

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)

40.03.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки, специальности)

Гражданско-правовой профиль

(направленность (профиль)/специализация)

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
(БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА)**

на тему «Права и обязанности участников договора аренды»

Студент

И.Х. Галямов

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

к.ю.н., доцент О.С. Лапшина

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

Аннотация

Актуальность исследования заключается в том, что динамика рыночных отношений, постоянно трансформирующиеся потребности общества, а также возникновение необходимости регулирования арендных отношений в связи с возникновением новых объектов имущества, требует от законодателя постоянного реформирования норм, регламентирующих договор аренды.

Актуальность работы продиктована так же тем, что арендодатель предоставляет свое имущество (которым он распоряжается на основании свидетельства о собственности) в пользование арендатору. Права и обязанности арендодателя по договору аренды так же оговариваются в договоре.

В законодательстве РФ существуют пробелы правового регулирования обязанностей и ответственности арендодателя, что сказывается в сложности применения тех или иных норм в судебной практике, данный институт требует дальнейшего совершенствования.

Объектом исследования данной выпускной квалификационной работы является совокупность правоотношений, которые складываются в процессе осуществления договора аренды.

Предмет исследования - нормы действующего российского законодательства, регулирующие права и обязанности арендодателя по договору аренды, а также судебная практика, посвященная этой тематике.

Целью работы является изучение теоретических и практических положений, связанных с правами и обязанностями арендодателя по договору аренды, а также выработки предложений по совершенствованию законодательства.

Оглавление

Введение.....	4
Глава 1 Права и обязанности арендатора по договору аренды.....	7
1.1 Права арендатора по договору аренды.....	7
1.2 Обязанности арендатора по договору аренды.....	16
Глава 2 Права и обязанности арендодателя по договору аренды.....	23
2.1 Права арендодателя по договору аренды.....	23
2.2 Обязанности арендодателя по договору аренды.....	30
Заключение.....	41
Список используемой литературы и используемых источников.....	44

Введение

Актуальность исследования. Динамика рыночных отношений, постоянно трансформирующиеся потребности общества, а также возникновение необходимости регулирования арендных отношений в связи с возникновением новых объектов имущества, требует от законодателя постоянного реформирования норм, регламентирующих договор аренды.

Данный договор позволяет достичь между интересами сторон определенного баланса, а именно сохраняя целевое использование собственности и извлекая из нее прибыль, арендодатель сохраняет имущество в своей собственности, а что касается арендатора, то мало кто может позволить себе приобрести в собственность дорогостоящее имущество, а благодаря договору аренды, они могут приобрести хотя бы право на владение и пользование этой собственностью, с дальнейшим ее выкупом (по их желанию).

Актуальность работы продиктована так же тем, что арендодатель предоставляет свое имущество (которым он распоряжается на основании свидетельства о собственности) в пользование арендатору. Права и обязанности арендодателя по договору аренды так же оговариваются в договоре.

Необходимо отметить, что в законодательстве РФ существуют пробелы правового регулирования обязанностей и ответственности арендодателя, что сказывается в сложности применения тех или иных норм в судебной практике, данный институт требует дальнейшего совершенствования.

Степень разработанности темы исследования. Вопросы, связанные с гражданско-правовым институтом аренды достаточно подробно проанализированы в диссертациях, монографиях, научных публикациях и учебной литературе. Среди ученых, уделивших особое внимание различным аспектам аренды, можно назвать, в частности, Я.В. Абрамова,

М.И. Брагинского, М.В. Васильеву, В.А. Савельева, А.П. Сергеева. Е.А. Суханова, В.Ф. Яковлева и др.

Проблемам гражданско-правового регулирования арендных отношений посвящен ряд научных исследований, проведенных: такими авторами, как: Я.В. Абрамовым, Ю.Е. Булатецким, В.В. Витрянским, В.З. Гуциным, А.А. Груздевым, О.С. Иоффе, О.А. Красавчиковым, А.Г. Калпиным, И.Г. Лисименко, Е.А. Павподским, М.Н. Семякиным, Г.Ф. Шершеневич, и др.

Объектом исследования данной выпускной квалификационной работы является совокупность правоотношений, которые складываются в процессе осуществления договора аренды.

Предмет исследования - нормы действующего российского законодательства, регулирующие права и обязанности арендодателя по договору аренды, а также судебная практика, посвященная этой тематике.

Целью выпускной квалификационной работы является изучение теоретических и практических положений, связанных с правами и обязанностями арендодателя по договору аренды, а также выработки предложений по совершенствованию законодательства.

Задачи выпускной квалификационной работы:

- рассмотреть права арендатора по договору аренды;
- изучить обязанности арендатора по договору аренды;
- определить права арендодателя по договору аренды;
- изучить обязанности арендодателя по договору аренды.

Методологической основой исследования выступает общенаучный диалектический метод в совокупности с частно-научными методами исследования правовых явлений

Нормативно-правовую базу исследования составили положения Конституции Российской Федерации, Гражданского кодекса Российской Федерации и другие нормативные акты.

При подготовке и написании выпускной квалификационной работы были использованы нормативные источники, прежде всего Гражданский кодекс РФ, Земельный кодекс РФ и другие, а также учебные пособия таких авторов, как О.Н. Садилов, В.В. Витрянский, Ю.К. Толстой, А.П. Сергеев и др. В качестве теоретической предпосылки исследования были использованы научные труды таких авторов: П.В. Крашенников, С.С. Алексеев, И.А. Покровский, А.П. Анисимов, М.И. Брагинский, В.В. Витрянский и других.

Практическую значимость темы исследования определяет возможность использовать материалы работы сторонами, которые связаны с правами и обязанностями по договору аренды, а также разработка и обоснование предложений совершенствования гражданско-правовых норм, которые регулируют права и обязанности арендодателя по договору аренды.

Структуру работы обуславливает цель, задачи исследования. Работа включает введение, две главы, заключение, а также список используемой литературы и используемых источников.

Глава 1 Права и обязанности арендатора по договору аренды

1.1 Права арендатора по договору аренды

В гражданском праве вместе с обязанностями по отчуждению собственности существует категория обязанностей по передаче собственности во временное пользование, они предполагают, особую категорию отношений в которых одна сторона передает имущество во временное пользование, приобретая соответствующую выгоду, доход, а другая сторона приобретает данное, при этом оплатив право его использования. Такое соглашение в гражданском праве именуется как договор аренды.

Договор аренды (имущественного найма) - это соглашение, в силу которого арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование, а арендатор должен уплачивать за это арендную плату и пользоваться имуществом в соответствии с его назначением, предусмотренным договором [12, с. 45].

Договор аренды регулирует значительную область гражданско-правовых отношений, имеет большое хозяйственное значение и широко применяется в области экономических отношений [16].

Целью договора аренды является обеспечение передачи имущества во временное пользование. В ч. 1 ст. 606 ГК РФ помимо временного пользования, говорится о владении имуществом, которое в отличие от пользования имеет место не во всех арендных отношениях, поэтому данное положение не изменяет цели договора аренды [10].

Исходя из содержания ст. 606 ГК РФ, российские цивилисты М.И. Брагинский и В.В. Витрянский дают характеристику договора аренды как «гражданско-правового договора, в силу которого арендодатель обязуется предоставить арендатору определенное имущество во временное владение и

пользование, а арендатор должен уплачивать за это арендодателю арендную плату. При этом плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью» [8, с. 22].

Далее выделим некоторые особенности, которые касаются сущности договора аренды.

Во – первых, данный договор относится к группе гражданско – правовых договоров, направленных на возмездную передачу имущества по временное владение и пользование, т. е. передачи права собственности не происходит [2].

Помимо имущества арендатору передаются также т.н. права титульного владельца, т.е. он приобретает право защиты своих нарушенных прав при возможном посягательстве на это имущество, например, в случае изъятия предмета договора у добросовестного арендатора, он вправе использовать способы защиты, указанные в ст. 12 Гражданского Кодекса Российской Федерации [20].

Во – вторых, в Гражданском Кодексе Российской Федерации раскрывается стремление законодателя обеспечить детальное и прямое регулирование договора аренды, по крайней мере, тех вопросов, которые являются общими как для договора аренды, так и для его отдельных видов.

В – третьих, выделение отдельных видов договора аренды (за исключением проката, фрахтования на время, лизинга) совершено в ГК РФ не на основе какого-либо единого кодификационного критерия, а в зависимости от вида, сдаваемого во временное владение и пользование имущества.

В – четвертых, по легальному определению, содержащемуся в Гражданском Кодексе Российской Федерации, можно выделить признаки, присущие данному договору [3].

Сторонами договора являются арендодатель (наймодатель) и арендатор (наниматель). Арендодателем может быть собственник имущества, а также

лицо, уполномоченное законом или собственником сдавать имущество в аренду. Арендаторами могут быть любые субъекты гражданского права в пределах своей правосубъектности [15, с. 67].

В договоре аренды можно выделить условия, связанные с обязанностями арендодателя и арендатора. К обязанностям арендодателя относятся условия об имуществе, передаваемом в аренду, об общем порядке его передачи, о сроках договора. К обязанностям арендатора относятся своевременность и порядок внесения оплаты за аренду имущества [18].

Разделение обязанностей сторон договора на такие группы достаточно условно, так как действия сторон в отношении друг друга взаимосвязаны. Например, передача имущества в аренду, являясь основной обязанностью арендатора, также вызывает и встречные действия со стороны арендатора по принятию арендуемого имущества. Или, например, обязанность арендатора по внесению арендной платы взаимосвязана с действиями арендодателя по выдаче счета [4].

Правовой статус арендатора в ГК РФ специально не регламентирован [21]. Исходя из анализа норм главы 34 ГК РФ, следует вывод о том, что арендаторами имущества могут быть любые юридические или физические лица, включая иностранных [19].

При наличии в договоре условий, оговаривающих способы пользования имуществом, взятым в аренду, в обязанности арендатора входит соблюдать такие условия. Так, если помещение приспособлено для склада товаров, и об этом говорится в договоре аренды, то арендатор должен использовать его именно как складское, а не как, например, производственное.

В.В. Ковалев пишет: «Рекомендуется не перегружать содержание договора аренды дополнительными требованиями, следующими из экологического, уголовного, административного законодательства, при нарушении которых возникает не гражданско-правовая ответственность, а ответственность иного вида.

Например, при аренде транспортного средства арендодатель не может требовать соблюдения правил дорожного движения от арендатора, так как такой компетенцией обладают только органы ГИБДД».

В тоже время, если нарушение каких-либо правил может повлечь повреждение или утрату арендованного имущества, то упоминание о них, как о необходимых при пользовании имуществом, может быть включено в условия договора.

Например, если при использовании имущества необходимо пользоваться правилами, установленными нормативами по технической эксплуатации, то в договоре должна быть ссылка на них.

Статья 612 ГК РФ устанавливает способы защиты права арендатора. Арендатор может потребовать следующее:

- безвозмездно устранить недостатки имущества;
- уменьшить арендную плату соразмерно причиненным неудобствам;
- возместить расходы, потраченные на устранение недостатков имущества, взятого в аренду.

Также арендатор может самостоятельно удержать сумму, израсходованную на устранение недостатков имущества из арендной платы, при этом он должен предупредить арендодателя. В конечном счете, арендатор может заявить о досрочном расторжении договора. Чтобы избежать мер, предпринятых арендатором арендодатель должен либо заменить имущество аналогичным и в хорошем состоянии, либо за свой счет устранить выявленные недостатки имущества [5].

Ю.К. Толстой считает, что к недостаткам арендованного имущества можно отнести дефект титула арендодателя. Дефект титула - это ситуация, когда из-за неправильной регистрации титула возникают трудности идентификации владельца собственности и, как следствие, проблемы с передачей титула. Дефект титула может быть недостатком арендованного имущества в том случае, если это лишает арендатора возможности пользоваться этим имуществом. Если арендатор будет лишен возможности

пользоваться имуществом, взятым в аренду, то такой договор признается ничтожным, а предмет договора изымается.

«Отметим права арендатора транспортного средства, взятого в аренду без экипажа. Он имеет право от своего имени без согласия арендодателя заключать договоры перевозки и другие договоры с третьими лицами, если они не противоречат целям использования транспортного средства. В то же время он обязан нести расходы за арендованный автомобиль, его страховку, включая страхование своей ответственности и расходы возникающие при его эксплуатации (топливо). Данная обязанность может быть перенесена на арендодателя, в случае если это предусмотрено договором» [7, с.60].

Сравним права арендатора РФ с правами арендатора Британии.

В первую очередь там говорится, что контракт, которые заключается с арендодателем, может не иметь юридической силы. В целях экономии денежных средств, стороны самостоятельно заключают договор, но если есть сомнения, арендатор не жалеет денег и имеет право показать документ юристу.

Следующий признак в том, что арендодатель обязан уведомить арендатора о своем визите не менее чем за 24 часа (данное условие не распространяется на экстренные случаи, такие как утечка газа или прорыв трубы). Третье условие, арендатор вправе самостоятельно выбрать поставщика электричества. Арендодатель имеет право повысить размер арендной платы и арендатор обязан согласиться с этим (но при условии, что плата повысится только 1 раз за весь срок). И также как и в РФ в случае арендных споров, арендатор имеет право обратиться в суд.

Что касается прав арендатора во Франции, то в французском законодательстве существует закон, который запрещает выселять арендатора в зимний период. Однако в случае неуплаты арендодатель может все же обратиться к компетентным органам с просьбой начать процедуру выселения, которая может длиться достаточно долго и вызывать финансовые расходы. Чтобы избежать таких неприятностей, арендодатель может

потребовать оплату у страховой компании расходов, которые он претерпел в период выселения арендатора.

«На сегодняшний день многие арендаторы и арендодатели столкнулись с рядом проблем, которые вызваны последствиями пандемии Коронавируса (COViD-19). Для поддержки хозяйствующих субъектов в наиболее пострадавших отраслях экономики, принят ряд нормативно-правовых документов, в том числе в сфере арендных отношений» [39].

В рамках мер поддержки бизнеса, арендаторы объектов недвижимого имущества, осуществляющие свою деятельность в пострадавших от коронавируса отраслях, включая малое и среднее предпринимательство, в соответствии с законодательством могут получить имущественную поддержку в виде:

- «предоставления отсрочки уплаты арендной платы, предусмотренной в 2020 году;
- уменьшения арендной платы за период 2020 года;
- права одностороннего отказа от договора аренды, до 1 октября 2020 года;
- права продления срока аренды на срок до одного года, на тех же условиях без проведения торгов и оценки рыночной стоимости объекта аренды» [39].

Дополнительное соглашение о предоставлении отсрочки к договору аренды недвижимого имущества заключается в соответствии с требованиями, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 03.04.2020 № 439 «Об установлении требований к условиям и срокам отсрочки уплаты арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества» (далее – Постановление от 03.04.2020 № 439) [32].

Условия предоставления отсрочки:

- а) «задолженность по арендной плате подлежит уплате поэтапно не ранее 1 января 2021 года и не позднее 1 января 2023 года

Задолженность будет оплачиваться:

- не чаще одного раза в месяц;
- равными платежами;
- в размере не больше половины ежемесячной арендной платы по договору аренды.

б) отсрочка предоставляется:

- в размере арендной платы за период действия режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта РФ;
- 50 % арендной платы за соответствующий период со дня прекращения действия режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации до 1 октября 2020 г.

в) меры ответственности (пени, проценты, штрафы и иные), в связи с несоблюдением арендатором порядка и сроков внесения арендной платы, в связи с отсрочкой не применяются. Меры ответственности в связи с отсрочкой не применяются, даже если такие меры ответственности предусмотрены договором аренды.

г) не допускается установление арендодателем дополнительных платежей, подлежащих уплате арендатором в связи с предоставлением отсрочки;

д) размер арендной платы, в отношении которой предоставляется отсрочка, может быть снижен по соглашению сторон;

е) если договором аренды предусмотрено включение в арендную плату платежей за пользование арендатором коммунальными услугами, отсрочка по указанной части арендной платы не предоставляется» [9].

В соответствии с п.4 ст. 19 Федерального закона от 01.04.2020 № 98-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций» (далее – Закон от 01.04.2020 № 98-ФЗ) арендатор вправе

потребовать уменьшения арендной платы за период 2020 года в связи с невозможностью использования имущества.

«На уменьшение размера арендной платы могут рассчитывать те субъекты, чье арендованное имущество стало невозможно использовать вследствие введенных органами власти субъекта ограничений. Об особенностях документального подтверждения обстоятельств непреодолимой силы Вы можете узнать в нашей публикации по ссылке.

Мера поддержки, связанная со снижением арендной платы, предоставляется арендаторам, которые являются субъектами малого или среднего предпринимательства и осуществляют деятельность в отраслях российской экономики, в наибольшей степени пострадавших в условиях ухудшения ситуации в результате распространения коронавирусной инфекции» [9].

Арендатор вправе потребовать уменьшения арендной платы на срок до одного года по договору аренды, в отношении зданий, сооружений, нежилых помещений или их частей, заключенному до принятия органом государственной власти субъекта Российской Федерации решения о введении режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта.

По договорам аренды, заключенным до введения режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации, арендаторы получили право одностороннего отказа от договора, без применения санкций предусмотренных статьей 393.1 Гражданского кодекса Российской Федерации [23].

Арендатор может обратиться к арендодателю с требованием:

- об уменьшении арендной платы по договору аренды;
- ином изменении условий договора аренды.

Если в течение 14 рабочих дней с момента обращения арендатора к арендодателю соглашение не достигнуто, арендатор имеет право, не позднее

1 октября 2020 года, отказаться от указанного договора аренды, заключенного на определенный срок.

В этом случае убытки в виде упущенной выгоды, убытки при прекращении договора, связанные исключительно с досрочным расторжением договора аренды, с арендатора не взимаются.

«Арендаторы государственного и муниципального недвижимого имущества, по договорам аренды, заключенным по результатам проведения торгов, до введения режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта, получили право продлить аренду на срок до одного года.

Дополнительное соглашение о продлении срока аренды должно быть заключено на тех же условиях (или иных условиях, не ухудшающих положение арендатора) и, что очень важно, без проведения торгов и оценки рыночной стоимости объекта аренды» [9].

Главным условием заключения такого соглашения является добросовестность арендатора, надлежащим образом исполняющего все свои обязанности по договору.

Разъяснения по данному вопросу опубликованы на официальном сайте Федеральной антимонопольной службы 17.04.2020г. «О внесении изменений в договоры аренды государственного (муниципального) имущества в связи с введением режима повышенной готовности».

Исходя из всего выше сказанного можно сделать вывод, что арендатор обладает не только определенными обязанностями по оплате арендованного имущества, но и большим кругом прав, связанных с этим имуществом, для нормального его функционирования и использования по назначению.

Были рассмотрены отдельные аспекты, связанные с исполнением договорных обязательств в период пандемии COVID-2019. Вызванные пандемией коронавируса последствия могут быть признаны в качестве основания освобождения от ответственности стороны договора за его невыполнение.

1.2 Обязанности арендатора по договору аренды

С точки зрения арендодателя, аренда – один из самых простых и эффективных способов получения дохода. Договор аренды достаточно подробно регулируется гл. 34 ГК РФ.

Проведенное исследование существенных условий договора аренды показало, что ГК РФ выделяет предмет, как существенное условие. Думается, правильным было бы выделить также цену и срок аренды, как существенное условие для всех видов аренды. В целом рассматривая ответственность арендодателя, можно сказать, что он несет ответственность за скрытые недостатки арендованного имущества, причем эти недостатки были не известны заранее арендатору. За явные недостатки арендодатель ответственности не несет и не обязан уведомлять арендатора о них.

Арендатор должен тщательно осматривать имущество перед заключением договора, если он не обнаружит явные недостатки, а таковые имеются, то ему придется пользоваться имуществом с недостатками.

Можно выделить три основные обязанности арендатора, вытекающие из договора аренды.

Во-первых, арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды.

Вторая основная обязанность арендатора состоит в своевременном внесении арендной платы за пользование арендованным имуществом. Еще одной основной обязанностью арендатора является возврат арендованного имущества по истечении срока его аренды либо при прекращении договора аренды по другим основаниям.

Рассмотрим такую обязанность арендатора как уплату арендной платы. Споры о сроках и размерах арендной платы нередко бывают предметом судебной практики. Так, из материалов дела следует, что 01.11.2016 между истцом (арендодатель) и ответчиком (арендатор) был заключен договор аренды нежилого помещения №13/12 (далее – договор аренды), по условиям

которого арендодатель передает арендатору во временное владение и пользование часть нежилого помещения, оснащенного торговым и иным оборудованием для приготовления пищи на первом этаже 3-х этажного нежилого здания, расположенного в г.

Ульяновске площадью 50,0 кв.м. торговой площади в целях использования под столовую, 93,0 кв.м. складской площади, а также часть нежилого помещения в подземном этаже этого же здания площадью 50,0 кв.м для размещения в нем склада.

Общий размер постоянной части арендой платы составляет с 01.11.2016 по 28.02.2017 107 500 рублей в месяц (пункт 3.1. договора аренды с учетом условий дополнительного соглашения от 01.11.2016). Договор аренды заключен на срок 11 календарных месяцев. Между сторонами подписано обязательство по выплате задолженности, в соответствии с которым на 01.02.2017 задолженность ответчика по договору аренды составляет 208 673,61 рубль.

31.01.2017 ответчик направил истцу уведомление о расторжении договора аренды с 01.02.2017 (уведомление о расторжении договора получено истцом 14.02.2017). 01.02.2017 нежилые помещения, являющиеся предметом договора аренды, были переданы в фактическое владение истца (арендодателя), акт приема-передачи помещений истцом подписан не был. Это обстоятельство сторонами не оспаривается.

Разногласия между сторонами по внесению арендной платы по договору аренды за период до 01.02.2017 отсутствуют. В рассматриваемом случае спор между сторонами возник в отношении необходимости погашения арендной платы в размере 107 500 рублей за февраль 2017 года.

Ответчик, считает, что он, направив истцу уведомление о расторжении договора аренды, освободив помещения, расторг договор аренды с 01.02.2017, а потому не обязан оплачивать арендную плату за февраль 2017 года.

В свою очередь истец, указывает на то, что ответчик нарушил порядок расторжения договора аренды, а потому обязан оплатить арендную плату за февраль 2017 года. Довод ответчика о то, что требование истца о взыскании платы за пользование помещениями за февраль является необоснованным, судом отклоняется, поскольку досрочное освобождение арендуемого помещения (до прекращения в установленном порядке действия договора аренды) не является основанием прекращения обязательств арендатора по внесению арендной платы.

Кроме того, передавая помещение в аренду на возмездных началах, арендодатель рассчитывал на получение платы за пользование имуществом и вправе ставить вопрос о взыскании с арендатора платы в пределах срока действия договора аренды.

В случаях, когда имущество передается арендатору на праве владения и пользования, как отмечает В.Н. Огнев, такие права становятся арендными правами и могут быть предметом самостоятельных сделок. Между тем, распоряжение объектом аренды со стороны арендатора ограничено, так как вещь не принадлежит ему на праве собственности.

В.Н. Сидорова пишет: «Иными словами, распоряжаясь своим правом аренды, он одновременно распоряжается и чужой вещью. Поскольку правомочие распоряжения вещью принадлежит арендодателю, свобода распоряжения правом аренды также ограничивается волей арендодателя. Кроме того, если распоряжение правом влечет перемену лица в договоре, то одновременно к новому лицу переходят также обязанности арендатора ».

Нужно отметить, что воля арендодателя должна быть выражена только согласием. Перед этим арендатор должен обратиться к арендодателю с просьбой дать это согласие. Если, например, в условии договора предусмотрено права арендатора на перенайм помещения, то согласия арендодателя не требуется.

Действия по распоряжению своими правами приводит арендатор к отчуждению этих прав, так как в результате перемены стороны

первоначальный арендатор теряет свое право аренды, которое переходит к новому арендатору.

Если согласие арендодателя на субаренду не ограничено сроками, то арендатор может продлевать договор субаренды в пределах срока договора аренды.

«Использования арендатором права на передачу имущества в субаренду и в ссуду не прекращает у него права аренды, так как арендатор остается стороной договора аренды. Договор аренды и субаренды не создают трехстороннее обязательство, т.е. не связывает договорными обязательствами субарендатора (или ссудополучателя) и арендодателя, так как в каждом договоре на стороне кредитора и должника участвуют разные лица» [26, с.45].

Договоры аренды и субаренды связаны между собой как первоначальный и производный. Арендатор превращается во вторичного арендодателя (или ссудодателя), как участник вторичного договора.

Пример из судебной практики. В Арбитражный суд обратилось ООО «С» с иском к ответчику ООО «Э» о взыскании 144 914 руб. 53 коп неосновательного обогащения. Исковые требования истец мотивирует ненадлежащим исполнением ответчиком обязательств по договору. Как следует из материалов дела, между ответчиком (арендодатель) и истцом (арендатор) заключен краткосрочный договор субаренды, по условиям которого истцу по акту приема-передачи передано помещение общей площадью 190,5 кв.м. [35].

В качестве гарантии исполнения обязательств на основании п. 4.6 договора истец перечислил ответчику обеспечительный платеж в размере 21 448,48 руб., что подтверждается платежными поручениями. В соответствии с договором арендатор вправе в любое время отказаться от договора аренды, уведомив арендодателя за 60 календарных дней.

Истец направил ответчику уведомление об отказе от договора субаренды и произвел арендную плату, что подтверждается платежными

поручениями. С учетом начального сальдо задолженность арендодателя перед арендатором составила более ста шестидесяти тысяч руб. Стороны определили, что арендатор вправе удерживать из обеспечительного взноса необходимые для погашения задолженности по арендной плате или иных платежей, возмещению убытков, неустойки (п. 4.7).

Кроме того, арендатор может удержать обеспечительный взнос в качестве компенсации за упущенную выгоду в случае досрочного расторжения договора по требованию арендатора (п.4.6). При отсутствии финансовых обязательств арендатора обеспечительный взнос подлежит возврату в течение 30 дней после подписания акта возврата помещений.

После прекращения договора помещения освобождены арендатором, истец направил претензию с требованием возврата обеспечительного взноса, оставленную ответчиком без удовлетворения, что явилось основанием для обращения в арбитражный суд. Суд признал исковые требования подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

Установлено, что арендатор при уведомлении об отказе от договора установленный договором срок не нарушил. Поскольку основания для удержания обеспечительного платежа после расторжения договора аренды отпали, денежные средства подлежали возврату на основании ст. 1102, п. 3 ст. 1103 ГК 77РФ [11].

Первичный арендатор несет ответственность за нарушения исполнения договора аренды, если они вызваны субарендатором. Арендатор не может ссылаться, как на причину просрочки платежей, если субарендатор задерживает оплату субаренды. То же относится и к условиям пользования имуществом, находящимся в аренде.

Судьба договоров аренды и субаренды взаимосвязана. При признании недействительным договора аренды, договор субаренды также становится не действительным. Срок договора субаренды не может быть больше срока договора аренды. К договору субаренды применимы те же правила, что и к договору аренды.

Например, это касается государственной регистрации договора. Арендатор может передавать имущество. Как полностью, так и частично, совмещая право передачи с правом аренды. Согласно п. 2 ст. 615 ГК РФ к договорам субаренды применяются правила о договорах аренды, если иное не установлено законом или иными правовыми актами [10].

Не по всем договорам арендатор может передавать имущество в субаренду. Так по договору проката такие действия запрещены, по договору аренды транспортного средства передача разрешается.

Согласно п. 5, 6 ст. 22 ЗК РФ, арендатор земельного участка может передать его в субаренду, а также передать свои права и обязанности по договору третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления, если договором не предусмотрено иное. При нарушении арендатором обязанностей, указанных в ст. 615 ГК РФ, арендодатель имеет право расторгнуть договор и потребовать возмещения убытков.

Таким образом, можно сделать вывод. С давних времен такое распоряжение имуществом, как сдача его в аренду, представляло определенный интерес, поскольку служило способом извлечения выгоды из этого имущества. Договор аренды с присущим ему консерватизмом и стабильностью является одним из классических и популярнейших договоров в гражданском праве.

Исходя из всего выше сказанного можно сделать вывод, что арендатор обладает не только определенными обязанностями по оплате арендованного имущества, но и большим кругом прав, связанных с этим имуществом, для нормального его функционирования и использования по назначению.

Также существует неисчерпывающий перечень условий досрочного прекращения договора аренды по заявлению одной из сторон, в нашем случае арендатора. ГК предусматривает досудебный порядок разрешения спора, так называемым мирным путем, путем достижения соглашения между сторонами, а именно в случае удовлетворения требований арендатора. В случае не удовлетворения их дело рассматривается и разрешается судом.

Арендатор может заключать договор субаренды, но только в случае если данное условие заранее было оговорено с собственником. Если данный факт был осуществлен без разрешения, то арендодатель вправе расторгнуть договор досрочно и потребовать от арендатора возмещения расходов связанных с восстановлением имущества, если ему был причинен вред в процессе его применения.

Глава 2 Права и обязанности арендодателя по договору аренды

2.1 Права арендодателя по договору аренды

Арендодателем является субъект, наделенный правом распоряжения имуществом: как сам собственник, так и в соответствии со ст. 608 ГК РФ лицо, управомоченное законом или собственником сдавать имущество в аренду.

После заключения договора аренды арендодатель сохраняет за собой все права и обязанности собственника, а также право распоряжения нанятым имуществом.

Проведем некий анализ прав арендодателя РФ и прав арендодателя Германии, на примере аренды квартиры. В первую очередь арендодатель в Германии имеет право требовать от арендатора производить косметический ремонт (раз в три года) даже если он вселялся в квартиру без ремонта или на момент того времени квартира находилась в идеальном состоянии.

Следующим правом является требование от арендатора возвращения арендованного помещения с белыми стенами и без какого-либо декора, судебная практика соглашается с данным требованием, поскольку арендодатель имеет право получить обратно свою квартиру с нейтральным декором, для дальнейшей сдачи имущества каким-либо предприятиям, которым зачастую необходим нейтральный цвет стен.

Арендодатель Германии имеет право на возмещение ущерба со стороны арендатора за утерянные ключи. Но судебная практика признает данное требование в случае, если у арендатора присутствует критерий вины при утрате хотя бы одного ключа со связки.

Так же в случае бессрочного договора аренды, арендодатель вправе расторгнуть договор, к примеру, через пару лет для использования имущества для собственных нужд [47].

Что касается прав арендодателя РФ, в нашем законодательстве не учитываются такие случаи, как например дизайн помещения, его декор. Арендатор может сделать ремонт в арендованном помещении на свое усмотрение, в случае если арендодателем не было оговорено это условие в договоре.

Так же в ГК не сказано по поводу утери ключей, как об этом говорится в германском законодательстве. Можно ли считать данный факт пробелом, каждый будет решать сам. На мой взгляд, я бы придерживалась позиции в данном случае германского законодательства, а именно привлекала бы к ответственности виновную сторону.

Что касается обязанностей арендодателя в Великобритании, то он обязан удостовериться, что имущество, сдаваемое в аренду, является единственным жильем арендатора, проверить оригинальные документы арендаторов, подтвердив их право на законное пребывание в Великобритании, проверить действительность документов в присутствии арендаторов, сделать копии всех необходимых документов для хранения и отметить дату проверки.

Гражданское законодательство предусматривает три основных права арендодателя:

- право требования от арендатора арендной платы;
- права возврата предмета аренды после окончания срока договора;
- право досрочного расторжения договора, если арендатор использует имущество не в соответствии с условиями договора или с назначением имущества.

Далее охарактеризуем каждое из прав в отдельности.

К совокупности прав арендодателя относят право отчуждения, изъятия имущества из владения и пользования арендатора. На практике имеют место случаи двойного владения и пользования имуществом. Данная ситуация возможна, когда арендодатель не передает целиком права владения и

пользования имуществом, а оставляет за собой право владения вещью полностью или частично и частично право пользования ею.

Согласно соглашению аренды нанимателю может быть представлено либо только возможность использования (например, использование помещения только в конкретное время), либо возможность владения и пользования. В конечном случае съемщик считается титульным собственником и использует защиту своего права вопреки воли иных лиц, в том числе владельца [22, с.23].

Настоящим соглашением может быть учтена возможность выкупа имущества по истечении срока аренды. В законодательстве могут регламентироваться случаи запрещения выкупа оплаченной собственности.

По мнению М.И. Брагинского и В.В. Витрянского, арендодателем собственности согласно соглашению аренды может выступать его владелец или другой субъект, уполномоченный законодательством либо владельцем передавать собственность в аренду (ст. 608 ГК).

Формулируя данное положение, законодатель, безусловно, воспринимал в интерес, то, что передача собственности в аренду предполагает особую форму распоряжения данной собственностью. Из этого следует, что арендодателем предстает тот, кто именно имеет право управлять надлежащей собственностью [12, с. 212].

Труднее принимается решение вопроса об иных лицах, выступающих в роли арендодателя, как и арендодатель они должны иметь надлежащие законодательством права, либо лично быть владельцем имущества [27].

К лицам, не являющиеся владельцами, однако уполномоченные законодательством выступать арендодателями, могут быть отнесены: единые муниципальные и городские учреждения; государственные учреждения. Что касается формы договора, согласно статье 609 ГК РФ Договор аренды на срок более года, а если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, независимо от срока, должен быть заключен в письменной форме [34].

Договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом. Договор аренды имущества, предусматривающий переход в последующем права собственности на это имущество к арендатору (ст. 624 ГК РФ), заключается в форме, предусмотренной для договора купли-продажи такого имущества.

Существенные условия договора - это условия о предмете договора, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение [36].

«Значимым обстоятельством соглашения аренды, отмеченным в законе, считается требование о предмете арендных взаимоотношений. В договоре аренды должны быть в обязательном порядке приведены все данные, позволяющие определенно установить имущество, которое должно быть передано арендодателем арендатору в качестве предмета аренды» [1, с.42].

Одной из отличительных черт права пользования арендатора является свойство следования за вещью.

Данное свойство выражается в том, что в случае перехода права собственности (хозяйственного ведения, оперативного управления, пожизненного наследуемого владения) на нанятое имущество к другому лицу, договор аренды сохраняет силу, не расторгается и не изменяется в обязательном порядке, хотя фактически право пользования имуществом по договору аренды не всегда сохраняется [45].

«Необходимо обозначить некоторые проблемные моменты в обеспечении прав арендодателя. Одна из актуальных проблем – это использование в качестве объекта договора аренды «будущую вещь», т.е. объекта, который не был создан. Суды по данному вопросу не пришли до сих пор к единому мнению, они не только признают за участниками оборота права на заключение предварительных договоров до регистрации права на

объект недвижимости, но также и отказывают в этом праве. Также остаются противоречивыми и действия Росреестра в части регистрации таких действий» [6, с. 134].

Из этого следует, что арендодателю необходимо заключать предварительный договор аренды, с целью защиты его прав и интересов несмотря на то, что вещь не создана, а планируется быть созданной ближайшем в будущем. В получении прибыли с данной вещи арендодатель, как правило, заинтересован. Неприбыльно производить в большом количестве наиболее затратные для производства вещи, а намного удобнее – по предварительному заказу, в таких случаях необходимо заключение предварительного договора, который будет способствовать заключению основного договора после выполнения некоторого ряда определенных условий. Поскольку эта вещь будет реализована, т.е. сдана в аренду необходимо защитить права арендодателя [41].

Возникают проблемы описания и регистрации такого объекта, составления кадастрового паспорта и постановки на кадастровый учет. Таким образом, гражданское законодательство в отношении договора аренды, имеет свои сильные стороны, которые выражаются в решение наиболее часто возникающих вопросов, и слабые, так как оно постоянно совершенствуется и возникают «пробелы», которые требуют немедленного реагирования, а в нашем случае внесения изменений в действующее законодательство [44].

С учётом вышеуказанных проблем считаем, что необходимо внести некоторые дополнения в существующее законодательство, а именно:

- изложить в новой редакции п. 1 ст. 601 ГК РФ, дополнив её возможностью сдачи в аренду части непотребляемой вещи;
- изложить в новой редакции п. 1 ст. 608 ГК РФ дополнив её обязанностью арендодателя и арендатора заключать предварительный договор на аренду будущей вещи, который будет гарантировать заключение основного в дальнейшем;

- изложить в новой редакции ст.607 ГК РФ, дополнив её понятием «секция», относящуюся к зданиям в торговых центрах.

Особо стоит отметить права арендодателя в случае улучшения или капитального ремонта имущества арендатором. Сравнение улучшения арендованного имущества и капитального ремонта необходимо, чтобы разграничить обязанности арендодателя и арендатора.

Зачастую арендодатель поступает недобросовестно и не осуществляет капитальный ремонт, который согласно ст. 616 ГК РФ является обязанностью арендодателя, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором аренды. В связи с этим часто бывает, что арендатор исполняет не предусмотренные договором обязанности по выполнению капитального ремонта для пользования арендованным имуществом и в дальнейшем взыскивает в судебном порядке ущерб.

Вопрос судьбы улучшения, то есть вопрос возникновения права собственности, в арендованном имуществе решается непосредственно с определением вида улучшения. Улучшения делятся на два вида: отделимые; неотделимые.

Проблема отличия отделимого улучшения от неотделимого решается судом применением позиции, согласно которой если при отделении какого-либо улучшения от главной вещи происходит повреждение главной вещи, то такое улучшение может быть квалифицировано как неотделимое.

Таким образом, отделимость или неотделимость улучшений определяется исходя из того, могут ли быть улучшения отделены без причинения вреда объекту аренды. Уровень сложности определения судьбы улучшения зависит от вида улучшения. Относительно отделимых улучшений арендованного имущества право собственности принадлежит арендатору, если только те или иные отделимые улучшения не произведены за счет амортизационных отчислений этого имущества.

Гражданское законодательство говорит о том, как возместить стоимость неотделимых улучшений, однако относительно того, кому они

будут принадлежать и с какого момента - нет. Необходимо исправить данный пробел.

Например, Д.А. Родин считает, что существует две точки зрения по данному вопросу:

- «возникновение права собственности у арендодателя на неотделимые улучшения возникает с момента совершения неотделимых улучшений;
- право собственности на неотделимые улучшения у арендодателя возникает с момента получения их по акту от арендатора в составе арендованного имущества в момент окончания срока аренды или до его истечения, т.е. в течение срока аренды они принадлежат арендатору» [33, с. 16].

Д.А. Родин придерживается первой точки зрения, применяя постановления ФАС Северо-Кавказского округа. Так, ФАС Северо-Кавказского округа в постановлении от 03.08.2004 №Ф08-3381/2004 указал следующее: «В соответствии с п. 2 ст. 218 Гражданского кодекса РФ право собственности на имущество может быть приобретено другим лицом на основании договора. Неотделимые улучшения вещи не предусмотрены законом в качестве оснований для приобретения права на вещь. Лицо, которое осуществило реконструкцию либо неотделимые улучшения объекта, может претендовать лишь на возмещение произведенных затрат (ст. 303, 623 Гражданского кодекса РФ)» [30].

Подобные выводы следуют также из постановлений ФАС Северо-Кавказского округа от 14.08.2008 №Ф08-3813/2008, №Ф08-3813/2008/1; ФАС Уральского округа от 12.08.2008 №Ф09-5672/08-С6; Девятого арбитражного апелляционного суда от 23.06.2008 №09АП- 6696/2008-АК [31].

Таким образом, судебная практика говорит о том, что неотделимые улучшения становятся частью сложной вещи - арендуемого имущества, поэтому право собственности на них с момента их совершения возникает у

арендодателя (ст. 134, 623 ГК РФ). Арендатору в общем случае право собственности на неотделимые улучшения не принадлежит.

«Только если иное не предусмотрено в договоре аренды, а именно если в нем прямо установлено, что арендатор может стать собственником произведенных им неотделимых улучшений, то есть когда договор является смешанным с признаками инвестиционного договора» [26, с.45].

На наш взгляд, для устранения неопределенности в рассматриваемом вопросе, необходимо дополнить ст. 623 ГК РФ следующим положением – возникновение права собственности у арендодателя на неотделимые улучшения возникает с момента совершения неотделимых улучшений;

Данное положение, на наш взгляд, предотвратит недобросовестное поведение арендодателя, судебные споры о праве собственности на неотделимые улучшения, а также судебные издержки.

Таким образом, судьба улучшений в арендованном имуществе зависит от множества условий, соблюдение которых позволит арендодателю приобрести на праве собственности улучшения, а арендатору возместить стоимость неотделимых улучшений.

2.2 Обязанности арендодателя по договору аренды

К числу обязанностей арендодателя относятся следующие: арендодатель обязан передать имущество арендатору, так же обязанность арендодателя состоит в том, что он должен предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению этого имуществ, арендодатель обязан за свой счет производить капитальный ремонт имущества, переданного в аренду, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором.

В обязанности арендодателя входит в первую очередь предоставление арендатору имущества в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества.

Так, согласно пункту 1 статьи 611 ГК РФ арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества.

В силу части 1 статьи 612 ГК РФ арендодатель отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, полностью или частично препятствующие пользованию им, даже если во время заключения договора аренды он не знал об этих недостатках.

При обнаружении таких недостатков арендатор вправе по своему выбору:

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

Говоря об ответственности арендодателя нельзя не отметить проблему пожарной безопасности. Так, если помещение эксплуатируется с нарушением правил пожарной безопасности, то ответственность за это несет в том числе его собственник (ч. 1 ст. 38 Закона о пожарной безопасности) [42].

При передаче помещения в аренду арендодатель в силу п. 4 ст. 421 ГК РФ может согласовать условие об обязанностях арендатора соблюдать требования пожарной безопасности. Это позволит арендатору снизить:

- «затраты (например, на замену электропроводки, приобретение огнетушителей);
- риск привлечения вашей организации к гражданско-правовой ответственности, если в результате пожара в арендованном помещении будет причинен вред имуществу арендатора или третьих лиц» [29, с.50].

Однако такое условие договора не освободит арендодателя от административной ответственности (штрафа) за нарушение правил пожарной безопасности.

Исключением из данного правила являются лишь оговоренные недостатки при заключении договора, а также заранее известные арендатору или те недостатки, которые должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра при передаче имущества или заключении договора.

Обязанностям одной из сторон противостоят права требования другой стороны. Основная обязанность арендодателя указана в статье 61139 ГК РФ: «Арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества [10].

«ГК РФ разрешает сдавать в аренду имущество, обремененного правами третьих лиц. Это может быть залог или сервитут. Однако при реализации третьи лица своих прав можно создать негативную ситуацию для арендатора, например, в случае обращения взыскания на арендованное имущество, находящееся под залогом. Арендодатель обязан предупредить арендатора о правах третьих лиц на имущество, сданное в аренду» [17, с.36].

В противном случае арендатор в соответствии со ст. 613 ГК РФ имеет право требования уменьшения арендной платы или возмещения убытков, а также досрочного расторжения договора аренды. Кроме того, в случае угрозы потерять арендованное имущество вследствие обращения третьим лицом – кредитором арендодателя на это имущество, арендатор может применить право суброгации согласно ст. 313 ГК РФ.

Он имеет право без согласия арендодателя удовлетворить требования кредитора, в этом случае права кредитора перейдут к арендатору. Так как договор аренды имеет двусторонний характер, арендодатель кроме обязанности передать имущество, обязан осуществлять капитальный ремонт.

Это связано с тем, что аренда имеет временный характер, и арендатор пользуется имуществом в течение определенного времени. Арендуемое

имущество находится в собственности арендодателя, поэтому он и должен осуществлять капитальный ремонт, если в том имеется необходимость.

Срок капитального ремонта, как правило, прописан в договоре аренды, если срок не установлен, арендодатель должен осуществить капитальный ремонт в разумный срок или в случае возникновения срочной необходимости. Арендатор также может осуществить капитальный ремонт, но в этом случае он имеет право требовать уменьшения арендной платы на сумму произведенного ремонта, либо возместить затраты.

Кроме выше сказанного, арендодатель обязан предоставить все условия для использования арендуемого имущества, он не должен создавать препятствия арендатору использовать имущество по назначению.

М.И. Брагинский по этому поводу пишет: «Несмотря на отсутствие прямого указания на этот счет в законе, названная обязанность арендодателя следует из правового положения арендатора как титульного владельца, располагающего средствами владельческой (вещно-правовой) защиты, в том числе и против собственника имущества – арендодателя».

Ответственность арендодателя заключается в следующем. Арендодатель отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, полностью или частично препятствующие пользованию им, даже если во время заключения договора аренды он не знал об этих недостатках. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, которые были им оговорены при заключении договора аренды или были заранее известны арендатору либо должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора или передаче имущества в аренду.

Передаваемое имущество арендатору должно быть надлежащего качества, оговоренного в договоре, оно также должно соответствовать своему назначению.

Если имущество имеет недостатки, и они учтены в договоре, а арендатор знает о них, то арендодатель не несет ответственности за эти

недостатки. Кроме того, арендатор не несет ответственности за незамеченные арендатором в процессе заключения договора недостатки имущества. За все остальные недостатки имущества арендодатель несет ответственность. Если имеющиеся недостатки имущества препятствуют его использованию, то арендодатель ответственен за это.

Арендодатель несет ответственность за те недостатки имущества, которые имелись до заключения договора, а не возникли в процессе действия договора аренды. Для выявления характера недостатка рассматривается причинная связь того состояния имущества, которое было до заключения договора, и появившегося недостатка после заключения договора. Если причинной связи нет, то делается вывод, что недостаток появился позже. В этом случае арендатор также может потребовать уменьшения арендной платы, либо вообще расторгнуть договор, однако он не может требовать возмещения убытков [13, с. 67].

Ответственность арендодателя также состоит в том, что даже если он не знал об имеющихся недостатках имущества, он за них отвечает. Таким образом, ответственность арендодателя основана на рисках и не зависит от его вины. На этот счет действует общее правило, установленное п. 3 ст. 401 ГК РФ.

«Невзирая на причины прекращения арендных отношений, в обязанности арендатора входит возврат имущества арендодателю в исходном состоянии, в котором оно было получено, учитывая нормальный износ, или в состоянии, которое предусмотрено договором.

В случае неисполнения данной обязанности арендодатель получает права: на получение арендной платы за время просрочки возврата имущества, на возмещение убытков, не покрытых суммой арендных платежей, на возврат имущества в принудительном порядке» [14, с.45].

По договору аренды стороны несут, как правило, встречные обязанности. Так, встречной обязанностью арендатора, вытекающей из

обязанности арендодателя предоставить предусмотренное договором имущество, является внесение арендной платы.

Арендодатель должен избегать действий, которые каким-либо образом чинят арендатору препятствия в пользовании арендованным имуществом в соответствии с его назначением, определенным договором. Данное правило исходит из права титульного владения арендатора, обладания им правами вещно-правовой защиты даже в отношении собственника арендованного имущества.

Если говорить, к примеру, об уголовной ответственности арендодателя, он может быть привлечен к уголовной ответственности за следующие действия:

- «систематическое предоставление помещений для незаконного занятия игорным бизнесом, организацией азартных игр - ст. 171.2 Уголовного Кодекса РФ;
- систематическое предоставление помещений для потребления наркотических средств, психотропных веществ или их аналогов - ст. 232 Уголовного Кодекса РФ;
- систематическое предоставление помещений для занятия проституцией - ст.241 Уголовного Кодекса РФ» [40].

По договору аренды арендодатель может получать прибыль без отчуждения всех прав, ограничиваясь передачей прав владения и (или) пользования. Практика подтверждает, что перед подписанием договора аренды и приемом помещения в пользование крайне важно провести детальный осмотр и проверку исправности принимаемого объекта недвижимости и его инженерных систем.

Такие действия желательно осуществлять с привлечением технического специалиста. По итогам осмотра и проверки исправности помещения сторонами должен быть решен вопрос о том, принимается ли объект в пользование в имеющемся состоянии либо перед подписанием договора аренды требуется проведение предварительного ремонта.

Зачастую стороны не желают откладывать подписание договора аренды, даже если объект имеет плохое техническое состояние, и для того, чтобы закрепить за арендодателем обязанность по устранению дефектов помещения, иногда считают достаточным просто указать в передаточном акте на наличие выявленных недостатков.

Следует отметить, что одно лишь перечисление недостатков в договоре или передаточном акте не порождает обязанности арендодателя по проведению ремонтных работ.

Более того, такое упоминание дефектов автоматически освобождает арендодателя от ответственности за их наличие, поскольку п. 2 ст. 612 ГК РФ прямо указывает, что арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, которые были им оговорены, либо заранее известны арендатору, либо должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора или передаче имущества в аренду.

С учетом вышеуказанных рисков полагаем, что в целях защиты интересов арендатора при подписании договора аренды арендатор должен правильно оценить состояние арендуемого объекта; также стороны должны максимально четко распределить между собой обязанности по проведению капитальных и текущих ремонтных работ в помещении на случай обнаружения его скрытых или явных недостатков.

Представляется, что правильным решением проблемы будет четкое распределение в договоре обязанностей по проведению текущего ремонта помещения, поскольку он, согласно п. 2 ст. 616 ГК РФ, может быть возложен как на арендатора, так и на арендодателя.

Учитывая вышесказанное, во избежание риска признания договора аренды незаключенным в части обязательств по ремонту помещения, а также для обеспечения прав арендатора на возмещение произведенных улучшений необходимо включение в договор существенных и некоторых факультативных условий строительного подряда, в частности: следует

определить права и обязанности сторон в связи с проведением ремонта, объемом ремонтных работ, их содержание и стоимость, размер и порядок возмещения затрат арендатора на ремонт в рамках арендных отношений, срок начала и окончания работ, порядок приемки работ, вопросы страхования ответственности и согласования привлекаемых подрядчиков.

Если стороны договорятся о том, что обязанности по текущему ремонту лежат на арендаторе, то целесообразно будет воспользоваться п. 2, 5 ст. 614 ГК РФ и указать в договоре аренды, что часть арендной платы устанавливается в виде возложения на арендатора обусловленных договором затрат на улучшение арендованного имущества.

Пролонгация договора аренды по ГК РФ характеризуется следующим.

«По общему правилу арендатор, надлежаще исполнявший свои обязанности, может рассчитывать на перезаключение на новый срок, поскольку обладает преимущественным правом на продление аренды (п. 1 ст. 621 ГК РФ)» [46, с. 41].

«ГК РФ содержит ряд исключений, когда правило о преимущественном праве на перезаключение договора не применяется. Например, оно не применяется к транспортному средству с экипажем (ст. 632 ГК РФ). Исключения могут быть предусмотрены и в иных законодательных актах (например, п. 15 ст. 39.8 Земельного кодекса РФ)» [10].

«Для реализации преимущественного права на пролонгацию, арендатор должен уведомить об этом арендодателя в срок, указанный в договоре аренды, или в разумный срок, если в договоре аренды такой срок не упомянут (п. 1 ст. 621 ГК РФ).

Отказ арендодателя от перезаключения договора аренды с изначальным арендатором с последующим заключением договора аренды с другим лицом в течение года – основание для возмещения убытков изначальному арендатору с возможным переводом прав по новому договору аренды на изначального арендатора (п. 1 ст. 621 ГК РФ)» [43, с.25].

«Фактическое продление арендных отношений после окончания срока договора аренды без возражений со стороны арендодателя – основание считать договор аренды возобновленным на неопределенный срок (п. 2 ст. 621 ГК РФ).

При перезаключении договора аренды нужно иметь в виду, что перезаключение договора аренды может предусматривать изменение его условий (п. 1 ст. 621 ГК РФ)» [28, с.90].

Относительно переписки сторон по вопросу продления договора аренды в судебной практике отмечается следующее:

- если договор аренды не содержит условий об автоматической пролонгации и арендодатель писал арендатору о нежелании продлевать договор аренды, арендные отношения считаются прекращенными (определение ВС РФ от 12.10.2018 № 304-ЭС18-15648 по делу № А45-6997/2017) [37];
- направление писем о продлении договора аренды на адрес контрагента, указанный в реестре (адрес ИП, указанный в ЕГРИП), является надлежащим (определение ВС РФ от 04.05.2018 № 306-ЭС18-4955 по делу № А57-4497/2017) [38];
- в удовлетворении требований о признании договора аренды недействительным может быть отказано, если лицо, заявляющее о недействительности, ранее направляло письма о продлении договора аренды и подтверждении намерения продлить его действие (постановление 9-го ААС от 20.06.2018 № 09АП-19950/2018-ГК по делу № А40-27808/17) [24].

При заключении дополнительного соглашения о продлении договора аренды необходимо учитывать следующее:

- подписание дополнительного соглашения о продлении договора аренды без проведения торгов в тех случаях, когда такая процедура обязательна, например при сдаче в аренду муниципального имущества, может считаться дискриминационным по отношению к

другим участникам оборота и нарушающим антимонопольное законодательство (определение ВС РФ от 02.11.2018 № 307-КГ18-7321 по делу № А56-81458/2016);

- заключение дополнительного соглашения о продлении договора аренды на новый срок не означает автоматического пересмотра сторонами ставок арендной платы и предполагает возможность оплаты по ранее действовавшим льготным для арендатора ставкам (постановление 9-го ААС от 19.07.2018 № 09АП-25342/2018 по делу № А40-215944/17) [25].

Итак, было выяснено, что автоматическая пролонгация договора аренды возможна, а также указали особенности продления договора аренды, закрепленные в законодательстве и практике его применения, в частности, осветили вопросы преимущественного права арендатора на пролонгацию договора аренды, специфику ведения переписки и оформления дополнительных соглашений по вопросам продления договора аренды.

С целью совершенствования законодательства об ответственности арендодателя при заключении договора аренды представляется целесообразным внести изменения в статью 612 ГК РФ, дополнив п. 2 данной статьи следующим текстом: «Арендатор имеет право привлечь к осмотру и проверке сдаваемого в аренду имущества технических специалистов».

Таким образом, главной обязанностью арендодателя является предоставление объекта аренды арендатору на согласованный срок аренды. В части ответственности, необходимо отметить, что арендодатель подлежит административной, гражданско-правовой и уголовной ответственности.

Помимо этого, договор аренды заключается на началах добровольности и полного равноправия сторон. Существенными условиями договора аренды являются состав и стоимость передаваемого в аренду имущества, размер арендной платы, сроки аренды, распределение обязанностей сторон по полному восстановлению и ремонту арендованного имущества, обязанность арендодателя предоставить арендатору имущество в состоянии,

соответствующем условиям договора, обязанность арендатора пользоваться имуществом в соответствии с условиями договора, вносить арендную плату и возвратить имущество после прекращения договора арендодателю в состоянии, обусловленном договором.

Подводя итог, стоит отметить, что в арендные отношения могут вступать любые субъекты гражданского права, которые в зависимости от разновидности договора аренды наделяются основными правами и обязанностями.

Предусмотренные договором аренды обязанности и права должны, безусловно, соблюдаться и исполняться сторонами, в противном случае той или иной стороной договора аренды могут быть применены штрафные санкции, в том числе и возмещение убытков.

Заключение

В гражданском праве выделяют следующие разновидности договора аренды: прокат; аренда транспортных средств (с экипажем и без экипажа); аренда зданий и сооружений; аренда предприятий; финансовая аренда (лизинг).

На сегодняшний день законное урегулирование договора аренды соответствует условиям экономически формирующейся государства: арендное соглашение предполагает собою обыкновенный независимый тип условных обязанностей, такого рода, как договор купли-продажи, подряда и т. п. Возникли новейшие типы договора аренды, такие как лизинг; по новому «звучал» договор аренды предприятия.

В обязанности арендодателя входит в первую очередь предоставление арендатору имущества в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества.

Так, согласно пункту 1 статьи 611 ГК РФ арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества.

Арендодатель ответственен за любые дефекты имущества, сданного в аренду, которые стали препятствием к его использованию по назначению.

Ответственность возникает за недостатки арендованного имущества, затрудняющие пользование имуществом по его назначению не только в полной мере, но и частично.

Арендодатель должен избегать действий, которые каким-либо образом чинят арендатору препятствия в пользовании арендованным имуществом в соответствии с его назначением, определенным договором. Данное правило исходит из права титульного владения арендатора, обладания им правами вещно-правовой защиты даже в отношении собственника арендованного имущества.

Предлагается внести некоторые дополнения в существующее законодательство в сфере регулирования прав и обязанностей арендодателя, а именно:

- изложить в новой редакции п. 1 ст. 601 ГК РФ, дополнив её возможностью сдачи в аренду части непотребляемой вещи;
- изложить в новой редакции п. 1 ст. 608 ГК РФ дополнив её обязанностью арендодателя и арендатора заключать предварительный договор на аренду будущей вещи, который будет гарантировать заключение основного в дальнейшем;
- изложить в новой редакции ст.607 ГК РФ, дополнив её понятием «секция», относящуюся к зданиям в торговых центрах;
- отсутствие правового механизма погашения записи о регистрации договора аренды в связи с его прекращением по причине истечения срока действия, соглашения сторон и т. д. порождает различную практику относительно необходимости регистрации соглашения о прекращении договора. В этой связи представляется целесообразным добавить в п. 2 ст. 651 ГК РФ абз. 2 следующего содержания: «Договор аренды здания или сооружения, заключенный на неопределенный срок или заключенный на срок менее года, возобновленный на тех же условиях на неопределенный срок, по истечении годичного срока со дня заключения договора подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации»;
- судебная практика говорит о том, что неотделимые улучшения становятся частью сложной вещи - арендуемого имущества, поэтому право собственности на них с момента их совершения возникает у арендодателя (ст. 134, 623 ГК РФ).

Арендатору в общем случае право собственности на неотделимые улучшения не принадлежит. Только если иное не предусмотрено в договоре аренды, а именно если в нем прямо установлено, что арендатор может стать

собственником произведенных им неотделимых улучшений, то есть когда договор является смешанным с признаками инвестиционного договора.

С целью совершенствования законодательства об ответственности арендодателя при заключении договора аренды представляется целесообразным внести изменения в статью 612 ГК РФ, дополнив п. 2 данной статьи следующим текстом: арендатор имеет право привлечь к осмотру и проверке сдаваемого в аренду имущества технических специалистов.

Представляется, что правильным решением проблемы будет четкое распределение в договоре обязанностей по проведению текущего ремонта помещения, поскольку он, согласно п. 2 ст. 616 ГК РФ, может быть возложен как на арендатора, так и на арендодателя.

Учитывая вышесказанное, во избежание риска признания договора аренды незаключенным в части обязательств по ремонту помещения, а также для обеспечения прав арендатора на возмещение произведенных улучшений необходимо включение в договор существенных и некоторых факультативных условий строительного подряда, в частности: следует определить права и обязанности сторон в связи с проведением ремонта, объем ремонтных работ, их содержание и стоимость, размер и порядок возмещения затрат арендатора на ремонт в рамках арендных отношений, срок начала и окончания работ, порядок приемки работ, вопросы страхования ответственности и согласования привлекаемых подрядчиков.

Список используемой литературы и используемых источников

1. Авдеев, В.В. Договор аренды / В.В. Авдеев // Бухгалтерский учет. – 2017. – № 12. – С.40-47.
2. Алексеев, С.С. Гражданское право / С.С. Алексеев. – 3-е изд., перераб. и доп. – М.: Норма, 2019. – 310 с.
3. Анисимов, А.П. Гражданское право России. Особенная часть: учебник для бакалавров / А.П. Анисимов, А.Я. Рыженков, С.А. Чаркин; под общ. Ред. А.Я. Рыженкова. – М.: Издательство Юрайт, 2017. – 218 с.
4. Белов, В.А. Арендная плата по договору аренды / В.А. Белов // Право и экономика. – 2018. – № 3 (313). – С. 36-38.
5. Белов, В.А. Вещное право арендатора в договоре аренды (имущественного найма) / В.А. Белов // Экономика. Предпринимательство. Окружающая среда. – 2017. – Т. 3. – № 59.
6. Брагинский, М.И. Договорное право / М.И. Брагинский, В.В. Витрянский. – М.: Статут, 2019.
7. Быковская, Е.А. Договор аренды: теория и практика применения / Е.А. Быковская // Вестник Сибирского государственного университета путей сообщения: Гуманитарные исследования. – 2017. – № 2 – С.58-61.
8. Витрянский В.В. Расторжение (изменение) договора аренды // Хозяйство и право. - 2017 . - № 11.- С.21-29.
9. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 № 138-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2002. – № 46. – Ст. 4532.
10. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 5. – Ст. 410.
11. Гражданское право в схемах: с учетом новой редакции ГК РФ, в том числе Федеральных законов № 142-ФЗ, 302-ФЗ, 367-ФЗ / Ю.Ф. Беспалов, П.А. Якушев. – Изд. 3-е, перераб. и доп. – М.: Проспект, 2016.

12. Гражданское право: учебник для бакалавров: для студентов образовательных организаций, обучающихся по направлению подготовки «Юриспруденция», квалификация (степень) «бакалавр» / Белова Д.А. и др.; отв. ред. В. Л. Слесарев. – М.: Проспект: МГЮА, 2016.
13. Гражданское право: учебник для бакалавров / отв. ред. В.Л. Слесарев. – М.: Проспект, 2016.
14. Договор аренды: проблемы теории и практики применения // Основные проблемы частного права: Сборник статей к юбилею доктора юридических наук, профессора А.Л. Маковского / М.: Статут. – 2018. – №16. – С. 106.
15. Елисеев И.В. Гражданское право. Т.2. Учебник / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. – М.: Статут, 2017.
16. Завьялов, С.О. Проблемы договора аренды / С.О. Завьялов, И.Н. Лебедева // Сборник статей по материалам I международной научно-практической конференции. – № 1 (1). – Июль. – 2017. – № 3 – С.55-58.
17. Иншакова, А.О. Конструкция договора аренды на страже результативности гражданского оборота имущества / А.О. Иншакова, М.Ю. Козлова // Вестник Волгоградского государственного университета. Сер. 5, Юриспруденция – 2016. – № 2 – С. 35-37.
18. Конституция РФ. Принята всенародным голосованием 12.12.1993 // Собрание законодательства РФ. – 2014. – № 31. – Ст. 4398.
19. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, второй части / под ред. Т.Е. Абовой и А.Ю. Кабалкина. – М.: Юрайт-Издат, 2018.
20. Коммерческое (предпринимательское) право: учебник для студентов высших учебных заведений, обучающихся по специальности «Юриспруденция»: в 2 т. / Баринов А. М. и др.; под ред. В. Ф. Попондопуло. – Изд. 5-е, перераб. и доп. – М.: Проспект, 2016.

21. Крашенинников, П.В. Аренда: постатейный комментарий главы 34 Гражданского кодекса Российской Федерации / Вавилин Е.В. и др.; под ред. П.В. Крашенинникова. – М.: Статут, 2017. – 341с.
22. Определение ВС РФ от 02.11.2018 № 307-КГ18-7321 по делу № А56-81458/2016// СПС «Консультант плюс».
23. Постановление Правительства РФ от 30.06.1998 № 685 «О мерах по обеспечению поступления в федеральный бюджет доходов от использования федерального имущества» // Собрание законодательства РФ. – 1998 – № 27 – Ст. 3200
24. Постановление 9-го ААС от 20.06.2018 № 09АП-19950/2018-ГК по делу № А40-27808/17// СПС «Консультант плюс»
25. Постановление 9-го ААС от 19.07.2018 № 09АП-25342/2018 по делу № А40-215944/17// СПС «Консультант плюс».
26. Паздерин, А.А. Правовое регулирование взаимоотношений сторон по договору аренды / А.А. Паздерин // Молодой ученый. – 2017. – №40. – С. 44-46.
27. Пешкова, К.В. Договор аренды недвижимого имущества как самостоятельный вид договора аренды // Научный поиск. – 2016. – № 1 – С. 45-46.
28. Плетнева, А.П. Общие положения о договоре / А.П. Плетнева, Е.В. Королёва // Актуальные проблемы современной юриспруденции: Электронный сборник материалов Международной научно-практической конференции магистрантов, аспирантов, студентов и молодых ученых. – Липецк, 2017.
29. Покровский, И.А. Основные проблемы гражданского права / И.А. Покровский. – М.: Норма, 2018. – С.612
30. Постановление ФАС Северо-Кавказского округа в постановлении от 03.08.2004 №Ф08-3381/2004// СПС «Консультант плюс».
31. Постановления ФАС Северо-Кавказского округа от 14.08.2008 №Ф08-3813/2008, №Ф08- 3813/2008/1; ФАС Уральского округа от 12.08.2008

№Ф09-5672/08-С6; Девятого арбитражного апелляционного суда от 23.06.2008 №09АП- 6696/2008-АК// СПС «Консультант плюс».

32. Постановлением Правительства РФ от 03.04.2020 № 439 «Об установлении требований к условиям и срокам отсрочки уплаты арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества»

33. Родин, Д.А. Неотделимые улучшения: учет у арендодателя и арендатора / Д.А. Родин // Бухгалтер и закон. – 2019. – № 7. – С. 16.

34. Руханов, Д.С. Актуальные проблемы правового регулирования института аренды / Д.С. Руханов // Евразийский Юридический журнал. – 2017. – № 5. – С. 14.

35. Решение Арбитражного Суда Ульяновской области от 30.04.2013 года по делу №А72-8172/2013. Режим доступа: <http://docs.pravo.ru/document/view/33023915>

36. Трофимова, Г.А. Право пользования, основанное и не основанное на договоре аренды / Г.А. Трофимова // Нотариус. – 2016. – № 1. – С. 23.

37. Определение ВС РФ от 12.10.2018 № 304-ЭС18-15648 по делу № А45-6997/2017// СПС «Консультант плюс».

38. Определение ВС РФ от 04.05.2018 № 306-ЭС18-4955 по делу № А57-4497/2017// СПС «Консультант плюс»

39. Особенности арендных отношений в период пандемии// Режим доступа:<https://zen.yandex.ru/media/id/5c7d29e2d4b4f400b219deb4/osobennosti-arendnyh-otnoshenii-v-period-pandemii-5f60aa7e249b32282ba0a5d6>

40. Уголовный кодекс Российской Федерации от 13.06.1996 № 63-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 25. – Ст. 2954.

41. Федеральный закон «О защите конкуренции» от 26.07.2006 № 135-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2006. – № 31 (1 ч.). – Ст. 3434.

42. Федеральный закон «О пожарной безопасности» от 21.12.1994 № 69-ФЗ // Собрание законодательства РФ. –1994. – № 35. – Ст. 3649.

43. Фирсов, А.П. Применение положений Гражданского Кодекса РФ о договоре аренды / А.П. Фирсов // Новая аптека. – 2017. – № 7. – С. 25-26.
44. Филиппова С.Ю. Досрочное расторжение договора аренды: инициатива арендодателя// Юрист.- 2016. - № 7.- С.90-101.
45. Формирование учения о договоре в правовой науке Западной Европы (XII - XVI вв.): монография / Д. Ю. Полдников. – М.: Проспект, 2016.
46. Черепанов, О.С. Договор аренды: общие положения и виды: учебное пособие Министерство образования и науки РФ, Алтайский государственный университет / О.С. Черепанов. – Барнаул: Изд-во Алтайского гос. ун-та, 2019.
47. Шанин, С.Р. Проблемы правового регулирования договора аренды / С.Р. Шанин // Молодой ученый. – 2018. – № 2. – С. 57.