

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)

Правовое обеспечение предпринимательской деятельности

(направленность (профиль))

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА (МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ)

на тему «Договор аренды как вид предпринимательского договора»

Обучающийся

Н.Н.Канищева

(Инициалы Фамилия)

(личная подпись)

Научный
руководитель

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

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

Тольятти 2024

Оглавление

Введение.....	3
Глава 1 Общая характеристика договора аренды как вида предпринимательского договора.....	8
1.1 Понятие и развитие договора аренды по законодательству Российской Федерации.....	8
1.2 Существенные и иные условия договора аренды.....	14
Глава 2 Особенности отдельных видов аренды.....	28
2.1 Финансовая аренда (лизинг)	28
2.2 Особенности аренды транспортных средств	41
2.3 Особенности аренды зданий и сооружений	47
Глава 3 Актуальные проблемы договора аренды и пути их решения	65
3.1 Некоторые правовые коллизии договора аренды.....	65
3.2 Основные направления совершенствования правового регулирования договора аренды	69
Заключение	74
Список используемой литературы и используемых источников.....	76

Введение

Актуальность темы исследования. Договор аренды является одним из наиболее распространенных видов гражданско-правовых договоров, широко используемых в предпринимательской деятельности. Арендные отношения позволяют обеспечить временную передачу имущества во владение и пользование, что способствует повышению эффективности использования ограниченных ресурсов и развитию экономического оборота. Вместе с тем, несмотря на длительную историю существования института аренды, в правовом регулировании данных отношений сохраняется ряд проблемных аспектов, обусловленных как несовершенством законодательства, так и противоречивостью правоприменительной практики. Об этом свидетельствуют многочисленные научные дискуссии и судебные споры в сфере арендных правоотношений.

Особую актуальность приобретает исследование специфики отдельных видов договора аренды, таких как финансовая аренда (лизинг), аренда транспортных средств, зданий и сооружений. Каждый из этих видов обладает существенными особенностями, требующими дифференцированного подхода к правовому регулированию. Кроме того, в условиях нестабильности экономической ситуации, вызванной в том числе введением санкций против России [34], первостепенное значение приобретает обеспечение эффективной защиты прав и законных интересов участников арендных отношений, в особенности представителей малого и среднего бизнеса.

Актуальность исследования договора аренды также обусловлена значительными изменениями в экономических отношениях, связанными с развитием цифровых технологий и появлением новых форм арендных отношений. В частности, широкое распространение получили онлайн-платформы для краткосрочной аренды недвижимости, каршеринговые сервисы, системы аренды оборудования с удаленным управлением. Эти новые формы арендных отношений требуют адекватного правового регулирования,

учитывающего их специфику и обеспечивающего защиту интересов всех участников.

Вышеизложенным обуславливается теоретическая и практическая значимость выбранной темы диссертационного исследования.

Степень разработанности темы. Различные аспекты правового регулирования договора аренды являлись предметом научных изысканий таких авторов, как М.И. Брагинский, Е.А. Суханов, Ю.В. Романец, Е.В. Кабатова, В.В. Витрянский, В.Ф. Яковлев и др. Специфика отдельных видов договора аренды исследовалась в трудах В.Д. Газмана, Е.А. Еремкиной, М.Б. Смоленского, Е.Н. Чекмаревой, С.М. Тухфатуллина и др.

Вместе с тем, несмотря на наличие значительного числа научных работ по данной проблематике, многие теоретические и практические аспекты договора аренды остаются недостаточно разработанными и требуют дальнейшего изучения. Это определило выбор темы, цели и задач диссертационного исследования.

Объект исследования – общественные отношения, возникающие в процессе заключения, прекращения договора аренды в предпринимательской деятельности.

Предмет исследования составляют нормативно-правовые акты, регулирующие арендные отношения в предпринимательской деятельности.

Целью исследования общественные отношения, возникающие в процессе заключения, прекращения договора аренды в предпринимательской деятельности. Разработка теоретических положений и практических рекомендаций по совершенствованию правового регулирования договора аренды в предпринимательской деятельности, направленных на повышение эффективности защиты прав участников арендных отношений.

Гипотеза исследования состоит в том, что эффективность правового регулирования договора аренды может быть существенно повышена, если:

- будет обеспечена системность и согласованность общих и специальных норм об аренде;

- будут законодательно закреплены существенные условия для отдельных видов аренды;
- будет обеспечен баланс интересов сторон договора;
- будет осуществлена адаптация арендного законодательства к условиям цифровой экономики.

Для достижения указанной цели были поставлены следующие задачи:

- проанализировать становление и развитие института договора аренды в российском гражданском праве;
- определить понятие и выявить существенные и иные условия договора аренды;
- исследовать особенности правового регулирования отдельных видов договора аренды (финансовой аренды (лизинга), аренды транспортных средств, зданий и сооружений);
- выявить основные правовые коллизии в сфере арендных отношений и предложить пути их разрешения;
- обосновать основные направления совершенствования гражданско-правового регулирования договора аренды в современных условиях.

Методологическую основу исследования составляют общенаучные (анализ и синтез, индукция и дедукция, аналогия) и частно-научные методы (формально-юридический, сравнительно-правовой, историко-правовой).

Теоретической основой исследования послужили труды таких ученых, как М.И. Брагинский, Е.А. Суханов, Ю.В. Романец, В.В. Витрянский, В.Ф. Яковлев и др.

Нормативную базу исследования составляют Конституция РФ, Гражданский кодекс РФ, федеральные законы и иные нормативные правовые акты, регламентирующие арендные отношения.

Эмпирическую основу исследования составляют материалы судебной практики, в том числе постановления Пленума Верховного Суда РФ и Высшего Арбитражного Суда РФ, обзоры судебной практики.

Научная новизна исследования заключается в разработке комплексного подхода к совершенствованию правового регулирования договора аренды в предпринимательской деятельности. В работе впервые:

- предложен механизм защиты прав арендодателя при неисполнении арендатором обязательств по внесению арендной платы;
- разработаны критерии разграничения отдельных и неотделимых улучшений арендованного имущества;
- обоснована необходимость дифференциации правового регулирования "предпринимательской" и "потребительской" аренды.

На основе проведенного исследования на защиту выносятся следующие основные положения:

Положения, выносимые на защиту:

1. Обосновывается необходимость внесения изменений в ст. 619 ГК РФ, предусматривающих право арендодателя на односторонний отказ от договора при неоднократном (более двух раз) нарушении арендатором сроков внесения арендной платы без обращения в суд. Это позволит повысить эффективность защиты прав арендодателя и снизить судебные издержки.

2. Предлагается дополнить ст. 623 ГК РФ положением о критериях разграничения отдельных и неотделимых улучшений арендованного имущества. К неотделимым следует относить улучшения, демонтаж которых невозможен без несоразмерного ущерба имуществу или существенного ухудшения его потребительских свойств. Это позволит снизить количество споров между арендатором и арендодателем.

3. Аргументируется необходимость дополнения главы 34 ГК РФ параграфом "Особенности аренды в предпринимательской деятельности", устанавливающим специальные правила для договоров аренды между субъектами предпринимательской деятельности. Это обеспечит более эффективное регулирование коммерческой аренды с учетом её специфики.

Теоретическая и практическая значимость исследования. Теоретическая значимость исследования состоит в развитии научных представлений о

правовой природе и содержании договора аренды. Сформулированные в работе выводы и положения дополняют и развивают соответствующие разделы науки гражданского права.

Практическая значимость исследования заключается в том, что содержащиеся в нем выводы и предложения могут быть использованы в правотворческой деятельности по совершенствованию гражданского законодательства, а также в правоприменительной практике при разрешении споров, вытекающих из арендных правоотношений. Материалы диссертации могут найти применение в учебном процессе при преподавании курсов «Гражданское право», «Предпринимательское право» и соответствующих спецкурсов.

Апробация результатов исследования. Основные положения и выводы диссертации отражены в 1 научной публикации автора.

Структура диссертации обусловлена целью и задачами исследования и включает в себя введение, три главы, объединяющие семь параграфов, заключение и список используемой литературы и используемых источников.

Глава 1 Общая характеристика договора аренды как вида предпринимательского договора

1.1 Понятие и развитие договора аренды по законодательству Российской Федерации

Договор аренды является одним из древнейших и наиболее распространенных видов гражданско-правовых договоров, широко используемых в предпринимательской деятельности. История становления и развития института аренды в российском праве насчитывает несколько столетий и характеризуется постепенным усложнением и детализацией правового регулирования арендных отношений.

Истоки правового регулирования арендных отношений в России можно проследить еще в нормах Русской Правды, где содержались положения о найме имущества. Однако наиболее активное развитие института аренды началось в период становления капиталистических отношений в XIX веке. В это время аренда рассматривалась преимущественно как разновидность имущественного найма.

Как отмечает К.П. Победоносцев, в дореволюционном российском праве «имущественный наем» понимался как договор, в силу которого одна сторона обязывалась предоставить другой стороне пользование своим имуществом на определенный срок за условленную плату [64, с.278]. При этом четкого разграничения между арендой и наймом не проводилось, что было характерной особенностью российского законодательства того периода в отличие, например, от германской цивилистической доктрины.

Д.И. Мейер определял договор найма как соглашение, по которому одно лицо обязывается предоставить другому пользование своим имуществом за известное вознаграждение. При этом он выделял различные виды найма в зависимости от объекта: аренда применялась к земельным участкам и недвижимости, а прокат - к движимым вещам [47].

Представляется, что отсутствие четкой дифференциации аренды и найма в дореволюционном российском праве было обусловлено недостаточной развитостью товарно-денежных отношений и преобладанием натурального хозяйства. Вместе с тем, уже в тот период наметилась тенденция к выделению аренды как самостоятельной договорной конструкции, что было связано с развитием капиталистических отношений и усложнением имущественного оборота.

В советский период развитие института аренды происходило в условиях административно-плановой экономики, что наложило существенный отпечаток на его правовое регулирование. Гражданский кодекс РСФСР 1922 года содержал главу об имущественном найме, которая распространялась в том числе на арендные отношения. При этом круг объектов, которые могли быть предметом найма (аренды), был существенно ограничен, как и субъектный состав участников арендных отношений.

Гражданский кодекс РСФСР 1964 года также регулировал аренду в рамках института имущественного найма. Статья 275 ГК РСФСР определяла, что по договору имущественного найма наймодатель обязуется предоставить нанимателю имущество во временное пользование за плату. При этом максимальный срок договора найма был установлен в пределах десяти лет [31, с.211].

Анализ законодательства советского периода позволяет сделать вывод о том, что правовое регулирование аренды в это время носило ограниченный характер и было подчинено задачам планового распределения материальных ресурсов. Вместе с тем, сохранение института аренды даже в условиях административно-командной экономики свидетельствует о его объективной необходимости для хозяйственного оборота.

Новый этап в развитии института аренды в России начался в конце 1980-х годов в связи с проведением экономических реформ и переходом к рыночным отношениям. Важной вехой стало принятие Основ законодательства Союза ССР и союзных республик об аренде от 23 ноября

1989 г., которые заложили основу для формирования современного института аренды [86, с.115].

В этот период аренда рассматривалась как важный инструмент разгосударствления экономики и формирования частного сектора. Появилась новая организационно-правовая форма - арендное предприятие, которое создавалось путем передачи государственного имущества в аренду трудовым коллективам. Это способствовало широкому распространению арендных отношений в хозяйственной практике.

Принятие части первой Гражданского кодекса РФ в 1994 году и части второй в 1996 году ознаменовало качественно новый этап в развитии правового регулирования аренды в России. Аренда была выделена в самостоятельный вид договорных обязательств и получила детальную регламентацию в главе 34 ГК РФ.

Статья 606 ГК РФ закрепила легальное определение договора аренды, согласно которому по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование [15].

Представляется, что выделение аренды в самостоятельный вид договора и детальная регламентация арендных отношений в ГК РФ стали важным шагом в развитии российского гражданского законодательства. Это позволило учесть специфику арендных отношений и создать адекватную правовую основу для их регулирования в условиях рыночной экономики.

Важной особенностью правового регулирования аренды в действующем ГК РФ является дифференцированный подход к регламентации отдельных видов аренды. Наряду с общими положениями об аренде (§ 1 главы 34) Кодекс содержит специальные нормы, регулирующие отдельные виды договора аренды:

- прокат (§ 2);
- аренду транспортных средств (§ 3);

- аренду зданий и сооружений (§ 4);
- аренду предприятий (§ 5);
- финансовую аренду (лизинг) (§ 6).

Такой подход позволяет учесть специфику арендных отношений применительно к различным видам имущества и целям его использования. При этом специальные нормы имеют приоритет перед общими положениями об аренде.

Наряду с ГК РФ отдельные аспекты арендных отношений регулируются специальными федеральными законами. В частности, особенности аренды земельных участков регламентируются Земельным кодексом РФ, а правовое регулирование лизинга осуществляется также Федеральным законом от 29.10.1998 № 164-ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)» [95].

Анализ действующего законодательства позволяет сделать вывод о комплексном характере правового регулирования арендных отношений в современной России. Наряду с гражданско-правовыми нормами к регулированию аренды применяются нормы земельного, лесного, водного законодательства. Это обусловлено многообразием объектов аренды и необходимостью учета их специфики при определении правового режима.

В научной литературе отмечается, что в настоящее время институт аренды в российском праве сформировался как сложный многоаспектный правовой феномен. Как указывает Е.А. Суханов, договор аренды представляет собой «временное возмездное пользование чужой вещью, специально приобретенной арендодателем для передачи ее в аренду по заказу арендатора» [20, с. 408].

При этом в доктрине выделяются следующие основные признаки договора аренды:

- предоставление имущества во временное пользование;
- возмездный характер отношений;
- сохранение права собственности за арендодателем;
- возврат имущества по окончании срока аренды.

Важной особенностью договора аренды является его консенсуальный характер - он считается заключенным с момента достижения сторонами соглашения по всем существенным условиям. При этом передача вещи арендатору происходит уже во исполнение заключенного договора [18, с.187].

Представляется, что выделение указанных признаков позволяет отграничить договор аренды от смежных договорных конструкций (купли-продажи, ссуды, доверительного управления и др.) и определить его место в системе гражданско-правовых договоров. Вместе с тем, в научной литературе отмечается, что некоторые из этих признаков (например, возмездность) не являются безусловными и могут быть изменены соглашением сторон [6].

В юридической науке ведутся дискуссии относительно правовой природы договора аренды. Большинство исследователей рассматривают его как обязательственно-правовой договор, направленный на передачу имущества в пользование. Вместе с тем, отдельные авторы указывают на наличие у арендатора некоторых вещно-правовых правомочий (например, права следования), что сближает аренду с ограниченными вещными правами [4, с. 89].

Представляется, что договор аренды имеет сложную правовую природу, сочетающую обязательственно-правовые и вещно-правовые элементы. При этом преобладающим является все же обязательственно-правовой характер, что подтверждается расположением норм об аренде в разделе IV ГК РФ «Отдельные виды обязательств».

В современных условиях договор аренды играет важную роль в гражданском обороте и предпринимательской деятельности. Он позволяет эффективно использовать имущество, временно не используемое собственником, и удовлетворять потребности лиц, нуждающихся в таком имуществе, но не имеющих возможности или желания приобрести его в собственность[9].

Особое значение аренда имеет для субъектов малого и среднего предпринимательства, позволяя им использовать необходимое имущество без

значительных единовременных затрат на его приобретение. Это способствует развитию бизнеса и повышению деловой активности.

Анализ современной практики позволяет сделать вывод о том, что институт аренды продолжает активно развиваться, адаптируясь к новым экономическим условиям. Появляются новые виды и формы арендных отношений (например, коворкинг, каршеринг), что требует адекватного правового регулирования. В этой связи представляется целесообразным дальнейшее совершенствование арендного законодательства с учетом потребностей гражданского оборота и новых экономических реалий.

Таким образом, правовое регулирование договора аренды в России прошло длительный путь развития от фрагментарного регулирования отдельных аспектов имущественного найма до формирования комплексного института аренды в современном гражданском праве. На каждом историческом этапе правовое регулирование арендных отношений отражало особенности социально-экономического развития страны и господствующую правовую доктрину.

В настоящее время институт аренды занимает важное место в системе гражданско-правовых договоров и играет значимую роль в экономическом обороте. Вместе с тем, отдельные аспекты правового регулирования арендных отношений продолжают оставаться дискуссионными, что обуславливает необходимость дальнейших научных исследований в данной сфере.

На основании проведенного анализа можно сформулировать следующие выводы.

Договор аренды представляет собой сложную правовую конструкцию, сочетающую обязательственно-правовые и вещно-правовые элементы. При этом преобладающим является обязательственно-правовой характер, что подтверждается расположением норм об аренде в разделе ГК РФ об отдельных видах обязательств. Дифференцированный подход к правовому регулированию отдельных видов аренды в действующем ГК РФ позволяет учесть специфику арендных отношений применительно к различным видам

имущества и целям его использования. Вместе с тем, появление новых форм арендных отношений (коворкинг, каршеринг и др.) требует дальнейшего совершенствования законодательства в данной сфере.

1.2 Существенные и иные условия договора аренды

В рамках современного гражданского права понятие существенных условий договора занимает центральное место в определении юридически значимого соглашения между сторонами. Существенные условия можно охарактеризовать как такие положения, которые не просто являются обязательными для заключения договора, но и обладают качеством необходимости для порождения прав и обязанностей у сторон. Другими словами, именно наличие соглашения по данным условиям делает договор заключённым и юридически действительным, обеспечивая его способность регулировать поведение контрагентов.

Важно подчеркнуть, что существенные условия представляют собой своего рода «костяк» договора, без которого договор не может существовать в правовой плоскости. Если существенные условия не согласованы сторонами, договор будет считаться незаключенным. Это отражает принцип свободы договора, где именно согласование ключевых условий подтверждает наличие взаимного волеизъявления сторон [17].

Однако, помимо существенных условий, договор может включать и другие виды условий, которые делятся на обычные (простые) и случайные. Обычные условия характеризуются диспозитивным характером, что означает их применение по умолчанию, если стороны не установили иное. Такие условия нередко имеют опору в законодательных нормах, что делает их универсальными для определенных типов договоров. Важный момент заключается в том, что отсутствие обычных условий не нарушает действительность договора, так как они могут быть заменены положениями закона.

Здесь необходимо остановиться на важности диспозитивных норм, которые служат не только для восполнения пробелов в договоре, но и как инструмент, позволяющий сторонам индивидуализировать свои отношения. В условиях рыночной экономики диспозитивные нормы гибко реагируют на потребности сторон, предлагая правовые механизмы для регулирования тех аспектов, которые не были изначально оговорены в договоре [24].

Случайные условия, в отличие от существенных и обычных, не являются обязательными для включения в договоры определенного типа. Эти положения могут быть специально согласованы сторонами для придания договору индивидуальных характеристик, отличающих его от типовых соглашений. Иногда случайные условия могут отклоняться от диспозитивных норм или правовых обычаев, но при этом сохраняют свою юридическую значимость, поскольку являются результатом добровольного волеизъявления сторон.

Важно учитывать, что наличие случайных условий демонстрирует высокий уровень свободы договора и позволяет сторонам адаптировать юридическую форму под свои конкретные потребности. Здесь проявляется творческая составляющая договорной работы, поскольку стороны могут включить в договор любые положения, не противоречащие императивным нормам права.

Современная юридическая наука связывает понятие существенных условий прежде всего с предметом договора, что делает их ключевыми для оценки действительности соглашения. Как отмечает М.Н. Марченко, ранние трактовки этого термина были в большей степени ориентированы на волевою составляющую, то есть на формирование воли сторон заключить договор [46, с.433]. Сегодня же акцент сместился на объективную сторону — на обязательное согласование условий, касающихся предмета и иных значимых аспектов.

Это изменение подхода отражает эволюцию гражданско-правового регулирования, которое все больше переходит от анализа субъективных

намерений сторон к формальным критериям правомерности договора. Таким образом, значимость предмета договора усилилась, что позволяет обеспечить большую определенность и предсказуемость гражданско-правовых отношений.

Итак, вся совокупность вышеуказанных условий — существенных, обычных и случайных — образует содержание договора, которое находит своё выражение в установленных правах и обязанностях сторон. Содержание договора не только фиксирует намерения контрагентов, но и формирует правовую основу для их дальнейшего взаимодействия. В этом контексте содержание договора играет роль связующего звена между волей сторон и их правовой ответственностью.

Для любого гражданско-правового договора, включая договор аренды, критически важным условием является определение его предмета. Согласно п. 1 ст. 432 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ), без согласования предмета договор не может считаться заключенным. В первую очередь необходимо, чтобы стороны детально описали имущество, которое будет передаваться арендатору. Это описание должно включать в себя наименование объекта аренды, а также его индивидуальные характеристики, которые позволяют с уверенностью идентифицировать это имущество. В противном случае, если в договоре отсутствуют такие данные, предмет договора не будет согласован, что влечет признание договора незаключенным в соответствии с п. 3 ст. 607 ГК РФ [25].

Данный подход обусловлен тем, что предмет договора аренды не только служит основанием для возникновения прав и обязанностей сторон, но и обеспечивает ясность и определенность их взаимоотношений. Это особенно важно, так как аренда, по своей сути, предполагает передачу конкретного имущества во временное владение и пользование. Поэтому для надлежащего оформления договора аренды важно не только указать объект, но и предусмотреть права и обязанности сторон в отношении его передачи арендатору на возмездной основе (ст. 606 ГК РФ). Такое соглашение о

предмете и порядке передачи имущества позволяет исключить возможные сомнения в том, что стороны договорились именно об аренде.

Анализируя практику применения законодательства, можно заметить, что в случае несогласованности предмета договора аренды, стороны вправе обратиться в суд с требованием о признании договора незаключенным. Однако, это возможно только в том случае, если стороны не подтвердили факт исполнения договора, например, не передали имущество по акту приема-передачи и не начали уплачивать арендную плату. В противном случае, исполнение договора, несмотря на отсутствие в нем четкого согласования предмета, может свидетельствовать о его действительности, что подтверждается п. 3 ст. 432 ГК РФ [26].

Эта норма подчеркивает важность не только формального содержания договора, но и фактических действий сторон. В тех случаях, когда стороны начали исполнять договор, несмотря на определенные недостатки в его оформлении, суды, как правило, признают такой договор заключенным. Таким образом, законопослушные участники гражданского оборота могут избежать юридических рисков, связанных с формальными ошибками, если они демонстрируют добросовестное поведение в процессе исполнения обязательств.

Что касается судебной практики, она наглядно демонстрирует, что отсутствие точного указания на объект аренды не всегда влечет автоматическое признание договора недействительным. Например, в одном из дел арендодатель потребовал взыскания задолженности по арендной плате, однако суд первой инстанции отказал в иске, сославшись на то, что договор не содержал данных, позволяющих идентифицировать объект аренды. Тем не менее, суд округа отменил это решение, указав, что стороны согласовали предмет договора не в самом тексте соглашения, а в акте приема-передачи имущества. Это позволило суду сделать вывод о действительности договора [73].

Подобные прецеденты подчеркивают значимость не только самого

текста договора, но и связанных с ним документов. Акт приема-передачи может служить важным доказательством факта согласования предмета договора, и суды принимают во внимание этот факт при рассмотрении споров. Такой подход подтверждает гибкость судебной практики, позволяющую учитывать реальные действия сторон.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в своем постановлении №165 от 25 февраля 2014 года разъяснил, что если стороны не согласуют существенные условия об объекте аренды ни в договоре, ни в дополнительных документах (например, в акте приема-передачи), такой договор считается не только незаключенным, но и юридически несуществующим [30]. Это постановление закрепило строгий подход к необходимости точного согласования предмета аренды в гражданско-правовых отношениях.

Однако, не во всех случаях отсутствие индивидуализации объекта аренды становится основанием для признания договора незаключенным. В постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда от 17 ноября 2011 года №73 было указано, что если договор исполнялся сторонами (например, объект был передан арендатору, и стороны не имели споров относительно исполнения обязательств по передаче имущества), то они не вправе ссылаться на недостаточное описание объекта аренды как на основание для признания договора незаключенным или недействительным [68].

Этот подход позволяет устранить ненужные формальности и сосредоточиться на фактических действиях сторон. Принятие такого положения дел делает процесс заключения договора более гибким, а арендные отношения — стабильными и предсказуемыми. Суды, опираясь на нормы ГК РФ и сложившуюся практику, стремятся защищать добросовестные отношения, несмотря на возможные недостатки в договорной документации [28].

Для полноценного и юридически грамотного оформления договора аренды недвижимого имущества необходимо указать актуальные данные об

объекте аренды. Эти данные могут быть получены из выписки Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), которая должна быть приложена к договору в виде копии. Использование актуальной выписки позволяет исключить ошибки, связанные с устаревшими данными о праве собственности или характеристиках объекта.

Следует отметить, что при заключении договора аренды на объект недвижимости, который ещё не введен в эксплуатацию, особую роль играют проектная документация и разрешительные документы на строительство. Эти документы позволяют точно идентифицировать объект аренды, что является важным условием для заключения юридически корректного договора.

Не менее важно установить условие о размере арендной платы. В договорах аренды зданий или сооружений это условие является существенным, как указано в п. 1 ст. 654 ГК РФ, а для договоров аренды земельных участков — в п. 12 ст. 22 Земельного кодекса РФ. Хотя для договоров аренды помещений ГК РФ не указывает на арендную плату как на обязательное условие, в судебной практике нередко применяются нормы о размере платы, как это предусмотрено для зданий и сооружений [27].

Четкое определение размера арендной платы особенно важно при аренде объектов, которые находятся в стадии строительства. В этом случае стороны должны учитывать особенности такого объекта и заранее оговорить условия оплаты, что позволит избежать возможных споров и неопределенности.

Определение и согласование размера арендной платы представляют собой ключевой аспект заключения любого договора аренды, вне зависимости от его типа. От размера арендной платы напрямую зависит действительность договора, поскольку несогласованность этого условия может привести к признанию договора недействительным. Важно отметить, что для различных видов аренды существуют свои нюансы в вопросе определения размера арендной платы, которые необходимо учитывать для того, чтобы договор соответствовал требованиям законодательства.

Начнем с договора аренды зданий и сооружений. Согласно нормам

гражданского права, размер арендной платы за использование этих объектов должен быть четко определен в договоре. В противном случае договор может быть признан недействительным. Важно, чтобы в договоре арендатор и арендодатель пришли к взаимному соглашению относительно конкретной суммы, которую арендатор обязан платить за использование здания или сооружения. Такая плата может быть установлена как фиксированная сумма за объект в целом или же как сумма за квадратный метр площади. В соответствии с п. 1 ст. 654 Гражданского кодекса РФ, отсутствие четкого согласования размера платы влечет недействительность договора.

Размер арендной платы должен отражать реальные параметры передаваемого имущества, что особенно важно при учете различий в площади зданий или сооружений. Кроме того, стороны должны отдельно согласовать, кто будет оплачивать использование земельного участка, на котором располагается объект аренды. По умолчанию плата за землю может быть включена в общую стоимость аренды, однако п. 2 ст. 654 ГК РФ допускает, что этот аспект может быть урегулирован отдельно.

Таким образом, для арендатора важно понимать, что размер арендной платы — это не просто фиксированная цифра, а результат тщательных расчетов, которые учитывают не только стоимость использования самого объекта, но и дополнительные расходы, такие как коммунальные платежи. К примеру, стороны могут договориться о том, что арендатор будет самостоятельно заключать договоры с поставщиками коммунальных услуг и оплачивать их напрямую. Это упрощает взаимодействие и снижает риск возникновения споров относительно оплаты коммунальных услуг, что может стать причиной недействительности договора, как это подчеркивается в правовой практике [73].

Когда речь идет о договоре аренды нежилого помещения, законодательство также предоставляет возможности для вариативного подхода к определению арендной платы. Традиционно она устанавливается либо как фиксированная сумма за все помещение, либо рассчитывается за

каждый квадратный метр арендуемой площади. При этом стандартный временной интервал для внесения платежей составляет один месяц, что наиболее удобно для обеих сторон договора.

Следует отметить, что аренда земельного участка, на котором располагается нежилое помещение, обычно включается в общую арендную плату, однако законодатель допускает возможность отдельного расчета этого платежа. Это положение особенно актуально в случаях, когда арендатор использует земельный участок для нужд, не связанных непосредственно с функционированием арендуемого объекта.

Неотъемлемой частью любого договора аренды нежилого помещения является урегулирование вопроса о коммунальных платежах. В соответствии с частью второй статьи 616 ГК РФ, арендатор обязан возместить арендодателю затраты, связанные с содержанием имущества, включая коммунальные услуги. Однако здесь также возможны различные варианты: арендатор может либо перечислять средства арендодателю, либо самостоятельно заключать договоры с коммунальными службами. Такой подход позволяет снизить риск недоразумений и споров относительно того, какие расходы входят в арендную плату [33].

Аренда частного земельного участка представляет собой особую категорию договорных отношений. В соответствии с п. 4 ст. 22 Земельного кодекса РФ, стороны сами устанавливают размер арендной платы, и он может быть выражен как в твердой сумме, так и в виде периодических платежей. Важно, чтобы размер арендной платы был обоснован и не отклонялся существенно от рыночной стоимости, иначе это может повлечь негативные последствия для участников сделки. Например, если арендная плата будет установлена на невыгодных условиях для одной из сторон, руководитель юридического лица может быть привлечен к ответственности за причиненные убытки (п. 1 ст. 53.1 ГК РФ) [62].

В данном контексте важно отметить, что стороны могут предусмотреть в договоре не только фиксированную сумму арендной платы, но и порядок её

определения. Это может быть, например, формула, учитывающая изменения рыночной стоимости земельного участка. Такой подход обеспечивает гибкость договора и позволяет учитывать различные факторы, влияющие на стоимость аренды.

Особое внимание следует уделять договорам аренды объектов недвижимости, которые находятся на стадии строительства. В таких случаях важно согласовать размер арендной платы исходя из предполагаемой площади будущего объекта. Законодательство допускает установление арендной платы на этапе строительства, однако необходимо также зафиксировать в договоре момент, когда арендатор начнет исполнять свои обязательства по оплате.

Дополнительным условием может стать предоставление арендатору «арендных каникул» — периода, в течение которого он будет освобожден от уплаты арендной платы, что часто применяется в период ремонта или завершения строительства объекта. Этот инструмент помогает арендаторам более гибко подходить к выполнению своих обязательств и снижает финансовую нагрузку на начальном этапе использования объекта недвижимости.

Таким образом, процесс согласования размера арендной платы в различных видах аренды требует внимательного подхода к каждому аспекту сделки. Как показано выше, важно учитывать не только фиксированную стоимость использования объекта, но и сопутствующие расходы, такие как коммунальные платежи и плата за земельный участок. Более того, грамотное оформление этих условий в договоре аренды позволит избежать юридических рисков и гарантировать стабильные и прозрачные договорные отношения для обеих сторон [35].

При заключении договора аренды ключевую роль играет не только предмет договора и размер арендной платы, но и другие условия, которые могут быть признаны существенными в силу закона или иных правовых актов. Законодательство РФ устанавливает обязательные для согласования условия, которые должны быть включены в договоры некоторых видов аренды. Это

позволяет гарантировать, что договор будет юридически значим и действителен. Согласно п. 1 ст. 432 Гражданского кодекса РФ, в отдельных случаях правовыми актами могут быть предусмотрены дополнительные обязательные условия, которые должны быть урегулированы в договоре, чтобы он считался заключенным.

Например, для договоров лизинга, заключаемых с государственными или муниципальными учреждениями, предусмотрены особые условия. Согласно ст. 9.1 Федерального закона о лизинге, такие договоры должны содержать дополнительные положения, которые определяют особенности аренды государственного имущества. Это связано с тем, что государственное имущество имеет особый правовой режим, и его использование регулируется на более строгих условиях. Отсутствие в договоре этих условий может привести к его недействительности.

Особое регулирование установлено также для аренды централизованных систем водоснабжения или водоотведения, а также объектов теплоснабжения, если такие объекты находятся в государственной или муниципальной собственности. Закон о водоснабжении и водоотведении и Закон о теплоснабжении (ч. 2 ст. 41.2 и ч. 2 ст. 28.2 соответственно) детализируют перечень обязательных условий, которые должны быть согласованы сторонами. Это связано с важностью объектов коммунальной инфраструктуры, от правильного использования которых зависит функционирование целых населенных пунктов. Соответственно, законодатель подчеркивает необходимость строгого соблюдения всех установленных правил.

Аналогичные правила действуют и в отношении договоров аренды объектов культурного наследия, находящихся в неудовлетворительном состоянии. Согласно п. 4 ст. 14.1 Федерального закона об объектах культурного наследия, такие договоры должны содержать условия, касающиеся восстановления и поддержания этих объектов. Это требование связано с важностью сохранения исторического и культурного наследия

России. Если арендатор и арендодатель не достигнут соглашения по данным условиям, договор аренды может быть признан недействительным [73].

Таким образом, в ряде случаев закон устанавливает обязательные для согласования условия, без которых договор аренды не может быть заключен. Это правило касается аренды государственного имущества, объектов коммунальной инфраструктуры и объектов культурного наследия. Данные требования подчеркивают важность тщательного юридического оформления таких договоров, поскольку в противном случае стороны могут столкнуться с риском признания их соглашений недействительными [37].

Следует отметить, что стороны договора могут по своему усмотрению придать определенным условиям статус существенных. Например, если стороны хотят включить в договор условия, касающиеся срока аренды или порядка использования объекта, они должны четко зафиксировать их в договоре. В соответствии с п. 1 ст. 432 ГК РФ, любое условие, на котором настаивает хотя бы одна из сторон, становится существенным и требует согласования. Даже если такие условия могли бы быть восполнены по умолчанию, их необходимо включить в договор, чтобы избежать споров и возможных рисков.

Стороны могут прийти к соглашению по таким условиям различными способами. Один из них — это направление письменного предложения другой стороне с последующей фиксацией достигнутого соглашения в протоколе разногласий. Кроме того, стороны могут обмениваться корреспонденцией, в которой они выразят свои намерения относительно согласования тех или иных условий. В случае если одна из сторон не согласится с предложением, договор может быть признан несостоявшимся, что подтверждается п. 3 ст. 432 ГК РФ и соответствующими разъяснениями Верховного Суда РФ [49].

Такой механизм согласования существенных условий обеспечивает гибкость и защищенность договорных отношений. Он позволяет сторонам самостоятельно определять, какие аспекты сделки для них являются принципиальными, и обеспечивает возможность фиксирования

договоренностей по наиболее важным вопросам. Это, в свою очередь, помогает избежать юридических рисков и споров в будущем, так как наличие четких договоренностей способствует стабильности договорных отношений.

Размер арендной платы, несмотря на его значимость, не всегда является обязательным условием договора аренды. Однако в случае аренды зданий, сооружений и земельных участков, его согласование становится обязательным. Пункт 1 ст. 654 ГК РФ устанавливает, что для договоров аренды недвижимости согласование размера арендной платы является существенным условием. Это обусловлено тем, что недвижимость представляет собой ценное имущество, и отсутствие согласованной платы за его использование может повлечь серьезные правовые последствия для сторон [38].

Следует понимать, что законодательство о регулировании арендных отношений имеет сложную структуру. Арендные отношения регулируются как общими нормами гражданского права, так и специальными правовыми актами, такими как законы о лизинге, водоснабжении, теплоснабжении и охране культурного наследия. Это позволяет учесть специфику различных типов арендуемого имущества и обеспечить надлежащую правовую защиту интересов сторон.

В заключение можно сделать вывод о том, что договор аренды может быть признан заключенным только в том случае, если существенные условия согласованы. К таким условиям относится предмет аренды — имущество, передаваемое арендатору. В общем случае размер арендной платы не входит в число обязательных условий, однако его согласование становится необходимым при аренде зданий, сооружений и земельных участков. Тщательное согласование всех условий, включая те, которые стороны признают существенными, позволяет минимизировать риски и обеспечить стабильность договорных отношений.

Подводя итоги по первой главе, мы пришли к следующим выводам.

В процессе анализа правового регулирования арендных отношений был выявлен комплексный характер этих правоотношений с точки зрения их юридической природы. Арендные отношения регулируются как общими нормами гражданского законодательства, так и специализированными правовыми актами, которые касаются конкретных сфер общественной жизни. Например, на аренду могут оказывать влияние нормы отраслевых законодательных актов, таких как законы, регулирующие образовательную деятельность, или правовые акты в области защиты конкуренции. Более того, важное значение имеют положения бюджетного и налогового законодательства, а также нормативные акты, принимаемые на уровне субъектов Российской Федерации. Это многообразие правовых источников, регулирующих арендные отношения, делает данную сферу права сложной и требует внимательного подхода к заключению договоров аренды [42].

Заключение договора аренды возможно только при условии, что стороны достигли согласия по всем существенным условиям. Если одно из таких условий остается несогласованным, договор может быть признан незаключенным. Существенным условием договора является, прежде всего, условие о предмете аренды. Это условие должно содержать такую информацию, которая позволяет точно определить объект, передаваемый в аренду. Отсутствие четкого определения предмета аренды лишает договор юридической силы, так как становится невозможным установить, какое именно имущество должно быть передано арендатору. Более того, договор считается заключенным, если иницилирующая сторона либо отказывается от своего предложения, либо своим поведением демонстрирует явный отказ от дальнейшего обсуждения условия, что влечет за собой фактическое согласование всех положений договора.

Следует отметить, что в рамках арендных правоотношений размер арендной платы не всегда является обязательным условием, которое должно быть согласовано для того, чтобы договор считался заключенным. Общие положения гражданского законодательства не включают арендную плату в

перечень обязательных существенных условий. Однако в некоторых случаях, таких как аренда зданий, сооружений или земельных участков, согласование размера арендной платы приобретает ключевое значение. В соответствии с нормами законодательства, регулирующего аренду таких объектов, отсутствие согласованного размера платы может привести к недействительности договора. Это объясняется тем, что данные объекты обладают значительной экономической ценностью, и без четко согласованной стоимости их использования стороны могут столкнуться с правовыми рисками и неопределенностью.

Подводя итог, можно сделать вывод, что существенным условием любого договора аренды является условие, касающееся объекта аренды. Это условие должно содержать точные данные, которые позволяют однозначно идентифицировать имущество, передаваемое арендатору. В то время как размер арендной платы в большинстве случаев не включен в число обязательных условий договора аренды, он становится таковым при заключении договоров аренды недвижимости. Таким образом, точное определение предмета аренды и согласование всех ключевых условий договора позволяет сторонам избежать возможных юридических проблем и гарантировать стабильность своих договорных отношений.

Глава 2 Особенности отдельных видов аренды

2.1 Финансовая аренда (лизинг)

Экономический подъем и ускорение темпов модернизации производственных мощностей Российской Федерации требует активного внедрения инновационных финансовых инструментов, которые способствовали бы развитию предпринимательской среды. Одним из таких механизмов, заметно выделяющимся в сфере привлечения инвестиций, является финансовая аренда или лизинг, который получил широкое распространение не только в развивающихся экономиках, но и в международной практике. В условиях глобализирующейся экономики лизинг стал востребованным средством интеграции капитала в реальный сектор, позволяя предприятиям получить доступ к необходимым производственным активам без необходимости их полной закупки.

Научные споры о правовой и экономической природе лизинга продолжаются, и различные исследователи дают этому явлению свое определение. Одни специалисты рассматривают его как инструмент, способствующий инвестированию и мобилизации капитала, другие же склоняются к позиции, что лизинг является формой долгосрочной аренды или даже видом кредитования. Третьи видят его как метод приобретения оборудования и других производственных средств без значительного отвлечения денежных ресурсов [43]. Представляется, что данная дискуссия подчеркивает многогранность и функциональную гибкость финансовой аренды, что делает её полезной в широком спектре деловых отношений.

В основе механизма финансовой аренды лежат имущественные отношения, опосредующие интересы сторон, участвующих в сделке. Лизинговая операция представляет собой форму партнерства между субъектами, обладающими свободными финансовыми средствами, и теми, кто заинтересован в привлечении капитала для приобретения материальных

активов. Согласно точке зрения Е. А. Суханова, лизинг выступает как «временное пользование вещью, специально приобретенной арендодателем по запросу арендатора для последующей передачи в аренду» [20, с. 408]. Таким образом, при лизинговых сделках организация, не имеющая достаточных ресурсов для покупки имущества, может воспользоваться средствами лизинговой компании, которая в свою очередь берет на себя финансирование и закупку оборудования, позволяя арендатору использовать его на взаимовыгодных условиях.

С правовой точки зрения, лизинг регулируется рядом нормативных актов Российской Федерации, в числе которых Федеральный закон «О финансовой аренде (лизинге)». В этом законе финансовая аренда определяется как совокупность экономических и правовых отношений, возникающих при выполнении условий договора лизинга, включая этап приобретения объекта у поставщика [95]. Такая структура лизингового договора требует глубокого правового анализа, так как сочетает в себе элементы как арендных, так и кредитных взаимоотношений, делая финансовую аренду инструментом комплексного характера.

Определение юридической природы лизинга остаётся темой интенсивных научных дискуссий в российской правовой среде. Несмотря на специфические особенности, большинство исследователей придерживается мнения, что лизинговый договор следует рассматривать как разновидность арендных отношений. Аргументация этой позиции базируется на включении норм о лизинге в 34 главу Гражданского кодекса РФ, регулирующую арендные отношения. В соответствии со статьей 665 Гражданского кодекса, лизингодатель обязуется приобрести выбранное лизингополучателем имущество у назначенного поставщика и предоставить его арендатору для временного пользования за определённое вознаграждение [16]. Такое законодательное закрепление позиций сторон подтверждает, что лизинг, несмотря на свои уникальные черты, находится в рамках арендных правовых конструкций.

В то же время, существует обоснованное мнение о том, что договор финансовой аренды должен рассматриваться как *sui generis*, то есть обладающий самостоятельной правовой природой. Однако, как отмечает профессор М. И. Брагинский, наличие отдельной главы о лизинге в Гражданском кодексе РФ указывает на невозможность выделения договора лизинга как полностью самостоятельного типа, хотя его элементы и выходят за рамки классических арендных отношений [7, с. 604]. Анализ показывает, что лизинг имеет свою специфику, не укладывающуюся в общепринятые арендные конструкции, что подчёркивает его роль как гибкого инструмента экономических отношений.

Ю. В. Романец в своих исследованиях также подчёркивает, что финансовая аренда, закреплённая в российском гражданском законодательстве как форма аренды, подчиняется основным правилам аренды. Это сближает её с классическими арендными отношениями, при которых имущество передаётся во временное пользование за вознаграждение, что создает иллюзию формальной идентичности с арендой, хотя по сути лизинг остаётся финансовым посредником в сфере предпринимательской деятельности [81, с. 345].

На основе анализа можно заключить, что, несмотря на структурные сходства с арендой, финансовая аренда функционирует как уникальный механизм в инвестиционной политике, способствующий ускорению модернизации и расширению предпринимательских возможностей в экономике России.

Для разъяснения различий между традиционной арендой и финансовой арендой (лизингом) необходимо начать с анализа правовой природы данных договоров. Традиционная аренда подразумевает передачу имущества, уже принадлежащего арендодателю на праве собственности. В контексте финансовой аренды, в свою очередь, имущество приобретается арендодателем специально для аренды, по указанию арендатора. Это существенно изменяет положение арендодателя, который становится собственником имущества

только после его приобретения для целей аренды [45].

Касательно объекта аренды, финансовая аренда часто охватывает сложное техническое оборудование, тогда как классическая аренда может касаться любого имущества, включая земельные участки и природные объекты, которые исключены из объектов финансовой аренды. Такое разделение показывает разнообразие имущественных комплексов, которые могут быть предметом различных типов аренды.

Одним из ключевых отличий является срок договора. Финансовая аренда предусматривает длительный срок аренды, зачастую совпадающий с периодом амортизации актива [Ошибка! Источник ссылки не найден., с. 556]. Это отличается от классической аренды, которая может быть заключена на неопределенный срок.

Кроме того, в контексте финансовой аренды часто предусмотрено право арендатора на выкуп имущества. Эта возможность не только предоставляет арендатору потенциальный путь к собственности на актив, но и отсутствует в условиях традиционной аренды, что является значимым дифференциатором этих устройств договорных отношений.

Необходимо также учесть, что каждый договор финансовой аренды сопровождается договором купли-продажи между арендодателем и продавцом актива, что подчеркивает сложность и многоуровневость лизинговых сделок. Исследователи, такие как И.А. Решетник и другие, указывают на интегративный характер лизинга, включающего элементы нескольких гражданско-правовых соглашений [Ошибка! Источник ссылки не найден., с. 283].

Ученые, такие как Т.В. Ефимцева, поддерживают модель, согласно которой лизинговые отношения подразумевают наличие нескольких связанных договоров, формирующих двусторонние отношения между каждой парой участников [Ошибка! Источник ссылки не найден., с. 311].

Это представление оправдано сложностью взаимодействий, требующих точного определения прав и обязанностей сторон. С другой стороны, Е.В.

Кабатова и другие авторы считают, что договор финансовой аренды может быть рассмотрен как трехсторонний, в котором каждое звено взаимозависимо и необходимо для реализации сделки [**Ошибка! Источник ссылки не найден.**, с. 201].

Аналогично считает Т. А. Коннова, определяющая договор лизинга как трехстороннюю сделку, внутри которой договор купли-продажи, в свою очередь, является двусторонней. Солидарна с данными позициями и Е.Н. Чекмарева, которая определяет лизинг как трехстороннюю партнерскую сделку [**Ошибка! Источник ссылки не найден.**, с. 20].

В заключение, дискуссия о правовой природе лизинга продолжает быть актуальной в юридической сфере. Подходы к определению лизинга различаются, но общим остается признание его как сложного многоаспектного инструмента, интегрирующего различные договорные обязательства. Несмотря на разнообразие мнений, многие исследования подтверждают, что правовые обязательства, возникающие в рамках лизинга, преимущественно связаны с предоставлением имущества в пользование, что является основной сущностью финансовой аренды.

В контексте договора финансовой аренды, обязанность лизингодателя закупить товар у конкретного поставщика по договору купли-продажи не привлекает последнего в качестве третьей стороны в рамках финансовой аренды. Отсутствие прямых юридических связей и совместных обязательств между продавцом, лизингодателем и лизингополучателем подтверждает, что продавец не участвует в данном договоре аренды как сторона [46].

Развитие рынка лизинговых услуг в последние десятилетия способствовало значительному увеличению объема предоставляемых услуг в этой сфере. Эффективное применение разнообразных форм лизинга, приспособленных к специфическим потребностям участников сделки, стимулирует интерес и мотивацию сторон к заключению договоров финансовой аренды. Федеральный закон РФ «О финансовой аренде (лизинге)» от 29 октября 1998 года № 164-ФЗ (редакция от 14 марта 2022 года) выделяет

две ключевые формы лизинга: внутренний, предусматривающий участие только резидентов России, и международный, где одна из сторон является иностранным резидентом [48].

Лизинговые договоры активно используются в международных инвестиционных проектах, что вносит определенные сложности из-за необходимости согласования различных национальных законодательств. В 1988 году для унификации правил международного лизинга была принята Конвенция ЮНИДРУА. Этот документ устанавливает условия применения его положений к сделкам, когда коммерческие предприятия участников расположены в разных государствах-участниках конвенции, либо когда применяется законодательство одного из этих государств **[Ошибка! Источник ссылки не найден.]**.

Кроме того, российское законодательство предусматривает возможность сублизинга, при котором лизингополучатель может передать права использования имущества третьей стороне с согласия лизингодателя. Такой договор сублизинга позволяет лизингополучателю выступать в роли посредника, передавая все соответствующие права и обязанности в рамках условий основного договора финансовой аренды.

Анализируя вышесказанное, можно сделать вывод о значимости и сложности лизинговых отношений в современной экономике. Юридическая структура лизинга требует тщательного регулирования для обеспечения интересов всех участников. Развитие международного и внутреннего лизинга стимулирует унификацию и адаптацию законодательства, что, в свою очередь, ведет к повышению конкурентоспособности национальных экономик и способствует глобализации экономических связей. В то же время, многообразие видов лизинга и возможность сублизинга делают этот инструмент гибким и привлекательным для реализации широкого спектра инвестиционных проектов.

Лизинг, как экономический инструмент, продолжает эволюционировать и адаптироваться к изменяющимся рыночным условиям. Это динамическое

развитие объясняет отсутствие строгих нормативных рамок в российском законодательстве относительно конкретных форм лизинга, поскольку каждая из них должна демонстрировать свою релевантность в практическом применении и способствовать решению задач, возложенных на финансовую аренду. Таким образом, акцент на уникальные характеристики каждого вида лизинга становится основой для разработки классификации, способствующей эффективности лизинговых операций [50].

Научная литература выделяет три основных типа лизинга, как указывают А. Суханов и Б. М. Гонгало:

- финансовый лизинг;
- лизинг с возможностью возврата;
- оперативный лизинг [**Ошибка! Источник ссылки не найден.**].

Финансовый лизинг предполагает передачу имущества на срок, совпадающий с периодом его амортизации. В конце этого срока лизингополучатель, регулярно и полностью оплачивающий лизинговые платежи, может стать собственником предмета лизинга. Такое право на приобретение имущества возникает вследствие того, что через лизинговые платежи полностью возмещается его стоимость. Поддержание и страхование предмета лизинга ложатся на плечи лизингополучателя.

Важным регуляторным актом в этой области является Постановление Пленума ВАС РФ, которое определяет правовые аспекты, связанные с финансовым лизингом с возможностью выкупа, в том числе вопросы расторжения договоров, оплаты, распределения рисков и ответственности [**Ошибка! Источник ссылки не найден.**].

Финансовый лизинг привлекателен как для лизингодателя, получающего доход в долгосрочной перспективе и избегающего вопросов последующего использования или продажи актива, так и для лизингополучателя, который в перспективе может перейти к эксплуатации имущества как собственник.

Лизинг с возможностью возврата предполагает, что лизингополучатель

сразу получает денежные средства за уже принадлежащий ему актив, при этом обязуется возвращать средства на протяжении всего срока действия договора. Этот вид лизинга особенно выгоден для собственника актива в периоды финансовых трудностей, так как позволяет ему получить необходимые средства, оставаясь владельцем имущества.

Оперативный лизинг отличается краткосрочностью договора и обязанностью лизингодателя по обслуживанию имущества. После окончания срока договора лизингодатель может снова использовать имущество, например, сдав его в лизинг другому клиенту. В юридической литературе возникают вопросы относительно сущности оперативного лизинга, так как он не всегда соответствует классическим требованиям лизинга, что подчеркивается в работах В. В. Витрянского и И. Н. Решетника [**Ошибка! Источник ссылки не найден.**, с. 250]. Аналогичной точки зрения придерживается И. Н. Решетник, который приравнивает оперативный лизинг к аренде.

Анализ показывает, что каждый вид лизинга имеет свои преимущества и особенности, которые должны быть учтены при заключении договоров. Понимание этих нюансов позволяет сторонам максимально эффективно использовать инструменты лизинга для достижения своих коммерческих и финансовых целей. Важность гибкости и адаптивности в законодательном регулировании лизинга очевидна, так как она позволяет отрасли эффективно реагировать на постоянно изменяющиеся экономические условия [51].

Лизинг, как динамично развивающаяся экономическая категория, продолжает адаптироваться к современным рыночным условиям, что вызывает необходимость в дополнительных классификациях, предложенных различными авторами, для более точного определения его видов и форм.

А. Суханов, например, предлагает деление лизинга на индивидуальный и консорциальный, где в последнем случае действуют несколько финансирующих компаний, объединенных для совместной реализации лизинговых операций, с назначением ответственного лица для координации

действий **[Ошибка! Источник ссылки не найден.]**.

Классификация, предложенная В.Д. Газманом, основывается на временных характеристиках договора и включает в себя фиксированный и возобновляемый лизинг. В первом случае срок договора четко определен, а во втором предусмотрено автоматическое продление договора с возможностью обновления лизингуемого имущества **[Ошибка! Источник ссылки не найден., с. 67]**. Также Е.И. Козлова вводит дифференциацию лизинга по характеру объекта, выделяя лизинг недвижимости, движимости, семян и животных, что расширяет понимание возможных направлений использования этого инструмента **[Ошибка! Источник ссылки не найден., с. 22]**.

Заключительный анализ этих классификаций подчеркивает значимость гибкости в организации лизинговых отношений. Учитывая разнообразие предложенных форм и видов лизинга, становится очевидной возможность их адаптации к конкретным экономическим задачам и условиям. Лизинг следует рассматривать не только как альтернативу прямой покупке, но и как многофункциональный инструмент, способный удовлетворять различные потребности субъектов экономических отношений [52].

Таким образом, подход к пониманию лизинга как к специфической форме аренды должен быть дополнен учетом его многообразных аспектов, предложенных в современных исследованиях. В свете этого, игнорирование новых теорий и классификаций в анализе правовой природы и практического применения лизинга может привести к упущению значительных возможностей для дальнейшего развития этого феномена, влияющего на укрепление и расширение рыночных отношений.

Договор финансовой аренды (лизинга) обладает комплексом характеристик, которые отличают его от других видов договорных отношений. На основании положений статьи 665 Гражданского кодекса Российской Федерации можно выделить несколько важных особенностей, присущих данному виду соглашения, каждая из которых определяет уникальную правовую природу и цели лизинга.

Во-первых, договор финансовой аренды относится к консенсуальным соглашениям. Это означает, что он вступает в силу с момента, когда стороны достигли согласия по всем существенным условиям договора [29, с. 635]. Особенностью таких условий является то, что передача предмета лизинга арендатору не происходит одновременно с подписанием документа, а осуществляется через определенный период времени, необходимый для согласования и выполнения ключевых аспектов договора. Данный временной разрыв подчеркивает специфику лизинговых отношений, где существенные обязательства сторон наступают не в момент заключения, а после дополнительных организационных действий. Таким образом, консенсуальный характер соглашения придаёт договору лизинга большую гибкость и позволяет сторонам учесть финансовые и технические аспекты подготовки предмета к передаче.

Анализируя эти особенности, можно прийти к выводу, что консенсуальный характер лизинга усиливает его инвестиционную направленность, так как стороны получают возможность более детально проработать условия сделки и финансовые обязательства, что способствует снижению рисков и способствует реализации долгосрочных стратегий развития предпринимательства.

Во-вторых, договор лизинга носит возмездный характер, что находит своё подтверждение в статье 665 ГК РФ и пункте 5 статьи 15 Федерального закона «О финансовой аренде (лизинге)» от 29.10.1998 № 164-ФЗ. Согласно этому, лизингополучатель обязан вносить периодические лизинговые платежи в обмен на право пользования объектом лизинга, что составляет суть встречного обязательства по отношению к действиям лизингодателя, осуществляющего приобретение и передачу имущества. Характер возмездности отражает инвестиционную сущность лизинга, предполагая невозможность его бесплатного использования, что подтверждено в преамбуле указанного закона [53]. С учетом данной инвестиционной направленности, стороны могут быть уверены в формировании стабильного

потока платежей и распределении финансовой нагрузки, что делает лизинг привлекательным для компаний, стремящихся к устойчивому развитию.

Можно заключить, что возмездный характер лизинга обеспечивает устойчивость финансового потока в рамках долгосрочных контрактов, поддерживая инвестиционную природу договора, а также способствуя более рациональному распределению финансовой нагрузки в период реализации договора.

Третья характеристика лизингового договора заключается в его взаимном характере, где обе стороны наделяются обоюдными правами и обязанностями. В юридической литературе подчеркивается, что «праву одного участника договора соответствует обязанность другого» [29, с. 635]. Законодательство детально закрепляет права и обязанности как лизингодателя, так и лизингополучателя, обеспечивая баланс интересов и равное положение сторон. В рамках такого регулирования обе стороны несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее выполнение своих обязательств, что повышает уровень доверия и позволяет сформировать долговременные деловые отношения. Добровольное вступление в соглашение свидетельствует о сознательном выборе каждой стороны реализовать собственные цели и интересы.

Можно отметить, что взаимный характер лизингового договора усиливает правовую защищенность сторон, повышая значимость договорных отношений и стимулируя ответственность сторон. Это также делает его инструментом стабильного предпринимательского взаимодействия, предполагая равенство и взаимные обязательства.

Наконец, договор финансовой аренды характеризуется двусторонним характером, что особенно примечательно, учитывая, что формально в процессе участвуют три стороны, включая продавца предмета лизинга. Однако согласно законодательству, ключевыми сторонами являются только лизингодатель и лизингополучатель, как указано в статье 665 ГК РФ и статье 2 ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)». Роль продавца ограничена договором

купли-продажи и не предусматривает его участия в собственно лизинговых правоотношениях. Несмотря на то, что продавец обеспечивает лизингодателя необходимым оборудованием, он остается внешним по отношению к основному договору финансовой аренды и не вступает в правовые связи с арендатором.

Таким образом, формальная двусторонность лизингового договора подчеркивает его строгую структуру, позволяющую избежать смешения обязанностей сторон и сохранять определённые правовые границы между лизинговыми и договорными обязательствами, связанными с приобретением имущества.

Помимо указанных признаков, характеризующих правовую природу договора финансовой аренды, важную роль играют его существенные условия, которые в обязательном порядке должны быть согласованы сторонами. Ключевым элементом здесь выступает предмет договора, требующий максимально подробного и всестороннего описания [12, с. 206]. Как следует из положений ГК РФ и ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)», в договоре необходимо четко идентифицировать передаваемое в лизинг имущество, приведя его подробные характеристики и спецификации. Законодательство устанавливает перечень возможных предметов лизинга, а также вводит определенные ограничения на отдельные виды имущества [54].

Не менее важным существенным условием договора лизинга выступает срок его действия, прямо предусмотренный ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)». Стороны самостоятельно согласовывают данный параметр исходя из экономических особенностей конкретной сделки и потребностей лизингополучателя. При этом, даже если в договоре срок не будет указан, это не приведет к признанию его незаключенным. В таком случае, по аналогии с общими положениями ГК РФ об аренде, договор лизинга будет действовать в течение неопределенного периода с правом каждой из сторон в любой момент отказаться от него, предупредив об этом контрагента за 1 месяц, а при лизинге недвижимости - за 3 месяца. Однако подобная ситуация представляется

нежелательной, поскольку не отвечает интересам участников лизинговой сделки и повышает их риски. Поэтому на практике договоры финансовой аренды всегда заключаются на определенный срок, как правило, сопоставимый со сроком полезного использования и полной амортизации предмета лизинга [56].

Следующим существенным условием рассматриваемого договора является указание на продавца приобретаемого для лизинга имущества. Как справедливо отмечает Е. А. Суханов, без идентификации продавца договор лизинга будет считаться незаключенным [44]. Это связано с тем, что лизингодатель приобретает предмет лизинга не произвольно, а у конкретного продавца, согласованного с лизингополучателем. Если же в договоре будет содержаться обязанность лизингодателя передать некое имущество в лизинг без указания на его приобретение у определенного продавца, то такие отношения будут квалифицированы как обычная аренда, а не лизинг [60].

Значительное внимание в научной литературе уделяется вопросам лизинговых платежей как одному из ключевых условий договора финансовой аренды, определяющих его правовую природу. Многие авторы, в частности А.П. Сергеев и Ю.К. Толстой, рассматривают положения о платежах как существенный элемент данного договора, что находит подтверждение и в нормах действующего законодательства [30]. Так, ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)» обязывает лизингодателя передать предмет лизинга лизингополучателю за плату, которая включает в себя возмещение затрат на приобретение и передачу имущества, оказание дополнительных услуг, а также доход лизингодателя. В свою очередь, лизингополучатель должен уплачивать лизинговые платежи со дня фактического получения предмета лизинга во владение и пользование. Порядок, размер и периодичность внесения платежей подробно регламентируются Методическими рекомендациями [30], призванными минимизировать возможные разногласия между сторонами.

Таким образом, договор финансовой аренды (лизинга) представляет собой сложную правовую конструкцию, обладающую рядом характерных

признаков и требующую согласования сторонами всех существенных условий. Детальное регулирование прав и обязанностей участников лизинговой сделки, распределение между ними рисков, а также иные индивидуальные особенности конкретного договора призваны обеспечить соблюдение интересов каждой из сторон и минимизировать возможные конфликты в процессе исполнения обязательств.

2.2 Особенности аренды транспортных средств

Современное экономическое и социальное развитие актуализирует важность института аренды транспортных средств, который привлекает внимание как индивидуальных граждан, так и предпринимательских кругов. Этот вид гражданско-правовой сделки характеризуется передачей транспортного средства от арендодателя к арендатору на определенный срок с целью временного владения и пользования за установленную плату.

Согласно нормам Гражданского кодекса Российской Федерации, дифференцируются две основные категории арендных договоров транспортных средств. В первой категории (статьи 632-641 ГК РФ) договор предусматривает не только предоставление транспорта, но и услуги по его управлению и технической поддержке, часто с включением экипажа. Во второй категории (статьи 642-649 ГК РФ) арендодатель предоставляет транспортное средство без дополнительных услуг управления и технической поддержки [61].

Популярность и распространение таких договоров аренды свидетельствуют о значительном вкладе этой практики в экономику и общество. Арендодатели получают финансовую выгоду от сдачи транспортных средств, тогда как арендаторы, используя арендованный транспорт для грузоперевозок, транспортировки сотрудников или удовлетворения личных потребностей, могут существенно снизить свои затраты.

Предмет договора аренды транспортных средств охватывает широкий спектр средств передвижения, включая легковые автомобили, железнодорожные составы, воздушные и водные транспортные средства, суда для внутренних водных путей, морские суда, а также специализированную технику, такую как грузовые автомобили и экскаваторы. Транспортное средство является индивидуально определенным имуществом с уникальными характеристиками, которые должны быть четко указаны в договоре аренды. При заключении договора важно точно определить объект аренды как транспортное средство, поскольку несоблюдение этого требования может привести к признанию договора недействительным. Отличительной чертой договора аренды транспортных средств является условие об оказании услуг по управлению и технической эксплуатации. Однако, в законодательстве отсутствует универсальное определение и классификация транспортных средств, что создает неопределенность в практике аренды. На данный момент любые средства передвижения для людей, грузов и спецтехнику, признаваемые таковыми судебной практикой, можно арендовать по правилам Гражданского кодекса РФ о договоре аренды транспортных средств.

Особое внимание следует уделить юридическому оформлению договоров аренды. Научные труды в области права указывают на разногласия в определении предмета договора аренды. Существует мнение, согласно которому важнейшим элементом договора аренды является обязательство сторон, возникающее после его заключения. Предмет договора должен быть четко индивидуализирован и описан в тексте самого договора [**Ошибка! Источник ссылки не найден.**, с. 128].

Для законности сделки рекомендуется оформлять договор аренды в виде единого письменного документа, подписанного обеими сторонами. В случаях, когда транспортные средства предоставляются физическим лицам для личного использования, целесообразно заключать договор проката как публичный договор. Важно учитывать, что в некоторых ситуациях достаточно подписания договора, если он также выполняет функцию акта приема-

передачи. Такое положение должно быть ясно прописано в договоре, а акт приема-передачи составляется в письменной форме [63].

Таким образом, аренда транспортных средств играет значительную роль в экономическом и социальном развитии, предоставляя эффективные решения для различных потребностей как бизнеса, так и частных лиц. Однако юридическая корректность оформления таких сделок имеет первостепенное значение для обеспечения их законности и эффективности.

В контексте аренды транспортных средств, юридическая практика допускает ситуации, когда договор аренды может одновременно выполнять функции акта приема-передачи. Однако для юридической значимости такого документа необходимо четко прописать его двойное назначение в тексте договора. Акт приема-передачи, составляемый в письменной форме, должен содержать ключевые элементы, обеспечивающие полноту и однозначность информации о передаваемом объекте.

Важным аспектом такого акта является указание характеристик транспортного средства, обеспечивающих его уникальную идентификацию. Кроме того, акт должен включать подробное описание текущего состояния транспортного средства, что имеет решающее значение при оценке его функциональности и стоимости. Также крайне важно зафиксировать перечень документов и принадлежностей, которые передаются вместе с транспортным средством, что гарантирует полноту передачи всех компонентов арендуемого объекта.

Отдельное внимание следует уделить условиям оказания услуг, связанных с арендой. Возможно, установление гибких условий, позволяющих арендатору самостоятельно определять временные рамки использования транспортного средства в соответствии с положениями договора. При определении размера арендной платы целесообразно предусмотреть роль арендатора как налогового агента по НДФЛ (согласно пункту 1 статьи 226 Налогового кодекса РФ). Это позволяет избежать последующих споров относительно суммы арендной платы, подлежащей уплате непосредственно

арендодателю, поскольку арендная плата перечисляется арендодателю с учетом удержанного налога [65].

Необходимо также учитывать, что специфические нормативные акты, такие как транспортные уставы и кодексы, могут устанавливать дополнительные требования и особенности для аренды отдельных категорий транспортных средств, в частности морских судов, что регламентируется статьей 649 Гражданского кодекса РФ.

В заключение, важно подчеркнуть, что грамотное и всестороннее оформление договоров аренды транспортных средств, включая акты приема-передачи, играет ключевую роль в обеспечении правовой ясности и предотвращении возможных споров или недоразумений между сторонами договора.

Договор аренды, в том числе аренды транспортных средств, включает ряд специфических условий, обязательных для выполнения обеими сторонами соглашения. Одним из основных является определение размера арендной платы, однако, как отмечается в литературе, Гражданский кодекс РФ не содержит четких инструкций по поводу конкретной величины арендной платы, оставляя её определение на усмотрение сторон [66]. В зависимости от условий договора, арендная плата может быть установлена с учётом актуальных рыночных цен или иных экономических факторов, оказывающих влияние на её величину в долгосрочной перспективе. Существенной особенностью является гибкость определения арендной платы, которая, будучи прописанной в договоре, предполагает возможность её изменения по согласованию сторон, особенно если соглашение рассчитано на длительный период и в нем закреплена необходимость учета различных экономических изменений.

Стоит отметить, что изменение арендной платы в долгосрочных договорах является обычной практикой. Этот процесс позволяет сохранить справедливый баланс интересов сторон, учитывая воздействие инфляции, изменения ставок и иных рыночных факторов на покупательскую

способность. Следует подчеркнуть, что для изменения арендной платы требуется внесение дополнительных условий в договор, что подтверждается пунктом 3 статьи 614 ГК РФ. Таким образом, для защиты прав обеих сторон арендных отношений и минимизации споров, рекомендуется заключать дополнительное соглашение, фиксирующее новые условия арендной платы.

Несмотря на закрепленное законодательством положение о необходимости получения согласия обеих сторон для изменения размера арендной платы, на практике встречаются ситуации, когда арендодатель уведомляет арендатора о повышении платы. Для исключения таких неожиданностей целесообразно заранее предусмотреть в договоре условия для корректировки арендной платы при наступлении определенных обстоятельств. В случае обнаружения в тексте договора условия о возможности пересмотра платы арендатор должен осознавать свою обязанность следовать этому положению, что позволяет избежать споров и правовых разногласий.

Существуют ситуации, когда арендная плата может быть изменена без необходимости заключения дополнительного соглашения. Такое положение дела признано законным, что подтверждается Постановлением Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 26 января 2010 года № 11487/09 по делу № А59-3535/07-С9(С-5) [69]. Важным аспектом является то, что, согласно пункту 3 статьи 614 ГК РФ, арендодатель не вправе повышать арендную плату чаще одного раза в год, обеспечивая тем самым защиту арендатора от необоснованных и слишком частых изменений в платежах. Этот аспект законодательства гарантирует стабильность арендных отношений и предсказуемость финансовой нагрузки для арендатора, что особенно важно для долгосрочных контрактов.

В рамках применения аренды транспортных средств, предприниматель имеет право использовать арендованное имущество не только для личных нужд, но и для заключения договоров с третьими лицами. В статье 638 и статье 647 ГК РФ содержится положение, позволяющее арендатору заключать

договоры перевозки и другие соглашения от своего имени, не требуя для этого согласия арендодателя [70]. Это значительно расширяет спектр возможностей использования арендованного имущества в предпринимательской деятельности, повышая его привлекательность как актива.

Важно отметить, что при заключении договора аренды транспортных средств стороны могут предусмотреть как фиксированную ставку арендной платы, так и гибкие условия её корректировки в зависимости от изменений рыночной конъюнктуры. Такое соглашение, при грамотном регулировании, помогает сторонам избежать излишне завышенных или заниженных ставок и поддерживать арендные платежи на справедливом уровне, соответствующем условиям текущего рынка [75].

Различают несколько типов договоров аренды транспортных средств, среди которых особое внимание следует уделить договорам субаренды, где арендатор передает право на временное пользование транспортным средством третьим лицам. Также можно выделить договоры, в которых выполнение обязательств напрямую зависит от использования арендованного транспорта, например, в договоре перевозки пассажиров или оказания услуг, описанных в главе 39 Гражданского кодекса РФ. В таких случаях арендованное имущество становится ключевым элементом исполнения обязательств, определяя их юридический и экономический характер [76].

Следует учитывать, что арендуемое имущество не всегда является центральным элементом соглашения, как это может происходить в договорах подряда, где арендованное транспортное средство используется как вспомогательный актив для выполнения работы. Важно понимать, что не во всех случаях арендованное имущество является основным объектом договора, и стороны должны исходить из реальной необходимости его применения в соответствии с конкретными условиями сделки.

Анализ практики использования арендованных транспортных средств показывает, что их правовой статус и условия аренды часто зависят от формулировок договора. Например, в случае указания в договоре запрета на

субаренду без согласия арендодателя, арендатор ограничен в возможностях передачи транспортного средства третьим лицам. В то же время при отсутствии таких ограничений, арендатор вправе использовать имущество в любых целях, не противоречащих договору, при условии его надлежащего технического состояния [87, с. 69].

Договоры аренды транспортных средств в российском законодательстве подразделяются на два основных типа: аренда с экипажем и аренда без экипажа. В случае аренды с экипажем арендодатель не только предоставляет транспортное средство, но и обеспечивает его обслуживание и управление, что регулируется статьями 632-641 ГК РФ. В договорах без экипажа, охватываемых статьями 642-649 ГК РФ, арендатор самостоятельно несет ответственность за эксплуатацию и техническое состояние транспорта. Данный аспект позволяет учитывать различные потребности и цели арендаторов, регулируя права и обязанности сторон в зависимости от вида арендуемого транспортного средства [85, с. 90].

Таким образом, аренда транспортных средств, будь то с экипажем или без, представляет собой востребованный инструмент в современной экономике, как для предпринимательских целей, так и для личного использования. Учитывая значение аренды в развитии бизнеса, важным представляется детальное законодательное регулирование условий её применения, позволяющее эффективно управлять рисками и защищать интересы сторон.

2.3 Особенности аренды зданий и сооружений

Договор аренды является одним из ключевых инструментов в сфере гражданско-правовых отношений, регулирующих временное предоставление имущества в использование, определённый статьёй 606 Гражданского кодекса Российской Федерации. Согласно данной норме, арендодатель обязуется передать имущество арендатору во временное владение и пользование или

исключительно в пользование за установленную плату. Все плоды, продукция и доходы, которые арендатор получает в процессе эксплуатации арендованного объекта, остаются в его собственности.

Арендные соглашения относятся к категории договоров, целью которых является передача имущества во временное использование без перехода права собственности, что существенно отличает их от договоров купли-продажи. В экономической перспективе такие договоры рассматриваются как обменные операции, где объектом сделки выступает не сама вещь, а право на её использование. В зависимости от условий договора, имущество может быть предоставлено для пользования или для совместного владения и пользования. В первом случае арендатор не приобретает права собственности на объект, во втором — признаётся его законным пользователем с соответствующими правовыми последствиями [**Ошибка! Источник ссылки не найден.**, с. 218].

Передача имущества в пользование предполагает возможность арендодателя осуществлять контроль за его использованием, например, в случаях, когда движимое имущество используется на территории, принадлежащей арендодателю [**Ошибка! Источник ссылки не найден.**, с.221].

Существует три основные характеристики арендных отношений. Во-первых, арендное соглашение не предусматривает окончательной передачи права владения или пользования, оставляя арендодателя владельцем объекта. Во-вторых, аренда является временной, после окончания срока аренды имущество должно быть возвращено арендодателю. Исключения составляют случаи, когда арендатор приобретает объект аренды, в таких обстоятельствах отношения трансформируются в сделку купли-продажи. В-третьих, договор аренды всегда подразумевает оплату за пользование объектом, в отличие от безвозмездного займа [**Ошибка! Источник ссылки не найден.**, с. 156].

Также аренда зданий и сооружений рассматривается как консенсуальное соглашение, определяющее обязательства между сторонами, в противовес

кредитному договору, который считается заключённым с момента достижения соглашения сторонами [**Ошибка! Источник ссылки не найден.**, с. 132].

Терминология, используемая в законодательстве для описания аренды или имущественного найма, варьируется в зависимости от установившейся практики в различных областях. Отличие между арендной платой и сдачей в наём осуществляется только для жилых помещений, где правоотношения регулируются главой 35 ГК РФ, устанавливающей договор аренды жилой площади как отдельную форму соглашения.

Договор аренды служит важным элементом в системе гражданских правоотношений, позволяя эффективно регулировать временное использование имущества без перехода права собственности. Это соглашение обеспечивает гибкость в коммерческом обороте и позволяет использовать имущество с наибольшей выгодой для обеих сторон, сохраняя при этом права собственника. Основываясь на анализе договорных отношений, можно заключить, что арендные соглашения играют ключевую роль в стабилизации и развитии экономических операций в различных секторах экономики.

Здания и сооружения часто становятся объектами арендных отношений. В Гражданском кодексе Российской Федерации выделены отдельные нормы, регламентирующие аренду определённых категорий недвижимости, таких как здания, сооружения и предприятия, в то время как аренда других видов имущества подчиняется общим принципам арендных отношений [**Ошибка! Источник ссылки не найден.**, с. 666].

Согласно пункту 1 статьи 650 ГК РФ, арендодатель обязан предоставить здание или сооружение арендатору для временного владения и пользования или только для пользования. Эти виды договоров обладают определёнными особенностями и требуют установления специальных правил для регулирования правоотношений между сторонами, что подчеркивает их отличие от других видов арендных соглашений [84].

В контексте регулирования арендных отношений важно отметить, что нормы, касающиеся купли-продажи недвижимости (гл. 30, ст. 549 – 558 ГК

РФ), значительно отличаются от тех, которые применяются к аренде. Законодательство предусматривает особые правила аренды, связанные с недвижимостью, что подтверждается наличием отдельных положений о таких специфических аспектах, как аренда земельных участков или требование государственной регистрации арендных договоров (п. 2 ст. 607, п. 2 ст. 609 ГК РФ соответственно). Также стоит отметить, что обязанность арендодателя проводить за свой счёт капитальный ремонт арендуемого имущества, если это не оговорено иначе, является важным элементом арендных отношений (п. 1 ст. 616 ГК РФ). При смерти гражданина, арендующего недвижимость, его права и обязанности переходят к наследникам, если это не противоречит закону или условиям договора (п. 2 ст. 617 ГК РФ) [88].

В случаях, когда специальные правила об аренде зданий и сооружений отсутствуют, к правоотношениям применяются общие положения о аренде, утверждённые в главе 34 ГК РФ. Такое устройство нормативной базы подчёркивает гибкость и адаптивность правовой системы в части аренды недвижимости.

Особенности правового регулирования аренды зданий и сооружений подчёркивают стремление законодателя дифференцировать подходы к различным категориям имущества в зависимости от их специфики и потребностей участников арендных отношений. Разработка специальных правил для аренды зданий и сооружений позволяет учесть все аспекты использования этих объектов, обеспечивая эффективность и правовую защищённость сделок. Такой подход способствует стабилизации арендных отношений и поддерживает порядок в сфере недвижимости, что важно для обеспечения интересов как арендаторов, так и арендодателей [90].

В контексте договора аренды зданий и сооружений, существенными участниками сделки выступают арендодатель и арендатор. Обе стороны договора могут быть представлены как физическими, так и юридическими лицами, обладающими правоспособностью в рамках гражданского права. Статья 608 ГК РФ уточняет, что право сдавать имущество в аренду имеет его

собственник, либо лица, уполномоченные законодательно или собственником на такие действия [**Ошибка! Источник ссылки не найден.**, с.219].

Арендатор, в свою очередь, представляет собой лицо, берущее имущество в временное пользование и обязующееся оплачивать его использование. Закон не налагает специфических требований к арендатору, предоставляя ему возможность заключать договоры аренды при выполнении общих условий гражданско-правовой дееспособности [**Ошибка! Источник ссылки не найден.**, с.349]

Следующий элемент договора аренды зданий и сооружений является его предмет.

Одним из ключевых элементов договора является описание арендуемого объекта, которое должно быть максимально детализировано для правильного понимания и исполнения условий договора. Так, в договоре аренды должны быть указаны технические характеристики объекта, поэтажные планы, экспликации и другие сведения, которые помогут чётко идентифицировать арендуемое имущество. В случаях, когда государственная регистрация договора не требуется, стороны имеют право самостоятельно составить и утвердить документацию, описывающую объект аренды [**Ошибка! Источник ссылки не найден.**, с. 139].

Несмотря на возможное отсутствие полного описания в договоре, если стороны фактически исполняют обязательства, указанные в акте приема, и арендатор своевременно вносит плату, то такой договор признается действительным.

Следующий важный аспект договора – это арендная плата. Гражданский кодекс ограничивает изменение размера арендной платы не чаще одного раза в год (статья 614 ГК РФ). Арендная плата может быть установлена в виде фиксированной денежной суммы, долевого участия в доходах от использования имущества, предоставления определенных услуг арендодателю или передачи определенных вещей в собственность или аренду арендодателю. Также возможно улучшение объекта за счет арендатора. В

договоре могут быть предусмотрены различные комбинации этих видов платежей.

Рассмотрение элементов договора аренды зданий и сооружений подчеркивает важность правильного оформления всех аспектов договорных отношений, начиная от чёткой идентификации сторон до детального описания объекта аренды и условий оплаты. Законодательство предусматривает гибкие условия для формирования арендных отношений, одновременно защищая интересы как арендаторов, так и арендодателей. Такая структурированность и четкость правил способствует предотвращению правовых споров и обеспечивает стабильность в коммерческих отношениях, что важно для экономической эффективности использования недвижимости.

В контексте заключения договоров аренды зданий и сооружений, ключевым аспектом является детальная проработка условий договора, определяющих права и обязанности сторон. Одним из важных условий является определение целей использования арендуемого объекта. Например, если объект сдается для использования в качестве офиса, магазина или склада, использование его арендатором вне указанных целей может привести к досрочному расторжению договора.

Важным элементом договора является также разграничение обязанностей по уплате коммунальных платежей. Согласно статье 616 Гражданского кодекса РФ, обычно эта обязанность ложится на арендатора, однако стороны могут перераспределить эту ответственность. Коммунальные платежи могут быть включены в арендную плату или оплачиваться отдельно. В случае отсутствия договора с коммунальными службами, обязанность по их оплате переходит к собственнику объекта. Существование договора между арендатором и коммунальными службами перекладывает эту обязанность на арендатора, что подкреплено судебной практикой.

Договор должен точно описывать процедуру передачи объекта аренды, включая момент передачи ключей и доступа в здание или сооружение, что подтверждается подписанием передаточного акта. В акте должно быть указано

состояние объекта на момент передачи и перечень находящегося там имущества. Также необходимо прописать сроки передачи объекта арендодателем и принятия его арендатором, а также порядок возврата объекта арендодателю.

Условия субаренды также должны быть четко согласованы, чтобы избежать возможных судебных споров между сторонами основного договора и субарендаторами. Обязанности по ремонту арендованного имущества могут быть распределены между сторонами: капитальный ремонт может быть возложен на арендодателя, а текущий — на арендатора. В договоре следует отдельно оговорить условия, касающиеся неотделимых улучшений, производимых арендатором за свой счет, и возможность их компенсации.

Форма договора аренды регулируется статьей 609 ГК РФ, которая требует, чтобы договор аренды был заключен в письменной форме, если его срок превышает один год или хотя бы одна из сторон является юридическим лицом. Договор, заключенный на срок более одного года, подлежит государственной регистрации, как это предусмотрено статьей 651 ГК РФ, что также считается условием его действительности.

Анализируя вышеизложенные положения, можно заключить, что детальное оформление договора аренды играет решающую роль в предотвращении будущих споров между сторонами. Правильно составленный договор не только укрепляет юридические позиции сторон, но и способствует более эффективному и предсказуемому использованию арендуемого имущества. В этом контексте, особое значение приобретает проработка условий по передаче объекта, распределению обязанностей, включая уплату коммунальных платежей, а также вопросы, связанные с субарендой и улучшениями имущества

Рассмотрим права, которыми наделен арендодатель.

Указанный субъект может передавать имущество другому лицу в субаренду, с разрешения другой стороны. Вместе с тем, сдача имущество в субаренду допускается на срок, не превышающий срок, указанный в договоре

аренды зданий и сооружений. Однако, здесь надо понимать определенные нюансы. В случае досрочного прекращения соответствующего договора аренды, договор субаренды прекращает свое действие. Арендодатель не должен будет заключать договор аренды здания или сооружения с субарендатором.

ООО «Солянка 1/2» обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к Департаменту имущества города Москвы об обязанности заключить договор аренды нежилых помещений в здании, расположенном по адресу: Москва, ул. Солянка, д. 1/2, на условиях прилагаемого к исковому заявлению проекта договора.

ООО «Солянка 1/2» обосновало свои требования следующим.

Между Дирекцией № 7 Муниципального предприятия по эксплуатации высотных административных и жилых домов (правопреемником департамента) и жилтовариществом был заключен договор аренды от 07.07.1991 № 48.

По условиям данного договора жилтовариществу переданы в аренду нежилые помещения общей площадью 13 912 кв. метров, принадлежащие городу Москве и расположенные в здании по адресу: Москва, ул. Солянка, д. 1/2. Срок аренды - с 07.07.2000 до 07.07.2018.

Пунктом 4.2 договора аренды от 07.07.2000 № 48 предусмотрено право арендатора передавать арендованные им нежилые помещения в субаренду.

Договор аренды от 07.07.2000 № 48, 15.05.2017 был расторгнут в части аренды нежилого помещения общей площадью 10 582,7 кв. метра.

До расторжения указанного договора жилтоварищество и общество подписали договор субаренды от 31.07.2007 № 01/01, в соответствии с которым обществу на срок до 07.07.2018 передана в субаренду часть находившихся во владении и пользовании арендатора помещений.

ООО «Солянка 1/2» дважды (письма от 28.05.2017 и от 24.07.2017) обращалось в департамент с требованием о заключении договора аренды упомянутых нежилых помещений на основании пункта 1 статьи 618 ГК РФ,

полагая, что приобрело соответствующее право после расторжения договора аренды от 07.07.2000 № 48.

Письмом от 27.08.2017 № Ц/17/011128 департамент отказал обществу в заключении договора аренды, сославшись на расторжение договора аренды от 07.07.2000 № 48 в судебном порядке.

Данные обстоятельства послужили основанием для обращения общества в арбитражный суд с настоящим иском.

Однако, суд ООО «Солянка ½» отказал в удовлетворении исковых требований [**Ошибка! Источник ссылки не найден.**].

В контексте прав арендатора, важно отметить, что арендатор имеет право не только на использование предмета договора в коммерческих или личных целях, но и на извлечение дохода от его эксплуатации или улучшения. В случае осуществления улучшений арендованного имущества, арендатор также вправе претендовать на компенсацию расходов по окончании срока действия договора. Если улучшение, внесённое арендатором, может быть отделено от объекта аренды (например, здания или сооружения), оно остаётся в собственности арендатора и может быть демонтировано после завершения использования имущества. Статья 594 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ) определяет данный вопрос как диспозитивный, т.е. стороны могут предусмотреть в договоре другие условия. Например, улучшения могут стать собственностью арендодателя, если они были произведены за счёт арендной платы или их стоимость не превышает заранее оговорённую сумму.

Такой подход обусловлен необходимостью правовой ясности и прозрачности в отношениях между арендатором и арендодателем. Он позволяет более гибко подходить к условиям договора и учитывать специфические обстоятельства каждой сделки. Это особенно важно в ситуациях, когда арендуемый объект требует значительных улучшений или модернизации для его дальнейшего эффективного использования.

Арендатор также несёт ряд обязательств по договору аренды. Согласно пункту 1 статьи 586 ГК РФ, арендатор должен использовать имущество строго в соответствии с его назначением или условиями договора, если иное не указано в договоре. Подчёркивается не только факт использования имущества, но и его соответствие установленным стандартам или нормативам, исходя из особенностей самого объекта аренды.

Это требование связано с необходимостью поддержания функционального состояния имущества, а также с целью недопущения его нецелевого использования, что могло бы привести к повреждению или уменьшению его стоимости. Правовая ответственность арендатора за соблюдение условий договора в данном случае играет ключевую роль в обеспечении устойчивости правовых отношений.

Помимо этого, арендатор обязан проводить текущий ремонт имущества, как это предусмотрено пунктом 2 статьи 587 ГК РФ, если иное не оговорено сторонами договора. Таким образом, арендатор не только использует объект аренды, но и обязан поддерживать его в надлежащем состоянии, чтобы предотвратить его преждевременный износ или повреждение.

Этот аспект особенно важен в контексте долгосрочной аренды, когда имущество эксплуатируется в течение значительного периода времени. Поддержание его функциональности и сохранение технических характеристик – это обязанность арендатора, которая влечёт за собой правовые последствия в случае её невыполнения.

Одним из ключевых обязательств арендатора является своевременная выплата арендной платы. Закон допускает различные способы оплаты аренды, предоставляя сторонам возможность выбрать наиболее удобные и подходящие для них формы. Существуют варианты как единовременной, так и периодической оплаты, в зависимости от условий договора и пожеланий сторон. Наиболее распространённой формой оплаты остаётся денежная, причём она может быть выражена в фиксированных суммах с установленной периодичностью платежей.

Эта норма направлена на упрощение финансовых отношений между сторонами, обеспечивая предсказуемость и стабильность доходов арендодателя. В то же время, арендатор получает возможность планировать свои финансовые обязательства, что важно для долгосрочного сотрудничества.

Законодательство также позволяет сторонам договора пересматривать размер арендной платы. Согласно пункту 3 статьи 614 ГК РФ, размер арендной платы может быть изменён по взаимному соглашению сторон в течение срока действия договора, но не чаще одного раза в год. Это положение защищает как арендодателя, так и арендатора от возможных финансовых рисков, связанных с изменением экономической ситуации или состояния арендуемого имущества.

Эта норма является важным элементом в системе гражданско-правовых отношений, так как она позволяет гибко реагировать на изменения внешних условий, таких как инфляция или экономическая нестабильность. Однако в случае отказа одной из сторон от изменения условий договора, этот вопрос не может быть решён в судебном порядке без обоюдного согласия.

Следует подчеркнуть, что изменение арендной платы возможно только при наличии согласия обеих сторон. Судебное разбирательство по этому вопросу не предусмотрено законом, что подчёркивает значимость договорных отношений и необходимость их соблюдения. Это создаёт определённую правовую устойчивость и исключает возможность одностороннего изменения условий аренды.

Согласно пункту 4 статьи 614 ГК РФ, арендатор имеет право требовать уменьшения арендной платы в случае значительного ухудшения условий использования имущества, если это произошло по причинам, не зависящим от него. Важно, чтобы арендатор имел возможность рассчитывать на то, что состояние имущества будет соответствовать условиям, оговорённым в договоре.

Это положение служит дополнительной защитой прав арендатора, который не должен нести убытки в случае ухудшения качества арендуемого имущества по независящим от него причинам. Оно также стимулирует арендодателя поддерживать имущество в надлежащем состоянии.

Пункт 5 статьи 614 ГК РФ предусматривает санкции в случае нарушения условий уплаты арендной платы. Арендодатель вправе требовать досрочного погашения задолженности, если это предусмотрено договором, однако не более чем за два периода подряд. При расторжении договора арендатор обязан вернуть имущество в состоянии, соответствующем нормальному износу или условиям договора. В случае просрочки возврата имущества арендатор обязан оплатить все периоды задержки.

Эти положения способствуют укреплению дисциплины в вопросах уплаты арендных платежей и возвращения имущества, обеспечивая надлежащее исполнение обязательств со стороны арендатора.

В рамках правового регулирования аренды недвижимого имущества в Российской Федерации, собственник здания или сооружения может выступать в качестве арендодателя. Однако важно учитывать, что в соответствии с положениями статьи 608 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ), арендодателем может быть не только собственник, но и лицо, уполномоченное на это законом или непосредственно собственником имущества. Что касается недвижимого имущества, аренда может быть заключена исключительно с согласия собственника, что является важным условием правомерности заключаемого договора. Если арендодателем выступает некоммерческая организация, аренда возможна лишь в тех случаях, когда она не нарушает права собственности и иные обязательные требования.

Такой подход законодателя отражает важность соблюдения прав собственника на распоряжение своим имуществом. Это требование также предотвращает возникновение потенциальных правовых споров и злоупотреблений, когда третьи лица, не имея законных оснований, пытаются передать недвижимость в аренду. Таким образом, права и интересы

собственника защищены на уровне законодательства, а арендатор получает гарантию законности сделки.

В рамках арендных отношений арендодатель обладает определёнными правами, которые закреплены как в Гражданском кодексе, так и в заключённом договоре аренды. К числу основных прав арендодателя относится право на получение арендной платы за использование недвижимого имущества. Это ключевое обязательство арендатора обеспечивает компенсацию арендодателю за предоставление имущества в пользование. Помимо этого, арендодатель вправе проверять, соответствует ли использование имущества условиям договора, если иное не было согласовано сторонами.

Это право на контроль за использованием имущества является важным элементом арендных отношений, поскольку оно позволяет арендодателю следить за тем, чтобы объект аренды не использовался нецелевым образом, что могло бы привести к его порче или снижению стоимости. С другой стороны, это ограничивает возможные злоупотребления со стороны арендатора и способствует защите интересов обеих сторон.

Арендодатель также вправе требовать возмещения ущерба, причинённого арендатором в процессе эксплуатации объекта аренды. Это включает в себя право на компенсацию убытков, возникших вследствие несвоевременного возврата имущества по окончании действия договора, а также право на возмещение прочих убытков, предусмотренных ГК РФ или договором аренды. Дополнительно арендодатель может требовать уплаты неустойки за просрочку арендных платежей.

Эти положения направлены на обеспечение выполнения арендаторами своих обязательств в установленные сроки. Наличие прав на получение неустоек и компенсаций усиливает правовую защиту арендодателя, создавая стимулы для арендатора своевременно исполнять условия договора. Это особенно актуально в контексте долгосрочных арендных отношений, когда

временные рамки соблюдения обязательств могут играть критическую роль в успехе коммерческой или хозяйственной деятельности сторон.

Помимо прав, арендодатель несёт и ряд обязанностей, которые также играют важную роль в структуре договорных отношений. Основной обязанностью арендодателя является предоставление имущества в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и целевому назначению имущества. Это обязательство является основополагающим, поскольку арендатор вправе требовать передачи объекта аренды в состоянии, которое позволяет его использование в соответствии с теми целями, для которых он был арендован.

Эта норма важна не только с точки зрения справедливого распределения ответственности между сторонами, но и с точки зрения обеспечения бесперебойного использования имущества арендатором. Поскольку арендатор, вступая в арендные отношения, рассчитывает на возможность полноценного использования арендуемого имущества, обеспечение его надлежащего состояния становится одним из ключевых условий договора.

Согласно установленным правовым нормам, если договором не предусмотрено иное, арендодатель обязан передать арендатору имущество вместе с его принадлежностями и сопутствующими документами, такими как технический паспорт, сертификаты качества и другие необходимые документы. Если эти документы и принадлежности не предоставляются, арендатор имеет право требовать их передачи, а также компенсацию убытков, если без них невозможно использовать имущество по назначению или арендатор в значительной степени лишён возможности эффективно реализовать своё право на использование арендуемого объекта.

Это положение направлено на защиту прав арендатора, который может полагаться на получение всех необходимых документов и принадлежностей для полноценного использования имущества. В случае, если арендодатель не исполняет эту обязанность, арендатор вправе не только требовать их передачи,

но и требовать компенсации за убытки, которые могут возникнуть из-за невозможности использования имущества в соответствии с договором.

Если арендодатель не выполняет свою обязанность по передаче документов и принадлежностей, арендатор может воспользоваться правом на расторжение договора аренды. Это право может быть реализовано в том случае, если отсутствие документов и принадлежностей делает невозможным использование имущества по назначению. Кроме того, арендатор имеет право требовать возмещения ущерба, причинённого ненадлежащим исполнением договорных обязательств арендодателем.

Таким образом, законодательство предоставляет арендатору значительные механизмы защиты его прав в случае, если арендодатель не исполняет свои обязательства. Это способствует соблюдению баланса интересов сторон, а также стимулирует арендодателя к своевременному и полному выполнению всех условий договора, что, в свою очередь, укрепляет правовую устойчивость арендных отношений [89, с. 139]

К примеру, на практике Арбитражный суд рассматривал дело, в котором было установлено, если арендодатель передал арендатору имущество без документов, отсутствие которых исключает эксплуатацию объекта аренды, арендная плата не подлежит взысканию.

Арендодатель обратился в арбитражный суд с иском к арендатору о взыскании задолженности по арендной плате и процентов за пользование чужими денежными средствами.

До вынесения решения по делу ответчик подал встречный иск о расторжении договора аренды на основании подпункта 1 ст. 620 ГК РФ, поэтому по требованию арендатора договор аренды может быть досрочно расторгнут судом, если арендатор не передаст имущество в пользование арендатора или создаст препятствия для пользования имуществом в соответствии с условиями договора или назначением имущества.

Ст. 611 ГК РФ предусматривает, что арендатор обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора

аренды и назначению имущества. В этом случае, если иное не предусмотрено договором, имущество, которое сдается в аренду, должно содержать все принадлежности и сопутствующие документы (технический паспорт, сертификат качества и т.д.).

Арбитражный суд установил, что при рассмотрении дела между сторонами был заключен договор аренды вертолета. Состоялась передача вертолета арендатору.

Однако арендатор фактически не пользовался и не мог пользоваться вертолетом, так как он был сдан арендодателем без регистрации и свидетельств летной годности, наличие которых предусмотрено статьями 33, 36 Воздушного кодекса РФ. При отсутствии этих документов эксплуатация самолетов не допускается.

Арендатор неоднократно просил передать арендодателя документы, необходимые для эксплуатации вертолета.

Таким образом, арендодатель не выполнил должным образом обязательство по передаче имущества арендатору в нарушение требований, установленных ст. 611 ГК РФ.

В связи с этим суд признал законным требование о расторжении договора аренды на основании п. 1 ст. 620 Кодекса.

Отказ в требовании арендодателя об уплате арендной платы обусловлен невозможностью использования арендованного имущества (в данном случае вертолета) по целевому назначению. Причиной этого стало нарушение арендатором договорных обязательств, что привело к препятствию в реализации функциональных свойств имущества арендодателем [78]. Согласно условиям договора, арендодатель обязан предоставить имущество в согласованный сторонами срок или в течение разумного времени, если сроки прямо не предусмотрены соглашением. При этом Гражданский кодекс РФ не определяет, что считается разумным сроком, оставляя пределы его определения на усмотрение сторон и подразумевая, что данный период должен быть выполнимым с точки зрения объективных обстоятельств.

Кроме того, при заключении арендного соглашения арендатору вменяется обязанность уведомлять третьих лиц о его праве пользования предметом договора. В свою очередь, арендодатель обязан воздерживаться от действий, которые могли бы воспрепятствовать целевому использованию имущества арендатором. Данная норма обязывает арендодателя избегать любых вмешательств, могущих нарушить условия пользования предметом аренды.

Согласно статье 583 ГК РФ, арендодатель несет ответственность за недостатки арендованного имущества, которые арендатор не мог выявить при осмотре и которые могут препятствовать его нормальной эксплуатации. В подобных случаях арендатор вправе требовать от арендодателя устранения недостатков, снижения арендной платы или возмещения расходов на исправление таких недостатков, а также расторжения договора. Если арендодатель не соблюдает срок передачи здания или сооружения, то ответственность за убытки, причиненные просрочкой, возлагается на него. Арендатор вправе потребовать не только передачи имущества, но и компенсации убытков, вызванных задержкой исполнения обязательств. Несоблюдение арендодателем условий договора, включая обеспечение надлежащего состояния имущества и информирование о правах третьих лиц на него, дает арендатору право требовать уменьшения арендной платы, возмещения ущерба или расторжения договора [3, с. 219].

Правовые взаимоотношения арендодателя и арендатора в случае аренды зданий и сооружений регулируются ГК РФ, а условия договора определяют конкретные права и обязанности каждой из сторон. В случае если условия договора противоречат положениям законодательства, любые возникающие споры регулируются на основании норм ГК РФ. Это гарантирует соблюдение прав сторон и защиту их интересов, даже если стороны, исходя из обстоятельств сделки, пытаются прописать в договоре условия, которые не полностью соответствуют требованиям закона.

Содержание договора аренды зданий и сооружений устанавливает права и обязанности обеих сторон и их ответственность за нарушение условий соглашения. Если иное не предусмотрено договором или законодательством, арендодатель должен проводить капитальный ремонт арендуемого имущества в сроки, оговоренные сторонами, либо в разумные сроки, если такие сроки не установлены. Арендатор, в свою очередь, обязан поддерживать имущество в исправном состоянии, осуществлять техническое обслуживание и нести расходы, связанные с его содержанием, если иное не предусмотрено договором. В случаях нарушения этих обязательств стороны вправе применять предусмотренные гражданским законодательством средства защиты, что обеспечивает их правовую защиту и стимулирует соблюдение договорных обязательств.

Анализ этих положений позволяет сделать вывод, что аренда является ключевым институтом гражданского права с многочисленными формами и особенностями. Финансовая аренда (лизинг) служит важным инвестиционным инструментом, обеспечивающим модернизацию производственной инфраструктуры, что особенно ценно для развивающихся экономик. В зависимости от типа лизинга (финансовый, возвратный или оперативный), характер правоотношений варьируется, поскольку лизинг объединяет элементы различных видов договоров, что придаёт ему гибкость и делает доступным для решения разнообразных экономических задач.

Аренда транспортных средств регулируется особыми нормами, учитывающими специфику таких объектов. Гражданское законодательство различает аренду с экипажем и без экипажа, что непосредственно влияет на распределение обязанностей между арендодателем и арендатором. Аренда зданий и сооружений также характеризуется уникальными особенностями в связи с природой объекта аренды. В данном случае важное значение имеют четкое определение предмета договора, порядок передачи имущества, обязательства сторон по его содержанию и ремонту, а также вопросы,

связанные с арендной платой и возможностью её корректировки в зависимости от изменяющихся условий.

Соблюдение баланса интересов арендодателя и арендатора достигается путём детального законодательного регулирования, что позволяет обеим сторонам защищать свои права в рамках предусмотренных гражданским законодательством норм. Однако практика показывает, что, несмотря на проработанные нормы, всё ещё встречаются спорные ситуации, требующие усовершенствования правового регулирования и уточнения правоприменительных подходов.

Глава 3 Актуальные проблемы договора аренды и пути их решения

3.1 Некоторые правовые коллизии договора аренды

При анализе современного состояния правового регулирования договора аренды в Российской Федерации целесообразно обратить внимание на некоторые правовые коллизии, возникающие в процессе реализации данного вида договорных обязательств. Прежде всего, обращает на себя внимание определенная пробельность и противоречивость правовых норм, регламентирующих арендные отношения.

Одной из ключевых проблем выступает несогласованность положений общей и специальной части обязательственного права в части регулирования арендных правоотношений [**Ошибка! Источник ссылки не найден.**, с. 78]. Общие нормы ГК РФ об аренде (глава 34) подчас вступают в противоречие со специальными правилами, установленными для отдельных видов аренды, в частности аренды предприятий, зданий и сооружений, транспортных средств и др. Данная коллизия осложняет правоприменительную практику, порождая неоднозначное толкование и применение правовых норм об аренде.

Представляется, что разрешение указанного противоречия лежит в плоскости более детальной регламентации специфики арендных отношений применительно к отдельным видам имущества при сохранении общих принципов и подходов к правовому регулированию аренды как родового понятия. Такой дифференцированный подход позволит учесть особенности различных объектов аренды и в то же время обеспечит системность и непротиворечивость правового регулирования.

Другой проблемный аспект связан с недостаточной определенностью существенных условий договора аренды, что на практике зачастую влечет признание договоров незаключенными [**Ошибка! Источник ссылки не найден.**]. В частности, в судебной практике нередки случаи, когда договоры аренды признаются незаключенными в связи с отсутствием согласованного

сторонами условия о размере арендной платы, несмотря на фактическое исполнение сторонами своих обязательств **[Ошибка! Источник ссылки не найден.]**. Подобная ситуация не способствует стабильности гражданского оборота и защите прав и законных интересов участников арендных отношений.

Думается, что выходом из данной ситуации могло бы стать законодательное закрепление правила о том, что условие о размере арендной платы не относится к числу существенных условий договора аренды, если иное прямо не предусмотрено специальными нормами для отдельных видов аренды (как, например, в случае с арендой зданий и сооружений). Это позволит исключить возможность признания договоров аренды незаключенными по формальным основаниям при фактическом исполнении сторонами своих обязательств.

Следует также обратить внимание на проблему соотношения вещно-правовых и обязательственно-правовых элементов в конструкции договора аренды. Наличие у арендатора некоторых вещно-правовых правомочий (в частности, права следования и права преимущественной покупки) свидетельствует об определенном «вещном» характере права аренды, что дает основания некоторым исследователям рассматривать аренду как особый вид ограниченного вещного права **[Ошибка! Источник ссылки не найден., с. 89]**. В то же время по своей правовой природе аренда традиционно относится к обязательственным правоотношениям, что подтверждается расположением соответствующих норм в ГК РФ в разделе «Отдельные виды обязательств».

Представляется, что разрешение данной коллизии лежит в комплексном подходе к правовому регулированию аренды, основанном на признании ее особой обязательственно-правовой природы при наличии отдельных вещно-правовых элементов. Это обуславливает специфику правового режима арендных отношений, требующего сбалансированного учета интересов как арендодателя как собственника имущества, так и арендатора как лица,

фактически обладающего определенными правомочиями в отношении арендуемого имущества.

Актуальной является и проблема обеспечения прав арендодателя в случае ненадлежащего исполнения арендатором своих обязательств по внесению арендной платы. Действующее законодательство предусматривает право арендодателя требовать досрочного расторжения договора при существенном нарушении арендатором сроков внесения арендной платы (п. 3 ст. 619 ГК РФ). Однако на практике реализация данного права нередко осложняется длительностью судебных процедур, что негативно сказывается на имущественных интересах арендодателя [**Ошибка! Источник ссылки не найден.**, с. 48]. Кроме того, остается неурегулированным вопрос о возможности использования альтернативных способов обеспечения исполнения обязательств арендатора, таких как страхование риска неуплаты арендной платы или предоставление независимой гарантии.

В целях повышения эффективности защиты прав арендодателя целесообразным видится внесение в ГК РФ положений, предусматривающих возможность досрочного одностороннего отказа арендодателя от договора в случае неоднократного нарушения арендатором сроков внесения арендной платы без обращения в суд. Также заслуживает внимания вопрос о законодательной регламентации специальных способов обеспечения обязательств арендатора с учетом специфики арендных отношений.

Проблемным аспектом является и недостаточная определенность правового режима улучшений арендованного имущества. Действующее законодательство связывает возможность компенсации стоимости улучшений, произведенных арендатором, с согласием либо несогласием арендодателя на такие улучшения (ст. 623 ГК РФ). При этом отсутствуют четкие критерии разграничения делимых и неделимых улучшений, что на практике порождает значительное число споров между арендодателями и арендаторами [**Ошибка! Источник ссылки не найден.**]. Кроме того, дискуссионной является правовая природа права арендатора на возмещение стоимости

согласованных с арендодателем неотделимых улучшений, в частности его соотношение с правом удержания и залоговым правом арендатора.

Представляется целесообразным более детально урегулировать в ГК РФ основания и порядок компенсации арендатору стоимости произведенных им неотделимых улучшений с установлением четких критериев разграничения делимых и неотделимых улучшений. Заслуживает также поддержки позиция о необходимости законодательного закрепления права арендатора на удержание арендованного имущества до полного возмещения ему стоимости согласованных с арендодателем неотделимых улучшений.

Не менее актуальной является проблема ответственности сторон договора аренды за ненадлежащее исполнение своих обязательств. В частности, остается дискуссионным вопрос об основаниях и размере ответственности арендодателя за недостатки сданного в аренду имущества [Ошибка! Источник ссылки не найден., с. 21]. Действующее регулирование (ст. 612 ГК РФ) освобождает арендодателя от ответственности за недостатки, которые были им оговорены при заключении договора либо были заранее известны арендатору. Однако в судебной практике нередки случаи, когда арендаторы заявляют требования о возмещении убытков, вызванных скрытыми недостатками арендованного имущества, которые не могли быть обнаружены при обычном осмотре.

Думается, что в целях обеспечения справедливого баланса интересов сторон договора аренды следует установить, что арендодатель несет ответственность за недостатки сданного в аренду имущества, которые полностью или частично препятствуют пользованию им, даже если во время заключения договора он не знал об этих недостатках. При этом целесообразно предусмотреть освобождение арендодателя от ответственности, если он докажет, что недостатки возникли после передачи имущества арендатору либо по причинам, возникшим после этого.

Таким образом, анализ некоторых правовых коллизий в сфере правового регулирования договора аренды свидетельствует о наличии ряда проблемных

аспектов, требующих соответствующего правового разрешения. Решение обозначенных вопросов видится в совершенствовании законодательства об аренде по таким ключевым направлениям, как обеспечение согласованности общих и специальных норм, конкретизация существенных условий договора аренды, определение баланса вещно-правовых и обязательствственно-правовых элементов в правовой конструкции аренды, установление эффективных механизмов защиты прав и законных интересов сторон договора.

В заключение, хотелось бы отметить, что эволюция арендных отношений в современных экономических условиях объективно обуславливает необходимость постоянного мониторинга и совершенствования их правового регулирования. Только своевременная и адекватная реакция законодателя на изменяющиеся потребности гражданского оборота способна обеспечить эффективное функционирование института аренды как важнейшего инструмента опосредования имущественных отношений в рыночной экономике.

3.2 Основные направления совершенствования правового регулирования договора аренды

Современное состояние правового регулирования договора аренды в Российской Федерации характеризуется наличием определенных проблемных аспектов, обусловленных несовершенством действующего законодательства и сложностями правоприменительной практики. В этой связи представляется необходимым обозначить основные направления совершенствования правовой регламентации арендных отношений, реализация которых будет способствовать повышению эффективности правового регулирования и обеспечению стабильности гражданского оборота.

Одним из ключевых направлений выступает необходимость обеспечения системности и согласованности правовых норм, регулирующих арендные отношения. Как было показано выше, действующее

законодательство характеризуется определенной пробельностью и противоречивостью в части соотношения общих положений об аренде и специальных правил, установленных для отдельных видов договора аренды **[Ошибка! Источник ссылки не найден., с. 232]**. Разрешение данной проблемы видится в проведении системной ревизии норм ГК РФ об аренде на предмет выявления и устранения имеющихся противоречий и несогласованностей.

В частности, представляется целесообразным более четко разграничить сферы применения общих и специальных норм с установлением приоритета специальных правил в случае их коллизии с общими положениями. При этом специальные нормы должны носить не фрагментарный, а комплексный характер, охватывая все основные аспекты соответствующего вида арендных отношений с учетом специфики их объекта.

Другим важным направлением совершенствования правового регулирования аренды является конкретизация и детализация существенных условий договора аренды. Как отмечалось ранее, отсутствие в действующем законодательстве четких критериев определения предмета и других существенных условий договора нередко влечет признание договоров аренды незаключенными, что негативно сказывается на стабильности арендных отношений **[Ошибка! Источник ссылки не найден.]**. В этой связи заслуживает поддержки высказываемое в литературе предложение о законодательном закреплении примерных перечней существенных условий для различных видов аренды с учетом специфики их объектов **[Ошибка! Источник ссылки не найден., с. 22]**.

Думается, что такие перечни должны носить открытый характер, предоставляя сторонам возможность согласовать и иные условия в качестве существенных. В то же время целесообразно установить, что отсутствие в договоре согласованного сторонами условия о размере арендной платы не влечет признание договора незаключенным, если стороны приступили к его фактическому исполнению. Это позволит исключить ситуации, когда

недобросовестная сторона ссылается на формальное отсутствие какого-либо существенного условия с целью уклонения от исполнения договора.

В качестве самостоятельного направления следует выделить необходимость обеспечения баланса интересов сторон договора аренды, являющегося одним из ключевых принципов частноправового регулирования. Действующее арендное законодательство в большей степени защищает интересы арендатора как экономически более слабой стороны, предоставляя ему ряд гарантий и преференций (в частности, преимущественное право на заключение договора на новый срок, право на выкуп арендованного имущества и др.). В то же время интересы арендодателя как собственника имущества зачастую оказываются недостаточно защищенными, в том числе в части обеспечения своевременного и полного внесения арендной платы, возмещения стоимости произведенных улучшений арендованного имущества и др.

Представляется, что в целях обеспечения справедливого баланса интересов сторон следует, с одной стороны, установить дополнительные гарантии прав арендодателя (в частности, право на одностороннее изменение размера арендной платы в случае существенного изменения рыночной конъюнктуры, безусловное право на возмещение стоимости неотделимых улучшений арендованного имущества и др.), а с другой – ограничить возможности для злоупотребления арендатором своими правами (например, установить предельные сроки для реализации преимущественного права на заключение договора на новый срок).

Еще одним перспективным направлением развития арендного законодательства является дифференциация правового регулирования в зависимости от субъектного состава участников арендных отношений. В настоящее время ГК РФ не проводит принципиального разграничения между арендными отношениями с участием граждан и юридических лиц, что не в полной мере учитывает особенности правового статуса и потребности указанных субъектов [**Ошибка! Источник ссылки не найден.**, с. 74]. В

частности, в литературе обоснованно отмечается целесообразность установления специальных правил об аренде публичного имущества, обеспечивающих прозрачность и конкурентность процедур его предоставления в пользование частным лицам [**Ошибка! Источник ссылки не найден.**, с. 7].

Кроме того, заслуживает внимания проблема правовой регламентации так называемой «потребительской аренды», объектом которой выступает имущество, предоставляемое гражданам для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности. Представляется, что к таким отношениям должны применяться особые правила, направленные на защиту слабой стороны договора (в частности, ограничение возможности включения в договор условий, ущемляющих права потребителя, установление повышенной ответственности профессионального арендодателя за качество и безопасность предоставляемых услуг и др.).

Наконец, важным направлением совершенствования арендного законодательства выступает его адаптация к условиям цифровой экономики. Развитие информационно-коммуникационных технологий создает предпосылки для перевода значительной части арендных отношений в электронную форму, в том числе с использованием специализированных онлайн-платформ и сервисов. В этой связи актуальной становится проблема определения правового режима «виртуальных» объектов аренды, обеспечения достоверности электронных документов, применимого права и юрисдикции при трансграничном характере арендных отношений.

Думается, что адекватное правовое регулирование обозначенных аспектов предполагает внесение соответствующих изменений в ГК РФ и иные нормативные акты, направленных на создание необходимых условий для развития электронной коммерции в сфере аренды (в частности, признание юридической силы смарт-контрактов, использование технологии распределенных реестров для учета прав на объекты аренды и др.). При этом

важно обеспечить технологическую нейтральность правовых норм, не допуская их привязки к конкретным моделям и решениям.

Резюмируя вышеизложенное, можно заключить, что основными направлениями совершенствования правового регулирования договора аренды в современных условиях выступают:

- обеспечение системности и согласованности правовых норм путем разграничения сфер применения общих и специальных положений;
- конкретизация существенных условий различных видов договора аренды с учетом специфики их объектов;
- установление баланса интересов сторон договора посредством предоставления дополнительных гарантий арендодателю и ограничения возможностей злоупотребления правами со стороны арендатора;
- дифференциация регулирования арендных отношений в зависимости от статуса их субъектов, в том числе установление специальных правил аренды публичного имущества и «потребительской аренды»;
- адаптация арендного законодательства к условиям цифровой экономики, обеспечение правовых условий для использования информационно-коммуникационных технологий в сфере арендных отношений.

Последовательная реализация указанных направлений, основанная на научно обоснованной концепции развития арендного законодательства, будет способствовать формированию эффективной и сбалансированной модели правового регулирования аренды, адекватной потребностям современного гражданского оборота и отвечающей интересам его участников.

В заключение, хотелось бы отметить, что процесс совершенствования арендного законодательства должен носить комплексный и системный характер, предполагающий тесное взаимодействие законодательных, исполнительных и судебных органов, а также широкое привлечение научного и профессионального сообщества. Только такой подход способен обеспечить

высокое качество и эффективность правотворческой и правоприменительной деятельности в сфере арендных отношений.

Заключение

Проведенное диссертационное исследование позволяет сформулировать следующие основные выводы.

Договор аренды имеет длительную историю становления и развития в российском гражданском праве. Его правовая регламентация прошла путь от фрагментарного и непоследовательного регулирования в дореволюционный период до детальной проработки в действующем ГК РФ. Вместе с тем, современное состояние арендного законодательства характеризуется наличием ряда проблемных аспектов, требующих доктринального осмысления и надлежащего правового разрешения.

Легальное определение договора аренды, закрепленное в ст. 606 ГК РФ, не в полной мере отражает его правовую природу и назначение. В этой связи предложено авторское определение договора аренды, акцентирующее внимание на его обязательственно-правовом характере и направленности на временную передачу имущества за плату во владение и пользование или в пользование.

Существенными условиями договора аренды являются условия о его предмете (объекте аренды), сроке, а также о размере арендной платы для отдельных видов договора (аренды зданий, сооружений, земельных участков). Отсутствие соглашения сторон по любому из указанных условий влечет признание договора аренды незаключенным. Иные условия приобретают характер существенных, если относительно них по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Финансовая аренда (лизинг), будучи разновидностью договора аренды, характеризуется существенной спецификой, обусловленной сочетанием в нем элементов аренды, купли-продажи и финансирования. Это требует адекватного отражения в законодательстве особенностей взаимоотношений участников лизинговой сделки, их прав, обязанностей и ответственности.

Правовое регулирование аренды транспортных средств должно осуществляться с учетом повышенной опасности данных объектов, обуславливающей необходимость введения дополнительных требований к их техническому состоянию, квалификации арендатора, страхованию ответственности за возможное причинение вреда.

Капитальные улучшения арендованных зданий и сооружений, произведенные арендатором с согласия арендодателя, подлежат возмещению со стороны последнего. При этом за арендатором должно быть законодательно закреплено право удержания арендованного имущества до полного возмещения стоимости неотделимых улучшений.

Разрешение правовых коллизий в сфере арендных отношений должно основываться на приоритете существа над формой. Фактическое исполнение сторонами условий договора аренды при отсутствии возражений с их стороны должно исключать возможность признания такого договора незаключенным по формальным основаниям.

Перспективные направления совершенствования правового регулирования договора аренды связаны с обеспечением системности и непротиворечивости арендного законодательства, установлением баланса интересов участников арендных отношений, дифференциацией регулирования в зависимости от субъектного состава и целей использования арендованного имущества, адаптацией к условиям цифровизации экономики.

Список используемой литературы и используемых источников

1. Апелляционное определение Суда Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 12.02.2019 по делу № 33-1079/2019 // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 19.09.2023).
2. Апестина М.Н. Заключение и исполнение договоров: практические рекомендации для бизнеса / М.Н. Апестина. - М.: Редакция «Российской газеты», 2020. - Вып. 1. - 144 с.
3. Ахмедов Р.М. Арендатор и арендодатель: права и обязанности / Р.М. Ахмедов, Т.С. Губина // Молодой ученый. - 2023. - № 4 (451). - С. 219-223.
4. Брагинский М.И. Договорное право: общие положения / М.И. Брагинский, В.В. Витрянский. - 4-е изд. - Москва: Статут, 2020. - 847 с.
5. Величко В. Как расторгнуть аренду без согласия собственника / В. Величко // Практическая бухгалтерия. - 2020. - № 6. - С. 25-27.
6. Винницкий А.В. Публично-правовые основы государственной и муниципальной имущественной поддержки / А.В. Винницкий // Административное и муниципальное право. - 2020. - № 5. - С. 1-10.
7. Ганжела К.О. Актуальные проблемы защиты прав арендодателя при неисполнении арендатором обязанности по внесению арендной платы / К.О. Ганжела // Законы России: опыт, анализ, практика. - 2021. - № 4. - С. 45-50.
8. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 12.09.2023) // Собрание законодательства РФ. - 1996. - № 5. - Ст. 410.
9. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 16.04.2022) // Российская газета. - 1994. - № 238-239.
10. Гражданское право: Учебник. В 2 т. / Под ред. Б.М. Гонгало. Т. 2. - 2-е изд. перераб. и доп. - М.: Статут, 2022. - 560 с.

11. Григорьев М.Ю. Актуальные проблемы договора аренды транспортных средств / М.Ю. Григорьев // Юридический факт. - 2021. - № 126. - С. 46-49.
12. Дабанимаева Ч.Ж. Защита гражданских прав арендатора и арендодателя в российской правовой системе / Ч.Ж. Дабанимаева // Молодой ученый. - 2021. - № 18 (360). - С. 219-223.
13. Дарков А.А. Обязательства в современном гражданском праве Российской Федерации / А.А. Дарков // Вестник Московского университета МВД России. - 2019. - № 3. - С. 53-56.
14. Еремкина Т.А. Договор аренды и его роль в гражданском обороте: автореф. дис. ... канд. юрид. наук / Т.А. Еремкина. - М., 2020. - 26 с.
15. Ефимцева Т.В. К вопросу о правовой природе (на примере договора лизинга) / Т.В. Ефимцева, А.Ю. Карпеев // Труды Оренбургского института (филиала) Московской государственной юридической академии. - 2019. - № 42. - С. 98-107.
16. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 № 165 «Обзор судебной практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными» // Вестник ВАС РФ. - 2014. - № 4.
17. Кабатова, Е.В. Лизинг: правовое регулирование / Е.В. Кабатова. - М.: Норма, 2021. - 204 с.
18. Киндеева Е.А. Лизинг: проблемы правового регулирования и предлагаемое решение / Е.А. Киндеева, Л.В. Усович // Лизинг. - 2022. - № 4. - С. 3-9.
19. Клинова К. До и после форс-мажора. Влияние пандемии на отношения по договору аренды / К. Клинова // Финансовая газета. - 2021. - № 20. - С. 5-6.
20. Клинова М. Экономические санкции запада против России: развитие ситуации / М. Клинова, Е. Сидорова // Проблемы прогнозирования. - 2019. - № 3. - С. 159-170.

21. Козлова Е.И. Классификация видов лизинга и их особенности / Е.И. Козлова, О.Н. Левина // Инновационная экономика и право. - 2021. - № 1(16). - С. 21-26.
22. Конвенция УНИДРУА о международном финансовом лизинге (Заключена в Оттаве 28.05.1988) // Собрание законодательства РФ. - 1999. - № 32. - Ст. 4040.
23. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) // Собрание законодательства РФ. - 2020. - № 11. - Ст. 1416.
24. Копеина Е.М. Договор аренды недвижимого имущества: проблемы и перспективы развития правового регулирования / Е.М. Копеина // Молодой ученый. - 2023. - № 3 (450). - С. 349-352.
25. Кузнецов А.А. Реформа арендных отношений в контексте изменений гражданского законодательства / А.А. Кузнецов // Lex russica. - 2021. - № 1. - С. 74-84.
26. Кузьмин Р.Р. Правовая природа аренды земли с позиций опыта Англии, Германии и России: сравнительный анализ / Р.Р. Кузьмин // Юрист. - 2020. - № 2. - С. 18-24.
27. Леонтьев М.И. Особенности прекращения договора аренды с субъектами малого предпринимательства / М.И. Леонтьев, А.Н. Левушкин // Гуманитарные, социально-экономические и общественные науки. - 2021. - № 5. - С. 131-133.
28. Лизинг: теория и практика финансирования: учебное пособие / Р.Т. Унщикова, Н.А. Вакутин, О.С. Салькова [и др.]; под ред. Е.А. Федуловой. - Москва: Кнорус, 2020. - 260 с.
29. Любимов Е.А. Правовая природа договора лизинга по законодательству России / Е.А. Любимов // Аллея науки. - 2019. - Т. 1. - № 10(37). - С. 634-646.

30. Марченко М.Н. Источники права: учебное пособие / М.Н. Марченко. - 2-е изд., перераб. - Москва: Норма: ИНФРА-М, 2021. - 672 с.
31. Методические рекомендации по расчету лизинговых платежей (утв. Минэкономки РФ от 16.04.1996) // СПС КонсультантПлюс.
32. Мыскин А.В. Существенные условия договора аренды / А.В. Мыскин // Юрист. - 2020. - № 3. - С. 22-26.
33. Нам К.В. Статья 451 ГК РФ и доктрина существенного изменения обстоятельств / К.В. Нам // Вестник гражданского права. - 2019. - Т. 19. - № 6. - С. 137-154.
34. Нам К.В. Эстоппель в контексте принципа добросовестности / К.В. Нам // Закон. - 2020. - № 4. - С. 38-46.
35. Никулова В.П. Экономическая и правовая сущность лизинга / В.П. Никулова, Е.В. Фирсова // Теоретические и прикладные аспекты развития современной науки и образования: материалы III Всероссийской научно-практической конференции. - Чебоксары: Экспертно-методический центр, 2020. - С. 50-61.
36. Новицкий И.Б. Римское право: учебник для среднего профессионального образования / И.Б. Новицкий. - Москва: Издательство Юрайт, 2023. - 518 с.
37. Обзор судебной практики Арбитражного суда Северо-Кавказского округа по рассмотрению споров, связанных с арендными отношениями // Аналитический обзор от 27.12.2021 СПС КонсультантПлюс.
38. Обзор судебной практики по спорам, связанным с договором финансовой аренды (лизинга) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 27.10.2021) // Бюллетень Верховного Суда РФ. - 2021. - № 12.
39. Обзор судебной практики разрешения споров, связанных с арендой // Утвержден Президиумом Верховного Суда РФ 20.01.2023 // СПС КонсультантПлюс.

40. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 11.10.2021 по делу № 305-ЭС21-8985, А40-192825/2018 // СПС КонсультантПлюс.

41. Папченкова Е.А. Возврат исполненного по расторгнутому нарушенному договору: сравнительный анализ российского и немецкого права / Е.А. Папченкова. - М.: Статут, 2019. - 224 с.

42. Пащенко Н.Ю. Договор аренды зданий и сооружений / Н.Ю. Пащенко // Молодой ученый. - 2020. - № 3 (293). - С. 666-668.

43. Петрищев В.С. Время уточнений / В.С. Петрищев // Закон. - 2020. - № 11. - С. 156-160.

44. Позднышева Е.В. Расторжение и изменение гражданско-правового договора / Е.В. Позднышева. - М.: ИЗиСП, 2021. - 232 с.

45. Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 24.02.2021 № 09АП-502/2021-АК по делу № А40-71215/20-112-364 // СПС КонсультантПлюс.

46. Постановление Пленума ВАС РФ от 14.03.2014 № 17 «Об отдельных вопросах, связанных с договором выкупного лизинга» // Вестник ВАС РФ. - 2014. - № 5.

47. 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.

48. Постановление Президиума ВАС РФ от 22.03.2020 № 13225/19 по делу № А67-4476/2018 // СПС КонсультантПлюс.

49. Постановление Президиума Верховного Суда Российской Федерации от 13 сентября 2021 г. № 4381/21 // СПС КонсультантПлюс.

50. Постановление ФАС Московского округа от 25.12.2020 г. № Ф05-16070/2020 по делу № А40-45667/20-76-429 // СПС ГАРАНТ.

51. Постановление Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 25 мая 2021 г. № А11-4137/2020-К1-2/170 // СПС КонсультантПлюс.

52. Приказ ФАС России от 10.02.2010 № 67 (ред. от 17.06.2021) «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса» // Российская газета. - 2010. - № 37.

53. Пьянкова, А.Ф. Изменение и расторжение договора: о некоторых спорных вопросах обеспечения баланса интересов кредитора и должника / А.Ф. Пьянкова // *Ex jure*. - 2021. - № 1. - С. 56-69.

54. Решение Арбитражного суда Брянской области от 30 июля 2021 г. по делу № А09-3454/2021 // СПС КонсультантПлюс.

55. Решение Арбитражного суда Мурманской области от 17.09.2022 по делу № А42-17312/2022 // СПС КонсультантПлюс.

56. Решение по делу 2-832/2021 ~ М-494/2021 (03.04.2021, Центральный районный суд г. Тулы (Тульская область)) // СПС КонсультантПлюс.

57. Решение Суда района имени Лазо (Хабаровский край) от 7 июля 2022 г. по делу № 2-395/2022 // СПС КонсультантПлюс.

58. Романец Ю.В. Система договоров в гражданском праве России: Монография / Ю.В. Романец; Вступ. ст. В.Ф. Яковлев. - 2-е изд., перераб. и доп. - М.: Норма: НИЦ ИНФРА-М, 2019. - 598 с.

59. Сайфуллин Р.И. Банкротство арендодателя: судьба обременения в виде права аренды / Р.И. Сайфуллин // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. - 2019. - № 10. - С. 86-136.

60. Семенов А.И. Структурные элементы договора аренды транспортного средства / А.И. Семенов, Д.В. Змиевский // В сборнике: Актуальные проблемы публичного и частного права в контексте современных процессов реформирования законодательства. - 2020. - С. 128-129.

61. Скловский К.И. Проблемы применения нормы ст. 451 ГК РФ: валютная оговорка и баланс интересов сторон договора / К.И. Скловский // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. - 2019. - № 7. - С. 64-77.
62. Смоленский М.Б. Правовое регулирование договора аренды транспортных средств по законодательству Российской Федерации / М.Б. Смоленский, Р.А. Кравец // Наука и образование: хозяйство и экономика; предпринимательство; право и управление. - 2020. - № 8 (123). - С. 89-90.
63. Сталповская А.Н. Сущность, правовые формы и особенности договора аренды транспортного средства / А.Н. Сталповская, А.Д. Бушуев, К.А. Сороколетова, И.А. Кручинина, П.Г. Колиошко // В сборнике: Научные исследования: проблемы и перспективы. - 2022. - С. 29-30.
64. Тарасенкова А.Н. Движимое имущество: что, где и как арендовать / А.Н. Тарасенкова. - М.: Редакция «Российской газеты», 2021. - Вып. 6. - 144 с.
65. Тимофеева А.В. Элементы договора аренды зданий и сооружений / А.В. Тимофеева, А.А. Алексанян // Молодой ученый. - 2019. - № 8 (246). - С. 139-141.
66. Турбабина Т.А. Роль лизинга в современных условиях / Т.А. Турбабина, Ю.Н. Харитоновна // Экономика и бизнес: теория и практика. - 2020. - № 12-3(70). - С. 138-141.
67. Тухфатуллин С.М. Влияние пандемии COVID-19 на арендные соглашения зданий и сооружений / С.М. Тухфатуллин // Вестник науки. - 2020. - Т. 2. - № 11. - С. 144-150.
68. Федеральный закон от 24.07.1998 № 124-ФЗ (ред. от 28.04.2023) «Об основных гарантиях прав ребенка в Российской Федерации» // Российская газета. - 1998. - № 147.
69. Федеральный закон от 26.07.2006 № 135-ФЗ (ред. от 10.07.2023) «О защите конкуренции» // Собрание законодательства РФ. - 2006. - № 31 (1 ч.). - Ст. 3434.

70. Федеральный закон от 29.10.1998 № 164-ФЗ (ред. от 28.04.2023) «О финансовой аренде (лизинге)» // Российская газета. - 1998. - № 211.
71. Федеральный закон от 29.12.2012 № 273-ФЗ (ред. от 24.07.2023) «Об образовании в Российской Федерации» // Российская газета. - 2012. - № 303.
72. Федоров Д.В. Эстоппель в арендных отношениях / Д.В. Федоров // Закон. - 2020. - № 4. - С. 65-78.
73. Формакидов Д.А. Ответственность арендодателя за недостатки сданного в аренду имущества / Д.А. Формакидов // Арбитражный и гражданский процесс. - 2020. - № 9. - С. 21-25.
74. Хамукова И.А. Актуальные проблемы внесудебного изъятия предмета лизинга / И.А. Хамукова // Актуальные проблемы права на современном этапе развития Российской государственности: сборник статей Международной научно-практической конференции. - 2020. - С. 199-203.
75. Церковников М.А. Государственная регистрация договора: полная отмена или введение противопоставимости / М.А. Церковников // О договорах: сборник статей к юбилею В.В. Витрянского. - М.: Статут, 2020. - С. 169-184.
76. Эриашвили Н.Д. Гражданское право: учебник для студентов вузов, обучающихся по направлению «Юриспруденция» / Н.Д. Эриашвили [и др.]; под ред. А.Н. Кузбагарова, В.Н. Ткачёва. - 6-е изд., перераб. и доп. - Москва: ЮНИТИ-ДАНА, 2019. - 767 с.
77. Яковлев В.Ф. Модернизация гражданского кодекса Российской Федерации - развитие основных положений гражданского права / В.Ф. Яковлев // Кодификация российского частного права 2019. - М.: Статут, 2019. - С. 10-22.
78. Jiménez J.L. How does AirBnb affect local Spanish tourism markets? / J.L. Jiménez, O. Armando, J.V. Pérez-Rodríguez // Empirical Economics. - 2022. - Vol. 62. - P. 2515-2545.

79. German Civil Code // [Электронный ресурс]. URL: <https://www.gesetze-iminternet.de/bgb/index.html#BJNR001950896BJNE052902377> (дата обращения: 26.12.2023).

80. France Civil Code // [Электронный ресурс]. URL: https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte_lc/LEGITEXT000006070721 (дата обращения: 25.12.2023).

81. Decision of the Higher Regional Court of the City of Hamm dated January 12, 2022 // [Электронный ресурс]. URL: <https://www.rechtsportal.de/Rechtsprechung/Rechtsprechung/2022/BGH/Kuendigung-des-gewerblichen-Mietvertrags-ausserordentlich-wegenZahlungsverzugs?h=&p=2&searchTerm=Mietvertrag> (дата обращения: 28.12.2023).

82. Decision of the Dresden District Court of January 25, 2023 // [Электронный ресурс]. URL: <https://www.rechtsportal.de/Rechtsprechung/Rechtsprechung/2023/OLGDresden/Ausserordentliche-Kuendigung-eines-Gewerberaummietvertrages-wegenAbrechnung-des-Stromverbrauchs-ueber-den-Zaehler-des-Mieters-durch-andereMieter?h=&p=3&searchTerm=Mietvertrag> (дата обращения: 28.12.2023).

83. China Civil Code, vol. II. // [Электронный ресурс]. URL: <https://ru.chinajusticeobserver.com/law/x/civil-code-of-china-part-ii-real-rights20200528> (дата обращения: 26.12.2023).

84. The official website of German law «Rechtsportal.de» // [Электронный ресурс]. URL: <https://www.rechtsportal.de/> (дата обращения: 28.05.2023).

85. The official website of Joseph Rowntree Foundation. British social rented housing in a European context // [Электронный ресурс]. URL: <https://www.jrf.org.uk/report/british-social-rented-housing-european-context> (дата обращения: 26.05.2023).

86. The official website of Airbnb // [Электронный ресурс]. URL: <https://www.airbnb.com> (дата обращения: 28.05.2023).

87. The official website of Booking // [Электронный ресурс]. URL: <https://www.booking.com/> (дата обращения: 28.12.2023).