

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)

Гражданское право и процесс

(направленность (профиль))

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
(МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ)**

на тему Особенности договора аренды в Российской Федерации

Обучающийся

К.М. Чернова

(Инициалы Фамилия)

(личная подпись)

Научный

руководитель

к.ю.н., доцент, И.В. Маштаков

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

Тольятти 2024

Оглавление

Введение.....	3
Глава 1 Понятие аренды и её гражданско-правовая природа.....	9
1.1 Гражданско-правовая характеристика конструкции аренды и её правового режима.....	9
1.2 Обязательственная или вещная природа аренды.....	14
1.3 Отличие аренды от иных договорных конструкций.....	20
Глава 2 Особенности содержания договора аренды.....	28
2.1 Особенности обязательств арендодателя.....	28
2.2 Особенности обязательств арендатора.....	35
2.3 Обязанности сторон по содержанию арендованного имущества....	43
Глава 3 Особенности иных положений гражданского законодательства о договоре аренды.....	51
3.1 Особенности ответственности сторон по договору аренды.....	51
3.2 Особенности досрочного расторжения договора аренды по требованию одной из сторон.....	60
3.3 Особенности правового регулирования отдельных разновидностей аренды.....	72
Заключение.....	85
Список используемой литературы и используемых источников.....	91

Введение

Имущественный гражданский оборот производит свой полезный эффект не только благодаря отношениям собственности или иным отношениям, связанным с осуществлением ограниченных вещных прав. Полезные свойства и качества вещи извлекаются из неё также успешно при наличии в гражданском обороте института возмездного пользования в рамках обязательственных правоотношений, обозначенных в гражданском законодательстве как отношения аренды. В связи с этим, договор аренды предназначен помочь всем не собственникам материальных объектов заполучить их в пользование с предоставлением возможности извлекать от такого процесса максимально возможную и допустимую имущественную выгоду.

Институт аренды в обязательственном и договорном праве всегда занимает свою важную нишу, а договор аренды, на основании которого стороны устанавливают свои взаимные права и обязанности, давно стал популярным и весьма действенным гражданско-правовым инструментом, удовлетворяющим потребности лиц, нуждающихся в использовании конкретного материального объекта, представляющего для них, в первую очередь, имущественную ценность. Используя институт аренды, участники гражданского оборота экономят на стоимости приобретения объекта в собственность, а если даже существенной экономии не достигается, то реализуют свои экономические цели здесь и сейчас, не тратя время для накопления нужной покупной цены. Учитывая, что за пользование вещью можно платить в рассрочку, арендаторы имеют возможность решать свои хозяйственные и деловые вопросы, не испытывая существенной финансовой нагрузки, бремя которой можно планомерно распределять на весь период заключённого договора аренды.

Договор аренды является выгодным правовым средством не только для арендатора, но и для арендодателя, учитывая, что не малое количество

субъектов предпринимательской деятельности создаётся и существует ради извлечения прибыли от постоянной и систематической арендной деятельности – передачи своих объектов собственности в аренду. Высокая концентрация отношений по аренде в гражданском обороте подтверждается также широким использованием гражданского законодательства об аренде в существующей судебной практике, поскольку положения такого законодательства не являются с точки зрения однозначности понимания абсолютно безупречными. Некоторые положения закона требуют анализа и обсуждения как на теоретическом уровне, так в практической сфере их применения.

На основании сказанного, можно предположить, что исследование некоторых отдельных особенностей правового регулирования договора аренды представляется актуальным и научно значимым.

Цель исследования заключается в рассмотрении и анализе некоторых общих вопросов правового регулирования договора аренды по гражданскому законодательству Российской Федерации, выявлении проблем такого регулирования, отражающих особенности арендных отношений в гражданском обороте.

В связи с поставленной общей целью настоящей работы можно указать на отдельные задачи исследования:

- сделать общую гражданско-правовую характеристику конструкции аренды и ее правового режима;
- выявить правовую природу института аренды и указать на его отличия от иных схожих договорных конструкций;
- показать особенности содержания договора аренды как правоотношения, выражающегося в конкретных обязательствах сторон такого договора по отношению друг к другу;
- остановиться на особенностях ответственности сторон по договору аренды;
- указать на особенности досрочного расторжения договора аренды по требованию одной из сторон;

- дать краткую характеристику особенностям правового регулирования отдельных разновидностей аренды, представленных в российском гражданском законодательстве.

Объектом исследования выступают общественные отношения, складывающиеся между участниками гражданского оборота в рамках заключённого и исполняемого сторонами договора аренды.

Предметом исследования являются нормы российского гражданского законодательства, регулирующие договор аренды, как в рамках общих положений главы 34 Гражданского кодекса РФ, так и в рамках специальных норм указанной главы, представляющих отдельные разновидности рассматриваемого договора.

Теоретическую основу исследования составляют научные труды таких учёных как Бевзенко Р.С., Белов В.А., Габучева С.А., Громов А.А., Жевняк О.В., Ильин И.А., Карапетов А.Г., Мейер Д.И., Монастырский Ю.Э., Сергеев А.П., Синюкова М.А., Соковиков М.О., Суханов Е.А., Третьяков С.В. и др. В процессе исследования использованы также научные труды из зарубежной юридической литературы.

Нормативно-правовая основа исследования состоит из Гражданского кодекса Российской Федерации, иных кодифицированных актов, Федеральных законов, Постановлений Правительства РФ и других нормативных актов, содержащих нормы гражданского законодательства, осуществляющих правовое регулирование договора аренды и отражающих особенности его правового режима.

Эмпирическая основа исследования подтверждается материалами судебной практики, представленных в судебных актах различного уровня.

Методологическая основа исследования опирается как на общие научные методы (анализ, синтез, дедукция, индукция, системный подход), так и на специальные правовые методы исследования, такие как формально-юридический и сравнительно-правовой.

Научная новизна исследования обусловлена индивидуальной структурой исследования и оригинальным оглавлением диссертации, в которых традиционные по содержанию вопросы договора аренды рассмотрены с авторской позиции и с авторским видением существующей в области арендных отношений проблематики на основании действующего арендного законодательства.

Теоретическая значимость исследования заключается в научном анализе норм российского гражданского законодательства об аренде, по результатам которого выявлены отдельные проблемы правового регулирования некоторых положений исследуемого обязательственно-правового института.

Практическая значимость исследования заключается в возможности учитывать выявленные в ходе настоящего исследования проблемы правового регулирования и использовать предлагаемые варианты их решения в практике применения норм гражданского законодательства об аренде.

Апробация и внедрение результатов работы подтверждается опубликованием научной статьи в периодическом издании: Чернова, К.М. Общая характеристика договора аренды по Гражданскому кодексу Российской Федерации / К. М. Чернова // Молодой ученый. – 2024. – № 5(504). – С. 359-361. – EDN JALBCJ.

На защиту выносятся следующие положения.

Во-первых, нас заинтересовал проблемный вопрос о сохранении аренды при изменении собственника вещи (за исключением случаев универсального правопреемства). Данный вопрос всегда являлся сложнейшим в регулировании отношений арендатора, арендодателя и нового собственника. С одной стороны, при взгляде на аренду как на строго личное (обязательственное) отношение очевидным является следующий ответ: договор не может создавать обязанностей для того, кто в нем не участвовал в качестве стороны, поэтому новый собственник договором аренды не связан. С другой стороны, при осуществлении арендатором владения и пользования проданной вещью предполагается, что разумный покупатель, зная о факте

аренды и не договорившись с продавцом о том, что тот должен продать вещь свободной от арендатора, подразумеваемо согласился с продолжением действия договора аренды.

Во-вторых, в ходе настоящего исследования была выявлена дискуссионная проблема о том, является ли аренда по действующему ГК РФ простым обязательственным договором, или ее следует рассматривать как вещное право. Этот спор во многом приобрел скорее идеологический характер, не имея серьезных практических последствий. Складывается ситуация, когда производные абсолютные правомочия арендатора по владению и пользованию (только пользованию) объектом аренды со всем набором вещно-правовых средств защиты сопровождаются обязательствами арендодателя обеспечивать должную реализацию арендатором таких правомочий, не препятствовать ему в этом. Здесь наглядно проявляется тесная связь и пересечение обязательственно-правовой динамики со стороны арендодателя с вещно-правовой статикой со стороны арендатора. Несмотря на высказанные соображения, отечественный правопорядок призывает пока не смешивать аренду с классическими ограниченными вещными правами.

В-третьих, наше внимание было обращено на такую проблему, когда арендатор в период действия договора аренды вынужден постоянно обращаться к арендодателю за помощью при возникновении каких-либо обстоятельств, препятствующих реализации договора, с напоминанием о надлежащем исполнении обязанности арендодателя по обеспечению необходимых условий для нормального владения и пользования арендованным имуществом. Такие взаимоотношения сторон договора аренды дают основания квалифицировать рассматриваемое обязательство арендодателя как длящееся. В связи с этим, в судебной практике обозначалась позиция, согласно которой подобные обременительные обязанности арендодателя могли свидетельствовать о так называемом смешанном договоре, сочетающем в себе аренду с возмездным оказанием услуг. По нашему мнению, представляется спорным в подобных случаях обвинять

арендодателя в нарушении своего обязательства по обеспечению порядка владения или пользования объектом аренды. Логичнее возникновение указанных обстоятельств нейтрализовывать распределением между сторонами договора соответствующих рисков несения или претерпевания неблагоприятных для них последствий. Более того, закон не запрещает в условиях договора перекладывать подобные риски непосредственно на арендатора.

В-четвёртых, мы обратили внимание на проблему отсутствия прямого закрепления в ГК РФ обязанности арендатора использовать объект аренды. Особенно это выглядит проблематично для пользовательского вида договора аренды (непосессорной аренды). Анализ этой проблемы показал, что само существо арендного обязательства, а именно характер самого объекта аренды может предполагать обязанность арендатора в любом случае использовать такой объект (например, часть земельного участка или часть нежилого помещения, здания, сооружения), чтобы не допустить ухудшения качественного состояния арендованного имущества в целом.

В-пятых, обозначенная в четвёртой позиции проблема логично связана с другой проблемой – отсутствием прямого закрепления в ГК РФ обязанности арендатора обеспечить сохранность объекта аренды или тем более гарантировать такую сохранность по аналогии с обязательством профессионального хранителя. По нашему мнению, такая обязанность может вытекать из предусмотренной в ГК РФ обязанности арендатора по должному содержанию и необходимому обслуживанию объекта аренды. Более того, предполагаемая законом и существом обязательства аренды обязанность по сохранности арендованного объекта может быть прямо предусмотрена сторонами в тексте договора и арендатор может согласиться гарантировать такую сохранность, как если бы он был профессиональным хранителем.

Структура магистерской диссертации состоит из введения, трёх глав, разделённых на девять параграфов, заключения и списка используемой литературы и используемых источников.

Глава 1 Понятие аренды и её гражданско-правовая природа

1.1 Гражданско-правовая характеристика конструкции аренды и её правового режима

Определение договора аренды, которое сформулировано в абзаце 1 ст. 606 ГК РФ [13], позволяет говорить о такой конструкции договора, которая опосредует передачу имущества от одного лица (арендодателя) другому лицу (арендатору) во владение и(или)пользование. Договор аренды традиционно называется договором имущественного найма [15].

Договор аренды возмездный, потому что в определении договора речь идёт о встречном имущественном предоставлении, то есть о внесении арендной платы. Он двусторонний, потому что у обеих сторон есть права и обязанности по отношению друг к другу. Он консенсуальный, потому что считается заключённым с момента достижения соглашения между сторонами, передача объекта аренды происходит уже в рамках исполнения заключённого договора.

В качестве объекта аренды могут выступать вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи). Об этом говорит ст. 607 ГК РФ. Высший Арбитражный Суд РФ в своё время высказался по этому поводу так: «в соответствии со статьей 607 ГК РФ в аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи)» [56].

Существует мнение в юридической литературе, что объектом аренды может быть и потребляемая вещь, но при условии, что стороны договора аренды не предполагают её потребление в период действия договора. Например, «художник может арендовать у местного лавочника на полдня

набор фруктов, овощей, сыров и тушек дичи для использования в качестве реквизита при написании натюрморта в подражание голландским мастерам, обязуясь реквизит не употреблять в пищу и вернуть к концу дня» [2, с. 33].

Вопрос о возможности передачи в аренду вещи не целиком, а только её части остаётся спорным, но в принципе всегда поддерживался судебной практикой [20] (п. 9 Постановления Пленума ВАС РФ от 17 ноября 2011 г. № 73).

Не могут быть переданы в аренду имущественные права, поскольку правовая природа договора аренды не предполагает возникновение имущественного права на имущественное право, то есть право на право, в рамках аренды возможно только возникновение права на вещь.

В ГК РФ (глава 35) предусмотрен похожий договорной тип договора – наем жилого помещения, поэтому применительно к отдельным объектам гражданского оборота говорить об аренде уже не приходится. Тем не менее, к договору найма жилого помещения могут применяться нормы ГК РФ об аренде по аналогии закона (см. параграф 3 данной главы).

В юридической науке и литературе применительно к цели данного договора принято выделять посессорную (владельческую) аренду и непосессорную (пользовательскую) аренду, в зависимости от того, для чего передаётся объект в аренду: для владения и пользования одновременно или только для пользования [17].

Если стороны договора аренды определили его цель – передача объекта во владение и пользование, то на арендаторе помимо исполнения основной обязанности по передаче объекта аренды лежит ещё обязанность не препятствовать в осуществлении правомочий арендатора. Если же стороны договора определили цель – передача объекта аренды только в пользование, то арендодатель также помимо исполнения своей основной обязанности должен следить за тем, чтобы у арендатора был свободный доступ к объекту на условиях договора аренды при наличии реальной возможности его использования.

Особенности правового положения арендатора заключаются в том, что он имеет право защищаться против третьих лиц, в том числе и против самого арендодателя (ст. 305 ГК РФ) [14]. Кроме того, ГК РФ защищает арендатора от нового собственника переданной в аренду вещи, поскольку смена собственника происходит без согласия арендатора (п. 1 ст. 617 ГК РФ). Такая защита основана на праве следования, известном вещному праву, то есть куда следует вещь – за ней следует и право [1]. Арендатор должен быть уверен в том, что у него есть преимущество перед третьими лицами на случай пролонгации договора аренды (п. 1 ст. 621 ГК РФ). Ну и наконец, право арендатора может быть зафиксировано не только на бумаге, но и в государственном реестре, придавая тем самым такому праву публично-удостоверительный характер ((п. 2 ст. 609, п. 2 ст. 651 ГК РФ).

Вопрос о сохранении аренды при изменении собственника вещи (за исключением случаев универсального правопреемства) на протяжении столетий являлся сложнейшим в регулировании отношений арендатора, арендодателя и нового собственника. С одной стороны, при взгляде на аренду как на строго личное (обязательственное) отношение очевидным является следующий ответ: договор не может создавать обязанностей для того, кто в нем не участвовал в качестве стороны, поэтому новый собственник договором аренды не связан. С другой стороны, при осуществлении арендатором пользования (а иногда и владения, то есть полного контроля над вещью) проданной вещью предполагается, что разумный покупатель, зная о факте аренды и не договорившись с продавцом о том, что тот должен продать вещь свободной от арендатора, подразумевая согласие с продолжением действия договора аренды. Если же покупатель не знал и не должен был знать об аренде, то он не может быть связан договором аренды. В связи с тем, что факт наличия арендатора не всегда может быть явным для третьего лица, законодатели в разных правовых системах ввели способы оглашения арендных договоров, установив при этом, что только оглашенный договор аренды будет следовать за вещью. Возможно и другое, более тонкое решение: любая аренда

следует за вещью, но неоглашенная аренда может быть прекращена по одностороннему волеизъявлению арендодателя в любое время [85].

Действующее российское законодательство содержит следующее решение проблемы следования. В соответствии с п. 1 ст. 617 ГК РФ переход права собственности на объект аренды «не является основанием для изменения или расторжения договора аренды». Примечательно, что в ст. 675 ГК РФ, регулирующей последствия отчуждения жилой недвижимости, сданной внаем, после аналогичной нормы добавлено следующее предложение: «При этом новый собственник становится наймодателем на условиях ранее заключенного договора найма». В общих правилах об аренде аналогичного положения нет, что наводит на мысль о возможной разнице в подходах к найму гражданами жилья (то есть сделке, в которой есть крайне сильный защитный элемент в пользу арендатора) и к обычной аренде, предполагающей, что при отчуждении объекта аренды новый собственник договором аренды не связан, но арендодатель (прежний собственник) отвечает перед арендатором за нарушение договора аренды – необеспечение спокойного пользования объектом аренды в течение оговоренного срока – и должен возместить убытки, причиненные отчуждением объекта аренды. На эту мысль наводит положение п. 1 ст. 617 ГК РФ о том, что отчуждение объекта аренды не прекращает действие договора аренды, следовательно, арендодатель по-прежнему связан обязательством обеспечить пользование.

Говоря о возмездном характере договора аренды, когда речь идёт о встречном имущественном предоставлении со стороны арендатора, то закон разрешает такое предоставление удовлетворить не только деньгами, но и иными вариантами имущественного вознаграждения (п. 2 ст. 614 ГК РФ).

В отличие от права собственности, которое является бессрочным, право аренды как обязательственное право конечно же имеет свой предел существования, то есть носит временный характер. Стороны сами в договоре определяют, сколько времени будет действовать их договор. Но, иногда сам законодатель устанавливает предельные сроки действия договора аренды

(например, для проката см. п. 1 ст. 627 ГК РФ, для аренды публичной земли п. 8 ст. 39.8 ЗК РФ [25]).

По общему правилу, срок в договоре аренды не является его существенным условием, поскольку ст. 610 ГК РФ устанавливает возможность считать такой договор заключённым на неопределённый срок. Но в этом случае ГК РФ предоставляет каждой из сторон отказаться от договора заранее в обусловленный законом или договором срок (п. 3 Постановления Пленума ВАС РФ от 14 марта 2014 г. № 16 [55]). Правило ГК РФ о заключении договора аренды на неопределённый срок применимо и к ситуации, когда срочный договор закончился, но своими конклюдентными действиями стороны решили сохранить договорные отношения (п. 2 ст. 621 ГК РФ).

ГК РФ особое внимание уделяет личности арендодателя (ст. 608), устанавливая в качестве общего правила, что арендодатель – это собственник объекта аренды. Такое право принадлежит законному владельцу, не являющемуся собственником объекта аренды, но наделённое собственником таким правомочием (п. 10 Постановления Пленума ВАС РФ от 17 ноября 2011 г. № 73). Такое же право законного владельца может быть реализовано и самим арендатором, например, при субаренде (п. 2 ст. 615 ГК РФ). Законными владельцами, наделёнными правом сдавать объект в аренду, могут выступать обладатели права хозяйственного ведения (п. 2 ст. 295 ГК РФ), доверительные управляющие (п. 1 ст. 1020 ГК РФ), давностные владельцы (абз. 5 п. 15 Постановления Пленумов ВС РФ и ВАС РФ от 29 апреля 2010 г. № 10/22 [57]).

По сути, статус собственника или законного владельца объекта аренды имеет юридическое значение не на момент заключения договора, а на момент передачи объекта аренды арендатору, поскольку договор аренды является консенсуальным. Поэтому, если на момент заключения договора аренды самого объекта ещё нет, то это не значит, что договор не может считаться заключённым. По аналогии с куплей-продажей допустима и аренда будущего объекта (п. 2 ст. 455 ГК РФ), то есть объекта, который арендодатель приобретёт в будущем.

Согласно судебной практике, «отсутствие разрешения на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства, являющегося объектом аренды, в момент передачи этого объекта арендатору само по себе не влечет недействительности договора аренды»; по мнению ВАС РФ, «при наличии соответствующих оснований лица (арендатор и / или арендодатель), виновные в эксплуатации объекта капитального строительства без разрешения на ввод его в эксплуатацию, подлежат привлечению к административной ответственности...». В частности, Суд указывает, что «передача объекта аренды арендатору до ввода его в эксплуатацию для осуществления ремонтных и отделочных работ не противоречит положениям Градостроительного кодекса Российской Федерации» (п. 11 Постановления Пленума ВАС РФ от 11 ноября 2011 г. № 73).

Эти и другие правила ГК РФ, характеризующие особенности общей конструкции договора аренды, свидетельствуют о большой значимости данного договорного института и необходимости его широкого применения в гражданском обороте.

1.2 Обязательственная или вещная природа аренды

Исторически договор аренды сложился как одна из разновидностей найма. Например, германское право выделяет договор найма с целью простого пользования вещью (Miete) и пользования с целью извлечения плодов (Pacht). Примером первого договора будет наем земельного участка для цели размещения на нем стоянки автомобилей, примером второго – аренда земельного участка для возделывания сельскохозяйственных культур. Однако, современное российское право от этой традиции отошло, под договором найма ГК РФ понимает договор, заключаемый с гражданином, предметом которого является пользование последним жилым помещением.

Римские юристы рассматривали аренду как строго личное отношение, которое не порождало какой-либо юридической связи между арендатором и

вещью. Арендатор не рассматривался ни как обладатель ограниченного вещного права, ни даже как владелец вещи, он ее просто «держал». Следовательно, арендатор не пользовался владельческой защитой. Обязанность защищать арендатора лежала на арендодателе.

Другое следствие обязательственного характера аренды заключалось в том, что продажа сданной внаем вещи по общему правилу прекращала право нанимателя пользоваться ею (*emptio tollit locatum*). Такой подход к аренде оказался довольно живучим, однако он в итоге ушел в историю. Это было связано с тем, что как в поздней Античности, так и в Средневековье и даже в начале Нового времени типичными арендаторами были сельская и городская беднота, социальные низы, то есть те, кто в принципе не мог позволить себе купить недвижимость в собственность, и аренда (за незначительными исключениями) считалась «договором для бедных». Однако уже в XIX в. по мере проникновения в гражданское право гуманитарного начала (в виде идеи о необходимости защиты слабых участников оборота в их взаимоотношениях с экономически более сильными субъектами), а также под воздействием усложнения капиталистического уклада (предполагавшего активное использование наемного, а не собственного имущества) положение арендатора в европейских правовых порядках (по сравнению с классическим римским подходом к договору найма) начинает серьезно улучшаться. Арендатор признается владельцем объекта аренды, правовые порядки ограничивают произвол арендодателя в одностороннем отказе от договора найма и одностороннем увеличении наемной платы, укрепляется идея о том, что при продаже арендованной вещи договор аренды будет действовать против нового собственника и пр. Все эти черты защиты арендатора могут быть легко обнаружены и в Гражданском кодексе РФ.

Впрочем, и сама по себе характеристика договора аренды как «договора для бедных» также во многом уже неактуальна: в современных экономических условиях зачастую арендовать имущество оказывается выгоднее, чем иметь его в собственности (например, на этом построен феномен каршеринга), а

широчайшее развитие ипотечного кредита сделало возможным приобретение недвижимости в собственность и теми, у кого отсутствуют накопления, необходимые для такой дорогостоящей покупки.

В российской юридической литературе до настоящего времени ведется дискуссия о том, является ли аренда по действующему ГК РФ простым обязательственным договором, или ее следует рассматривать как вещное право. Этот спор во многом приобрел скорее идеологический характер, не имея серьезных практических последствий. С одной стороны, и текст ГК РФ (например, положение п. 4 ст. 336) прямо противопоставляет ограниченные вещные права и права из договора аренды. Судебная практика также скорее свидетельствует в пользу того, что содержание аренды – это обязательство арендодателя в отношении арендатора обеспечить пользование (например, Определение СКЭС ВС РФ от 26.06.2020 № 305-ЭС20-4196 [49]). С другой стороны, аргументы сторонников квалификации аренды как вещного права также выглядят довольно убедительными: арендатор наделен самостоятельной защитой своего права осуществлять пользование вещью, а права арендатора следуют за вещью. Так кто же прав в этом споре?

В пользу вещного характера договора аренды свидетельствуют такие юридические особенности, как: законное владение и пользование вещью, которое всегда можно противопоставить третьим лицам; возможность арендатора защищаться теми правовыми средствами (исками), которые предусмотрены законом для обладателя вещного права; регистрация права аренды как обременения публично-удостоверительного значения; следование прав арендатора за объектом аренды при смене арендодателя. Перечисленные вещные эффекты могут оказаться недостаточными для однозначного отнесения аренды к классическому ограниченному вещному праву. В юридической литературе по этому поводу используется выражение «обязательственный эскорт», который как бы сопровождает соглашение об установлении ограниченного вещного права [65].

В литературе также выделяются права, похожие в своей конструкции на право аренды, когда лицо получает право владения и пользования чужой вещью (узуфрукт) [42], получает право пользования чужой вещью, но не получает при этом полноценного владения (сервитут) [19], получает владение чужой вещью с целью обеспечения своих требований (заклад или удержание) [30].

При сравнении аренды с сервитутом можно говорить об установлении ограниченного арендного права как права вещного характера. Например, если арендодатель, выступая одновременно собственником объекта аренды, является обладателем абсолютного вещного права на данный объект, то можно условно говорить о праве аренды как о производном абсолютном праве арендатора, которое противопоставляется обязательственному праву требования или существует параллельно с ним. В юридической литературе указывается на такое свойство абсолютного права, как противопоставимость правам любого другого субъекта гражданского оборота и, соответственно, возможность обладателя такого абсолютного права защищать его всеми возможными законными способами [71].

Относительная правовая природа обязательственного права требования сдерживает его обладателя (в нашем случае арендатора) от универсальности своего поведения, которое могло быть допустимым для обладателя абсолютного субъективного права. Обладатель обязательственного права требования ограничен в своих действиях, поскольку они могут быть направлены только в сторону лица в обязательстве, который имеет долг перед требователем. Например, «право может защищать деньги на банковском счете клиента от посягательств третьих лиц и давать клиенту право на защиту от несанкционированных атак на его остатки по счету со стороны третьих лиц, но это само по себе не будет означать, что право клиента на такие остатки на счете не является обязательственным» [16, с. 132].

Следует признать, что у арендатора на основе первичного абсолютного права арендодателя (права собственности) могут образовываться производные

абсолютные правомочия (похожие на собственнические). Но реализация этих правомочий осуществляется при помощи поведения обладателя первичного абсолютного права – арендодателя. Действия арендатора зависят от первичного права арендодателя и не могут предоставить арендатору тот максимальный объём правомочий, который принадлежит арендодателю. Зависимость прав арендатора от прав арендодателя свидетельствует о производности и вторичности первых от первичности и абсолютности вторых. Поэтому, когда мы говорим не о правах арендатора, а только о его правомочиях, то данные правомочия арендатора, в отличие от первичных абсолютных субъективных прав арендодателя, носят временный характер и предоставляют арендатору только частичное господство над объектом аренды на период выделенного условиями договора времени.

Складывается ситуация, когда производные абсолютные правомочия арендатора по владению и пользованию (только пользованию) объектом аренды со всем набором вещно-правовых средств защиты сопровождаются обязательствами арендодателя обеспечивать должную реализацию арендатором таких правомочий, не препятствовать ему в этом. Здесь наглядно проявляется тесная связь и пересечение обязательственно-правовой динамики со стороны арендодателя с вещно-правовой статикой со стороны арендатора.

Например, «когда арендодатель сдает помещение в торговом центре для размещения магазина, он, передав вещь арендатору, предоставляет тому право владеть и пользоваться помещением (распорядительный эффект в виде предоставления производного абсолютного права на вещь), но эта часть предоставления если не лишается смысла, то как минимум существенно обесценивается, если арендодатель перекроет арендатору доступ в помещение, не обеспечит помещение тепловой и электрической энергией, не откроет торговый центр для сторонних посетителей, не будет обеспечивать функционирование парковки, безопасность на входе в торговый центр, ремонт общей кровли при ее протекании и т.п. (обязательства арендодателя). Иначе говоря, в таких договорах предоставление арендодателя носит комплексный

характер и идет, как правило, намного дальше простого наделения арендатора легальной возможностью владеть объектом чужого права собственности и использовать его» [2, с. 92].

Таким образом, противопоставимость прав арендатора третьим лицам (п. 1 ст. 617, ст. 305 ГК РФ) даёт повод говорить об абсолютных правомочиях арендатора в рамках реализации договорной программы аренды, в которой на арендатора возлагается также исполнение целого комплекса обязанностей по договору, равно как свои обязанности свойственны и для арендодателя. «В этой комплексной программе сочетаются как абсолютные права, так и сугубо обязательственные права» [5]. «Научные подходы к пониманию ограниченного вещного права приводят к выводу о вещной природе абсолютных правомочий арендатора в отношении владения и пользования или только пользования вещью, но, естественно, не обязательственных притязаний, «обязывающих», сопровождающих данные абсолютные правомочия» [8, с. 16].

В связи с этим, можно проводить параллель между договором аренды и соглашением об установлении сервитута или договором залога. У последних институтов тоже своя обязательственная программа, но отнесение их к разряду ограниченных вещных прав вызывает меньшее сопротивление.

Поэтому, можно хотя бы условно предположить, что договор аренды порождает не только обязательственный, но и вещно-правовой эффект. Данное утверждение поддерживается также зарубежными учёными в юридической литературе [82], в особенности даётся характеристика посессорной аренды как порождающей вещное право [84].

Несмотря на высказанные соображения, отечественный правовой порядок призывает пока не смешивать аренду с классическими ограниченными вещными правами в виде сервитута, узуфрукта, суперфиция или эмпитевзиса. Об этом пишут как в учебниках по обязательственному праву [15], так и в монографиях по вещному праву [69], в которых упор делается на указание о смешанной вещно-обязательственной природе договора аренды.

1.3 Отличие аренды от иных договорных конструкций

Самой похожей на аренду договорной конструкцией является ссуда или безвозмездное пользование (гл. 36 ГК РФ). Исходя из определений этих двух договоров, согласно ГК РФ, становится ясным, что аренда носит возмездный характер, а ссуда – это клон аренды, но только на безвозмездной основе (ст. 689 ГК РФ). Также, исходя из определения договора безвозмездного пользования (ссуды), можно увидеть, что он сформулирован как в консенсуальном, так и в реальном варианте вступления в юридическую силу. Об этом свидетельствует такая формулировка п. 1 ст. 689 ГК РФ: «обязуется передать или передает вещь». В определении договора аренды имеет место только консенсуальный вариант: «обязуется предоставить» (абз. 1 ст. 606 ГК РФ). Кроме того, для договора ссуды его определение по ГК РФ закладывает только вариант безвозмездного временного пользования, оставляя за скобками передачу имущества во владение, в то время как аренда предполагает передачу имущества во владение и пользование или только в пользование. Думается, что для договора ссуды передача объекта безвозмездного пользования одновременно и во владение предполагается, равно как и передача в пользование без правомочия владения (по примеру непосессорной аренды).

По аналогии с арендой договор ссуды рассматривается как обременение при регистрации недвижимости (п. 3 ст. 689 ГК РФ и ч. 9 ст. 51 Закона о государственной регистрации недвижимости [73]), но только применительно к объектам культурного наследия. Данные правила ГК РФ подтверждаются также и нормами земельного законодательства (п. 2 ст. 26 ЗК РФ). Почему эти правила не распространяются на долгосрочную ссуду недвижимости, не относящуюся к объектам культурного наследия, остаётся не понятным [44]. Для договора ссуды, также как и для договора аренды свойственно применение права следования – обременения права собственности (п. 1 ст. 700 ГК РФ). Варианты применения норм об аренде к договору ссуды указаны в п. 2 ст. 689 ГК РФ.

Так как ссуда носит безвозмездный характер, то после консенсуального заключения договора ГК РФ не предоставляет ссудополучателю права истребовать объект ссуды от ссудодателя при уклонении последнего от исполнения данной обязанности (ст. 692 ГК РФ), а в договоре аренды такое право у арендатора имеется. Если арендодатель отвечает за все недостатки объекта аренды, которые имели место до его передачи арендатору, то ссудодатель несёт ответственность за недостатки объекта ссуды только при наличии умысла или грубой неосторожности со своей стороны (ст. 693 ГК РФ). Если на арендаторе лежит обязанность по умолчанию в договоре производить текущий ремонт объекта аренды, то на ссудополучателе лежит ответственность за все виды необходимого ремонта: как текущего, так и капитального (ст. 695 ГК РФ). Так как ссудодатель, в отличие от арендодателя, не получает встречное имущественное предоставление, то закон разрешает ссудополучателю отказаться от срочного договора ссуды без объяснения причины, то есть немотивированно (п. 2 ст. 699 ГК РФ).

Следующей договорной конструкцией, схожей с арендой, является наем жилья. Правовое регулирование найма жилья привязано к главе 35 ГК РФ и к нормам ЖК РФ [21].

Объектом договора найма является жилое помещение или жилой дом (часть их), что уже говорит о более ограниченном варианте применения данного договора по сравнению с договором аренды. Такая же ограниченность в найме имеет место в субъектном составе договора. Нанимателем выступает исключительно физическое лицо, которому объект найма передаётся в целевом порядке – только для проживания (ст. 671 и 673 ГК РФ). Если жилое помещение передаётся во владение и пользование юридическому лицу, то имеет место уже аренда. Но, если юридическое лицо данное помещение сдаёт гражданам для возмездного проживания, то налицо договор найма, а не договор субаренды. Данный вопрос является предметом дискуссионного исследования в юридической литературе [40].

Договор найма жилого помещения (по аналогии с договором аренды и ссуды) предполагает обременение правами нанимателя прав собственника (наймодателя), что свидетельствует о применении к объекту найма права следования прав нанимателя (ст. 675 ГК РФ).

В отличие от договора аренды, для договора найма жилого помещения характерно усиленное внимание законодателя к правам нанимателя и членов его семьи. Это может выражаться, например, в праве нанимателя и лиц, с ним проживающих, потребовать замены нанимателя другим совместно проживающим совершеннолетним гражданином (ст. 686 ГК РФ). Для договора найма жилого помещения закон предусматривает более жёсткие условия расторжения договора по сравнению с аналогичными условиями расторжения договора аренды (ср. п. 2 ст. 687 ГК РФ со ст. 619 ГК РФ).

Если сравнивать аренду с куплей-продажей, то при всех очевидных различиях, можно установить сходство двух договорных конструкций в моменте, который законодатель называет правом выкупа арендованного имущества. Так, согласно п. 1 ст. 624 ГК РФ: «в законе или договоре аренды может быть предусмотрено, что арендованное имущество переходит в собственность арендатора по истечении срока аренды или до его истечения при условии внесения арендатором всей обусловленной договором выкупной цены». Таким образом, внесение арендатором на условиях договора аренды выкупной арендной платы трансформирует имеющий место до этого момента договор аренды в договор купли-продажи. В этой ситуации можно говорить как о смешанном договоре, так и поэтапной реализации двух отдельных договоров в одном обязательственном правоотношении [26].

С практической точки зрения интересным представляется разграничение договора непосessorной аренды с договором возмездного оказания услуг. Субъекты гражданского оборота часто оформляют фактически сложившиеся отношения возмездного пользования имуществом (непосessorной аренды) как договор возмездного оказания услуг. По этому поводу в юридической литературе приводятся следующие примеры:

«договоры на аренду теннисного корта для конкретной игры, абонемент в бассейн или в фитнес-клуб, предоставление конференц-зала для проведения конференции, стойки для презентации или прилавка на выставке, ярмарке или рынке и даже размещение рекламных конструкций на крыше дома. То же касается договора между автомобилистом и оператором платной автотрассы» [2, с. 124]. По нашему мнению, разграничение указанных договорных конструкций может происходить в зависимости от того, активно или пассивно себя ведёт услугодатель. При возмездном оказании услуг для услугодателя свойственна активность собственного поведения. Не случайно такая активность предполагается законодателем, когда он перечисляет возможные варианты возмездных услуг: «услуг связи, медицинских, ветеринарных, аудиторских, консультационных, информационных услуг, услуг по обучению, туристическому обслуживанию и иных» (п. 2 ст. 779 ГК РФ). Если же речь идёт о том, что услугодатель пассивно позволяет услугополучателю использовать свою вещь (имущество), то выбор должен быть сделан в пользу договора непосessorной аренды (например, аренда шезлонга на пляже). Хотя следует признать, что чёткого законодательного разграничения на сегодняшний день мы не наблюдаем. Данная проблема замечена и в юридической литературе [37].

В договоре хранения закон предусматривает возможность для сторон включить в соглашение условие о праве хранителя пользоваться сданной на хранение вещью (ст. 892 ГК РФ). В связи с этим, возникает вопрос о возможности квалификации такого права пользования в рамках договора аренды. Поскольку договор хранения предполагается возмездным, пользоваться вещью поклажедателя хранитель может в качестве получения вознаграждения за оказанные услуги хранения (например, пользоваться взятым на хранение велосипедом). Таким образом, встречное имущественное предоставление со стороны поклажедателя выражается в предоставлении права пользования хранителю. Для этого случая правильной будет квалификация, которая обозначается как наем услуги [54], а не наем вещи,

поэтому говорить о возникновении арендных отношений между поклажедателем и хранителем не приходится.

Для договора хранения свойственна ответственность хранителя за сохранность вещи поклажедателя, потому что обязанности по хранению специально предусмотрены законом и договором [81]. В этом наблюдается сходство с ответственностью арендатора за сохранность взятой в аренду вещи арендодателя при посессорной аренде. Но, «если договор прямо исключает возложение на сторону, предоставляющую контрагенту для размещения его вещей некие контролируемые первой стороной и находящиеся в ее владении пространства, емкости, сейфы, ячейки и т.п., обязанностей по обеспечению сохранности таких вещей, то следует говорить о воле сторон породить непосессорную аренду» [2, с. 126]. Это видно «на примере платной парковки или стоянки при торговом центре. Если воля сторон недвусмысленно указывает на то, что ответственность за сохранность автомобиля оператор парковки не несет, то налицо договор о предоставлении парковочного пространства (непосессорная аренда). Даже если оператор поставил шлагбаум и организовал некие меры, предотвращающие кражу автомобилей, это само по себе не исключит арендную квалификацию договора при наличии соглашения об исключении обязательств по обеспечению сохранности. Если же владелец пространства, на котором размещается автомобиль, принял на себя обязательства по обеспечению сохранности, то налицо договор хранения автомобиля на платной стоянке» [2, с. 127].

В рамках разграничения договора аренды с ещё одной похожей договорной конструкцией – договором доверительного управления – на первый план выходит обязанность доверительного управляющего использовать переданное в доверительное управление имущество. В этом заключается смысл его передачи в доверительное управление. При посессорной аренде об обязанности арендатора использовать арендуемое имущество говорить не приходится, поскольку на арендаторе лежит право использовать в течении срока аренды такое имущество или не использовать.

Но, если от использования имущества арендатором зависит предоставление арендной платы арендодателю, то арендатор будет вынужден использовать, например, взятый в аренду земельный участок, где по условиям договора арендатор в качестве арендной платы передаёт арендодателю часть выращенной на земельном участке продукции. В такой ситуации сложно разграничить правовые режимы передачи дохода доверительным управляющим учредителю управления с арендной платой арендатора арендодателю. «Представим договор аренды гостиницы, по которому арендатор будет использовать гостиницу по основному назначению, предоставляя номера постояльцам, при этом 40% доходов он вправе оставить себе, а 60% – обязан отдать арендодателю в качестве арендной платы. Такое вполне возможно. Но сравним эту конструкцию с предоставлением того же отеля в доверительное управление некоему профессиональному отельеру с условием о выдаче учредителю управления полученных доходов за вычетом вознаграждения управляющего в размере 40% от полученных доходов с правом удержания этого вознаграждения из долга по выдаче доходов. В чем сущностное различие этих отношений и по какому критерию провести дифференциальную квалификацию?» [2, с. 128]. Данный вопрос требует самостоятельной проработки [70].

По результатам нашего исследования вопросов первой главы настоящей работы можно сделать следующие выводы.

Договор аренды является традиционным договорным обязательством в имущественном обороте, опосредующем передачу объектов собственности или иного законного владения в пользование за плату с целью извлечения полезных свойств и качеств из такого пользования, сопровождающегося, как правило, правомочием владения. Договор аренды возмездный, потому что в определении договора речь идёт о встречном имущественном предоставлении, то есть о внесении арендной платы. Он двусторонний, потому что у обеих сторон есть права и обязанности по отношению друг к другу. Он консенсуальный, потому что считается заключённым с момента достижения

соглашения между сторонами, передача объекта аренды происходит уже в рамках исполнения заключённого договора.

В юридической науке и литературе применительно к цели данного договора принято выделять посессорную (владельческую) аренду и непосессорную (пользовательскую) аренду, в зависимости от того, для чего передаётся объект в аренду: для владения и пользования одновременно или только для пользования. Статус собственника или законного владельца объекта аренды имеет юридическое значение не на момент заключения договора, а на момент передачи объекта аренды арендатору, поскольку договор аренды является консенсуальным. Поэтому, если на момент заключения договора аренды самого объекта ещё нет, то это не значит, что договор не может считаться заключённым. По аналогии с куплей-продажей допустима и аренда будущего объекта, то есть объекта, который арендодатель приобретёт в будущем.

В российской юридической литературе до настоящего времени ведется дискуссия о том, является ли аренда по действующему ГК РФ простым обязательственным договором, или ее следует рассматривать как вещное право. Этот спор во многом приобрел скорее идеологический характер, не имея серьезных практических последствий. Тем не менее, в правоотношении договора аренды наглядно проявляется тесная связь и пересечение обязательственно-правовой динамики со стороны арендодателя с вещно-правовой статикой со стороны арендатора.

Следует признать, что у арендатора на основе первичного абсолютного права арендодателя могут образовываться производные абсолютные правомочия. Но реализация этих правомочий осуществляется при помощи поведения обладателя первичного абсолютного права – арендодателя. Действия арендатора зависят от первичного права арендодателя и не могут предоставить арендатору тот максимальный объём правомочий, который принадлежит арендодателю. Зависимость прав арендатора от прав арендодателя свидетельствует о производности и вторичности первых от

первичности и абсолютности вторых. Поэтому, когда мы говорим не о правах арендатора, а только о его правомочиях, то данные правомочия арендатора, в отличие от первичных абсолютных субъективных прав арендодателя, носят временный характер и предоставляют арендатору только частичное господство над объектом аренды на период выделенного условиями договора времени.

Отличия аренды от иных договорных конструкций, представленных для сравнения в третьем параграфе настоящей главы, позволяют выявить гражданско-правовые особенности института аренды в рамках его реализации как гражданско-правового договора, другие особенности которого будут представлены в следующих главах нашей квалификационной работы.

Эти и другие правила ГК РФ, характеризующие особенности общей конструкции договора аренды, свидетельствуют о большой значимости данного договорного института и необходимости его широкого применения в гражданском обороте.

Глава 2 Особенности содержания договора аренды

2.1 Особенности обязательств арендодателя

Арендодатель обязан предоставить арендатору вещь в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества (п. 1 ст. 611 ГК РФ). Как мы уже говорили, объект аренды передаётся арендатору во владение и пользование (посессорная аренда) или только в пользование (непосессорная аренда). Поэтому, когда обязанность арендодателя сформулирована в ГК РФ как «предоставить арендатору вещь», то это выражение нужно понимать так: при посессорной аренде – фактически передать и не препятствовать использовать, а при непосессорной аренде – обеспечить доступ к объекту аренды и не чинить препятствия в пользовании таким объектом. Поскольку договор аренды консенсуальный, то фактическая передача объекта аренды может быть выполнена уже после заключения договора, в рамках его исполнения.

Данной обязанности арендодателя соответствует право требования арендатора. Реализация данного права требования особенно актуальна для арендатора, чтобы полноценно пользоваться всеми правами законного владельца, включая правовые средства защиты от притязаний третьих лиц (ст. 305 ГК РФ). Поэтому, пока арендатор фактически объектом аренды не обладает, он не считается законным владельцем и не может ссылаться в отношениях с третьими лицами только на наличие заключённого договора аренды.

При определении места исполнения договора, независимо от места его заключения, стороны руководствуются условиями своего соглашения. Если они о таких условиях не позаботились, то вступают в силу диспозитивные правила закона (ст. 316 ГК РФ), которые указывают, например, что местом исполнения обязательства по передаче в аренду недвижимости является место её нахождения [23].

Что касается срока исполнения главной обязанности арендодателя, то момент передачи объекта аренды, как правило, привязан в условиях договора к какой-нибудь конкретной дате или временному периоду. Опять же, если стороны об этом не позаботились в договоре, им придётся руководствоваться общими правилами закона о сроке исполнения обязательства (ст. 314 ГК РФ).

Применительно к объекту аренды, который по закону и назначению является движимой вещью и подлежит передаче арендодателем, можно говорить о простом вручении данной вещи арендатору (как бы из рук в руки). Если движимая по закону вещь имеет большие размеры и носит технически сложный характер, то к факту её передачи в аренду приравнивается передача ключей и документов от неё (аналогично передаётся вещь от продавца к покупателю). Например, если речь идёт о передаче в аренду автомобиля. Главное, чтобы у арендатора был свободный доступ к объекту аренды и ему было известно место нахождения такого объекта, начало эксплуатации которого будет зависеть только от желания самого арендатора без лишнего дополнительного обращения за разрешением к арендодателю. Так, «если арендатор автомобиля, получив ключи и инструкции в отношении того, как забрать автомобиль с публичной парковки, решил отложить начало эксплуатации на пару дней и не сразу забрал автомобиль с этой парковки, это не мешает нам признать, что арендатор с момента получения ключей и необходимых инструкций уже владеет автомобилем в силу возникновения у него возможности прямого и непосредственного доступа к автомобилю. Говорить о впадении арендатора, задержавшегося с первой поездкой, в просрочку кредитора в такой ситуации также некорректно. Но если автомобиль находится на закрытой парковке арендодателя, даже выдача ключей не позволяет признать арендатора завладевшим автомобилем, так как у арендатора нет непосредственного доступа к нему, за получением доступа ему надо будет обратиться к арендодателю. Соответственно, если арендатор не является за автомобилем, вещь пока еще не передана. Впрочем, не исключена и такая договоренность, при которой вещь на некоторое время

останется у арендодателя на хранении, но будет уже считаться находящейся во владении арендатора» [2, с. 309].

Эти рассуждения, как уже было нами замечено, опираются на право арендатора пользоваться взятой в аренду вещью (имуществом), реализация данного права – исключительная прерогатива самого арендатора. Поэтому, если арендатор не приступает к использованию, например, арендованного земельного участка, но при этом имеет такую фактическую возможность, то нельзя ни в коем случае говорить о просрочке кредитора (арендодателя) в отношении исполнения своей обязанности по передаче объекта аренды. Поэтому, «если арендатор, которому на 20 лет сдан в аренду большой неогороженный участок земли или заброшенная ферма без окон и дверей, решил появиться на объекте только через полгода после начала периода аренды, но сам участок или ферма были свободны к моменту начала периода аренды и ничто не мешало арендатору начать их использовать сразу же, и арендодатель ему об этом сообщил, то обязательство арендодателя по передаче недвижимости во владение следует считать исполненным. В такой ситуации нет оснований смещать момент введения арендатора во владение до момента первого появления арендатора на участке или ферме. Он уже владеет объектом, пусть еще и не удосужился на него явиться, должен платить арендную плату за этот период и не вправе отказываться от её внесения, заявляя о том, что вещь ему не была передана» [2, с. 310].

Для подтверждения юридического факта введения арендатора в состояние фактического владения объектом аренды арендодатель инициирует подписание с арендатором акта приёма-передачи такого объекта. Чтобы не испытывать потом проблемы со взысканием с арендатора арендной платы или правильного определения её размера, для арендодателя важна фиксация момента такой передачи [78]. Положения ГК РФ для отдельных видов аренды составление и подписание акта приёма-передачи считают обязательным, например, для зданий и сооружений (ст. 655 ГК РФ). Отсутствие подобного акта, в принципе, не лишает арендодателя права и возможности доказывать

фактическое вступление арендатора во владение объектом аренды, однако свою правоту арендодатель может так и не доказать, ссылаясь только на факт освобождения объекта аренды для арендатора и наличие фактического доступа у последнего к этому объекту. Особенно трудно придётся арендодателю доказывать факт вступления арендатора во владение объектом аренды, если для принятия такого объекта предусмотрена символическая передача ключей (например, от закрытого нежилого помещения), а арендатор уклоняется от их получения. Трудно представить ситуацию, когда арендодатель может осуществить такую передачу насильно законными способами, вопреки воле арендатора. Тем более, что «судебная практика исключает возможность принуждения арендатора к исполнению кредиторской обязанности вступить во владение» [49]. Такое же мнение высказано и в юридической литературе [17].

Применительно к непосессорной аренде исполнение рассматриваемой обязанности арендодателя сводится к предоставлению доступа к объекту аренды (тренажёрный зал, бассейн, каток и т.п.). Поэтому, если купленный абонемент на посещение так и не был использован арендатором на условиях и в сроки, установленные публичной офертой арендодателя, то арендатору будет проблематично взыскать с арендодателя деньги за неиспользованный абонемент. Тип таких договоров непосессорной аренды не возлагает на арендатора обязанности использовать объект аренды во чтобы то ни стало, как полностью, так и частично. Например, не пошёл в бассейн или на каток в указанный в абонементе срок, или пошёл, но не плавал, не встал на коньки, просидел на лавочке, полюбовался на других. Это не кредиторская обязанность арендатора, это его право, но кредиторская обязанность арендодателя для таких случаев будет считаться исполненной.

Если объектом аренды оказалась какая-либо часть недвижимой вещи, например, арендатора интересует только часть нежилого помещения или только часть земельного участка, то в этом случае вопрос об обязательности использования такого объекта аренды при условиях непосессорной аренды

может оказаться принципиальным для арендодателя. Например, фактическое неиспользование части земельного участка может привести к ухудшению качественного природного состояния всего объекта арендодателя, или неиспользование части нежилого помещения, изначально предназначенного для функционирования буфета или столовой в строго определённые часы работы организации (учреждения) арендодателя, вызовет недовольство его сотрудников. В юридической литературе дискуссионно обсуждается вопрос о квалификации подобной аренды уже как посессорной, если считать допустимым не только пользование, но и владение частью вещи [36].

Задачей арендодателя является не только надлежащая передача объекта аренды, но и то, чтобы такой объект был пригоден для нормального или целевого использования арендатором. Такая пригодность зависит от качества состояния вещи, имущества, передаваемых в аренду. В противном случае, у арендатора есть право защищаться законными средствами при обнаружении недостатков в объекте аренды, свидетельствующих о его ненадлежащем качестве (ст. 612 ГК РФ). Речь, главным образом идёт о тех недостатках, которые возникли (имели место) до передачи объекта арендатору и независимо от того, знал о таких недостатках сам арендодатель или не знал (скрытые недостатки). В связи с этим, «к качеству относятся не только физические свойства вещи, но и ее юридические характеристики, а также могут относиться некоторые связанные с вещью обстоятельства, влияющие на степень ее пригодности для целей использования и удовлетворимость разумных ожиданий арендатора. При этом не противоречит закону указание в договоре о сдаче вещи в аренду «как есть», без принятия арендодателем на свой счет риска выявления скрытых недостатков. Исключение могут составлять случаи, когда налицо не перераспределение риска наличия скрытых дефектов, а обман арендатора арендодателем, точно знавшим о дефекте, либо когда заключается потребительский договор аренды» [66, с. 93].

Проблемными могут оказаться обстоятельства, при которых первоначально качественный объект аренды в процессе эксплуатации потерял

былую пригодность своего использования, а срок договора аренды ещё не закончился. Или арендатор в рамках непосессорной аренды, пролонгированной по условиям договора на новый срок, осуществляя очередной временной доступ к объекту аренды, обнаруживает ухудшение состояния данного объекта и всё более очевидные его недостатки, препятствующие удовлетворяемости нормального использования. Представляется, что данные проблемные вопросы подлежат разрешению судебной практикой.

После того, как главная обязанность арендодателя по передаче объекта аренды будет считаться надлежащим образом исполненной, следующей не менее важной его обязанностью будет являться создание и обеспечение условий арендатору для надлежащего владения и пользования объектом аренды. Ведь арендатор со своим объектом аренды, а при непосессорной аренде вроде бы как и не только своим, не может оставаться без пристального внимания арендодателя. Да и сам арендодатель не заинтересован в оставлении арендатора и переданного ему объекта без внимания. Арендатор вынужден постоянно обращаться к арендодателю за помощью при возникновении каких-либо обстоятельств, препятствующих реализации договора, с напоминанием о надлежащем исполнении обязанности арендодателя по обеспечению необходимых условий для нормального владения и пользования арендованным имуществом. Такие взаимоотношения сторон договора аренды дают основания квалифицировать рассматриваемое обязательство арендодателя как длящееся. Поэтому, «очевидно, что арендодатель, даже передав вещь арендатору, в силу закона, условий договора, обычаев и принципа добросовестности может быть обязан совершать активные действия, направленные на обеспечение спокойного владения и пользования (только пользования), поддержание вещи в исправном состоянии, защиту вещи от посягательств третьих лиц и т.п. Например, по умолчанию в силу закона на него возлагается бремя осуществления капитального ремонта вещи, в силу условий договора или специальных норм на него может возлагаться и

обязанность по осуществлению текущего ремонта. Договор может также предусматривать обязанности арендодателя по обеспечению энерго-, тепло- и водоснабжения сданного в аренду помещения, осуществлению ежедневной уборки, вывозу мусора, организации охраны и т.п., а иногда подобные обязанности могут восполнять программу договора в силу обычая или принципа добросовестности» [2, с. 58].

В связи с этим, в судебной практике обозначалась позиция, согласно которой подобные обременительные обязанности арендодателя могли свидетельствовать о так называемом смешанном договоре, сочетающем в себе аренду с возмездным оказанием услуг [60]. Хотя, диспозитивные правила ГК РФ, допускающие такое смешение, тем не менее позволяют в условиях договора аренды освободить от подобных обязанностей арендодателя, переложив их на арендатора. Например, в договоре может быть зафиксирована обязанность арендатора по осуществлению не только текущего, но и капитального ремонта.

Если квалифицировать рассматриваемое обязательство арендодателя именно как длящееся, то можно ли говорить о возникновении у него известных гражданскому обороту гарантийных обязательств? Может ли в договоре аренды устанавливаться условие, при котором арендодатель гарантирует исполнение своего длящегося обязательства на протяжении всего срока действия договора? Например, «что, если арендованный автомобиль был поврежден в результате ДТП по вине третьего лица, сданный в долгосрочную аренду дом зимой в период отсутствия арендатора заняли сквоттеры (самовольные заселенцы в чужое неиспользуемое помещение), отказывающиеся пускать в него арендатора, или степень пригодности арендованного у частного лица земельного участка для целей использования снизилась в связи с изменением градостроительных правил? Случившееся в этих примерах может не находиться ни в сфере контроля арендатора, ни в сфере контроля арендодателя» [11, с. 64].

Представляется спорным в подобных случаях обвинять арендодателя в нарушении своего обязательства по обеспечению порядка владения или пользования объектом аренды. Логичнее возникновение указанных обстоятельств нейтрализовывать распределением между сторонами договора соответствующих рисков несения или претерпевания неблагоприятных для них последствий. Более того, закон не запрещает в условиях договора перекладывать подобные риски непосредственно на арендатора.

Рассмотренные в данном параграфе обязательства арендодателя не являются единственными, их перечень можно расширить. Например, арендодатель может оказаться обязанным возместить арендатору неотделимые улучшения (ст. 623 ГК РФ). Если в договоре аренды использовалась конструкция обеспечительного платежа (ст. 381.1-381.2 ГК РФ) и условия для его удержания отпали, то арендодатель обязан его вернуть арендатору. Не стоит также забывать о преимущественном праве арендатора заключить договор аренды на новый срок, если арендодатель собирается и дальше сдавать в аренду свой объект. В этом случае арендодатель просто обязан соблюсти такое преимущественное право арендатора при прочих равных для всех претендентов условиях (п. 1 ст. 621 ГК РФ). На обеих сторонах договора, в том числе и на арендодателе лежат, помимо всего прочего, так называемые информационные обязательства, которые, как правило, исполняются через различного рода уведомления арендатора (юридически значимые сообщения), например, о предъявлении претензий к объекту аренды со стороны третьих лиц, о наступлении обстоятельств непреодолимой силы, об изменениях в порядке расчёта арендной платы и т.п.

2.2 Особенности обязательств арендатора

Мы уже обращали внимание на то, что договор аренды является возмездным, а следовательно, среди обязательств арендатора главной его обязанностью является встречное имущественное предоставление в пользу

арендодателя в ответ на получение во владение или пользование объекта аренды. Такое имущественное предоставление закон называет арендной платой (ст. 614 ГК РФ), подразумевая, в первую очередь, передачу денег (оплату). Как и в большинстве гражданско-правовых обязательств, где предусмотрена оплата деньгами, внесение арендной платы может быть в порядке полной предоплаты, а также в порядке отсрочки или рассрочки платежа. В практике гражданского оборота при аренде недвижимости в договоре обычно устанавливаются условия о ежемесячных периодических платежах в течении всего срока действия договора.

ГК РФ предусмотрел не только денежную форму арендной платы, но и другие варианты предоставления арендодателю арендатором имущественных благ, которые видимо по замыслу законодателя должны в принципе устраивать арендодателя и удовлетворять его запросы и ожидания от заключенного договора аренды. ГК РФ указывает, что «Арендная плата устанавливается за все арендуемое имущество в целом или отдельно по каждой из его составных частей в виде:

- 1) определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно;
- 2) установленной доли полученных в результате использования арендованного имущества продукции, плодов или доходов;
- 3) предоставления арендатором определенных услуг;
- 4) передачи арендатором арендодателю обусловленной договором вещи в собственность или в аренду;
- 5) возложения на арендатора обусловленных договором затрат на улучшение арендованного имущества» (п. 2 ст. 614 ГК РФ).

Если обратиться к общему правилу ГК РФ о несении расходов на исполнение обязательств (ст. 309.2 ГК РФ), то арендодатель как должник в отношении своей обязанности предоставить возможность и создать условия для благоприятного владения и пользования (или только пользования) объектом аренды должен нести сам такие расходы. Следовательно, все

издержки арендодателя (электричество, вода, канализация, газ и т.п.) по умолчанию считаются погашенными в рамках внесения арендатором арендной платы. Главное, чтобы арендатор не выходил за установленные условиями договора аренды пределы и интенсивность использования арендованным имуществом. Однако, практика гражданского оборота по договору аренды указывает, что стороны зачастую оговаривают бремя несения подобных расходов на исполнение специально и предусматривают дополнительную плату за издержки, возлагаемую на арендатора, например, в виде переменного элемента формулы арендной платы [10].

Своевременное и надлежащим образом выполненное внесение арендной платы по договору аренды вовсе не означают, что арендатор теперь волен делать всё, что захочет, владея и пользуясь объектом аренды. ГК РФ возлагает на арендатора одну из главных обязанностей – использовать объект аренды только в соответствии с условиями договора (п. 1 ст. 615 ГК РФ). Главным образом, это выливается в обязанность целевого использования, когда цель использования объекта аренды вытекает из самого характера такого объекта (строительная техника, сельскохозяйственный земельный участок, производственное нежилое помещение и т.п.). Если стороны не определили в договоре аренды цель и специальные условия использования объекта аренды, то закон устанавливает обязанность арендатора использовать такой объект строго по назначению, что в принципе по смысловому содержанию не отличается от характера целевого использования.

В результате, обязанность арендатора использовать объект аренды строго по назначению, главным образом, выливается в его пассивную обязанность воздерживаться от использования такого объекта не по назначению. Даже, если арендатор в период действия договора аренды захочет изменить назначение объекта аренды, то он не сможет это сделать на законных основаниях в одностороннем порядке, потребуется согласие арендодателя. Это ограничение подтверждается судебной практикой: «Самостоятельное изменение арендатором вида разрешенного использования земельного участка

на иной из числа видов, предусмотренных градостроительным регламентом, не допускается в том случае, когда участок предоставлялся в аренду для определенного вида использования» [46].

Используя объект аренды по назначению, «арендатор обязан поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества, если иное не установлено законом или договором аренды» (п. 2 ст. 616 ГК РФ). Главными элементами исполнения такой обязанности арендатора выступают, в первую очередь, должное содержание и необходимое обслуживание объекта аренды. Объём такого содержания и обслуживания зависит от установленных правил закона, зафиксированных условий договора, а также может вытекать из обычая, не забывая про соблюдение принципа добросовестности. Например, «при аренде коровы арендатор в целях обеспечения ее здоровья должен ее регулярно доить, при аренде автомобиля арендатор должен заправлять автомобиль не любым, а надлежащим топливом, при аренде дома арендатор должен запирать дверь, дабы исключить риск вторжения третьих лиц и причинения вреда интерьеру помещения, и т.п. При возникновении обстоятельств, которые грозят причинением вреда или утратой вещи и требуют вмешательства арендодателя, арендатор должен своевременно известить об этом арендодателя, а в ряде ситуаций оповестить об угрозах компетентные органы (например, пожарную службу)» [2, с. 62].

В любом случае арендатору стоит принять должные меры, свидетельствующие о необходимой степени его заботливости и осмотрительности (абз. 2 п. 1 ст. 401 ГК РФ), чтобы считаться невиновным на случай гибели, утраты или повреждения объекта аренды, избежать ответственности в виде возмещения убытков и иных неблагоприятных имущественных последствий. Например, «если происходит гибель арендованного транспортного средства по вине третьего лица, то договор прекращается объективной невозможностью исполнения, при этом арендатор не должен возмещать убытки арендодателю» [41, с. 69].

Должные меры, о которых мы указываем при рассмотрении данной обязанности арендатора, имеет смысл принимать до наступления неблагоприятных для сторон последствий, а не тогда, когда гибель, утрата или повреждение объекта аренды уже случились. Поэтому говорить о состоявшемся гражданском правонарушении со стороны арендатора можно и тогда, когда с объектом аренды ещё ничего плохого не произошло, а должные меры по его сохранности не принимаются сейчас. Имеет место длящееся правонарушение в форме бездействия.

Вина арендатора в нарушении рассматриваемой обязанности и повреждение объекта аренды (ухудшение его состояния) не даёт ему права в одностороннем порядке требовать уменьшения размера арендной платы и расторжения договора (п. 4 ст. 614 и абз. 5 ст. 620 ГК РФ). Если же речь идёт о гибели или утрате объекта аренды по вине арендатора, то «регулятивная стадия отношений досрочно сворачивается и трансформируется в обязательство арендатора возместить арендодателю убытки в виде как стоимости погибшей вещи, так и упущенной выгоды из-за неполучения арендной платы с теми или иными вычетами, обусловленными необходимостью обеспечить принцип компенсационности ответственности» [45, с. 57].

Нормы ГК РФ не возлагают на арендатора обязанности обеспечивать сохранность объекта аренды или тем более гарантировать такую сохранность по аналогии с обязательством профессионального хранителя. Обеспечение сохранности вещи — это та обязанность, которая логически вытекает из предыдущей рассмотренной нами обязанности по должному содержанию и необходимому обслуживанию объекта аренды. Но, если стороны предполагаемую законом и существом обязательства аренды обязанность по сохранности арендованного объекта предусмотрели в тексте договора и, более того, арендатор согласился гарантировать такую сохранность, как если бы он был профессиональным хранителем, то он «отвечает даже в случае ее гибели, утраты или повреждения по обстоятельствам, не свидетельствующим о

недолжной заботе арендатора о вещи. Тогда в ситуации случайной гибели, утраты или повреждения он обязан будет возместить арендодателю убытки в виде стоимости погибшей или утраченной вещи или снижения стоимости поврежденной вещи, не теряя при этом возможности снизить арендную плату или расторгнуть договор (а в случае гибели может рассчитывать на прекращение обязанности по внесению арендной платы)» [2, с. 63].

Исследователи данного вопроса допускают согласование в договоре аренды таких условий, при которых риск случайной гибели, утраты или повреждения объекта аренды добровольно принимает на себя арендатор, но при этом он отказывается обеспечивать сохранность арендуемого объекта. При таком раскладе «арендатор обязан вносить всю исходно согласованную арендную плату, несмотря на материализацию таких рисков, но не обязан возмещать убытки, так как гибель, утрата или повреждение вещи не представляют собой нарушение договора арендатором» [3, с. 21].

Следующая обязанность арендатора по отношению к арендодателю носит реверсивный характер и является встречным ответом на первоначальное предоставление объекта аренды во владение и пользование арендатору. В частности, «при прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором» (абз. 1 ст. 622 ГК РФ). Возврат объекта аренды актуален, главным образом, для посессорной аренды, когда арендатор наделялся не только правомочием пользования, но и владения, то есть имело место фактическое обладание объектом, даже когда он фактически не использовался. Здесь упор делается на общее правило: в каком состоянии арендатор принимал объект, в таком состоянии он должен его и возвратить. В законе присутствует только небольшая оговорка – с учетом нормального износа. Обстоятельства, которые могут помешать исполнению данной обязанности арендатора – это случайная гибель объекта аренды или его выкуп.

Правило абз. 1 ст. 622 ГК РФ не конкретизирует исполнение рассматриваемой обязанности арендатора в рамках непосессорной аренды. В такой ситуации остаётся только предполагать, что арендатор-пользователь должен просто прекратить использование объекта аренды, исключив свой дальнейший к нему доступ.

Мы уже обращали внимание на то, что нормы ГК РФ не обязывают арендатора непосредственно использовать объект аренды, предполагая за ним такое право, поскольку считается, что арендатор платит не за фактическое использование объекта (извлечение из него полезных свойств и качеств), а за предоставление такой возможности, воспользоваться которой арендатор может по своему усмотрению. Но условия договора, обычай, специальные нормы закона, действие принципа добросовестности могут, как в совокупности, так и по отдельности обременять арендатора обязанностью всё-таки фактически пользоваться объектом аренды [77].

Необходимость использования объекта аренды, может быть продиктована вынужденностью ситуации, которая к этому подводит в силу природы самой арендуемой вещи (корова, которую нужно постоянно доить, а значит использовать). Условия договора аренды могут не только обязывать арендатора использовать такой объект аренды как сельскохозяйственный земельный участок, земельный участок под застройку и др., но и предусматривать штрафные санкции за неисполнение такой обязанности, вплоть до расторжения договора. Например, «при сдаче в аренду павильона или места для размещения кафе в торговом центре для арендодателя, заботящегося об общей проходимости торгового центра, может быть крайне важно, чтобы соответствующий арендатор реально работал, открывался и закрывался во временные слоты, соответствующие часам работы центра. Договор между аэропортом и рестораном может достаточно детально регулировать как стандарты качества, которым должны соответствовать услуги ресторана, которые он оказывает пассажирам, вплоть до освещения,

внешнего вида официантов, порядка работы кассы и т.п., так и режим работы ресторана» [2, с. 64-65].

Мы также обращали уже своё внимание и на то, что форма арендной платы допустима как часть продукции, плодов и доходов арендатора от использования объекта аренды (ст. 614 ГК РФ). В такой ситуации обязанность использования арендованного имущества продиктована существом самого обязательства аренды, поэтому при неисполнении такой обязанности арендатор становится просрочившим и в отношении другой обязанности – внесения арендной платы. Возможные последствия для арендатора – право арендодателя взыскать убытки в полном объёме, вплоть до расторжения договора [67].

Перечисленные и рассмотренные обязанности арендатора на этом не заканчиваются. Этот перечень можно продолжить. Например, очень актуальным в последние годы выглядит условие договора аренды, при котором на арендатора возлагается обязанность внести обеспечительный платёж (ст. 381.1 ГК РФ) и заботиться о его постоянном пополнении. Многие арендодатели заботятся ещё и о том, чтобы объект аренды был застрахован и зачастую возлагают такую обязанность на арендатора. Предусмотрительные арендодатели включают в договор также обязанность арендатора при посессорной аренде обеспечивать доступ арендодателя на объект аренды, например, для инспекционной проверки надлежащего состояния такого объекта. Нередким условием в договоре аренды является обязанность арендатора по предоставлению арендодателю периодических отчётов об условиях использования или доходности объекта аренды, в особенности, когда арендная плата имеет натуральное выражение.

2.3 Обязанности сторон по содержанию арендованного имущества

Мы уже начинали говорить о содержании объекта аренды в рамках предыдущих обязательств сторон договора. В данном параграфе мы посчитали необходимым вернуться к этому вопросу, поскольку некоторые проблемы и особенности правового регулирования вынуждают обратить внимание на отдельные моменты, которые касаются обеих сторон одновременно, а не каждой по отдельности.

Главной составляющей в реализации обязанности по содержанию объекта аренды является его ремонт. Как не крути, но рано или поздно стороны договора приходят к такой мысли, что этим вопросом надо заняться. Вот здесь и начинаются сложности, поскольку каждая из сторон договора считает, что выполнить ремонт объекта – это обязанность другой стороны. Закон по этому поводу говорит следующее: «Арендодатель обязан производить за свой счет капитальный ремонт переданного в аренду имущества, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором аренды» (абз. 1 п. 1 ст. 616 ГК РФ). То есть законодатель сразу указывает на бремя основного содержания объекта аренды, привязывая соответствующую обязанность именно к арендодателю. А всё, что не попадает под бремя основного содержания и под понятие капитальный ремонт, пусть этим занимается арендатор: «Арендатор обязан поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества, если иное не установлено законом или договором аренды» (п. 2 ст. 616 ГК РФ).

В зарубежной юридической литературе отмечается, что «большинство известных нам правовых порядков допускают, что арендатор может вернуть арендодателю вещь, чье качество хуже того, что было передано, если речь идет об обычном, естественном износе (англ. – wear and tear – износ и разрыв), который вполне предсказуемо возникает при нормальном использовании

вещи согласно условиям договора в течение соответствующего срока аренды» [85, с. 168].

Поскольку закон допускает нормальный естественный износ объекта аренды (абз. 1 ст. 622 ГК РФ), то говорить об обязанности арендатора производить текущий ремонт с целью устранить последствия такого износа не приходится. В противном случае, правило п. 2 ст. 616 и правило абз. 1 ст. 622 ГК РФ друг другу бы противоречили. По сути, арендатор на протяжении всего договора платит арендодателю не только за удовлетворённость пользованием, но и за такой естественный износ объекта аренды. Получать арендную плату и при этом быть недовольным естественным износом объекта арендодателю не приходится, он его просто вынужден претерпевать. Любой вещи свойственно стареть, изнашиваться, терять было качество и привлекательность. Поэтому арендатору нельзя вменить правонарушение по договору, выражающееся в возврате вещи ненадлежащего качества, если вещь пригодна для дальнейшего использования по назначению или соответствует условиям возврата, определённым самими сторонами в договоре.

То же самое можно сказать и в отношении арендодателя. Он не виноват, что в процессе эксплуатации объект аренды претерпел естественный износ, поскольку это предполагалось с самого начала при передаче объекта арендатору или при обеспечении доступа к этому объекту. Поэтому и арендатор уже не может высказывать арендодателю своё недовольство, что переданная когда-то ему новая вещь приобрела свойства подержанной. Сей факт не может считаться правонарушением со стороны арендодателя, поэтому нет законных оснований арендатору требовать от арендодателя снизить арендную плату за естественный износ объекта аренды и уж тем более требовать за это досрочного расторжения договора. Например, «если после 15 лет аренды дома обои предсказуемо обветшали, кожаный диван протерся, паркет уже не блестит так, как блестел при начале аренды, и т.п., то ни арендодатель, ни арендатор не обязаны устранять последствия такого естественного износа. Возникновение такого износа по умолчанию считается

учтенным при заключении договора и отражается на размере арендной платы. Если бы вместо арендатора дом использовал сам арендодатель, то за 15 лет дом оказался бы примерно в таком же состоянии. То же, если к концу годовичного срока аренды узлы и детали арендованного автомобиля изнашивались так, как это разумно можно было ожидать в результате нормального использования автомобиля в течение данного срока (повышение степени стертости шин, уменьшение остаточного ресурса подвески, аккумулятора или элементов двигателя, потускнение краски, возникновение потертостей в салоне и т.п.)» [2, с. 537].

В юридической литературе по этому поводу предлагается установить некоторые критерии, по которым можно будет определять, относятся ли данные качественные изменения вещи к нормальному естественному износу или не относятся, считать их таковыми или не считать. Например, «ареновано помещение или автомобиль, и они при принятии в аренду были чистыми, но в процессе эксплуатации загрязнились (запылились). Если последствия эксплуатации легко устранимы и возвращение вещи в то состояние, в котором она находилась при принятии в аренду, вполне выполнимо, для чего достаточно просто подмести пол или загнать автомобиль на мойку, то говорить о естественном износе нельзя. Последний представляет собой такое плавное снижение качественных характеристик по мере эксплуатации, устранение которого либо вообще невозможно, либо требует серьезных затрат и ремонта» [34, с. 19].

В такой ситуации арендатору будет проблематично ссылаться на правило абз. 1 ст. 622 ГК РФ, поскольку ему ничего не стоит устранить следы загрязнения в арендуемой вещи, учитывая, что приведение объекта аренды в чистое состояние – это элемент его обслуживания, обязанность которого возлагает на арендатора сам закон (п. 2 ст. 616 ГК РФ). Утверждать, что грязный объект аренды – это его естественный износ, в большинстве случаев не будет оправданным.

Если при эксплуатации объекта аренды арендатор отступает от правила п. 1 ст. 615 ГК РФ, то есть начинает использовать вещь не по её назначению или не в соответствии с характером и существом самого арендного обязательства, что приводит не к естественному, а к избыточному износу объекта аренды, то можно смело говорить о нарушении договора со стороны арендатора. Данное нарушение не позволяет арендатору применить абз. 1 ст. 622 ГК РФ, поскольку износ объекта хоть и выглядит естественным, но его избыточность вызвана нарушением условий использования такого объекта аренды. Например, домашний пылесос по договору проката использовался недобросовестным арендатором в промышленных целях или для оказания услуг клининга третьим лицам.

В рамках данных рассуждений приходится обратить внимание на разграничение естественного износа с выявляющимися недостатками (поломками или повреждениями) в объекте аренды, которые, главным образом, создают препятствия в использовании вещи вообще или настолько сильно снижают эксплуатационные характеристики объекта, что арендатор будет вынужден поднять вопрос об их устранении. Поэтому, «следует различать ситуации, когда происходит повышение степени стертости шин на арендованном автомобиле или потускнение покраски на внешнем фасаде здания (естественный износ), с одной стороны, и ситуации, когда шины стерлись настолько, что требуется их замена и без этого автомобиль просто невозможно использовать, или штукатурка на фасаде начала обваливаться на прохожих и дальнейшая эксплуатация здания с таким дефектом невозможна или крайне опасна, с другой. В последних ситуациях требуется ремонт, и они должны быть квалифицированы как эксплуатационные поломки или повреждения. Впрочем, следует понимать, что граница между естественным износом и эксплуатационными поломками может быть достаточно туманна» [2, с. 538].

Таким образом, естественный износ, конечно, может сам по себе стать причиной той или иной поломки (повреждения) в объекте аренды, но если

указанные недостатки создают объективную невозможность дальнейшего нормального использования арендованного объекта, то, в зависимости от масштаба и серьёзности выявленных недостатков, можно говорить уже либо о капитальном, либо о текущем ремонте.

Формулировка правил о капитальном и текущем ремонте, зафиксированных в п. 2 ст. 616 ГК РФ, позволяет предположить, что закон имеет ввиду ситуации, когда ни арендодателя, ни арендатора нельзя обвинить в нарушении своих обязательств по договору аренды. Поэтому, если выполнение ремонта уже нельзя дальше откладывать, то на стороны арендного обязательства ложится бремя осуществления такого ремонта [4]. В преддверии возложения такого бремени на одну из сторон договора аренды, приходится говорить о несении сторонами риска возникновения необходимости проведения ремонта. Если же будет доказано, что данный риск воплотился в реальность из-за ненадлежащего исполнения кем-либо из сторон своих непосредственных обязанностей по договору, то налицо правонарушение и наступление ответственности. Все причины невозможности дальнейшего использования объекта аренды должны быть устранены за счёт нарушившей свои обязательства стороны договора, независимо от того, какой по характеру предстоит выполнить ремонт: капитальный или текущий. Такой вывод можно сделать на основании системного толкования положений ст. 612, п. 1 и 3 ст. 615 и абз. 1 ст. 622 ГК РФ.

Прибегать к такому не бесспорному толкованию положений ГК РФ приходится потому, что они не дают никакой характеристики для однозначного отграничения капитального ремонта от текущего и наоборот. Нужны чёткие критерии закона по такому разграничению, но, «очевидно, что капитальный ремонт предполагает более серьезные и затратные манипуляции с вещью, чем текущий ремонт. Но это слишком туманный критерий. Например, у большинства юристов не будет особых сомнений в том, что замена перегоревшей фары в арендованном автомобиле – это, скорее, текущий ремонт, а в случае возникновения необходимости замены вышедшего из строя

двигателя такой ремонт будет капитальным» [2, с. 543]. Однако, «на практике чаще встречаются не столь очевидные случаи. Для устранения неопределенности сторонам стоит детальнее регулировать данные вопросы в договоре. Но нюансировать все эти детали в договоре крайне затруднительно, так как представить себе все мыслимые поломки и повреждения непросто. Соответственно, стороны неминуемо оказываются в сфере значительной правовой неопределенности» [39, с. 18].

Общие правила об обязанности текущего и капитального ремонта, сформулированные в ст. 616 ГК РФ носят диспозитивный характер. Специальные правила в отношении отдельных видов договора аренды свидетельствуют о том, что арендодатель может быть обязан к текущему ремонту, а арендатор – к капитальному. Например, при аренде транспортного средства с экипажем или прокате арендодатель обременяется также и текущим ремонтом (ст. 634, п. 1 ст. 631 ГК РФ), а при аренде транспортного средства без экипажа арендатор обременяется также и капитальным ремонтом (ст. 644 ГК РФ). В юридической литературе отмечается, что на практике указанные диспозитивные правила о распределении бремени капитального и текущего ремонта между сторонами договора аренды, сформулированные как в общих нормах, так и в специальных – могут вызывать серьезную и абсурдную путаницу [27].

Независимо от того, в капитальном или текущем ремонте остро нуждается объект аренды, арендодатель может вопреки мнению арендатора произвести такой ремонт в целях предотвращения дальнейшего разрушения объекта аренды (абз. 6 п. 1 ст. 612 ГК РФ). Арендатору в таком случае остаётся согласиться с инициативой арендодателя, тем более что выполнение такого ремонта произойдёт за счёт последнего. Таким образом, «в рамках посессорной аренды арендодатель, если это соответствует принципу добросовестности, вправе требовать от арендатора необходимого содействия, а арендатор обязан претерпевать такие манипуляции с арендованной вещью. Например, если в результате падения беспилотника повреждена крыша

сданного в аренду дома, что создает угрозу жизни прохожих или усугубления разрушения перекрытий, то арендодатель вправе настаивать на том, чтобы арендатор претерпел ремонтные работы, организуемые арендодателем. Возражения арендатора на сей счет должны отвергаться со ссылкой на принцип добросовестности» [2, с. 552-553].

Заслуживает отдельного внимания формулировка п. 2 ст. 616 ГК РФ, указывающая на обязанность арендатора «нести расходы на содержание имущества». Видимо, здесь законодатель имеет ввиду только те расходы, которые необходимы для обеспечения сохранности объекта аренды, для принятия должных мер и разумных усилий, предотвращающих его повреждение или утрату. На арендатора нельзя возлагать те расходы, которые по общему правилу несёт арендодатель в рамках бремени содержания своего имущества (ст. 210 ГК РФ). Поэтому, «такие постоянные расходы как, например, налог на имущество, отчисления на капремонт, фиксированные членские сборы на содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме или разделенного на помещения здания, погашение ипотеки и т.п. Их по умолчанию за свой счет несет арендодатель. Более того, он обязан перед арендатором их вносить, если невнесение может создать или создает помехи для использования» [9, с. 60].

Как мы уже обращали на это внимание, арендодатель по общим правилам ст. 309.2 ГК РФ все свои ключевые расходы может заложить в стоимость арендной платы [80]. По крайней мере так будет считаться по умолчанию, если в договоре аренды не предусмотрено иное.

По результатам проведённого исследования во второй главе настоящей работы можно сделать следующие выводы.

Особенности содержания договора аренды заключаются в установлении в законе или договоре совокупности взаимных прав и обязанностей арендодателя и арендатора. Особенности обязательств арендодателя связаны с его статусом как законного владельца передаваемой в аренду вещи, а особенности обязательств арендатора связаны с его статусом как законного

пользователя принятой в аренду вещи в сочетании с правомочием владения при посессорной аренде и без такового правомочия при непосессорной аренде.

Нормы гражданского законодательства, которые раскрывают непосредственное содержание взаимных обязательств арендодателя и арендатора друг перед другом, в основном носят диспозитивный характер и предоставляют сторонам договора некоторую свободу в установлении своих договорных правил поведения.

Обязанности сторон по содержанию арендованного имущества являются обоюдными, но как показало наше исследование, далеко не всегда равнозначными по степени затрачиваемых усилий сторон. Поэтому в каждом конкретном случае заключаемого и исполняемого сторонами договора аренды обязанность по содержанию арендованного имущества в том или ином виде возникает как на стороне арендодателя, так и на стороне арендатора. В общем виде, исполняя такую обязанность, стороны договора аренды обязаны действовать добросовестно, учитывая права и законные интересы друг друга, взаимно оказывая необходимое содействие для достижения цели обязательства, а также предоставляя друг другу необходимую информацию.

Глава 3 Особенности иных положений гражданского законодательства о договоре аренды

3.1 Особенности ответственности сторон по договору аренды

Если арендодатель не предоставил арендатору вещь в указанный в договоре срок, а в случае, когда в договоре такой срок не указан, в разумный срок, арендатор вправе истребовать от него это имущество в соответствии со ст. 398 ГК РФ и потребовать возмещения убытков, причиненных задержкой исполнения, либо потребовать расторжения договора и возмещения убытков, причиненных его неисполнением (п. 3 ст. 611 ГК РФ). Применение правила указанной нормы актуально для посессорной аренды, поскольку по смыслу содержания ст. 398 ГК РФ кредитор вправе отобрать вещь у должника. Поэтому, «при неправомерном уклонении арендодателя от распоряжения вещью в форме ее передачи в законное владение арендатора последний вправе истребовать вещь в натуре в судебном порядке. Из этого следует, что арендодатель может быть принужден к осуществлению открывающего предоставления» [24, с. 81].

Судебная практика в отношении применения ст. 398 ГК РФ (Определение ВС РФ от 24 октября 2018 г. № 303-ЭС18-12573) указывает на возможность одновременного наличия нескольких кредиторов на одну и ту же вещь должника. Такая ситуация возникает, если арендодатель заключил в отношении объекта аренды сразу несколько посессорных договоров с разными арендаторами. Консенсуальный характер договора аренды, в принципе, позволяет арендодателю заключить несколько таких договоров, не передав ещё объект аренды ни одному из арендаторов. В результате, «ни один из таких договоров аренды не является недействительным, так как они порождают обязательства по отчуждению, и каждый из таких арендаторов вправе требовать передачи вещи именно ему, и при этом если каждый из таких арендаторов потребовал передачи объекта ему, приоритет должен иметь тот

арендатор, обязательственное требование которого возникло раньше, а в случае одновременного возникновения обязательств ответчика перед ними – тот из них, кто первым предъявил иск. Другой же арендатор, которому не досталась сама вещь, вынужден в такой ситуации расторгать договор и требовать взыскания с арендодателя убытков, вызванных вынужденным срывом договорной программы, на основании правил ст. 393-393.1 и п. 5 ст. 453 ГК РФ» [47]. Таким образом, в отношении арендодателя, пообещавшего другому арендатору передать тот же объект аренды, допустимо применение договорной формы ответственности за неисполнение своего обязательства.

Интересной представляется и другая позиция высшей судебной инстанции, которая предполагает похожую ситуацию, но возникшую тогда, когда одному из арендаторов при посессорной аренде вещь уже передана. Причём передана тому из них, в отношении которого обязательство аренды возникло позже. Получается, что арендатор, в отношении которого обязательство аренды возникло раньше, уже не может применять правило ст. 398 ГК РФ об отобрании вещи у должника (арендодателя), поскольку у последнего её уже нет. Отсутствует перспектива отобрания данной вещи и у получившего её арендатора, поскольку арендодатель наделил его правом законного владения и пользования. Таким образом, обделённый арендатор, не став законным владельцем, не может пользоваться предусмотренными средствами вещно-правовой защиты (ст. 305 ГК РФ). У него сохраняется право только на обязательственно-правовую защиту, то есть требовать расторжения договора аренды и взыскания убытков за несостоявшуюся реализацию такого договора (п. 9 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 11 января 2002 г. № 66) [29]. Опять будет иметь место применение договорной формы ответственности.

На основании вышесказанного, очевидным правонарушением со стороны арендодателя является его немотивированное уклонение от передачи объекта аренды во владение и пользование арендатору. Последствием такого уклонения может оказаться просрочка исполнения арендодателя, которая

предоставляет арендатору право на взыскание убытков. Такие убытки в юридической литературе предлагается именовать как «мораторные убытки», так как «тога» в переводе с латинского означает «просрочка» [31]; [7].

В дополнение к такой законной мере ответственности как возмещение убытков, договор аренды может содержать свою меру ответственности – взыскание неустойки за просрочку исполнения. При наличии одновременно этих двух мер ответственности, по умолчанию в договоре, неустойка будет носить зачётный характер по общим правилам ст. 394 ГК РФ, то есть убытки могут быть возмещены только в части, не покрытой неустойкой. При этом не исключается и применение правила об отобрании вещи по ст. 398 ГК РФ, поскольку оно не вступает в противоречие с мораторными санкциями (возмещение убытков и взыскание неустойки за просрочку). Однако, не стоит забывать, что арендодатель может попытаться освободить себя от ответственности за допущенную просрочку исполнения, поскольку может представить доказательства имевших место обстоятельств, позволяющих избежать такой ответственности (п. 1-3 ст. 401 ГК РФ).

Ещё одной мерой ответственности за просрочку исполнения (уклонение от передачи объекта аренды) может оказаться начисление процентов за пользование денежной суммой, полученной арендодателем от арендатора в качестве аванса арендной платы. Если заключённый договор аренды так и не состоялся (не стал исполняться), арендодатель вместе с возвратом суммы аванса обязан будет заплатить такие проценты на основании п. 4 ст. 453 ГК РФ. Расторгнутый или прекращённый по этой причине договор аренды позволяет арендатору возмещать свои убытки по общим правилам ст. 393.1 и п. 5 ст. 453 ГК РФ. Например, «в силу ст. 393.1 ГК РФ речь может идти о взыскании с арендодателя разницы между арендной платой в сорванном договоре и более высокой арендной платой в замещающем договоре аренды, который арендатор заключил в отношении аналогичной вещи с другим арендодателем (убытки по замещающей сделке), или более высокой рыночной

арендной платой на аналогичную вещь на момент срыва контракта (абстрактные убытки)» [2, с. 369-370].

Допуская такие неблагоприятные для себя последствия (не получить от арендодателя объект аренды) арендатор может инициировать закрепление в договоре такой самостоятельной меры ответственности как штраф, если договор аренды так и не получил своего воплощения по вине арендодателя или независимо от его вины и отсутствуют освобождающие от ответственности арендодателя обстоятельства непреодолимой силы (п. 3 ст. 401 ГК РФ). Вместо штрафа арендатор может использовать правила ГК РФ о возврате арендодателем двойной суммы задатка (п. 2 ст. 381 ГК РФ), если задаток был передан арендатором в качестве обеспечения исполнения обязательства арендодателя. Выплата второй суммы задатка рассматривается как дополнительное обременение, возлагаемое кредитором (арендатором) на должника (арендодателя) за совершённое правонарушение и, соответственно, приобретает статус меры гражданско-правовой ответственности.

Если говорить о непосессорной аренде, когда у арендатора отсутствует постоянное фактическое владение объектом аренды, то нарушение со стороны арендодателя будет выражаться в необеспечении доступа арендатору к данному объекту. Применять арендатору правило ст. 398 ГК РФ здесь не уместно, поскольку по условиям договора он не может требовать закрепления за собой правомочия владения. Поэтому, «при попытке добиться исполнения обязательства в натуре арендатору следует предъявлять не иск об истребовании вещи из владения арендодателя по ст. 398 ГК РФ, а иск о понуждении арендодателя к совершению действий, необходимых для обеспечения доступа арендатора к использованию вещи, или о запрете на препятствование такому доступу (ст. 308.3 и п. 6 ст. 393 ГК РФ)» [2, с. 370].

В соответствии с п. 1 ст. 612 ГК РФ арендодатель отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, полностью или частично препятствующие пользованию им, даже если во время заключения договора аренды он не знал об этих недостатках. Перечисленные в этой статье меры воздействия

арендатора на арендодателя не являются в истинном понимании гражданско-правовой ответственности мерами такой ответственности. Требования арендатора к арендодателю больше похожи на средства защиты на случай обнаружения в объекте аренды таких недостатков, которые препятствуют дальнейшему использованию такого объекта. Если арендатор пожелает или вынужден будет в силу обстоятельств сам понести расходы на устранение таких недостатков, то арендодатель обязан будет эти расходы возместить. Арендатор может не ждать компенсации своих расходов от арендодателя, поскольку норма ст. 612 ГК РФ позволяет ему удержать соответствующую сумму из очередной арендной платы.

Если арендатор не захочет сам связываться с устранением недостатков в объекте аренды, он может сделать выбор в пользу такого способа защиты своего нарушенного права, как понуждение арендодателя к исполнению обязательства в натуре (ст. 308.3 ГК РФ). В этом случае арендодателю придётся самому устранять недостатки в объекте аренды либо заменить такой объект на аналогичный и качественный (абз. 6 п. 1 ст. 612 ГК РФ). Однако, «если вещь незаменима, то приемлемой формой устранения дефекта будет принятие арендодателем по требованию арендатора тех или иных мер, которые приведут к устранению дефекта без замены самой арендованной вещи. Это могут быть как манипуляции с самой вещью (например, ремонт неработающего водопровода), так и совершение иных действий, направленных на обеспечение возможности использования и должной степени пригодности вещи для целей использования (например, размещение объявлений, позволяющих клиентам торгового центра ориентироваться в нем и находить магазин арендатора, обеспечение надлежащего функционирования лифта в здании и т.п.). Если речь идет о нарушении арендодателем поведенческой обязанности воздержаться от тех или иных действий (например, не вводить плату за въезд на парковку при торговом центре), то аналогом требования о понуждении к исполнению обязательства в натуре

будет иск о пресечении действий в нарушение такого обязательства (п. 6 ст. 393 ГК РФ)» [2, с. 379].

При самостоятельном исправлении арендатором недостатков в объекте аренды абзац 7 пункта 1 ст. 612 ГК РФ предусматривает так называемые восполнительные убытки (непокрытая часть убытков), размер которых покрывает ту сумму расходов арендатора, которые он не смог компенсировать для себя из суммы арендной платы. Следует заметить, что арендатор по смыслу п. 1 ст. 612 ГК РФ обязан сначала предоставить выбор арендодателю, уведомив (известив) последнего о том, что недостатки обнаружены и у арендатора есть намерение устранять обнаруженные недостатки самостоятельно. И только, если арендодатель не воспользуется своим правом на восстановление своими силами и за свой счёт утраченного имущественного положения арендатора, то последний тогда прибегает уже к выбору своих средств защиты, предусмотренных пунктом 1 ст. 612 ГК РФ. В результате ситуация складывается таким образом, что арендодатель, отказавшись от исполнения обязательства в натуре, в итоге может быть понужден к этому через суд по требованию арендатора (ст. 308.3 ГК РФ). Мы полагаем, что допустима может быть ситуация, когда арендатор вынужден будет не предоставлять указанный выбор арендодателю, поскольку складывающиеся обстоятельства потребуют от него немедленного устранения недостатков в объекте аренды в целях предотвращения ещё большего его повреждения. Например, немедленное устранение течи кровли арендуемого здания или сооружения. В оправдание правомерности таких неотложных действий арендатора будут принцип добросовестности и учёт баланса интересов сторон.

Рассмотренные варианты взаимодействия сторон договора аренды свидетельствуют, прежде всего, об их желании сохранить действие такого договора. Но, если в объекте аренды будет обнаружен неустранимый недостаток, а сам объект по своим свойствам и характеристикам может оказаться незаменимым на аналогичный, то у арендатора и здесь есть право выбора: либо потребовать досрочного расторжения договора, либо

продолжать пользоваться объектом аренды, несмотря на его недостатки. В последнем случае арендатор может добиться уменьшения размера арендной платы или возмещения упущенной выгоды от снижения степени пользовательского эффекта, например, когда такое использование проводилось в коммерческих целях. Но, «нередко дефект порождает убытки, взыскание которых возможно, независимо от того, сохранит ли арендатор договор, смирившись с дефектом, потребует ли он устранения его в натуре или расторжения договора на будущее. Например, если из-за дефекта арендованного рефрижератора размещенный там арендатором груз испортился, то арендодатель должен такие убытки возместить. Если из-за дефекта арендатор вынужденно нарушил свои обязательства перед субарендатором и последний взыскал с арендатора штраф или свои убытки, то арендатор может взыскать такие потери с арендодателя. То же, если дефект спровоцировал арендатора на совершение деликта в отношении третьих лиц или нарушение публичных требований, что привело к привлечению арендатора к ответственности и повлекло соответствующие потери» [2, с. 383].

Приведём пример из судебной практики: «если на период сохранения дефекта арендатор терял возможность использовать арендованную вещь и был вынужден взять в аренду такую же вещь у третьего лица по цене, которая оказалась выше цены нарушенного договора аренды, то он вправе взыскать ценовую разницу. Например, если из-за отсутствия электрического освещения в арендованном офисе арендатор был вынужден переместить сотрудников в некое помещение в соседнем здании с почасовой оплатой, то соответствующие потери в виде разницы между согласованной в нарушенном договоре арендной платой и более высоким размером затрат на аренду подменных офисных пространств должны быть возмещены» [62].

Таким образом, если на основании абзаца 5 пункта 1 ст. 612 ГК РФ арендатор всё же воспользуется своим правом расторгнуть договор аренды и будет вынужден искать новый объект с новым арендодателем (замещающая

сделки), то ответственность арендодателя в форме возмещения убытков наступает по правилам ст. 393.1 и п. 5 ст. 453 ГК РФ.

Теперь поговорим об особенностях ответственности арендатора.

В соответствии с п. 3 ст. 615 ГК РФ, если арендатор пользуется имуществом не в соответствии с условиями договора аренды или назначением имущества, арендодатель имеет право потребовать расторжения договора и возмещения убытков. Указанное основание наступления гражданско-правовой ответственности арендатора выступает одновременно основанием расторжения договора по инициативе арендодателя, на которое ссылается ст. 619 ГК РФ. Право арендодателя на взыскание убытков в этом случае дополнительно опирается на общие правила ГК РФ о возмещении убытков, предусмотренные в п. 2 ст. 393, ст. 393.1, п. 1-3 ст. 401, п. 5 ст. 453 ГК РФ. При этом, возмещая свои убытки, у арендодателя есть право сохранить договор аренды, например, потребовать от арендатора возместить свои расходы на ремонт объекта аренды, необходимость которого вызвана нарушением условий его использования. Кроме того, содержанием договора аренды может быть предусмотрена и такая мера ответственности за нарушение условий использования, как неустойка (ст. 330-334 ГК РФ), взыскание которой осуществляется с учётом правил о соотношении с размером убытков (ст. 394 ГК РФ). Сумма неустойки может быть выплачена непосредственно арендатором, а может быть удержана арендодателем из суммы обеспечительного платежа (381.1 ГК РФ), если таковой имел место.

Другим правонарушением со стороны арендатора, влекущем наступление договорной ответственности, является нарушение им обязанности поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества, если иное не установлено законом или договором аренды (п. 2 ст. 616 ГК РФ). Неблагоприятные последствия для арендатора в таком случае могут выражаться в реализации права арендодателя на расторжение договора аренды (п. 3 ст. 615 и ст. 619 ГК РФ) и права на возмещение убытков, вызванных

досрочным прекращением договора по вине арендатора (п. 5 ст. 453, ст. 393-393.1 ГК РФ). Размер возмещаемых в этом случае убытков должен покрывать не только расходы от вынужденной потери контрагента (расходы на заключение нового договора аренды с новым арендатором), но и доходы, которые арендодатель получил бы за это время в рамках потерянного договора (упущенная выгода). Если нарушение арендатором пункта 2 ст. 616 ГК РФ привело к повреждению объекта аренды, то расходы арендодателя на устранение таких повреждений тоже должны быть возмещены арендатором как убытки в форме реального ущерба. Если объект аренды возвращён без повреждений, но длительное его использование арендатором привело в такое состояние, которое предполагало текущий ремонт, то у арендодателя есть основания для возмещения своих расходов на проведение такого ремонта.

При прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором (абз. 1 ст. 622 ГК РФ). Если арендатор не возвратил арендованное имущество либо возвратил его несвоевременно, арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки. Таким образом, закон устанавливает обязанность арендатора платить за фактическое использование объекта аренды за пределами срока договора. Но, может так оказаться, что арендодатель уже пообещал этот объект новому арендатору на более выгодных для арендодателя условиях, например, если новый размер арендной платы значительно выше предыдущего размера. В результате, у арендодателя образуются убытки в форме упущенной выгоды, которые арендатор обязан будет возместить. Это подтверждается судебной практикой [61]. Помимо упущенной выгоды у арендодателя могут образоваться убытки в форме реального ущерба, который также возмещается арендатором. Например, за просрочку передачи объекта аренды новому арендатору по вине предыдущего арендатора, арендодатель выплачивает предусмотренный новым договором аренды штраф.

Если за несвоевременный возврат арендованной вещи договором предусмотрена неустойка, убытки могут быть взысканы в полной сумме сверх неустойки, если иное не предусмотрено договором (абз. 3 ст. 622 ГК РФ). По всей видимости законодатель считает нарушение обязанности арендатором по своевременному возврату объекта аренды настолько существенным правонарушением, что устанавливает за такое нарушение санкцию в форме штрафной неустойки, когда убытки возмещаются в полном объёме сверх размера взысканной неустойки. Это правило абзаца 3 ст. 622 ГК РФ носит диспозитивный характер, поэтому стороны договора аренды могут придерживаться общего правила о зачётном характере неустойки (п. 1 ст. 394 ГК РФ).

Разумеется, это неполный перечень возможных нарушений условий договора аренды как со стороны арендодателя, так и со стороны арендатора. Например, немаловажным основанием наступления ответственности арендатора является нарушение им сроков внесения арендной платы (уплата неустойки, возмещение убытков). Основания наступления ответственности сторон по договору аренды одновременно могут выступать основаниями досрочного расторжения такого договора по инициативе одной из сторон.

3.2 Особенности досрочного расторжения договора аренды по требованию одной из сторон

В цивилистической литературе сделан вполне обоснованный вывод о том, что «по общему правилу в силу п. 2 ст. 450 и п. 4 ст. 450.1 ГК РФ расторжение нарушенного договора – как в форме судебного расторжения, так и в форме внесудебного отказа – допускается при существенном нарушении, и реализация этого права должна осуществляться с соблюдением требований разумности и добросовестности» [2, с. 656].

Применительно к договору аренды подобные нарушения условий договора арендатором перечислены в абзацах 2–5 ст. 619 ГК РФ, дающих

право арендодателю требовать досрочного расторжения договора. «По требованию арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда арендатор:

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

Перечисленные основания расторжения договора аренды в силу своего характера и возникающих последствий не всегда могут быть признаны существенными и, следовательно, оправдывать расторжение договора. И, в тоже время, могут иметь место основания досрочного расторжения договора аренды, которые не перечислены в ст. 619 ГК РФ, но по своему характеру являющиеся существенными со ссылкой на пункт 2 ст. 450 ГК РФ.

Первое основание – когда арендатор пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями (абз. 2 ст. 619 ГК РФ). «Речь может идти об использовании вещи не по тому назначению, которое прямо согласовано или подразумевается, или с нарушением согласованных или подразумеваемых параметров режима использования, о сдаче вещи в субаренду при отсутствии согласия арендодателя, о нарушении обязательств по надлежащему обращению с вещью, создающем реальную угрозу существенного повреждения или ухудшения вещи, о несанкционированном изменении арендованной вещи (например, перестройке сданного в аренду здания) и

других подобных ситуациях. Такое же основание для расторжения договора аренды известно большинству развитых правовых порядков» [83]; [87].

Данное основание находит своё применение в судебной практике, например: «Истец полагает, что отсутствие у расположенных на спорном участке объектов признаков недвижимости является основанием для расторжения спорного договора. Дело направлено на новое рассмотрение, так как судами приведенные в обоснование иска обстоятельства об отсутствии в границах спорного земельного участка объектов недвижимого имущества, принадлежащих на праве собственности арендатору, как доказательства ненадлежащего использования участка не были исследованы и не получили должную правовую оценку» [50].

Действия арендатора могут совершаться непосредственно не лицом, подписавшем договор аренды, а его сотрудниками, субарендатором, подрядчиком на объекте аренды или иными третьими лицами, которым объект аренды был доверен, на который они все были допущены. Надлежащим ответчиком здесь будет сам арендатор, а не указанные лица. Об этом говорят правила ст. 402–403 ГК РФ. Так, «если охранник, которому арендатор поручил сторожить арендованное под размещение офиса здание в центре города, решил, не ставя об этом в известность работодателя-арендатора, устраивать в здании по выходным ночам подпольное казино, арендатору будет вменяться такое поведение охранника, и арендатор будет считаться нарушившим свои обязательства по целевому использованию объекта. Вина самого арендатора здесь значения не имеет, так как расторжение договора – в отличие от взыскания убытков – возможно и в тех случаях, когда нарушитель договора освобождается от ответственности по смыслу п. 1–3 ст. 401 ГК РФ. То же если речь идет о поведении иных лиц, которых арендатор допустил на объект или которые пользуются им с согласия арендатора (например, клиенты арендатора)» [2, с. 657].

Второе основание – когда арендатор существенно ухудшает имущество (абз. 3 ст. 619 ГК РФ). Видимо, законодатель имел ввиду такое ухудшение

объекта аренды, которое является следствием нарушения условий его использования, а также его использования не по назначению (п. 1,3 ст. 615 ГК РФ). То есть, причиной ухудшения состояния объекта аренды должны стать противоправные действия (бездействия) арендатора, поскольку в отличие от того же профессионального хранителя арендатор не способен гарантировать невозникновение ухудшений или повреждений объекта аренды в принципе. Применяя правило абзаца 2 п. 1 ст. 401 ГК РФ, можно сказать, что в такой ситуации арендатор признается невиновным, если при той степени заботливости и осмотрительности, какая от него требовалась по характеру обязательства и условиям оборота, он принял все меры для надлежащего исполнения обязательства. Ведь арендатор может незамедлительно принять меры, справиться своими силами и за свой счёт устранить любое повреждение объекта аренды, избавиться от причин, которые привели к ухудшению арендованного имущества, то есть загладить свою вину и нейтрализовать последствия своих противоправных действий. Представляется, что в подобном случае, арендодателю будет проблематично расторгнуть договор аренды, ссылаясь на существенность нарушения со стороны арендатора. Так, «если арендатор автомобиля по своей вине разбил ветровое стекло, данное повреждение может быть признано достаточно значимым. В то же время если арендатор заменил стекло на новое, то такое нарушение в большинстве случаев вряд ли справедливо признавать существенным и оправдывающим расторжение» [27, с. 28].

В судебной практике есть примеры, когда суд вынужден учитывать то обстоятельство, что арендатор в разумный срок самостоятельно исправил ситуацию с наличием повреждений (ухудшений) в объекте аренды, следовательно не квалифицировать такое нарушение арендатора как существенное. Например, в одном деле «Арендодатель ссылается на то, что арендатором были допущены существенные нарушения условий договора, выразившиеся в ненадлежащем использовании земельных участков сельскохозяйственного назначения. Дело направлено на новое рассмотрение,

так как суды в полной мере не исследовали имеющие существенные значение обстоятельства целевого (нецелевого) использования арендатором земельных участков в соответствии с условиями договора, устранения такого нарушения (его последствия) арендатором в разумный срок, а также доводы сторон, заявленные в обоснование их требований и возражений» [51].

Третье основание – когда арендатор более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату (абз. 4 ст. 619 ГК РФ). Разумеется, невнесение арендной платы или её внесение не в полном объёме, которое превращается в систему, следует признавать существенным нарушением договора по смыслу п. 2 ст. 450 ГК РФ. То есть это такое нарушение договора со стороны арендатора, которое влечет для арендодателя такой ущерб, что он в значительной степени лишается того, на что был вправе рассчитывать при заключении договора аренды.

По нашему мнению, существенность такого нарушения зависит не от количества раз невнесения арендной платы, а от характера причин такого невнесения, потому что некоторые причины могут оправдывать арендатора и по своему характеру такое нарушение не будет признано существенным, учитывая добросовестное и заботливое поведение арендатора-нарушителя. Так, «если у вполне платежеспособного арендатора, который годами использовал здание, снятое им в аренду для размещения своего основного производства, были неправомерно арестованы счета и в связи с этим он формально не смог внести платеж за февраль и март, но он сообщил арендодателю о том, что проблема будет решена в ближайшее время и, скажем, предложил обеспечение, то попытка арендодателя немедленно заявить отказ от договора или инициировать судебное расторжение может показаться недобросовестной и грубо попирающей баланс интересов сторон» [64, с. 7].

Четвёртое основание – когда арендатор не производит капитального ремонта имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки в тех случаях, когда в соответствии

с законом, иными правовыми актами или договором производство капитального ремонта является обязанностью арендатора (абз. 5 ст. 619 ГК РФ). Поскольку это не типичная для арендатора обязанность, то её неисполнение или ненадлежащее исполнение, на которое может ссылаться арендодатель, настаивая на расторжении договора, предполагается только как существенное нарушение договора (п. 2 ст. 450 ГК РФ). Например, существенность такого нарушения может иметь место в договоре аренды предприятия, когда арендатор предприятия обязан в течение всего срока действия договора аренды предприятия поддерживать предприятие в надлежащем техническом состоянии, в том числе осуществлять его текущий и капитальный ремонт (п. 1 ст. 661 ГК РФ). Если же арендатор добровольно принял на себя такую обязанность по проведению капитального ремонта при заключении и подписании договора аренды, в то время как закон этой обязанности на него не возлагал, то нарушение этой обязанности может приобретать характер существенного, например, при длительной просрочке выполнения капитального ремонта арендатором, когда такая просрочка угрожает самому существованию объекта аренды и, соответственно, действию договора аренды.

Перечисленные в ст. 619 ГК РФ основания для реализации права арендодателя на досрочное расторжение договора аренды не могут носить характер исчерпывающего перечня. Договором аренды могут быть установлены и другие основания досрочного расторжения договора по требованию арендодателя в соответствии с пунктом 2 статьи 450 настоящего Кодекса (абз. 6 ст. 619 ГК РФ), поскольку «арендатор может нарушать свои обязательства сотнями различных способов, и при наличии существенности это будет давать арендодателю право на расторжение на основании п. 2 ст. 450 ГК РФ. Например, если арендатор был обязан вносить арендную плату раз в год и задержал очередной платеж, скажем, на шесть месяцев, то с учетом конкретных обстоятельств может быть обнаружена существенность нарушения, несмотря на то что речь идет об однократной, но сильно

затянувшейся просрочке. То же, если арендатор, который должен был платить арендную плату ежемесячно, систематически вносил ее через раз (чтобы не подпасть под действие нормы абз. 4 ст. 619 ГК РФ), или если арендатор уклонялся месяцами от исполнения обязательства по пополнению обеспечительного платежа, или он осуществил капитальный ремонт вовремя, но с существенными дефектами и т.п. В таких ситуациях вполне мыслимо возникновение права на расторжение договора, если нарушение признано существенным с точки зрения общих оценочных критериев, отраженных в п. 2 ст. 450 ГК РФ» [2, с. 660] (п. 28 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 11 января 2002 г. № 66).

Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок (абз. 7 ст. 619 ГК РФ). По всей видимости такое предупреждение направлено, в первую очередь, на попытку сохранить договорные отношения с арендатором, поскольку, как уже было нами замечено, арендатор оставляет за собой право исправить ситуацию в положительную сторону и в кратчайшие сроки устранить все препятствия для сохранения договора в силе. Но, если такие препятствия носят неустранимый характер и договор аренды обречён на расторжение, то юридического смысла в соблюдении требования о письменном предупреждении арендатора не усматривается. Например, нет смысла предупреждать арендатора о применении права на расторжение договора, если имеют место полная гибель или утрата арендованной вещи.

Если у арендодателя имеются предусмотренные договором аренды основания для внесудебного отказа от договора (ст. 450.1 ГК РФ), то реализация данного права на отказ возможна также только после уведомления арендатора об отказе. Договор аренды прекращается с момента получения данного уведомления.

Нарушения условий договора аренды, дающие право арендатору требовать досрочного его расторжения, перечислены в ст. 620 ГК РФ: «По

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

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

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

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

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

Также как в отношении оснований расторжения договора по инициативе арендодателя, здесь можно говорить о таком характере правонарушений уже с его стороны, которые понимаются как существенные по смыслу общих правил о расторжении договора (глава 29 ГК РФ), предполагающих учитывать этот аспект и в специальных правилах об основаниях расторжения договора аренды. В юридической литературе по этому поводу справедливо замечено следующее: «системное толкование закона и элементарный здравый смысл подсказывают, что такие нарушения дают арендатору право на расторжение, только если само нарушение является существенным. Иначе говоря, данные нормы не должны пониматься как устраняющие со сцены положения п. 2 ст. 450 и п. 4 ст. 450.1 ГК РФ о существенности нарушения и недопустимости неразумного и недобросовестного осуществления права на отказ от договора» [2, с. 676].

Первое основание – когда арендодатель не предоставляет имущество в пользование арендатору либо создает препятствия пользованию имуществом

в соответствии с условиями договора или назначением имущества (абз. 2 ст. 620 ГК РФ). Правонарушениями со стороны арендодателя по этому основанию расторжения договора аренды могут быть как просрочка в передаче объекта аренды, так и необеспечение доступа к объекту аренды. Не трудно заметить, что первое нарушение больше свойственно для посессорной аренды, а второе – для непосессорной. Просрочка в передаче объекта или отсутствие к нему доступа охватываются более общим понятием для этих противоправных действий арендодателя, которое выражается в формулировке «непредоставление имущества». Данное нарушение со стороны арендодателя прежде урегулировано в п. 3 ст. 611 ГК РФ, где также говорится о праве арендатора на расторжение договора аренды как об альтернативном праве по отношению к главному требованию, основанному на положениях ст. 398 ГК РФ (отобрание вещи). Поскольку п. 3 ст. 611 ГК РФ говорит о разумном сроке предоставления объекта аренды, то «речь должна идти лишь о существенной просрочке. Задержка в передаче вещи арендатору в один день в конкретных обстоятельствах может быть как признана существенным нарушением (например, непередача арендатору прокатного автомобиля, снятого на неделю, в положенный день), так и не признана таковым (например, однодневная задержка в передаче большого здания, арендованного на 10 лет, при отсутствии каких-либо дополнительных резонов считать такое нарушение оправдывающим расторжение)» [2, с. 677].

Второе основание – когда переданное арендатору имущество имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены арендодателем при заключении договора, не были заранее известны арендатору и не должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора (абз. 3 ст. 620 ГК РФ). Таким образом, «арендатор вправе расторгнуть договор в ситуации, когда в самой переданной вещи обнаружился существенный материальный или юридический недостаток, то есть при отступлении

характеристик вещи от согласованных или подразумеваемых параметров» [2, с. 677].

В судебной практике по этому поводу приводится следующий пример: «Истец ссылается на то, что арендованное имущество находилось в состоянии, не соответствующем условиям договора и назначению, что повлекло несение им расходов на его восстановление и благоустройство. Дело направлено на новое рассмотрение, поскольку судом оставлены без внимания доводы истца о наличии скрытых недостатков, устранение которых не было включено в перечень работ, определенных приложением к договору, суд не установил, какие затраты связаны непосредственно с производением согласованных неотделимых улучшений, а какие вызваны необходимостью устранения выявленных скрытых недостатков» [52]. Если наряду с главной вещью (объектом аренды) арендодатель не передал её принадлежности или необходимые документы, то есть основания полагать о допустимости применения к указанным ситуациям правила абз. 3 ст. 620 ГК РФ. Такой вывод можно сделать при системном толковании этой нормы и нормы п. 1 ст. 612 ГК РФ, опираясь на п. 8 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 11 января 2002 г. № 66.

Третье основание – когда арендодатель не производит являющийся его обязанностью капитальный ремонт имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки (абз. 4 ст. 620 ГК РФ). О таком же праве арендатора на расторжении договора аренды говорится в п. 1 ст. 616 ГК РФ. Напомним, что обязанность производить капитальный ремонт объекта аренды – это законная обязанность арендодателя по умолчанию в договоре, условия которого могут возлагать такую обязанность и на арендатора. Перенос такой обязанности на арендатора может быть осуществлён и специальной нормой закона (п. 1 ст. 661 ГК РФ). Нарушение со стороны арендодателя в рамках этого основания расторжения договора аренды может выражено в форме просрочки, несмотря на неоднократные уведомления арендатора о необходимости проведения данного

ремонта. По этому поводу есть примеры и в судебной практике: «Истец указывает, что ответчиком оставлено без ответа требование о восстановлении размера обеспечительного платежа, использованного им ввиду неисполнения обязательства по внесению арендной платы. Встречное требование – о расторжении договоров аренды. В удовлетворении основного требования отказано, встречное требование удовлетворено, так как арендодатель не исполнил обязанность по осуществлению капитального ремонта зданий, несмотря на неоднократные уведомления арендатора о необходимости проведения данного ремонта, что повлекло невозможность дальнейшего использования арендатором спорных объектов в целях, предусмотренных договорами» [53]. По общему правилу просрочка должна носить существенный характер, поскольку капитальный ремонт требует основательной подготовки и, как правило, не предполагает незамедлительного исполнения арендодателем, например, сразу на следующий день после предъявления такого требования арендатором.

Четвёртое основание – когда имущество в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования (абз. 5 ст. 620 ГК РФ). По всей видимости речь идёт о таких обстоятельствах, наступление которых не вызвано нарушениями со стороны арендодателя. В противном случае, арендатор требовал бы расторжения договора по основаниям, предусмотренным предыдущими абзацами – абзацами 2–4 ст. 620 ГК РФ. При этом нет повода говорить и о нарушении договора со стороны арендатора, например, обвинять его в нарушении условий использования объекта аренды или порядка обращения с ним. Иначе арендатор не заслуживал бы права на досрочное расторжение договора по собственной инициативе. Следовательно, «если принять такое прочтение закона, то в абз. 5 ст. 620 ГК РФ речь идет о праве арендатора инициировать расторжение договора в ответ на возникновение обстоятельств, которые влекут ухудшение (в том числе повреждение) вещи, на которое арендатор не рассчитывал, либо возникновение внешних помех к использованию вещи,

либо иное существенное снижение степени пригодности вещи для целей использования.

При этом если в результате случившегося вещь окончательно гибнет или становится абсолютно непригодной, то можно будет ставить вопрос о прекращении договорных обязательств объективной невозможностью исполнения. Например, если государство ограничивает предельную эффективность использования сданного в аренду объекта, арендованное здание повреждается в результате падения растущего на соседнем участке дерева во время урагана, соседи сверху заливают арендованное помещение либо арендованный автомобиль повреждается в результате ДТП по вине третьего лица, то говорить о нарушении арендодателем договора, как правило, нельзя, но при существенности возникших ухудшений или помех арендатор вправе расторгнуть договор, избежав тем самым необходимости платить за то, что либо вовсе потеряло для него всякую ценность, либо стало намного менее ценным по причине материализации рисков, за которые не отвечает и сам арендатор» [79, с. 175].

Таким образом, следует говорить о том, что арендодатель принимает на себя риск расторжения договора по инициативе арендатора на основании абз. 5 ст. 620 ГК РФ в силу обстоятельств, которые связаны с самим объектом аренды. Эти обстоятельства не могут быть вызваны субъективной особенностью самого арендатора, который, например, уехал в неотложную командировку или вынужден был лечь в больницу и т.п. Требовать в этих ситуациях снижения арендной платы (п. 4 ст. 614 ГК РФ) или расторжения договора на основании абз. 5 ст. 620 ГК РФ не представляется обоснованным с точки зрения закона и соблюдения требований добросовестности, разумности и справедливости.

Рассмотренные основания расторжения договора аренды по инициативе арендатора, разумеется, не являются исчерпывающим перечнем, поскольку договором аренды могут быть установлены и другие основания досрочного расторжения договора по требованию арендатора в соответствии с пунктом 2

статьи 450 ГК РФ (абз. 6 ст. 620 ГК РФ), в том числе и те договорные основания, которые в соответствии с правилами ст. 450.1 ГК РФ давали бы арендатору право на немотивированный отказ от договора.

3.3 Особенности правового регулирования отдельных разновидностей аренды

Глава 34 ГК РФ предусмотрела не только общие положения о договоре аренды, но и специальные правила о разновидностях такого договора, говоря в том числе о разновидностях аренды отдельных видов имущества (ст. 625 ГК РФ). Таким образом, видовая классификация договора аренды предполагает не только те договоры, которые предусмотрены параграфами 2-6 главы 34 ГК РФ, но и договоры аренды различного рода имущества. Например, речь может идти о договоре аренды земельного участка (ст. 22 ЗК РФ), договоре аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (ст. 72 ЛК РФ [38]), договоре аренды судов (глава X КВВТ РФ [32]), договоре аренды централизованных систем водоснабжения или водоотведения, отдельных объектов таких систем (глава 7.1 ФЗ О водоснабжении и водоотведении [72]), договоре аренды объектов теплоснабжения (глава 6.1 ФЗ О теплоснабжении [74]) и др.

К разновидностям непосредственно договора аренды по ГК РФ относятся: прокат, аренда транспортных средств, аренда зданий и сооружений, аренда предприятий, финансовая аренда (лизинг). Рассмотрим кратко особенности каждой такой разновидности договора аренды.

По договору проката арендодатель, осуществляющий сдачу имущества в аренду в качестве постоянной предпринимательской деятельности, обязуется предоставить арендатору движимое имущество за плату во временное владение и пользование (абз. 1 п. 1 ст. 626 ГК РФ).

В дореволюционном законодательстве специальных норм о прокате не было. В то же время Д.И. Мейер отмечал, что «имущественный найм имеет и

другие названия: отдача в содержание, отдача в оброчное, аренда, прокат. Все эти названия указывают на один и тот же договор имущественного найма, хотя и есть между ними некоторая разница в употреблении, так что большей частью каждое имя дает договору особый оттенок. Например, прокатом называется наем мебели, платья, вообще имущества движимого» [43, с. 260].

Относительно самостоятельное правовое регулирование отношения проката получили с принятием Гражданского кодекса РСФСР в 1964 г. Советом Министров РСФСР утверждались типовые договоры по отдельным видам бытового проката. Например, были приняты отдельные постановления по прокату роялей, пианино, а также иного имущества личного пользования стоимостью 300 руб. и выше [6].

Если вернуться к определению договора проката, то можно обнаружить его посессорный характер, поскольку движимая вещь передаётся не только в пользование, но и во владение. Имущество, предоставленное по договору проката, используется для потребительских целей, если иное не предусмотрено договором или не вытекает из существа обязательства (абз. 2 п. 1 ст. 626 ГК РФ). Данное правило свидетельствует о потребительском характере договора проката, что позволяет распространить на его правовое регулирование Закон о защите прав потребителей [22]. Таким образом, договор проката – самостоятельный договор в системе договоров с основной направленностью на передачу имущества (наряду с продажей, меной, дарением, рентой, наймом, ссудой). В то же время можно согласиться с теми авторами, которые считают правильным для всех «потребительских договоров» установить общий правовой режим и распространить на них действие специального законодательства [15].

Потребительскими признаются личные, семейные, домашние или иные нужды, не связанные с осуществлением предпринимательской деятельности. Соответственно, когда арендуется достаточно много одинаковых товаров, совершается несколько однородных договоров, такой признак, как потребительские нужды, может отсутствовать. Например, при рассмотрении

дела и определении существа спора, где истец приобрел у ответчика одновременно 10 планшетных компьютеров, ВС РФ подчеркнул, что «надлежало установить, приобретались ли они для личных нужд» [48]. На практике к наиболее типичному имуществу, являющемуся предметом договора проката, относятся: спортивный инвентарь (коньки, лыжи, сноуборды, велосипеды и т.п.); лежаки, зонтики; одежда и аксессуары (свадебная и вечерняя одежда, украшения и т.п.); отдельное бытовое оборудование и техника (пылесос, фен, телевизор, холодильник и т.п.).

Между тем, абз. 2 п. ст. 626 ГК РФ сформулирован диспозитивно, то есть объект аренды по договору проката может быть использован арендатором в иных целях, по крайней мере ГК РФ предусматривает возможность для сторон договора предусмотреть иное, нежели использование в потребительских целях. В связи с этим, в юридической литературе высказано мнение, что «последняя оговорка про возможность указания иных целей использования в договоре вызывает серьезные сомнения. Неужели договор аренды останется прокатом, если движимая вещь сдана в посессорную аренду коммерческой организации или индивидуальному предпринимателю для осуществления коммерческой деятельности? Отрицательный ответ очевиден. Анализ положений § 2 гл. 34 ГК РФ о прокате не оставляет сомнений в том, что законодатель имел в виду установление специальных правил в отношении потребительской разновидности посессорной аренды движимости.

Поэтому данную оговорку «про иное» в абз. 2 п. 1 ст. 626 ГК РФ следует толковать так, что при сдаче гражданину в аренду движимой вещи для использования в потребительских целях может быть согласовано или подразумеваться право арендатора использовать вещь и в каких-то иных целях, не связанных с осуществлением за счет использования вещи предпринимательской деятельности.

Иначе говоря, прокат – это договор о предоставлении арендатору-гражданину правомочий владения и использования движимой вещи в потребительских целях, но из условий или существа договора проката может

следовать, что арендодатель не будет против и некоторых иных целей использования, которые не связаны с эксплуатацией вещи в сугубо коммерческих целях. Например, если корпоративный юрист поручил от работодателя некое рабочее задание доставить документы контрагенту и для ускорения перемещения арендовал электросамокат и поехал выполнять рабочее задание на нем, вряд ли это будет нарушением договора проката, пусть в данном случае электросамокат используется не совсем в потребительских целях. Но, если в самих условиях договора указывается на то, что вещь сдается в аренду для осуществления коммерческой деятельности, о прокате говорить уже невозможно» [2, с. 129-130].

Договор проката всегда является возмездным. В связи с особенностями субъектного состава и наличием на одной из сторон профессионала рассматриваемый договор часто является договором присоединения, и арендная ставка определяется арендодателем в формулярах, стандартных формах, бланках.

На практике возникает проблема разграничения договоров проката и аренды транспортного средства без экипажа, когда использование такого транспортного средства осуществляется в личных целях. Особенно остро данная проблема встаёт тогда, когда объектом аренды в личных целях выступает такое транспортное средство как автомобиль. С 2015 г. в современной России появилась разновидность кратковременного использования транспортного средства, давно уже известная в западных странах – каршеринг (carsharing) [86], правовая природа которого вызывает споры как в юридической литературе, так и в только появляющейся судебной практике. Автомобили находятся в разных местах города (на разрешенных к парковке местах), и арендовать их можно в любое время. В данном случае имеет место конструкция договора присоединения. Ответ на вопрос, к какой разновидности договора относится каршеринг, не очевиден. Более того, в используемых формах арендодатели (лица, оказывающие услуги каршеринга) прямо указывают, что заключаемый договор не является договором проката и

публичным договором. Актуальность разграничения проката с арендой автомобиля без экипажа основывается ещё и на том, что ГК РФ по-разному устанавливает правовое регулирование отдельных положений о каждом таком виде договора аренды. Например, «по договору проката на арендодателе лежит бремя капитального и текущего ремонта (п. 1 ст. 631 ГК РФ), в то время как в силу ст. 644 ГК РФ при аренде транспортного средства без экипажа бремя проведения как текущего, так и капитального ремонта лежит на арендаторе. Логично предположить, что при прокате транспортного средства приоритетно применяются вышеуказанные правила о прокате.

Другой пример: взыскание с арендатора по договору проката задолженности осуществляется по исполнительной надписи нотариуса (п. 3 ст. 630 ГК РФ), что, конечно же, в правилах об аренде транспортного средства без экипажа не установлено. В этой ситуации при прокате транспортного средства логично опять же применять правило о прокате.

Наконец, арендатор по договору проката вправе отказаться от срочного договора в любой момент времени без объяснения причин, предупредив арендодателя за 10 дней (п. 3 ст. 627 ГК РФ), в то время как в положениях об аренде транспортного средства без экипажа такого правила нет: очевидно, что эту норму следует применять и при прокате транспортного средства. Как мы видим, в таких коллизиях, если речь идет о норме о прокате, которая учитывает особенности арендатора и потребительский характер договора, следует отдавать приоритет правилам о прокате» [27, с. 25-26].

Интересным представляется решение вопроса о возможности применения института субаренды в сравниваемых видах договоров: прокат и аренда транспортного средства без экипажа. Ведь в прокате субаренда запрещена (п. 2 ст. 631 ГК РФ), а в аренде транспортного средства без экипажа она допускается (п. 1 ст. 647 ГК РФ). Как же быть, если правовая природа договора аренды, где объектом выступает транспортное средство, не понятна самим сторонам договора. Например, «если молодожены арендовали яхту на месяц, могут ли они по общему правилу сдать ее в субаренду? При первом

приближении и в таком случае приоритет должно иметь регулирование проката. Но это не означает полное исключение применения правил об аренде транспортного средства без экипажа. Некоторые из них могут применяться и к прокату транспортных средств, если такие нормы predeterminedены прежде всего особенностями используемого объекта и цель закрепления данной нормы не опровергается на фоне потребительского статуса арендатора» [68, с. 14].

Ранее действовавшие отечественные гражданские кодексы не содержали отдельных норм, посвященных аренде (имущественному найму) транспортных средств. С развитием транспортных отношений, расширением видов транспортных средств появились специальные нормы. Аренде транспортного средства в главе 34 отведен отдельный третий параграф, состоящий из двух частей, наличие которых позволяет выделять две разновидности этого вида договора аренды: аренда транспортного средства с предоставлением услуг по управлению и технической эксплуатации (аренда транспортного средства с экипажем) – ст. 632-641 ГК РФ; аренда транспортного средства без предоставления услуг по управлению и технической эксплуатации (аренда транспортного средства без экипажа) – ст. 642-649 ГК РФ.

Сама эксплуатация транспортных средств в общем виде урегулирована различными транспортными уставами и кодексами. Такое регулирование является специальным по отношению к регулированию, установленному в главе 34 ГК РФ, поэтому нормы транспортных уставов и кодексов об аренде транспортных средств применяются непосредственно, а положения ГК РФ о такой аренде могут применяться субсидиарно, если иное не предусмотрено в специальных законах (ст. 641, 649 ГК РФ). Например, следует обратить внимание на то обстоятельство, что определения договора аренды транспортного средства, содержащиеся в ст. 632 и 642 ГК РФ, используют выражение «предоставляет» вместо общеупотребимого для всех договоров аренды выражения «обязуется предоставить». Это свидетельствует о реальном

характере договоров аренды транспортных средств, которые будут считаться заключёнными только с момента фактической передачи объекта аренды арендатору. В то же время специальные нормы, например, ст. 198 и 211 КТМ РФ [33], предусматривают консенсуальный порядок заключения договора фрахтования судна на время (тайм-чартера) и договора фрахтования судна без экипажа (бербоут-чартера).

Отдельные транспортные средства, признанные таковыми совсем недавно (электросамокаты, моноколеса и т.п.) [59], ещё не имеют полноценного законодательного регулирования по их надлежащему использованию, но в рамках их применения по договору аренды является наиболее актуальным и перспективным правовым решением. Тем более, что не за горами рынок аренды пассажирских или грузовых космических челноков многократного использования.

Договор аренды транспортного средства независимо от того, с экипажем или без экипажа, носит посessorный (владельческий) характер. Наличие в одной из разновидностей такого договора аренды собственно экипажа арендодателя не превращает данный договор исключительно в пользовательский (непосessorный), поскольку речь не идёт об отсутствии у арендатора владения из-за присутствия чужого экипажа, речь идёт о добавлении к собственно аренде дополнительно услуги по управлению и эксплуатации объекта аренды. Такое специальное правовое регулирование в первой части параграфа третьего главы 34 ГК РФ позволяет проводить аналогию со смешанной договорной конструкцией договора [18].

Актуальным представляется проблема правовой квалификации договора аренды (с экипажем или без экипажа) применительно к так называемым беспилотным транспортным средствам. При фактическом отсутствии в них традиционного экипажа, их эксплуатация может зависеть от дистанционного управления сотрудниками арендодателя. Тем более, что на законодательном уровне в этом направлении принимаются попытки закрепить в законе

подобные термины, например, «специалисты, участвующие в управлении автономным судном и находящиеся вне судна» [58].

Таким образом, договор аренды транспортного средства с экипажем может найти своё применение также в сфере использования автономных транспортных средств, управление которыми осуществляют представители арендодателя дистанционно (вне транспортного средства). В связи с этим, в литературе справедливо подмечено, что «в эксплуатацию вводятся и такие транспортные средства, которые полностью управляются автоматизированными системами, без участия людей. Применительно к ним, по всей видимости, не приходится говорить об экипаже даже в контексте «удаленного», «внешнего» выполнения этой функции. В таких случаях положения об аренде транспортных средств с экипажем, очевидно, не могут применяться механически. Остается констатировать, что для решения правовых проблем, которые будут возникать в связи с эксплуатацией автономных транспортных средств, действующего законодательства, в том числе положений § 3 гл. 34 ГК РФ, может оказаться недостаточно» [2, с. 137].

Особенности правового регулирования договора аренды здания или сооружения (параграф 4 гл. 34 ГК РФ) заключается в том, нормы указанного параграфа могут применяться по аналогии к таким объектам, как зарегистрированный объект незавершённого строительства, помещение или машино-место, а также части здания или сооружения (не оформленные как самостоятельные объекты недвижимости). Применительно к такому объекту аренды как здание или сооружение напрашивается правовое регулирование так называемой его основы – земельного участка, на котором это здание или сооружение расположены. Но параграф 4 главы 34 ГК РФ не предусмотрел отдельного правового регулирования аренды земельных участков. Логика законодателя видимо была в том, чтобы не перегрузить положения ГК РФ об аренде здания или сооружения правилами об аренде земельного участка, поскольку это прерогатива принадлежит Земельному кодексу РФ (например, ст. 22, ст. 39.6–39.8, 39.11–39.17 ЗК РФ), а отдельное правовое регулирование

можно встретить и в Градостроительном кодексе РФ (например, ч. 9 ст. 68 ГрК РФ [12]).

Особенности особого объекта аренды – здания или сооружения – представлена в специальном нормативном акте. Данным актом является «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» [76], который закрепляет понятие здания как 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. Понятие сооружения в этом нормативном акте представлено как 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.

Аренде предприятия в целом как определенного имущественного комплекса, используемого для осуществления предпринимательской деятельности, впервые в кодифицированных актах был посвящен специальный параграф 5 в главе 34 действующего ГК РФ. Дополнительно к аренде предприятия применяются правила параграфа 4 и параграфа 1 главы 34 ГК РФ. Указание на такой объект аренды в данном договоре предполагает, что предприятие является действующим, функционирующим и передаваемое имущество должно отвечать признакам имущественного комплекса, определенным в п. 1 ст. 656 ГК РФ. Только при этом условии возможно применение к арендным отношениям специальных норм параграфа 5 главы 34 ГК РФ. Помимо объекта аренды (предприятия) существенным является и условие о размере арендной платы (ст. 650 ГК РФ). Специальных требований

к определению арендной платы законодатель не предъявляет, поэтому необходимо руководствоваться общими положениями ст. 614 с учетом положений ст. 654 ГК РФ об аренде зданий, сооружений.

Поскольку в функционировании предприятия могут быть задействованы и заинтересованы значительное число лиц, само предприятие обладает сложным составом, ст. 663 ГК РФ устанавливает ограничение на использование правил о последствиях недействительности сделок, об изменении и о расторжении договора, предусматривающих возврат или взыскание в натуре полученного по договору аренды предприятия. Эти правила не применяются, если такие последствия приведут к существенному нарушению прав и охраняемых законом интересов кредиторов арендодателя и арендатора, других лиц (например, работников организации) и (или) противоречат общественным интересам.

В юридической литературе отмечается, что «правила параграфа 5 гл. 34 ГК РФ об аренде предприятия применяются крайне редко, так как сама конструкция предприятия как самостоятельного объекта прав в обороте не распространена. Имущественные комплексы как предприятия, то есть отдельные объекты прав, в ЕГРН регистрируются очень редко, и поэтому сделки купли-продажи или аренды таких объектов на практике почти не встречаются» [35, с. 68].

Особенностями последней в главе 34 ГК РФ разновидности договора аренды (финансовой аренды – параграф 6) является совмещение (два в одном) традиционного имущественного найма с конструкцией купли-продажи. Таким образом, «смешение лизинга (финансовой аренды) и традиционного имущественного найма (аренды) и, как следствие, затруднения при их разграничении обусловлены внешним сходством лизинговых транзакций с арендой. Это сходство можно объяснить, во-первых, наличием в лизинговых сделках элементов владения и пользования лизингополучателем вещью, принадлежащей лизингодателю, и внесения лизингополучателем платежей лизингодателю, а во-вторых, – исторически сложившимся намеренным

конструированием подобных сделок их участниками с использованием арендной формы и терминологии (англ. lease – аренда)» [28, с. 26].

На страницах юридической литературы выделяются «два типа условий, которые приводят к модификации обычной аренды в лизинг:

- характерное для начального этапа операции условие о приобретении арендодателем у третьего лица имущества, подлежащего предоставлению арендатору, по указанию последнего, трансформирующее аренду в договор о финансовом посредничестве при приобретении активов – данный признак положен в основу определения лизинга;
- присущее завершающей стадии транзакции условие о переходе права собственности на арендованное имущество по завершении исполнения договора, приближающее аренду к договору об отчуждении вещи в кредит (в рассрочку) с обеспечительным удержанием титула» [63, с. 41].

Выделение лизинга в качестве разновидности аренды – это своеобразная дань следованию за мировым опытом (Закон о лизинге [75]).

По итогам исследования в третьей главе настоящей работы можно сделать следующие выводы.

Стороны в договоре аренды подвергнуты опасности претерпеть имущественные санкции за ненадлежащее исполнение своих обязанностей или за нарушение принципа реального исполнения обязательства. Арендодатель может быть привлечён к ответственности за нарушение таких условий договора, как: неисполнение обязанности передать вещь арендатору (убытки, неустойка, отобрание вещи по ст. 398 ГК РФ, пресечение противоправных действий по п. 6 ст. 393 ГК РФ); передача вещи арендатору с недостатками (убытки с сохранением договора аренды и убытки без сохранения договора аренды, убытки по замещающей сделке на основании ст. 393.1 ГК РФ).

Арендатор отвечает перед арендодателем за: нарушение условий договора по использованию арендованного имущества, например, его использование не в соответствии с его назначением (убытки, неустойка); неисполнения своей обязанности обеспечивать сохранность арендуемой вещи, а также обязанности проведения её своевременного планового ремонта (убытки); нарушение своей обязанности по своевременному возврату вещи арендодателю по окончании договора аренды (убытки, штрафная неустойка); нарушение сроков внесения арендной платы (неустойка, убытки).

Перечисленные в ст. 619 ГК РФ основания расторжения договора аренды по инициативе арендодателя в силу своего характера и возникающих последствий не всегда могут быть признаны существенными и, следовательно, оправдывать расторжение договора. И, в тоже время, могут иметь место основания досрочного расторжения договора аренды, которые не перечислены в ст. 619 ГК РФ, но по своему характеру являющиеся существенными со ссылкой на пункт 2 ст. 450 ГК РФ. Если у арендодателя имеются предусмотренные договором аренды основания для внесудебного отказа от договора (ст. 450.1 ГК РФ), то реализация данного права на отказ возможна также только после уведомления арендатора об отказе. Договор аренды прекращается с момента получения данного уведомления.

Нарушения условий договора аренды, дающие право арендатору требовать досрочного его расторжения, перечислены в ст. 620 ГК РФ. Также как в отношении оснований расторжения договора по инициативе арендодателя, здесь можно говорить о таком характере правонарушений уже с его стороны, которые понимаются как существенные по смыслу общих правил о расторжении договора (глава 29 ГК РФ), предполагающих учитывать этот аспект и в специальных правилах об основаниях расторжения договора аренды.

Рассмотренные основания расторжения договора аренды по инициативе арендатора, разумеется, не являются исчерпывающим перечнем, поскольку договором аренды могут быть установлены и другие основания досрочного

расторжения договора по требованию арендатора в соответствии с пунктом 2 статьи 450 ГК РФ (абз. 6 ст. 620 ГК РФ), в том числе и те договорные основания, которые в соответствии с правилами ст. 450.1 ГК РФ давали бы арендатору право на немотивированный отказ от договора.

Рассмотрев отдельные особенности каждой разновидности договора аренды, можно прийти к выводу о том, что правовое регулирование этих разновидностей, установленное в параграфах 2-6 главы 34 ГК РФ, имеет приоритет перед общими положениями о договоре аренды (параграфом 1 главы 34 ГК РФ). Этот вывод основывается на ст. 625 ГК РФ. Кроме того, параграф 1 главы 34 ГК РФ вынужден уступать пальму первенства даже специальным нормам об аренде из иных федеральных законов – транспортных уставов и кодексов, а в отношении аренды земельных участков – Земельному кодексу РФ, в отношении финансовой аренды – закону о лизинге.

Заключение

В рамках общих итогов исследования по работе в целом можно сделать следующие выводы.

В юридической науке и литературе применительно к цели данного договора принято выделять посessorную (владельческую) аренду и непосessorную (пользовательскую) аренду, в зависимости от того, для чего передаётся объект в аренду: для владения и пользования одновременно или только для пользования. Статус собственника или законного владельца объекта аренды имеет юридическое значение не на момент заключения договора, а на момент передачи объекта аренды арендатору, поскольку договор аренды является консенсуальным. Поэтому, если на момент заключения договора аренды самого объекта ещё нет, то это не значит, что договор не может считаться заключённым. По аналогии с куплей-продажей допустима и аренда будущего объекта, то есть объекта, который арендодатель приобретёт в будущем. Договор аренды возмездный, потому что в определении договора речь идёт о встречном имущественном предоставлении, то есть о внесении арендной платы. Он двусторонний, потому что у обеих сторон есть права и обязанности по отношению друг к другу. Он консенсуальный, потому что считается заключённым с момента достижения соглашения между сторонами, передача объекта аренды происходит уже в рамках исполнения заключённого договора.

В российской юридической литературе до настоящего времени ведется дискуссия о том, является ли аренда по действующему ГК РФ простым обязательственным договором, или ее следует рассматривать как вещное право. Этот спор во многом приобрел скорее идеологический характер, не имея серьезных практических последствий. Тем не менее, в правоотношении договора аренды наглядно проявляется тесная связь и пересечение обязательственно-правовой динамики со стороны арендодателя с вещно-правовой статикой со стороны арендатора. Следует признать, что у арендатора

на основе первичного абсолютного права арендодателя могут образовываться производные абсолютные правомочия. Но реализация этих правомочий осуществляется при помощи поведения обладателя первичного абсолютного права – арендодателя. Действия арендатора зависят от первичного права арендодателя и не могут предоставить арендатору тот максимальный объём правомочий, который принадлежит арендодателю. Зависимость прав арендатора от прав арендодателя свидетельствует о производности и вторичности первых от первичности и абсолютности вторых. Поэтому, когда мы говорим не о правах арендатора, а только о его правомочиях, то данные правомочия арендатора, в отличие от первичных абсолютных субъективных прав арендодателя, носят временный характер и предоставляют арендатору только частичное господство над объектом аренды на период выделенного условиями договора времени.

Отличия аренды от иных договорных конструкций, исследованных для сравнения, позволяют выявить гражданско-правовые особенности института аренды в рамках его реализации как гражданско-правового договора, другие особенности которого будут представлены в следующих главах нашей квалификационной работы. Эти и другие правила ГК РФ, характеризующие особенности общей конструкции договора аренды, свидетельствуют о большой значимости данного договорного института и необходимости его широкого применения в гражданском обороте.

Особенности содержания договора аренды заключается в особенностях установления в законе или договоре совокупности взаимных прав и обязанностей арендодателя и арендатора. Особенности обязательств арендодателя связаны с его статусом как законного владельца передаваемой в аренду вещи, а особенности обязательств арендатора связаны с его статусом как законного пользователя принятой в аренду вещи в сочетании с правомочием владения при посессорной аренде и без такового правомочия при непосессорной аренде. Нормы гражданского законодательства, которые раскрывают непосредственное содержание взаимных обязательств

арендодателя и арендатора друг перед другом, в основном носят диспозитивный характер и предоставляют сторонам договора некоторую свободу в установлении своих договорных правил поведения.

Обязанности сторон по содержанию арендованного имущества являются обоюдными, но как показало наше исследование, далеко не всегда равнозначными по степени затрачиваемых усилий сторон. Поэтому в каждом конкретном случае заключаемого и исполняемого сторонами договора аренды обязанность по содержанию арендованного имущества в том или ином виде возникает как на стороне арендодателя, так и на стороне арендатора. В общем виде, исполняя такую обязанность, стороны договора аренды обязаны действовать добросовестно, учитывая права и законные интересы друг друга, взаимно оказывая необходимое содействие для достижения цели обязательства, а также предоставляя друг другу необходимую информацию.

Стороны в договоре аренды подвергнуты опасности претерпеть имущественные санкции за ненадлежащее исполнение своих обязанностей или за нарушение принципа реального исполнения обязательства. Очевидным правонарушением со стороны арендодателя является его немотивированное уклонение от передачи объекта аренды во владение и пользование арендатору. Последствием такого уклонения может оказаться просрочка исполнения арендодателя, которая предоставляет арендатору право на взыскание убытков. Такие убытки в юридической литературе предлагается именовать как «мораторные убытки».

Перечисленные в ст. 612 ГК РФ меры воздействия арендатора на арендодателя не являются в истинном понимании гражданско-правовой ответственности мерами такой ответственности. Требования арендатора к арендодателю больше похожи на средства защиты на случай обнаружения в объекте аренды таких недостатков, которые препятствуют дальнейшему использованию такого объекта. Если арендатор пожелает или вынужден будет в силу обстоятельств сам понести расходы на устранение таких недостатков, то арендодатель обязан будет эти расходы возместить. Арендатор может не

ждать компенсации своих расходов от арендодателя, поскольку норма ст. 612 ГК РФ позволяет ему удержать соответствующую сумму из очередной арендной платы. При самостоятельном исправлении арендатором недостатков в объекте аренды абзац 7 пункта 1 ст. 612 ГК РФ предусматривает так называемые восполнительные убытки (непокрытая часть убытков), размер которых покрывает ту сумму расходов арендатора, которые он не смог компенсировать для себя из суммы арендной платы.

Рассмотренные варианты взаимодействия сторон договора аренды свидетельствуют, прежде всего, об их желании сохранить действие такого договора. Но, если в объекте аренды будет обнаружен неустранимый недостаток, а сам объект по своим свойствам и характеристикам может оказаться незаменимым на аналогичный, то у арендатора и здесь есть право выбора: либо потребовать досрочного расторжения договора, либо продолжать пользоваться объектом аренды, несмотря на его недостатки. В последнем случае арендатор может добиться уменьшения размера арендной платы или возмещения упущенной выгоды от снижения степени пользовательского эффекта, например, когда такое использование проводилось в коммерческих целях.

Возмещая свои убытки, у арендодателя есть право сохранить договор аренды, например, потребовать от арендатора возместить свои расходы на ремонт объекта аренды, необходимость которого вызвана нарушением условий его использования. Кроме того, содержанием договора аренды может быть предусмотрена и такая мера ответственности за нарушение условий использования, как неустойка (ст. 330-334 ГК РФ), взыскание которой осуществляется с учётом правил о соотношении с размером убытков (ст. 394 ГК РФ). Сумма неустойки может быть выплачена непосредственно арендатором, а может быть удержана арендодателем из суммы обеспечительного платежа (381.1 ГК РФ), если таковой имел место. По всей видимости законодатель считает нарушение обязанности арендатором по своевременному возврату объекта аренды настолько существенным

правонарушением, что устанавливает за такое нарушение санкцию в форме штрафной неустойки, когда убытки возмещаются в полном объёме сверх размера взысканной неустойки. Это правило абзаца 3 ст. 622 ГК РФ носит диспозитивный характер, поэтому стороны договора аренды могут придерживаться общего правила о зачётном характере неустойки (п. 1 ст. 394 ГК РФ).

Устанавливая в законе такое основание досрочного расторжения договора аренды как существенное ухудшение имущества арендатором (абз. 3 ст. 619 ГК РФ), видимо, законодатель имел ввиду такое ухудшение объекта аренды, которое является следствием нарушения условий его использования, а также его использования не по назначению (п. 1,3 ст. 615 ГК РФ). То есть, причиной ухудшения состояния объекта аренды должны стать противоправные действия (бездействия) арендатора, поскольку в отличие от того же профессионального хранителя арендатор не способен гарантировать невозникновение ухудшений или повреждений объекта аренды в принципе. Применяя правило абзаца 2 п. 1 ст. 401 ГК РФ, можно сказать, что в такой ситуации арендатор признается невиновным, если при той степени заботливости и осмотрительности, какая от него требовалась по характеру обязательства и условиям оборота, он принял все меры для надлежащего исполнения обязательства. Арендатор может незамедлительно принять меры и за свой счёт устранить любое повреждение объекта аренды, избавиться от причин, которые привели к ухудшению арендованного имущества, то есть загладить свою вину и нейтрализовать последствия своих противоправных действий. Представляется, что в подобном случае, арендодателю будет проблематично расторгнуть договор аренды, ссылаясь на существенность нарушения со стороны арендатора. В судебной практике есть примеры, когда суд вынужден учитывать то обстоятельство, что арендатор в разумный срок самостоятельно исправил ситуацию с наличием повреждений (ухудшений) в объекте аренды, следовательно не квалифицировать такое нарушение арендатора как существенное.

Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок (абз. 7 ст. 619 ГК РФ). По всей видимости такое предупреждение направлено, в первую очередь, на попытку сохранить договорные отношения с арендатором, поскольку, как уже было нами замечено, арендатор оставляет за собой право исправить ситуацию в положительную сторону и в кратчайшие сроки устранить все препятствия для сохранения договора в силе. Но, если такие препятствия носят неустранимый характер и договор аренды обречён на расторжение, то юридического смысла в соблюдении требования о письменном предупреждении арендатора не усматривается.

Самыми проблемными правонарушениями со стороны арендодателя как основаниями расторжения договора аренды могут быть как просрочка в передаче объекта аренды, так и необеспечение доступа к объекту аренды. Не трудно заметить, что первое нарушение больше свойственно для посессорной аренды, а второе – для непосессорной. Просрочка в передаче объекта или отсутствие к нему доступа охватываются более общим понятием для этих противоправных действий арендодателя, которое выражается в формулировке «непредоставление имущества».

Поскольку основным объектом исследования в настоящей выпускной квалификационной работе выступали те общественные отношения, которые урегулированы общими положениями ГК РФ о договоре аренды, то мы ограничились только кратким сравнительным анализом отдельных видов договора аренды, представленных в главе 34 ГК РФ. Учитывая приоритет специального законодательства об аренде отдельных видов имущества перед общими положениями ГК РФ, следует отметить широкий спектр нормативно-правовых актов, положения которых необходимо учитывать при правовом регулировании арендных отношений, особенности такого правового регулирования и их особый характер применительно к разным объектам арендного имущества.

Список используемой литературы и используемых источников

1. Ананьева Е.В. Правовые аспекты права следования // Современное право. 2001. № 7. С. 35-37.
2. Аренда: комментарий к статьям 606–625 и 650–655 Гражданского кодекса Российской Федерации [Электронное издание] / Отв. ред. А.Г. Карапетов. – Москва: М-Логос, 2023. – 816 с.
3. Бевзенко Р.С. Очерк теории титульного обеспечения // Вестник гражданского права. 2021. № 2. С. 9-87.
4. Белов В. Текущий ремонт объекта аренды как обязанность арендатора // Жилищное право. 2016. № 8. С. 27-36.
5. Белов В.А. Договор аренды: научно-познавательный очерк. М.: Статут, 2018. 159 с.
6. Белов В.А. Договор проката: видовая договорная категория или элемент юридической техники? // Вестник арбитражной практики. 2017. № 3. С. 26-38.
7. Белов В.А. Особенности убытков слабой стороны в потребительском договоре: виды и способы расчетов убытков потребителя // Право и экономика. 2023. № 2. С. 44-53.
8. Белов В.А. Правомочия арендатора и ограниченное вещное право по договору аренды (имущественного найма) // Нотариус. 2014. № 3. С. 15-18.
9. Белова Т.В. Бремя собственности физических лиц: правовые аспекты содержания и реализации // Право и экономика. 2023. № 8. С. 53-61.
10. Габучева С.А. Способы определения размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности // Хозяйство и право. 2023. № 6. С. 83-96.
11. Грабко О.В. Понятие и специфические черты гражданско-правового контроля // Законы России: опыт, анализ, практика. 2018. № 9. С. 60-68.

12. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 08.08.2024) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2024) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 16.

13. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 24.07.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 12.09.2023) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

14. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 08.08.2024, с изм. от 31.10.2024) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

15. Гражданское право. Особенная часть: учебник / под ред. д-ра юрид. наук Е.С. Болтановой. – Москва: ИНФРА-М, 2023. – 583 с. – (Высшее образование: Бакалавриат). – DOI 10.12737/1246684. - ISBN 978-5-16-016859-3. – Текст: электронный. – URL: <https://znanium.ru/catalog/product/1915702> (дата обращения: 16.09.2024). – Режим доступа: по подписке.

16. Григорьян Д.В. Обязательственные начала в вещном праве: немецкий подход // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2022. № 12. С. 114-161.

17. Громов А.А. Последствия необоснованного отказа арендатора принять объект аренды. Комментарий к Определению Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 26.06.2020 № 305-ЭС20-4196 // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2020. № 11. С. 4-37.

18. Дерюгина Т.В. О дихотомии конструкции смешанного договора // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2023. № 3. С. 467-478.

19. Елисеева И.А. Соглашение об установлении сервитута: проблемы законодательства и судебной практики // Законы России: опыт, анализ, практика. 2022. № 1. С. 74-77.

20. Жевняк О.В. Договор аренды части вещи: теория и арбитражная практика // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2017. № 4. С. 20-36.

21. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 08.08.2024) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2024) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 14.

22. Закон РФ от 07.02.1992 № 2300-1 (ред. от 08.08.2024) «О защите прав потребителей» // Собрание законодательства РФ. 1996. № 3. Ст. 140.

23. Захаркина А.В. Договор аренды лесного участка // Экологическое право. 2022. № 6. С. 7-10.

24. Захаров В.К. Иск о присуждении индивидуально-определенной вещи: процессуальные аспекты // Российский юридический журнал. 2022. № 4. С. 73-86.

25. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 08.08.2024) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2024) // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.

26. Иванова Н. Аренда недвижимости с правом выкупа // Жилищное право. 2018. № 8. С. 51-61.

27. Ильин И.А., Москвичев А.Ю. Особенности договора аренды транспортных средств в Российской Федерации // Транспортное право. 2021. № 1. С. 25-28.

28. Ильягуева М.И., Бреус П.В., Петрова А.А. Конкурентные преимущества и особенности лизинга недвижимости // Конкурентное право. 2023. № 4. С. 25-27.

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

30. Кадулин А.В. Отдельные вопросы применения норм об удержании вещи в практике Арбитражного суда Северо-Западного округа // Арбитражные споры. 2023. № 1. С. 3-26.

31. Карапетов А.Г. Соотношение требования о взыскании убытков с иными средствами защиты прав кредиторов // Убытки и практика их возмещения: Сборник статей / Исследовательский центр частного права; Отв.

ред. М.А. Рожкова. – Москва: Статут, 2006. – 622 с. (Анализ современного права). ISBN 5-8354-0379-8, 2000 экз. – Текст: электронный. – URL: <https://znanium.com/catalog/product/121824> (дата обращения: 15.09.2024). – Режим доступа: по подписке. С. 202-277.

32. Кодекс внутреннего водного транспорта Российской Федерации от 07.03.2001 № 24-ФЗ (ред. от 8.08.2024) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2024) // Собрание законодательства РФ. 2001. № 11. Ст. 1001.

33. Кодекс торгового мореплавания Российской Федерации от 30.04.1999 № 81-ФЗ (ред. от 22.06.2024) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2024) // Собрание законодательства РФ. 1999. № 18. Ст. 2207.

34. Коновалов А.В. Принцип разумности в гражданском праве // Актуальные проблемы российского права. 2019. № 8. С. 11-21.

35. Конорева С. Аренда предприятия (завода) // Жилищное право. 2016. № 11. С. 67-77.

36. Костина О.В., Комиссаров С.С. Понятие и правовая природа института владения: факт или право // Нотариус. 2023. № 1. С. 24-27.

37. Кочанова Т. Сдача жилья посуточно = оказанию гостиничных услуг? // Жилищное право. 2023. № 6. С. 39-45.

38. Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 № 200-ФЗ (ред. от 08.08.2024) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2024) // Собрание законодательства РФ. 2006. № 50. Ст. 5278.

39. Макаров О.В. Гражданско-правовые формы строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов недвижимости: исходные понятия, проблемы и соотношения // Правовые вопросы недвижимости. 2021. № 2. С. 16-19.

40. Мандрыка Е.В., Мандрыка Н.Н. Правовое регулирование договора найма жилого помещения как типа гражданско-правового договора и его видов // Семейное и жилищное право. 2022. № 5. С. 31-34.

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

42. Мацакян Г.С. Договор об установлении usufructa // Актуальные проблемы российского права. 2016. № 1. С. 100-107.

43. Мейер Д.И. Русское гражданское право: в 2 ч. По испр. и доп. 8-му изд. 1902. Ч. 2. М., 1997. – 455 с.

44. Микрюков В.А. Пробелы и аналогии в правовом регулировании безвозмездного пользования имуществом // Вестник арбитражной практики. 2023. № 1. С. 3-11.

45. Монастырский Ю.Э. Гражданско-правовые понятия «просрочка», «форс-мажор» и «невозможность исполнения» в новых экономических условиях // Цивилист. 2022. № 4. С. 54-61.

46. Обзор практики рассмотрения судами дел, связанных с изменением вида разрешенного использования земельного участка (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 14.11.2018) // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2019. № 5.

47. Определение Верховного Суда РФ от 24.10.2018 № 303-ЭС18-12573 по делу № А40-91725/17 // СПС Консультант Плюс. 2024.

48. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 27.03.2018 № 78-КГ17-102 // СПС Консультант Плюс. 2024.

49. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 26.06.2020 по делу № 305-ЭС20-4196, А40-285997/2018 // СПС «Консультант Плюс». 2024.

50. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 05.06.2023 № 305-ЭС23-165 по делу № А40-8297/2022 // СПС Консультант Плюс. 2024.

51. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 03.10.2023 № 307-ЭС23-4333 по делу № А56-5020/2022 // СПС Консультант Плюс. 2024.

52. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 27.07.2020 № 305-ЭС20-153 по делу № А40-201202/2017 // СПС Консультант Плюс. 2024.

53. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 21.05.2019 по делу № 305-ЭС18-11964, А40-89026/2016 // СПС Консультант Плюс. 2024.

54. Пестов М.М. Развитие правоотношения об оказании услуг в предклассическом римском праве // Вестник гражданского права. 2023. № 1. С. 215-256.

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

56. Постановление Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 (ред. от 25.12.2013) «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» // Вестник ВАС РФ. 2012. № 1.

57. Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 (ред. от 12.12.2023) «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2010. № 7.

58. Постановление Правительства РФ от 05.12.2020 № 2031 «О проведении эксперимента по опытной эксплуатации автономных судов под Государственным флагом Российской Федерации» (вместе с «Положением о проведении эксперимента по опытной эксплуатации автономных судов под Государственным флагом Российской Федерации») // Собрание законодательства РФ. 2020. № 50 (часть V). Ст. 8232.

59. Постановление Правительства РФ от 06.10.2022 № 1769 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации и отдельных положений некоторых актов Правительства Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2022. № 41. Ст. 7100.

60. Постановление Президиума ВАС РФ от 19.11.2013 № 8668/13 по делу № А82-3890/2012 // Вестник ВАС РФ. 2014. № 4.
61. Постановление Президиума ВАС РФ от 21.05.2013 № 16674/12 по делу № А60-53822/2011 // Вестник ВАС РФ. 2013. № 10.
62. Постановление Президиума ВАС РФ от 28.07.2011 № 2668/11 по делу № А65-7528/2009-СГ2-55 // Вестник ВАС РФ. 2011. № 11.
63. Правящий П.А. Договор лизинга как способ титульного обеспечения // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2023. № 3. С. 38-71; № 4. С. 45-85.
64. Прилуцкий А.М. Существенные условия договора аренды зданий и сооружений // Правовые вопросы недвижимости. 2017. № 2. С. 6-8.
65. Репин Р.Р., Госс А.А. Залог движимости и *lex commissoria*: описание действия. По мотивам Определения Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 10 августа 2021 года N 302-ЭС21-4332 // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2022. № 3. С. 5-28.
66. Сергеев А.П., Терещенко Т.А. Риски невозможности использования арендованного имущества и неполучения арендной платы: анализ применения положений статей 606, 611, 614 Гражданского кодекса Российской Федерации в судебной практике // Арбитражные споры. 2021. № 2. С. 89-102.
67. Синюкова М.А. Право пользования имуществом в договорных обязательствах // Юрист. 2017. № 6. С. 21-25.
68. Соколов М.О. Перспективы правового регулирования договора аренды (на примере специфичной формы проката – каршеринга) // Нотариус. 2019. № 6. С. 13-15.
69. Суханов Е.А. Вещное право: научно-познавательный очерк. М.: Статут, 2017. 560 с.
70. Суханов Е.А. О доверительном управлении имуществом как обязательственно-правовом способе осуществления права собственности // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2017. № 11. С. 44-56.

71. Третьяков С.В. Д.М. Генкин, дискуссия об абсолютных правах вне правоотношений и некоторые вопросы классификации субъективных гражданских прав // Вестник гражданского права. 2022. № 4. С. 151-188.

72. Федеральный закон от 07.12.2011 № 416-ФЗ (ред. от 08.08.2024) «О водоснабжении и водоотведении» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2024) // Собрание законодательства РФ. 2011. № 50. Ст. 7358.

73. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 29.10.2024) «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства РФ. 2015. № 29 (часть I). Ст. 4344.

74. Федеральный закон от 27.07.2010 № 190-ФЗ (ред. от 08.08.2024) «О теплоснабжении» // Собрание законодательства РФ. 2010. № 31. Ст. 4159.

75. Федеральный закон от 29.10.1998 № 164-ФЗ (ред. от 28.04.2023) «О финансовой аренде (лизинге)» // Собрание законодательства РФ. 1998. № 44. Ст. 5394.

76. Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ (ред. от 25.12.2023) «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» // Собрание законодательства РФ. 2010. № 1. Ст. 5.

77. Федоров П.Г. Внедоговорные доходы от аренды // Вестник арбитражной практики. 2022. № 3. С. 31-46.

78. Чинчевич Е.В. Значение передаточного акта в арендных правоотношениях // Вестник арбитражной практики. 2022. № 6. С. 78-82.

79. Чукреев А.А. Доктрина невозможности исполнения обязательств и совершенствование гражданского законодательства России // Lex russica. 2016. № 10. С. 173-181.

80. Шатохин А.Ю. Административная ответственность за нарушения требований пожарной безопасности на объектах аренды // Сибирское юридическое обозрение. 2020. № 4. С. 566-574.

81. Шопин С.В. Некоторые вопросы совершенствования нормативно-правовой регламентации услуги российских банков по предоставлению

сейфовых ячеек для хранения ценностей и практики ее применения // Юрист. 2016. № 19. С. 10-14.

82. Akkar Z. S., Mahmud F. B. Loss of benefit and its impact on the lease agreement "Comparative Study" // Vital Application: International Journal of Recent Research in Advanced Sciences. – 2023. – Т. 2. – No. 3. – pp. 214-219.

83. Baker, A. (2023) Protecting «possessory licences» over land against interference by third parties. Australian Property Law Journal, 31 (1). pp. 1-27. ISSN 1038-5959.

84. Byrne M., McArdle R. Secure accommodation, power and landlord-tenant relationships: a qualitative study of the Irish private rental sector // Housing Research. – 2022. – Т. 37. – No. 1. – pp. 124-142.

85. Sanna A.I. Legal problems of a lease agreement in Dubai: a critical analysis // South Asian Journal of Social and Humanitarian Sciences. – 2023. – vol. 4. – No. 2. – pp. 165-175.

86. Turon K. Factors influencing carsharing services // Smart Cities. – 2023. – Vol. 6. – No. 2. – P. 1185-1201.

87. Wainwright, T. (2023). Rental proptech platforms: Changing landlord and tenant power relations in the UK private rental sector? Environment and Planning A: Economy and Space, 55(2), 339-358.