предложений, поскольку договор финансовой аренды является более дорогим, чем кредитный» [55, с.31]

Говоря о проблематике договора финансовой аренды следует обратить внимание на сложный субъектный состав данного правоотношения, который включает в себя не только стороны договора (арендодателя и арендатора), но и продавца имущества, который, не будучи стороной договора, является участником правоотношения.

Статья 667 ГК РФ прямо обязывает арендодателя сообщить продавцу, что «приобретаемое имущество предназначено для передачи в аренду определенному лицу. Здесь возникает вопрос, с какой целью законодатель установил такое правило, и какое значение для продавца имеет данная информация» [3, с.61].

Причины обусловлены тем, что ст. 670 ГК РФ предусматривает, что арендатор вправе предъявить непосредственно продавцу требования, вытекающие из договора купли-продажи, заключенного между продавцом и арендодателем, в частности в отношении качества и комплектности имущества.

Таким образом, арендатор вправе, например, потребовать от продавца безвозмездно устранить недостатки имущества, которые проявятся в ходе его эксплуатации и др. Соответственно, закон справедливо обязывает информировать продавца о том, что в дальнейшем имущество будет передано арендатору (лизингополучателю), который сможет предъявить продавцу определенные законом требования, и продавец будет ответственен перед арендатором.

При этом закон не разрешает ситуацию, при которой арендодатель не выполнил требования, предусмотренные ст. 667 ГК РФ и не уведомил продавца о том, что приобретаемое имущество предназначено для передачи в лизинг.

Представляется, что в таком случае будет справедливым освободить продавца от ответственности перед арендатором, соответственно, ст. 670 ГК

РФ необходимо дополнить пунктом 1.1, в соответствии с которым правила об ответственности продавца, предусмотренные пунктом 1 ст. 670 ГК РФ, не применяются в случае, если арендодатель нарушил требования ст. 667 ГК РФ и не уведомил продавца о том, что приобретаемое имущество предназначено для передачи в аренду. Соответственно, в таком случае арендатор становится субъектом, интересы и права которого зависят от добросовестности арендодателя (уведомил он продавца или нет), и арендатору необходимо предоставить право требовать от арендодателя подтверждения факта уведомления им продавца в порядке ст. 667 ГК РФ.

Для этого в ст. 667 ГК РФ необходимо добавить абзац, в соответствии с которым по требованию арендатора арендодатель должен предоставить ему подтверждение факта уведомления продавца. Соответственно, арендатор получает возможность контролировать добросовестность действий арендодателя.

Таким образом можно сделать вывод.

Особенности договора финансовой аренды (лизинга) обусловлены тем, что при наличии в договоре условия о выкупе предмета аренды по окончании срока действия договора по остаточной стоимости (цена имущества за вычетом ранее уплаченных арендных платежей) данный договор приобретает сложную правовую природу и включает в себя, помимо арендных правоотношений, определенные аспекты купли-продажи и кредитования, иными словами, в таком случае фактически меняется цель договора – ей становится не временное пользование имуществом с его последующим возвращением, а «апробация» предмета аренды (как правило с точки зрения эффективности использования в предпринимательской деятельности) с последующим выкупом при возникновении у арендатора такого желания.

Еще одной особенностью договора финансовой аренды является сложный субъектный состав правоотношения, куда входят не только стороны договора, но и продавец, который несет ответственность перед арендатором,

соответственно, продавец должен быть уведомлен арендодателем о том, что имущество предназначено для передачи его в аренду определенному лицу.

Для разрешения проблемы, которая может возникнуть в случае невыполнения арендодателем требования, предусмотренного ст. 667 ГК РФ (неуведомление продавца о лизинге), ст. 670 ГК РФ необходимо дополнить пунктом 1.1, в соответствии с которым правила об ответственности продавца, предусмотренные пунктом 1 ст. 670 ГК РФ, не применяются в случае, если арендодатель нарушил требования ст. 667 ГК РФ и не уведомил продавца о том, что приобретаемое имущество предназначено для передачи в аренду. Кроме того, в ст. 667 ГК РФ необходимо добавить абзац, в соответствии с которым по требованию арендатора арендодатель должен предоставить ему подтверждение факта уведомления продавца.

## Заключение

Договор аренды является «консенсуальным (поскольку влечет установление прав и обязанностей после достижения сторонами соглашения, а не после передачи имущества – последнее уже выступает исполнением обязательств), возмездным (поскольку предусматривает встречное исполнение в виде арендной платы), двусторонним (поскольку влечет обязанности обеих сторон), а также синаллагматическим (поскольку каждое из встречных обязательств обуславливает другое)» [7, с.153 ].

По общему правилу, договор аренды предусматривает обязательное возвращение имущества арендодателю после окончания срока действия договора, исключением является договор финансовой аренды, в рамках которого сторонами при заключении договора было согласовано условие о праве арендатора выкупить имущество.

«К существенным условиям договора аренды относится его предмет и цена – арендная плата» [7, с.154]. Предмет договора аренды составляют индивидуально-определенные вещи, которые в процессе использования не теряют своих натуральных свойств, подлежащие возврату по окончании его срока действия. В этом качестве могут выступать здания и отдельные помещения в них, земельные участки, сооружения и иные виды недвижимостей. В отдельных случаях аренду может сдаваться и движимое имущество.

Договор аренды обычно заключается на определенный срок, указанный в самом договоре. Однако также возможно заключение данного договора на неопределенный срок. Кроме того, законодательством установлены предельные сроки аренды природных ресурсов и объектов.

Одним из существенных условий разновидностей договора аренды, например, договора аренды здания или сооружения является его цена – арендная плата, которая как экономическая категория зависит от стоимости арендованного имущества.

При этом важно учитывать, что «существенность» условий имеет значение исключительно на стадии заключения договора, в дальнейшем никакого приоритета над иными условиями они не имеют. Заключение договора аренды может осуществляться различными способами, предусмотренными законодательством, включая двусторонние переговоры и проведение торгов.

Договор аренды на срок более года, а также, если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, независимо от срока, должен быть заключен в письменной форме.

В соответствии с договором аренды арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению этого имущества, вместе со всеми его принадлежностями и относящимися к нему документами.

В данном случае важно учитывать, что законодатель указывает именно на передачу имущества в том состоянии, в котором оно будет соответствовать условиям договора, не используя конструкцию, например, в «надлежащем состоянии», поскольку допускается и аренда имущества с изъянами, которые арендатор намерен устранить (в таком случае «стимулом» для него является сниженная цена договора).

При этом все изъяны имущества, о которых известно арендодателю, должны быть сообщены арендатору на стадии заключения договора.

Арендатор обязан своевременно вносить арендную плату, воздерживаться от причинения ущерба используемому имуществу. В случае невыполнения условий договора арендодатель вправе воздействовать на контрагента.

В рамках договора аренды основная ответственность лежит на арендодателе – он обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям, указанным в соглашении, а также его назначению. Кроме того, арендодатель должен передать все принадлежности и документы, касающиеся арендованного объекта.

В свою очередь, арендатор несет ответственность за своевременную оплату арендной платы. В случае, если он не выполняет условия договора, арендодатель имеет право применять меры воздействия на своего контрагента.

Существенным нарушением со стороны арендатора считается неоднократное несоблюдение условий, касающихся оплаты за арендуемое имущество.

При несоблюдении обязательств, прописанных в договоре аренды, обе стороны несут ответственность.

Арендодатель отвечает за недостатки, которые были выявлены в сданном в аренду имуществе и которые полностью или частично препятствуют его использованию, даже если на момент заключения договора он не имел информации о наличии этих недостатков.

Арендатор, в свою очередь, обладает особыми правами в отношении взыскания ответственности с арендодателя, если в арендованном имуществе обнаруживаются недостатки.

Особенности аренды зданий и сооружений проявляются в предмет договора, которым и выступают, собственно, здания и сооружения, которые проявляются в том, что они предназначены в первую очередь именно для производственной деятельности, для хранения и др.

При этом формально люди также могут находиться в здании или сооружении постоянно, однако такое нахождение является не самоцелью (как это имеет место при использовании для проживания), а обусловлено производственными или иными «неодушевленными» процессами в здании или сооружении.

Так, если здание или сооружение используется для хранения продукции, то в таком здании постоянно находятся люди - персонал, обеспечивающий охрану продукции. Однако, такое постоянное нахождение носит производный характер и связано с обслуживанием основного процесса, который осуществляется в здании – хранение продукции.

Соответственно, относительно нахождения людей в здании или

помещении важен также признак цели – в здании или сооружении люди находятся для обслуживания производственного или иного процесса.

Особенности договора аренды земельного участка обусловлены строго целевым характером использования арендуемого имущества, притом как с родовой, так и с видовой точки зрения, например, земли сельхозназначения нельзя использовать для размещения промышленных объектов.

Наиболее значимыми особенностями договора аренды транспортных средств (как с экипажем, так и без такового) являются отсутствие по умолчанию у арендатора преимущественного права на заключение договора аренды на новый срок (такое право справедливо в отношении недвижимого имущества, где замена одного объекта на другой сопряжена с существенными организационными и финансовыми затратами арендатора, транспортные средства же легко заменимы, соответственно, преимущественного права в данном случае нет, для его возникновения необходимо прямое указание на это в договоре).

Аренде ТС без экипажа присущи особенности возложения обязанностей по капитальному и текущему ремонту на арендатора (во многом это обусловлено тем, что в силу мобильности предмета аренды его использование может осуществляться отдаленно от места нахождения арендодателя, который объективно не может обеспечить его ремонт, использование ТС при аренде без экипажа происходит автономно от арендодателя, в отличие от аренды с экипажем, где ремонт осуществляет как раз арендодатель).

Кроме того, особенностями договора аренды ТС без экипажа является то, что для самостоятельного использования предмета аренды по назначению арендатор должен обладать специальным правом – на управление транспортными средствами.

Особенности договора финансовой аренды (лизинга) обусловлены тем, что при наличии в договоре условия о выкупе предмета аренды по окончании срока действия договора по остаточной стоимости (цена имущества за вычетом ранее уплаченных арендных платежей) данный договор приобретает

сложную правовую природу и включает в себя, помимо арендных правоотношений, определенные аспекты купли-продажи и кредитования, иными словами, в таком случае фактически меняется цель договора – ей становится не временное пользование имущества с его последующим возвращением, а «апробация» предмета аренды (как правило с точки зрения эффективности использования в предпринимательской деятельности) с последующим выкупом при возникновении у арендатора такого желания.

Еще одной особенностью лизинга является сложный субъектный состав правоотношения, куда входят не только стороны договора, но и продавец, который несет ответственность перед арендатором, соответственно, продавец должен быть уведомлен арендодателем о том, что имущество предназначено для передачи в лизинг.

## Список используемой литературы и используемых источников

1. Антонов М.А. Проблемы правового регулирования договора аренды транспортных средств // Трансформация права: материалы научно-практического форума. – Екатеринбург, 2022. С. 410-414.
2. Антонов Н.А. Договор аренды зданий и сооружений: характеристика, содержание, практика применения // Молодой ученый. 2022. № 20. С. 246-249.
3. Асмандияров В.М. Гражданское право. Договоры обязательства. Учебное пособие. Вологда. 2022. С. 43-65
4. Бакина Е.С. Договор аренды и его виды: проблемы правового регулирования // Теория и практика общественного развития. 2021. № 8. С. 229-233.
5. Барабан А.А. Договор аренды в гражданском праве // Образование и право. 2022. № 3. С. 176-182.
6. Белов В.А. Правовое регулирование договора аренды: анализ общего и специального законодательства в сфере арендных отношений // Вестник Московского финансово-юридического университета. 2019. № 5. С. 167-172.
7. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая. Договоры о передаче имущества. 2000. 378 с.
8. Брызгалин А.В., Берник В.Р., Головкин А.Н. Свод хозяйственных договоров и документооборота предприятий с юридическим, арбитражным и налоговым комментарием// Налог и финансовое право// 2001. 632 с,
9. Васильева В.О. К вопросу о правовой характеристике договора аренды и его расторжения // Право и управление. 2023. № 6. С. 224-229.
10. Гажур О.В. Договор лизинга в гражданском праве // Вестник Ивановского государственного энергетического университета. 2023. № 4. С. 176-181.

11. Гражданский кодекс РФ (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 24.07.2023) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.
12. Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 08.08.2024) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.
13. Гражданское право: учебник для академического бакалавриата / отв. ред. С.П. Гришаев. – М.: Норма, 2020. – 519 с.
14. Гриднева О.В. Правовая природа договора каршеринга [// Юридическая наука. – 2020. - № 4. – С. 183.
15. Гриднева О.В. Совершенствование института договора аренды зданий и сооружений // Право и государство: теория и практика. – 2022. - № 5. – С. 115-121.
16. Груздев В.В. Существенные условия договора и последствия их несогласования сторонами // Журнал российского права. -2019. № 5. С. 154-159.
17. Евсеенко П.А. Актуальные проблемы правового регулирования аренды зданий и сооружений // Аллея науки. 2023. № 9. С. 179-183.
18. Еремкина Т.А. Договор аренды и его роль в гражданском обороте: автореферат дисс..канд.юрид.наук. . – М., 2021. – 32 с.
19. Жильченко В.Н. Понятие и признаки договора аренды // Вестник магистратуры. 2022. № 12. С. 109-110.
20. Журавская Н.С. Особенности лизинговых правоотношений с позиции оценки правовой природы договора финансовой аренды // Правоприменение. 2022. № 11. С. 223-229.
21. Земельный кодекс РФ от 02.11.2001 № 136-ФЗ (ред. от 08.08.2024) // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.
22. Ишмакова Ю.А. Ответственность сторон по договору аренды // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. 2023. № 5. С. 78-84.
23. Карапетов А.Г. Аренда. Комментарий к статьям 606-625 и 650-655 Гражданского кодекса Российской Федерации. Москва: М-Логос. 2023. 816 с.

24. Ковалев В.В. Методология и организация бухгалтерского учета арендных отношений: диссертация. Санкт-Петербург. 2000
25. Количество поездок в каршеринге за год выросло на треть [Электронный ресурс] Российская газета – Электрон.дан. – Режим доступа: <https://rg.ru/2023/09/24/idut-na-skorosti.html?ysclid=lub0xwle9y39279856> / свободный (дата обращения: 02.12.2024). – Загл. с экрана
26. Конституция РФ: принята всенародным голосованием 12.12.1993 (с изм., одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) // Собрание законодательства РФ. 2022. № 41. Ст. 6933.
27. Куртеев А.В. Актуальные проблемы договора аренды транспортных средств // Синергия Наук. 2023. № 82. С. 504-513.
28. Лермонтов С.Е. Особенности правового регулирования аренды здания и сооружений по законодательству РФ // Юриспруденция, государство и право: актуальные вопросы и современные аспекты. Сборник статей научно-практической конференции. – Пенза, 2023. 677 с.
29. Магомедов Г.Г. Договор аренды: общая характеристика и основные положения // Вестник науки. 2023. № 7. С. 131-136.
30. Мещерякова М.Е. Договор аренды зданий и сооружений в гражданском праве Российской Федерации: автореферат дисс. канд.юрид. наук. М., 2020. 33 с.
31. Михайленко Е.М. Арендные правоотношения: понятие, содержание, признаки. - М.: Дашков и Ко, 2021. – 513 с.
32. Муравьева Е.В., Богатырев И.Р. Каршеринг: сущность и специфика правовой природы // Вестник юридического факультета Южного федерального университета № 4. Октябрь-декабрь 2023. С. 45-51
33. Мызров С. Н. Договор аренды / отв. Ред. Воложанин В. П. / Ульянов. Гос. Ун-т. Ульяновск, 2018. 149 с.
34. Несвет В.В. Правовая природа и особенности договора лизинга // Таврический научный обозреватель. 2019. № 3. С. 23-29.

35. Пазына М.А. Особенности правового регулирования арендных отношений при осуществлении предпринимательской деятельности. дисс. Саратов 2013

36. Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 25 декабря 2018 г. № 49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2019. № 2.

37. Правила каршеринга «Яндекс-Драйв» <https://ya-drive.com/baza/usloviya-i-pravila-ispolzovaniya/> (дата обращения: 02.12.2024)

38. Решение Арбитражного суда Владимирской области от 17.11.2019 по делу № А11-3519/2019// СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 06.11.2024).

39. Решение Арбитражного суда г. Москвы от 11.07.2022 по делу № А40-162819/22-122-81 // СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 23.11.2024).

40. Решение Арбитражного Суда Калужской области от 02.10.2023 г. по делу № А23-7352/2023 // СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 06.11.2024).

41. Решение Арбитражного суда Курганской области от 27 мая 2024 г. по делу № А34-3083/2024// СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 06.11.2024).

42. Решение Арбитражного Суда Республики Татарстан от 14.11.2022 по делу № А65-10743/2022 // СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 06.11.2024).

43. Решение Канавинского районного суда г. Нижнего Новгорода от 20 февраля 2024 г. по делу № 2-282/2024 // [https://sudact.ru/regular/doc/DsKOYKGk5srJ/?regular-txt=&regular-case\\_doc=&regular-lawchunkinfo=](https://sudact.ru/regular/doc/DsKOYKGk5srJ/?regular-txt=&regular-case_doc=&regular-lawchunkinfo=) (дата обращения -03.12.2024)

44. Решение Кольского районного суда Мурманской области от 29 января 2024 г. по делу № 2-192/2024 [ Электронный ресурс]. – Электрон.дан.

– Режим доступа: [https://sudact.ru/regular/doc/0PBbtvNU9PUv/?regular-txt=&regular-case\\_doc=&regular-lawchunkinfo=](https://sudact.ru/regular/doc/0PBbtvNU9PUv/?regular-txt=&regular-case_doc=&regular-lawchunkinfo=) (дата обращения -03.12.2024)

45. Решение Промышленного районного суда г. Самары от 17.02.2020 по делу № 2-900/2020. // <https://sudact.ru/regular/doc/CLLRe9x1FP5b/> (дата обращения -03.12.2024)

46. Решение Центрального районного суда г. Новосибирска от 20 февраля 2024 г. по делу № 2-7485/2023 // [https://sudact.ru/regular/doc/NQ6wUFuYxvbi/?regular-txt=&regular-case\\_doc=&regular-lawchunkinfo=](https://sudact.ru/regular/doc/NQ6wUFuYxvbi/?regular-txt=&regular-case_doc=&regular-lawchunkinfo=) (дата обращения -03.12.2024)

47. Семенихин В.В. Аренда (лизинг). Москва: ГроссМедиа: Российский бухгалтер. 2015. 1412 с.

48. Смирнов И.О. Понятие и особенности каршеринга // Скиф. 2022. № 5. С. 173-179.

49. Сысоева А.В. К вопросу о социально-экономическом значении договора аренды / Концепт. 2023. № 5. С. 183-188.

50. Федеральный закон от 29.10.1998 № 164-ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)» (ред. от 28.04.2023) // Собрание законодательства РФ. 1998. № 39. Ст. 3068.

51. Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» // Российская газета. - 2009. - № 255.

52. Шарапов И.И. Правовая природа договора лизинга // Пробелы в российском законодательстве. Юридический журнал. 2021. № 6. С. 309-314.

53. Яковлева А.Н. Договор аренды в гражданском праве // Академическая публицистика. 2024. № 1. С. 233-238.

54. Chang Ch.Ch., Ho.W., Huang H.H., Yildirim Y. A reduced-form model for lease contract valuation with embedded option // Review of Quantitative Finance and Accounting. 2024. № 2. p. 841-864.

55. Luarsabishvili M., Shamugia A. Leasing and its advantages from conventional lease relatively // Norwegian Journal of Development of the International Science. 2021. № 1. p. 29-32.

56. Muhtarovich B.N., Zayed N.M. Theoretical and applied aspects of the regulation characteristics of a lease of commercial housing // Journal of Legal, Ethical and Regulatory Issues. 2021. № 3. p. 1-7

57. Seki T. Current status and issues of the fixed-term lease contract system // The Japanese Journal of Real Estate Sciences. 2022. № 3. p. 44-48.

58. Ulughbek K. Distinctive features of enterprise sale and lease contracts // Journal of Critical Reviews. 2020. № 1. p. 510-511.