

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

Института права

(наименование института полностью)

Кафедра \_\_\_\_\_ Гражданское право и процесс \_\_\_\_\_

(наименование)

40.03.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки, специальности)

Гражданско-правовой

(направленность (профиль) / специализация)

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА  
(БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА)**

на тему «Договор аренды в гражданском праве»

Студент

О.С. Карпенко

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

к.ю.н., доцент, О.С. Лапшина

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

## **Аннотация**

Тема выпускной квалификационной работы – «Договор аренды в гражданском праве». Автор: студент группы ЮРбд-1602б – Карпенко О.С., научный руководитель – Лапшина О.С.

Актуальность темы исследования обусловлена наличием обширной проблематики в правовом поле договора аренды, влияющей на развитие закреплённых правоотношений и наступление последствий, которые при различных обстоятельствах приобретают негативный характер для сторон, заключающих договор.

Первая глава исследования посвящена историческому развитию института аренды и формированию договора аренды, дана общая гражданско-правовая характеристика понятия договора аренды, посредством анализа его сущности и содержания.

Во второй главе проведён анализ различных видов договора аренды, изучены его основные формы и характеристики, рассмотрено правовое регулирование и правовая ответственность субъектов договора аренды.

В третьей главе выявлены проблемы субъектного состава договора аренды, проведен анализ основных вопросов, возникающих при заключении договора аренды, внесены свои предложения по их решению и по совершенствованию в целом договора аренды в гражданском праве.

## Оглавление

Введение.....	4
Глава 1 Теоретический анализ договора аренды .....	8
1.1 Развитие и формирование договора аренды .....	8
1.2 Понятие, содержание и сущность договора аренды .....	13
1.3 Формы и виды договора аренды.....	18
Глава 2 Правовое регулирование договора аренды.....	21
2.1 Правовая ответственность сторон договора аренды.....	21
2.2 Порядок и основания изменения (расторжения) договора аренды .....	25
2.3. Правовое регулирование предварительного договора аренды .....	31
Глава 3 Актуальные проблемы договора аренды и пути их совершенствования .....	35
3.1 Анализ основных проблем заключения договора аренды.....	35
3.2 Проблемы субъектного состава договора аренды.....	42
3.3 Предложения по совершенствованию договора аренды в гражданском праве .....	46
Заключение .....	50
Список используемой литературы и используемых источников.....	53

## Введение

В настоящее время российское общество нуждается в гарантиях по защите своих прав, особенно в имущественной сфере и при осуществлении различных видов деятельности, где наиболее важной категорией выступают договорные отношения, которые предоставляют определённые гарантии через установленные обязательства.

Среди всех видов договорных отношений наиболее популярным является аренда, так как она наделяет лицо (арендатора) некоторыми имущественными правами, в частности, пользования, без приобретения имущества в собственность.

Правоотношения между субъектами аренды возникают в результате заключения договора, то есть можно сказать, что аренда представляет собой юридический факт, который имеет форму договора.

Договор аренды имеет долгую историю развития, поэтому различные подходы к данной правовой категории менялись как с теоретической так и практической точки зрения. Корни арендных отношений уходят в римские традиции, но сегодня аренде отдельная 34 глава Гражданского Кодекса Российской Федерации, которая регулирует заключение, расторжение и исполнение договора аренды, сроки, пользование арендованным имуществом.

При аренде земельных участков в основном ориентируются на нормы Земельного кодекса РФ и Гражданского кодекса РФ. Но помимо них в данной сфере существует большое количество других нормативных актов, это могут быть как законы (например, Закон об обороте земель сельхозназначения), так и подзаконные акты.

Благодаря своему широкому применению и возможности передачи прав владения, пользования и в некоторой части распоряжения имуществом без передачи права собственности, договор аренды используется в различных сферах жизнедеятельности общества, включая предпринимательскую.

Договор аренды в своих проявлениях разнообразен, в зависимости от предмета: аренды недвижимости, аренда земельных участков, аренда жилых помещений, финансовая аренда, транспортная аренда. Он обширно применяется в отношениях юридических лиц между собой. Юридические лица взаимодействуют с гражданами, используя форму договора аренды, для удовлетворения их личных и бытовых потребностей.

Договор аренды в настоящее время является универсальной формой предпринимательских отношений, он является двухсторонней сделкой, а именно соглашением лиц, направленным на установление правоотношений по поводу найма имущества.

Сущность договора аренды выражается в том, что он призван оформлять передачу в возмездное пользование индивидуально-определенных вещей без перехода права собственности.

В научной литературе изучение вопросов института договора аренды является достаточно актуальным, и большое количество авторов анализируют данную категорию с правовой точки зрения. Такими авторами являются Анисимов А. П., Козлова М. Ю., Рыженков А. Я., Гонгало Б.М., Белов В. А., Дачкина, А. С., Манько О. В. Минина А.А., Рябченко Е.А. и другие.

Но несмотря на значительный научный вклад в исследование проблем, связанных с правовыми вопросами договора аренды, существующие проблемы продолжают оставаться острыми и злободневными для научного познания.

Договор аренды в настоящее время один из самых распространённых договоров. Положения договора аренды согласовываются сторонами, но они должны соответствовать законодательству Российской Федерации, а именно – Гражданскому кодексу РФ и другим федеральным законам. При этом, сторонами договора не всегда соблюдаются необходимые установленные законом требования и условия.

Сегодня нормативное регулирование сделок с недвижимостью претерпевает значительные изменения и законодатели, которые создают и

утверждают нормативные акты, а также занимаются их реализацией, часто не могут разрешить спорные вопросы и дать однозначный ответ гражданам по поводу заключения и регистрации договора аренды.

В настоящее время вопросы, связанные с различными аспектами договора аренды занимают ключевое место в гражданско-правовой науке и хозяйственном обороте, потому что законодательные недоработки порождают ошибки при оформлении договоров аренды, а они в свою очередь вызывают юридические и финансовые проблемы.

В условиях пандемии как никогда актуальна проблема заключения договора аренды. Сегодня денежные возможности в бизнес сообществе значительно сократились. Многие не в состоянии снимать земельные участки, помещения, оборудование по прежним арендным ставкам. Отсюда возникает потребность в расторжении старых и заключении новых договоров аренды.

Актуальность темы исследования обоснована наличием обширной проблематики в правовом поле договора аренды, влияющей на развитие закреплённых правоотношений и наступление последствий, которые при различных обстоятельствах приобретают негативный характер для сторон, заключающих договор.

Целью исследования является изучение и теоретико-правовой анализ договора аренды как вида гражданско-правовых договоров на предмет его соответствия необходимым требованиям российского законодательства.

В соответствии с целью исследования поставлены следующие задачи:

- проанализировать историческое развитие и формирование договора аренды;
- раскрыть понятие, содержание и сущность договора аренды;
- охарактеризовать формы и виды договора аренды;
- рассмотреть правовое регулирование, правовую ответственность субъектов договора аренды;
- выявить актуальные проблемы договора аренды;

– внести предложения по совершенствованию договора аренды в гражданском праве.

Объектом исследования выступают общественные отношения между арендодателем и арендатором.

Предметом исследования выступают гражданско-правовые нормы в области договорных отношений аренды, практика их применения и возникающие проблемы.

В работе использовались общенаучные и частнонаучные методы исследования, а именно: метод обобщения и анализа научной и специализированной литературы; метод анализа нормативно-правовых актов; исторический метод.

Информационной базой исследования являются нормативно-правовые и законодательные акты, регулирующие договор аренды как институт гражданского права, в том числе: Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации, Земельный кодекс Российской Федерации, Налоговый Кодекс и другие.

Структура выпускной квалификационной работы включает в себя введение, три главы, заключение, список использованной литературы и источников.

## Глава 1 Теоретический анализ договора аренды

### 1.1 Развитие и формирование договора аренды

История арендных отношений начинается с Древнего государства Шумер, что подтверждается результатом раскопок, происходивших в 1984 году на месте шумерского города Ур.

В данное время учеными были обнаружены прототипы первых договоров аренды, которые представляли собой глиняные таблички, на которых стороны договора фиксировали свои обязательства по передаче на определенный срок, в пользование и владение сельскохозяйственными инструментами, орудиями по договоренности, включая право пользования водоёмами. В аренду сдавали инвентарь, животных, земли и различные инструменты для хозяйствования.

Глиняные таблички стали первым доказательством того, что это были именно арендные отношения. Они указывали на то, что первыми арендодателями, как правило, были священники, жившие в храмах города Ур.

Прототипом современного договора аренды (имущественного найма) в римском праве стал договор найма вещей. В результате рецепции римского права гражданское право европейских государств восприняло основные признаки договора имущественного найма [4, с.86].

Древние римляне уже четко различали аренду частную и государственную. Частная аренда (I–II вв. н. э.) имела консенсуальный характер, то есть заключалась путем простого согласия сторон, и разделялась на три основных вида договоров: аренда частной вещи, найм частных услуг и частный подряд.

Аренда земли в Древнем Риме заключалась в форме манципации. Государственная аренда различала два основных вида публичных контрактов. В первом виде предметом договора были храмы, священные участки, общественные здания, реки и озера, канализация, водопроводы и городские



стены, а предметом второго вида было государственное имущество, вовлеченное в коммерческий оборот. Такие контракты носили название *leges locationis*, доходы же с государственного имущества обозначались общим термином *vestigal*.

Римляне включали в схему *locatio-conductio* три различных вида обязательств: аренду, найм услуг и подряд. Однако в римском праве существовали вещи телесные и бестелесные, что объясняло более широкое толкование существа аренды вещей, нежели в настоящее время.

Во время расцвета римского права и в связи с развитием земельных отношений, применении наемного труда, использования услуг, прорабатываются новые юридические нормы, которые были направлены на регулирование взаимоотношений между сторонами аренды.

Для того, чтобы провести анализ развития арендных отношений в Древней Греции следует обратиться к 428 году до н. э, когда в Юго-Восточной части центральной Греции вводится экстраординарный налог под названием эйсфора, который преследовал цель пополнения казны для участия в Пелопоннесской войне. Эйсфора считалась временным и чрезвычайным налогом, платили ее как граждане так и метеки.

Эйсфора была самым ненавистным налогом у народа Греции, им облагалась как частная земля, так и общественная. В договорах аренды общественной земли чаще всего эйсфору вносили богатые арендаторы из числа знатных лиц, почетных сословий, устраивающие общину.

После окончания Пелопоннесской войны плательщиками эйсфоры стали коллективы, обычные граждане, а также и территориально-административные образования полиса.

Сроки договора в Древней Греции были различными: от 10 лет до бессрочных. Долгий срок аренды общественных земель, видимо, связан с тем, что необходимо было привязать арендатора к этим землям, и обеспечить должное

отношение к вещам находящимся на этой земле, обеспечить уход за урожайными деревьями.

Условия договора аренды размещались на стелах, которые ставили в публичных местах, с целью возможности ознакомления любому человеку. За сохранность стелы нес ответственность арендодатель, при этом он не имел права вносить изменения, противоречащие условиям договора. Однако, при пересмотре арендодателем условий сделки, изменения вносились в сам документ.

В Древнем Вавилоне Законы Хаммурапи были выбиты на черном базальтовом столбе. В Законах Хаммурапи аренде посвящено ряд статей, но в основном они касались аренды полей, садов и не освоенной земли. Имущественный найм затрагивал помещения, домашний скот, суда, повозки и рабов.

Положения про найм земли можно найти и в сборнике древнеиндийских этических правил, которые относят к середине 1 тыс. до н. э. К аренде земли в Индии привело обеднение общинников, которые вынуждены были арендовать свои же земли. Верховным собственником земли считался только царь. Общины, храмы и частные лица являлись всего лишь владельцами государственной земли.

В России первые зачатки договорных арендных отношений появились на начальном этапе становления единого Российского государства и унифицированного гражданского законодательства.

Арендные правоотношения в России берут свое начало с истории развития аренды земли. Хотя некоторые источники указывают на наличие в древнерусском праве норм, установивших процедуры при аренде имущества в виде жилья, земли и иных предметов[27].

Так, Псковская судная грамота содержала в себе норму, в соответствии с которой устанавливалась «возможность подачи иска съемщиком дома или части усадьбы к хозяину. В другом положении усматривалось, что «подсуседник», то

есть наниматель дома или части усадьбы должен был оплачивать наем своей работой» [14, с.7].

До революции в арендных отношениях предметом найма выступало как движимое так и недвижимое имущество, но особенностью было то, что договора о найме включал права, которые дают доход.

Новым этапом в формировании арендных отношений можно считать издание Судебников 1497 и 1550 годов, где в последнем была прописана обязанность крестьян платить за аренду земли, на которой сделаны посевы.

Во время правления Петра I аренда земли использовалась под различные постройки, наем земли был узаконен Указом от 30 января 1701 года, а в дальнейшем данные арендные отношения продлились и Указом Анны Иоановны от 8 июня 1738 года.

Свод законов Российской империи 1832 года под имущественным наймом признавал договор, в силу которого одна сторона за определенное вознаграждение обязывалась предоставлять другой стороне свою вещь во временное пользование [19, с.75].

Во время развития и функционирования СССР договор аренды регулировался Гражданским кодексом РСФСР от 1922 года, затем Гражданским кодексом РСФСР от 1964 года.

Следует отметить, что в советском гражданском праве нормы о договоре имущественного найма неизменно включались в кодифицированные акты, а сам договор имущественного найма рассматривался в качестве самостоятельного гражданско-правового договора.

Развитие законодательства в этот период шло по пути некоторого ограничения круга объектов имущественного найма, сокращения и дифференциации сроков найма вещей, увеличения числа специальных правил, предназначенных для регулирования отношений найма вещей с участием так называемых социалистических организаций или связанных с передачей внаем государственного имущества [11, с.116].

С учетом практики развития арендных правоотношений дореволюционного и советского типа, вытекает вывод о том, что строились они исходя из принадлежности земли к государственной собственности (земля не представляла объект аренды в полном смысле этого слова). В силу того наниматель обладал незначительными правами и его положение было незащищенным.

Переход к рыночной экономике остро поставил вопрос о преобразовании не только институтов собственности, но и о внедрении эффективных земельных отношений с соблюдением принципов социальной справедливости, добровольности и эффективности [27].

Полагаем, что в Российской Федерации к договору аренды сложилось не однозначное отношение, так как с одной стороны, договор остался гражданско-правовым, относящимся к имущественному найму, а с другой, аренда стала способом изменения государственной формы собственности и не имела ничего общего с договором имущественного найма, так как такие отношения носили характер субординации.

Следует отметить, что договор аренды, наравне с договором купли - продажи был одной из первых форм экономического общения людей. Данный договор регулирует обязательства по передаче имущества в пользование и применяется как в предпринимательской деятельности, так и в обыденной жизни граждан.

Договор аренды, активно используется в договорных отношениях между юридическими лицами, а так же в сфере публичных образований, например в области культурных учреждений.

Основу правового регулирования договора аренды составляет гл. 34 ГК, которой содержит общие положения, применяемые ко всем видам договора вне зависимости от вида арендуемого имущества. В то же время в ней выделены в отдельные параграфы специальные нормы, регулирующие такие виды аренды, как прокат, аренда транспортных средств, аренда зданий.

Исходя из вышеизложенного, можно сделать вывод, что договор аренды относится к числу классических договорных институтов и как самостоятельная разновидность консенсуальных договоров, сложился в древности и на протяжении нескольких столетий практически не менялся.

## **1.2 Понятие, содержание и сущность договора аренды**

Дать определение договору аренды возможно через уяснение сущности этого правового института гражданского права. Так, целью самого по себе договора аренды является предоставление таких условий сторонам договора, которые в свою очередь способствовали бы передаче имущества от арендодателя арендатору [10, с.167].

Понятие «аренда» рассматривается в контексте действующего ГК РФ только в формате временного использования коммерческой недвижимости (офисные помещения или торговые), автомобиля [29, с.72].

Арендные отношения закрепляются договором между арендатором и арендодателем, он должен быть взаимовыгодным и фиксировать обоюдные обязательства сторон.

Договор аренды (договор имущественного найма) – это гражданско-правовой договор, заключаемый между владельцем имущества и лицом, желающим временно владеть и пользоваться имуществом. Владелец имущества, сдающий его в аренду, называется арендодателем, а лицо, берущее это имущество в аренду, называется арендатором.

Арендатор – это физическое, дееспособное, так же достигшее возраста совершеннолетия или юридическое лицо, которое получает во временное пользование имущество. Арендодатель физическое, дееспособное, так же достигшее возраста совершеннолетия либо юридическое лицо, которое передает свою недвижимость другому лицу, за арендную плату, которая установлена по соглашению сторон и предусмотрена договором [2, с.234].

В роли сторон могут выступать все субъекты гражданских правоотношений, а именно: физические и юридические лица, а так же государство через свои органы управления.

Состав арендаторов может быть ограничен законодательством. Так, например, по договору аренды предприятия и договору лизинга обе стороны должны являться предпринимателями (ст. 656 и 665 ГК РФ), а в договоре бытового проката арендодатель должен быть предпринимателем (п. 1 ст. 626 ГК РФ) [7].

Следует отметить, что договор аренды выступает как обязательство, которое состоит в передаче имущества арендатору, но при этом право собственности остается за собственником передаваемой вещи.

Договор аренды является возмездным, взаимным и консенсуальным договором. Один участник сделки (арендодатель) предоставляет другому (арендатору) имущество: во временное владение и пользование, только во временное пользование. Результаты использования арендованного имущества являются собственностью арендатора.

Данный договор является особенным, как например и договор купли-продажи, так как существуют отдельные виды этого договора: прокат, финансовый лизинг и др. Уже само определение договора аренды, данное ГК РФ в ст. 606, содержит императивные нормы, так как в ней содержится положение о том, что арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за определенную плату [18, с. 39].

Анализируя понятие договора аренды, следует остановиться на обязанностях сторон: по договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование, а арендатор обязуется принять это имущество и вернуть его по истечении срока договора аренды в состоянии, учитывающем нормальный износ.

Следует отметить, что специфической особенностью договора аренды является то, что выполнение обязанностей одной из сторон полностью зависит от определенных действий другой стороны.

Содержание договора аренды включает в себя совокупность всех условий, которые разделены по разделам для лучшего понимания важных пунктов и корректности формулировки.

По степени важности их можно разделить на две группы: существенные и дополнительные.

Существенные условия договора (абз.2 п.1 ст.432 ГК РФ) – это условия о предмете договора, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида. Также, при заключении договора аренды существенными могут быть любые условия, определенные в качестве таковых заявлением одной из сторон.

Необходимо подчеркнуть, что существенным условием договора аренды, указанным в законе, является условие об объекте арендных отношений, при этом размер арендной платы таковым не выступает.

Предмет следует подробно и понятно описать, а именно, обязательно прописывать кадастровый номер и точный адрес для недвижимости, идентификационный номер и государственный регистрационный знак для движимого имущества.

Сторонам договора при заключении соглашения дано право обговаривать существенные условия более подробно для каждого отдельного случая, с целью полной реализации своих прав и обязанностей.

Дополнительные условия договора – это условия договора, предусмотренные в соответствующих нормативных актах и автоматически вступающие в действие в момент заключения договора, не требующие согласования сторон.

Дополнительными условиями являются:

– цена договора аренды. Если в тексте отсутствует пункт об арендных платежах, тогда порядок, условия и сроки, тогда применяются те, что и при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах (абз.2 п.1 ст.614 ГК РФ);

– срок договора аренды. Договор аренды может быть заключен на определенный или неопределенный срок. Если условие договора аренды о сроке не указано в тексте, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок (ст.190 ГК РФ).

Для надлежащего согласования предмета следует включить в него права и обязанности сторон по передаче объекта аренды за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Это позволит избежать сомнений относительно того, что стороны заключили именно договор аренды.

Более того, если следовать логике признания договора аренды заключённым с момента фактической передачи имущества арендатору, то необходимо констатировать, что до момента такой передачи договорная связь между сторонами соглашения отсутствуют и взаимные права и обязанности не возникают [3, с.70].

В договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие однозначно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор считается не заключенным.

В преамбуле договора об аренде, указывается дата, место заключения соглашения и основные реквизиты сторон (арендатора и арендодателя). Далее описывается предмет договора аренды, которое заключается в подробном описании имущества, передаваемого в аренду.

Имуществом считается любая непотребляемая индивидуально-определенная вещь в состоянии, которое соответствует условиям договора



аренды и назначению вещи со всеми необходимыми принадлежностями и необходимыми первичными документами.

В аренду могут быть переданы:

- земельные участки и другие обособленные природные объекты;
- предприятия и другие имущественные комплексы;
- здания, сооружения, оборудование;
- транспортные средства
- другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи).

Договор аренды заключается на срок, определенный договором. Если срок аренды в договоре не определен, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок (ст.610 ГК РФ).

Например, если договор аренды помещения заключается на срок не менее года (то есть на 1 год и больше), то он подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Законом могут устанавливаться максимальные (предельные) сроки договора для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества.

Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды. В случае, когда договором они не определены, считается, что установлены порядок, условия и сроки, обычно применяемые при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах.

Размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год. Если арендатор нарушает сроки внесения арендной платы, арендодатель может требовать от арендатора досрочного внесения арендной платы, но не более чем за два срока подряд.

С уверенностью можно отметить, что договор аренды в настоящее время является самой универсальной формой предпринимательских отношений.

Таким образом, сущность договора аренды выражается в том, что он призван оформлять передачу в возмездное пользование индивидуально-определенных вещей без перехода права собственности [28, с.128], поэтому все правомочия по распоряжению арендованным имуществом арендатор обязан согласовывать с собственником, если иное не установлено законом.

### **1.3 Формы и виды договора аренды**

Договор аренды может заключаться в двух формах: устной и письменной. Устная форма договора аренды может заключаться только между физическими лицами, при этом срок аренды должен быть не более года. Если договор будет заключен на срок более года и сумма по такому договору не должна быть больше 10 МРОТ.

Письменный договор необходимо составлять, чтобы не нарушались договоренности. Например, если в аренду сдается автомобиль и арендодатель хочет получить арендную плату в конкретном размере.

Согласно пункту 1 статьи 609 ГК РФ договор аренды движимого имущества на срок более года, а если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, независимо от срока, должен быть заключен в письменной форме, при несоблюдении которой стороны не вправе ссылаться на свидетельские показания в подтверждение договора и его условий (пункт 1 статьи 162 ГК РФ).

Если при устной форме договора срок, размер оплаты будет зависеть от честности и порядочности арендатора, то договор в письменной форме выступает как документ и в случае нарушений условий договора, обяжет арендатора платить в срок и полностью. Поэтому письменная форма договора на руках станет своеобразной страховкой от непредвиденных обстоятельств. При нарушении письменного договора можно защитить свои интересы через

суд: заставить арендатора заплатить за использование вещи и получить неустойку.

Физическим лицам пункт 1 ст. 609 ГК РФ предоставляет возможность заключать договоры аренды между собой как в письменной, так и в устной форме, но срок аренды должен быть не более одного года.

Вид аренды определяется в зависимости от предоставляемого в аренду объекта. Передавать в аренду можно квартиры, офисы, здания, машины, строительные инструменты и все, что не исчезает в результате использования, но ГК РФ разделяет аренду транспортных средств, зданий, предприятий, прокат и лизинг. Таким образом, можно выделить следующие виды договоров об имущественном найме:

– прокат. Данное соглашение обладает всеми характеристиками договора аренды: его можно считать консенсуальным, взаимным и возмездным. Наиболее распространена ситуация, когда нанимателем является юридическое лицо, а арендатором – физическое. То есть, коммерческая фирма сдает имущество в аренду за определенную плату, что является для нее основным или дополнительным источником дохода;

– аренда транспортного средства (фрахтование). Предметом договора выступает транспортное средство, предоставляемое во временное пользование за определенную плату. Арендодатель может также оказывать нанимателю услуги по управлению транспортом и его технической эксплуатации. Фрахтование оформляется в письменной форме и не подлежит государственной регистрации. Цель такого соглашения – осуществление арендатором технической и коммерческой эксплуатации транспортного средства или его передача в субаренду;

– аренда зданий и сооружений. Объектом является недвижимое имущество, то есть такое соглашение заключается в письменной форме и нуждается в государственной регистрации и считается заключенным только

после нее. Основные условия – размер арендной платы и требования к эксплуатации здания;

– аренда предприятия. При заключении подобного соглашения во временное владение и пользование предоставляется предприятие как имущественный комплекс, который включает основные и оборотные средства, права использования ресурсов, права требования, исключительные права, а также долги. Цель соглашения – осуществление предпринимательской деятельности за счет арендуемого предприятия;

– лизинг или договор финансовой аренды, выступает как разновидность аренды, при которой наниматель приобретает необходимое нанимателю имущество у определенного продавца (по указанию арендатора) и предоставляет его во временное владение для осуществления коммерческой деятельности. Основными признаками договора лизинга считаются: наличие целей финансирования у наймодателя, приобретение им имущества после заключения соглашения, использование имущества для предпринимательской деятельности. Существенные условия – объект и срок действия, цена, порядок балансового учета объекта, которым может выступать движимое и недвижимое имущество (кроме земельных участков и природных объектов).

Составление предварительного договора является довольно специфичной формой, суть которого заключается в том, что по предварительному договору стороны обязуются заключить в будущем договор (основной договор) на условиях, предусмотренных предварительным договором (ст. 399 ГК).

В итоге, можно сделать вывод, что при любой форме договор аренды должен соответствовать предусмотренным законом правилам, от которых будет зависеть юридическая сила и «обязательность» для сторон всего того, что содержит договор. В случае если договор этим правилам не соответствует, существует вероятность признания его недействительным или незаключенным, что, в свою очередь, фактически свидетельствует о юридическом отсутствии договора.

## **Глава 2 Правовое регулирование договора аренды**

### **2.1 Правовая ответственность сторон договора аренды**

Одним из регулирующих рычагов договорных взаимоотношений является правовая ответственность, так как именно она стимулирует надлежащее исполнение условий договора аренды.

И.В. Петров дает следующее определение ответственности: «Ответственностью признается мера имущественного воздействия на должника в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения им своих обязанностей» [9, с.67].

Ответственностью можно назвать наказание, которое несет должник в случае неисполнения взятых на себя обязательств. Ответственность может накладываться в финансовом выражении, так и в последствиях, предусмотренных законом, поэтому она имеет правовое основание.

По закону арендатор и арендодатель при заключении договора должны действовать честно и добросовестно. За нарушение условий договора виновник может понести финансовую ответственность и заплатить пени, штрафы или неустойки, часть которых уже есть в Гражданском кодексе РФ.

Поэтому считаем, что ответственность по договору аренды является наиболее важным пунктом в договоре аренды, независимо от вида объекта, определяющего тип арендного соглашения.

Основной обязанностью арендодателя является предоставление объекта договора аренды в том состоянии, в котором он был прописан в условиях договора на момент его заключения. Объект следует предоставить в определённый срок, а если это по каким-либо причинам не представляется возможным, то тогда это следует выполнить в разумные сроки, предупредив об этом арендатора.

В случае нарушения сроков передачи объекта аренды, арендатор имеет право требовать возмещения убытков по законным основаниям, так как договор аренды имеет двусторонний и обязывающий характер, где каждая сторона, во время подписания договора, принимала и понимала обязательства по выполнению прописанных нюансов.

В отношении договора аренды, как и любого гражданско-правового договора, действует правило, согласно которому обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований – в соответствии с обычаями или иными предъявляемыми требованиями (ст.309 ГК РФ)

Так, по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязан передать имущество арендатору (нанимателю), а арендатор имеет соответствующее право – требовать передачи ему предмета аренды. Но арендатор обязан вносить арендную плату. У арендодателя есть корреспондирующее право – требовать внесения арендной платы [6, с.81].

При неисполнении или ненадлежащем исполнении условий договора аренды предусмотрена определённая правовая ответственность в случаях:

– если имущество не передано арендатору или не были переданы принадлежности и документы к данному имуществу дает арендатору право истребовать от арендодателя это имущество в соответствии со ст. 398 ГК РФ и заявить о возмещении убытков, причиненных задержкой исполнения, или расторжения договора и возмещения убытков, причиненных его неисполнением (п. 3 ст. 611 ГК РФ).

В случае если арендодатель не предоставил необходимые документы, предназначенные к арендуемому имуществу, то арендатор имеет право их потребовать, либо расторгнуть, заключенный договор и, в соответствии со статьей 611 ГК РФ, требовать возмещения убытков;

– если арендатору передано имущество, но обнаруженные недостатки, не позволяющие им пользоваться, то арендодатель потребованную арендатора должен безвозмездно их устранить, либо уменьшить арендную плату, если арендодатель устраняет недостатки своими силами и за счет своих денежных средств;

Следует отметить, что арендодатель отвечает за недостатки, своего сдаваемого в аренду имущества, даже в случае, если во момент заключения договора, он о них не знал.

Ответственность не предусмотрена только в том случае, когда он их обговорил при заключении договора или они должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора либо передаче имущества в аренду (ст. 612 ГК РФ).

Необходимо отметить, что несмотря на законодательное регулирование ответственности сторон договора аренды, споры и разногласия все равно возникают и чаще всего они касаются арендной платы.

Для того, чтобы стороны договора были уверены о взаимном выполнении обязательств, рекомендуется в договоре сразу прописать дополнительные условия. Например, включить в договор право арендодателя закрыть арендованное помещение вместе с оборудованием арендатора, если тот нарушает сроки оплаты.

Арендодателя можно наказать за предоставление имущества без принадлежностей, например без ключа от электрического щита. Бывают ситуации, когда арендатор уже после заключения договора, выясняет, что у помещения имеется обременение, например через сдаваемую площадь, проводится разгрузка товара соседнего магазина, что делает невозможным использование арендатором помещения по назначению (ст. 611, ст. 613, ст. 620 ГК РФ).

В этих и других предусмотренных договором случаях арендатор вправе требовать досрочного расторжения договора в суде, взыскания убытков и договорных санкций.

К арендатору так же могут быть применены санкции по следующим основаниям:

- за использование имущества не по назначению;
- за порчу имущества или уклонение от ремонта;
- за просрочку оплаты больше двух раз подряд;
- другие действия, запрещенные договором (ст. 615 ГК РФ, ст. 619 ГК РФ)

В случае, когда со стороны арендатора последует нарушение условий договора, то арендодатель имеет право сделать ему письменное предупреждение и если не последует никакой реакции, то арендодатель может досрочно расторгнуть договор в судебном порядке. При этом с арендатора отдельно взыскивают убытки и отдельно штрафы за недобросовестность.

Арендодатель имеет право потребовать расторжения договора и возмещения убытков (п. 3 ст. 615 ГК РФ если арендатор не возвратил арендованное имущество либо возвратил его несвоевременно).

При расторжении договора аренды ответственность сторон не прекращается в случае каких-либо потерь, например от повреждения имущества или нарушения сроков возврата.

Статья 622 и 621 ГК РФ регулируют возврат имущества при расторжении договора, где четко прописано, что «арендатор обязан вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором» [7].

В случае нарушения сроков возврата предусмотрена неустойка и даже сверх суммы неустойки в случае серьезного убытка.

«Если арендатор не возвратил арендованное имущество либо возвратил его несвоевременно, арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки. В случае, когда указанная плата не покрывает причиненных арендодателю убытков, он может потребовать их возмещения» [7].

Чтобы после сдачи арендованного имущества у сторон не было претензий друг к другу, следует условия, по поводу сроков возможной просрочки и



размеров неустойки и пени, сразу прописывать и согласовывать в договоре. Для того, чтобы заранее согласовать возможные размеры неустойки по договору аренды, лучше непосредственно в самом договоре четко прописать сроки возможной просрочки и размеры взыскания.

При этом размеры подобных выплат можно устанавливать в виде фиксированной суммы, либо в процентном соотношении.

Так как в ст. 625 ГК не указано, что регулирование, содержащееся в других законах, также является приоритетным по отношению к нормам гл. 34 ГК, то они не должны противоречить Гражданскому кодексу в силу общего принципа, заложенного в п. 2 ст. 3 ГК.

Таким образом, если другой закон устанавливает новую норму, не содержащуюся в Гражданском кодексе, то здесь нет противоречия: действует другой закон. Если же другой закон содержит норму иную по сравнению с Гражданским кодексом, то следует применять Гражданский кодекс.

## **2.2 Порядок и основания изменения (расторжения) договора аренды**

Статья 450 ГК РФ предлагает три способа расторжения договора: по соглашению сторон, по решению суда, в случае если другая сторона против и по инициативе одной из сторон, но без обращения в суд.

Данный перечень способов используется и в договорных арендных отношениях, когда возникают различные объективные причины у той или другой стороны расторгнуть договор аренды.

Для придания стабильности договорным отношениям стороны, как правило, стремятся заключить его на определенный срок. Однако нередко возникают ситуации, когда для арендодателя или арендатора возникает необходимость в расторжении договора и досрочном прекращении возникших на его основе обязательств [30, с.48].

Расторжение договора – это акт, направленный на досрочное прекращение на будущее время действия договора с целью прекращения на то же время возникшего из договора обязательства, срок исполнения которого еще полностью или в части не наступил или исполнение которого имеет длящийся характер.

Таким образом, расторжение договора является частным случаем прекращения обязательств. Основанием для такого вывода являются нормы пункта 1 статьи 407 ГК РФ, согласно которым обязательство прекращается полностью или частично по основаниям, предусмотренным ГК РФ, другими законами, правовыми актами или договором.

Под изменением же договора понимается трансформация любого или нескольких его условий, составляющих содержание договора, в том числе условий по исполнению договорных обязательств, предусмотренных статьями 309-328 ГК РФ.

Нередко расторжение договора аренды сопровождается конфликтом и судебным разбирательством, которые связаны с неоднозначным толкованием закона, и многообразием ситуаций, возникающих в бытовых и коммерческих отношениях.

Договорные обязательства между сторонами действуют до окончания оговоренного срока, или до момента их преждевременного разрыва. Поскольку при этом, как правило, нарушаются права одного из участников, действующее законодательство не предусматривает расторжение договора аренды в одностороннем порядке.

Прекращение отношений должно быть основано на условиях соглашения. К сожалению, широкое использование типовых документов, без привлечения юридической экспертизы, приводят впоследствии к судебным спорам.

Расторжение договора может быть не только по окончании срока аренды, но и досрочным, по законным и объективным основаниям. Следует отметить, что к числу положительных черт Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК

РФ) необходимо отнести подробное и детальное регулирование оснований досрочного расторжения договора аренды.

Нормативно-правовые основы досрочного расторжения договора по требованию арендодателя закреплены в ст. 619 Гражданского Кодекса РФ.

В соответствии с положениями данной статьи, договор аренды может быть досрочно расторгнут в судебном порядке в следующих случаях:

- пользование имуществом арендодателя осуществляется с существенными нарушениями условий договора или назначения имущества;
- существенно ухудшает имущество;
- более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату;
- не производит капитального ремонта имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки в тех случаях, когда в соответствии с законом, иными правовыми актами или договором производство капитального ремонта является обязанностью арендатора.

Данный перечень не исчерпывающий, основания могут быть и другими, достаточно специфическими, в зависимости от имущества, но в любом случае арендодатель имеет право требовать расторжения договора только после письменного предупреждения арендатора о своем намерении

При этом, иск о досрочном расторжении договора может быть удовлетворен судом исключительно при условии, что арендодатель предоставит доказательную базу, указывающую на существенный характер нарушений [17, с. 192].

Часто в практике хозяйствования наблюдается то, что арендатор вносит арендную плату, но в меньшем размере, который был прописан в договоре с арендодателем или систематически нарушается срок внесения платы за аренду имущества.

Можно ли считать данные нарушения основания для расторжения договора арендодателем в одностороннем порядке? Существует точка зрения, согласно которой в подобных ситуациях предпочтительнее оставлять договоры в силе, так как иначе это противоречит экономической цели государства – обеспечение стабильности гражданского оборота.

Сторонники указанной позиции отмечают, что арендатор исполнял свою обязанность по внесению арендной платы, хотя и ненадлежащим образом, и арендодатель может восстановить свои права путем взыскания задолженности по арендной плате и неустойки за просрочку платежа [23, с.72].

Нельзя согласиться с этим утверждением, так как в статье 619 ГК РФ нет основания расторжения договора в виде неполного внесения арендной платы, поскольку в статье речь идет именно о полной неоплате.

Если на суде арендодатель предоставит документы и расчеты о неполной оплате, то в этом случае статья 619 ГК РФ не подлежит применению, но в тоже время в упомянутой статье ГК РФ указываются специальные основания расторжения договора, которые применяются субсидиарно с общими основаниями расторжения договора, предусмотренными статьей 450 ГК РФ.

Как отмечает отечественный правовед Л.Т. Кокоева, основания могут варьироваться от незначительности сумм задолженности до устранения арендатором выявленных нарушений в разумный срок [20, с.192].

Основанием расторжения договора аренды может быть, в случае если арендная плата не вносилась арендатором более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа. Расторжение договора аренды по данному основанию предполагает наличие двух основных факторов: факта неоплаты арендной платы и отсутствия арендной платы более двух раз подряд [19, с.78].

Расторжение договора по решению суда стало возможным лишь при существенном нарушении договора одной из сторон, а также в иных случаях, предусмотренных законом или договором (ст. 450 ГК РФ). Однако довольно

абстрактное понятие «существенное нарушение договора» всё же по-прежнему оставляло излишне много места для судебного усмотрения.

В арендный договор возможно внести изменения о предмете (ст. 607 ГК РФ); сроке (ст. 610 ГК РФ), арендной плате (ст. 614 ГК РФ); сторонах, изначально его подписавших (ст. 617 ГК РФ). Изменения могут затрагивать сроки внесения арендной платы, проведения капитального ремонта и текущего ремонта и т. д. В случае если договор аренды подлежит обязательной государственной регистрации, то и любые изменения условий договора должны быть зарегистрированы [5, с.3].

Пандемия 2020 года внесла корректировку в регулирование арендных отношений, в частности законодатель наделил арендатора правом одностороннего отказа от договора. Убытки из-за расторжения соглашения возмещать стало не нужно – только обеспечительный платеж, если он есть. Такую возможность получили субъекты малого и среднего предпринимательства из наиболее пострадавших областей.

При оценке закона эксперты разошлись во мнении. Одни юристы считают, что изменения уравнивают права участников оборота. Другие предупреждают, что арендаторы будут злоупотреблять своими правами, потому что закон не доработан.

Часть арендаторов получила право временно расторгать договоры аренды недвижимости без штрафов и необходимости оплаты неустоек, даже если они оговаривались в договоре.

Это положение входит в законопроект «О принятии неотложных мер, направленных на обеспечение устойчивого развития экономики и предотвращение последствий распространения новой коронавирусной инфекции».

По нашему мнению, такие изменения существенно меняют баланс интересов в арендных отношениях. Ведь право на односторонний отказ не ограничено каким-либо сроком. Также у арендодателя нет возможности начать

заранее поиск новых арендаторов, поскольку срок уведомления о расторжении договора не установлен. В данном случае, в интересах каждого договориться и не расторгать договор, он может снизить арендную плату нынешнему контрагенту и тем самым не потерять его.

Остается непонятным соотношение новых положений о снижении арендной платы с ранее существующими. П. 3 ст. 19 закона от 1 апреля 2020 № 98-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций» уже разрешал арендатору требовать снижения арендной платы за 2020 год. Это право возникало из-за «невозможности использовать арендуемое имущество по назначению».

Арендатору и арендодателю давались две недели на переговоры. Если в течение 14 рабочих дней с момента обращения сторонам не удастся договориться о снижении размера платы или ином изменении условий договора, то можно будет расторгнуть договор аренды, но сделать это можно было до 1 октября 2020 года.

В настоящее время пандемия вынудила бизнесменов пересмотреть условия аренды. При разработке договоров теперь особое внимание уделяют разделам о форс-мажоре, переговорах, прекращении отношений и уменьшении стоимости. Все большее число предпринимателей отказываются от шаблонных контрактов.

Пандемия заставила российских бизнесменов пересмотреть отношение к запрету на прекращение сотрудничества при существенном изменении обстоятельств. Из простой формальности такое условие превратилось в настоящую проблему. При наличии пункта арендаторам приходилось выплачивать неустойку за досрочный отказ от сделки.

В 2021 году юристы рекомендуют отказаться от подобных формулировок. Снять имеет смысл и запреты на приостановку оплаты. Ранее в договорах прописывалось право арендатора уклониться от перечисления средств лишь при

отсутствии доступа к помещению. Теперь положения стараются сделать более гибкими и лояльными.

Таким образом, арендные соглашения в 2021 году необходимо адаптировать к новым условиям коммерческой деятельности. Документ должен оставаться актуальным в условиях удаленной работы и защищать участников при неожиданном появлении новых ограничений.

### **2.3. Правовое регулирование предварительного договора аренды**

В современной жизни достаточно часто возникают ситуации, когда необходимо согласовать условия будущей сделки ещё до её заключения, при этом чтобы у каждой из сторон имелись определенные гарантии, что такая сделка действительно будет совершена. В таких ситуациях сторонами может быть использована конструкция предварительного договора, являющаяся залогом стабильности будущих отношений.

В настоящее время под предварительным договором понимают договор, по которому стороны обязуются заключить в будущем договор о передаче имущества, выполнении работ и оказании услуг (основной договор) на условиях, предусмотренных предварительным договором.

В юридической литературе нет единства мнений относительно места предварительного договора в системе договорных связей. Однако представляется, что предварительный договор имеет двойственную природу.

На практике возникают вопросы, связанные с регулированием предварительного договора аренды. По нормам статьи 429 ГК РФ стороны обязуются заключить в будущем договор на условиях, предусмотренных предварительным договором.

В связи с этим возникает вопрос, можно ли заключить предварительный договор аренды по строящемуся объекту, если собственник еще не имеет свидетельства о праве собственности на объект, который планирует сдавать в

аренду? Отсутствие объекта рассматривается как физическое (например, объект не сдан в эксплуатацию) или юридическое (не получено свидетельство о праве собственности).

Рассмотрение предварительного договора как части преддоговорной стадии заключения основного договора обуславливается специальными целями. В частности, на момент заключения предварительного договора экономические или правовые условия могут быть не удобны для заключения основного договора.

Несмотря на невозможность заключения основного договора, в п. 3 ст. 429 ГК РФ закреплено, что «предварительный договор должен содержать условия, позволяющие установить предмет, а также условия основного договора, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение при заключении предварительного договора». Условия о предмете и условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение, относятся к числу существенных условий (п. 1 ст. 432 ГК РФ).

Этот подход подтверждает и судебная практика. Суды приходят к выводу о том, что основанием для вывода о ничтожности предварительного договора аренды может быть признана только заведомая невозможность существования права на объект.

Условия основного договора аренды можно прямо прописать в предварительном договоре, но целесообразнее оформить их в качестве приложения к нему и назвать «Проект основного договора аренды».

Отсутствие в предварительном договоре аренды согласованных существенных условий основного договора влечет признание предварительного договора незаключенным.

Отсутствие в предварительном договоре иных существенных условий основного договора само по себе не свидетельствует о незаключенности предварительного договора. Например, если в предварительном договоре



указано здание, которое будет передано в аренду, однако не указан размер арендной платы, то такой предварительный договор считается заключенным. Недостающие условия могут быть дополнительно согласованы сторонами при заключении основного договора, а при возникновении разногласий подлежат установлению решением суда (5 ст. 429, ст. 445 и 446 ГК РФ) [24].

Президиум ВАС РФ указал, что стороны используют предварительный договор аренды с целью юридически оформить отношения еще до того, как у контрагента появится право на вещь, необходимую для исполнения обязательств по аренде.

Следует отметить, что неправомерно будет рассматривать в качестве основания для признания предварительного договора недействительным, если лицо ввиду невозможности или недобросовестности может и не исполнить свое обязательство по предварительному договору о заключении основного договора.

Согласно п. 1 ст. 429 ГК РФ по предварительному договору стороны обязуются заключить в будущем договор о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг (основной договор) на условиях, предусмотренных предварительным договором.

Согласно п. 2 ст. 429 ГК РФ предварительный договор заключается в форме, предусмотренной для основного договора, а если она не установлена, то в письменной форме.

В соответствии с п. 4 ст. 429 ГК РФ в предварительном договоре указывается срок, в который стороны обязуются заключить основной договор. Если такой срок не определен, основной договор подлежит заключению в течение года с момента подписания предварительного договора.

Напомним, что согласно п. 3 ст. 607 ГК РФ в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды, а вот предварительный договор должен содержать условия, позволяющие установить предмет основного договора, иначе он признается недействительным (п. 3 ст. 429 ГК РФ).

«Для признания предварительного договора заключенным достаточно установить предмет основного договора или условия, позволяющие его определить» (п. 3 ст. 429 ГК РФ). Например, если в предварительном договоре указано здание, которое будет передано в аренду, однако не указан размер арендной платы, то такой предварительный договор считается заключенным. Недостающие условия могут быть дополнительно согласованы сторонами при заключении основного договора, а при возникновении разногласий подлежат установлению решением суда (п. 5 ст. 429, ст. 445 и 446 ГК РФ)».

Таким образом, предварительный договор аренды должен содержать конкретные характеристики, позволяющие установить имущество, подлежащее передаче в аренду (этаж, место расположения, адрес). В противном случае (при отсутствии таких характеристик), если у сторон договора возникнут разногласия, которые они будут решать в судебном порядке, суд может признать такой договор незаключенным.

Если характеристики объекта после введения в эксплуатацию, оформление арендодателем права собственности, меняются существенно и заключение договора аренды в рамках предварительного договора становится невозможным, то стороны заключают новый договор уже в общем порядке. Понуждение к заключению договора аренды в данной ситуации, как указывает судебная практика, недопустимо [16, с.608].

В заключение можно сказать о том, что вопросы заключения договора всегда были существенными для гражданско- правового института аренды. Определенности объекта и его указанию в предварительном договоре в законодательстве уделено немного внимания, но вместе с тем в судебной практике часто возникают споры по поводу заключения основного договора аренды в соответствии с предварительным. В связи с этим требуется достаточно четкое правовое урегулирование проблем, касающихся заключению предварительного договора аренды.

## **Глава 3 Актуальные проблемы договора аренды и пути совершенствования**

### **3.1 Анализ основных проблем заключения договора аренды**

Удобство использования договорной конструкции аренды в хозяйственной деятельности субъектов гражданского оборота не вызывает сомнений.

Данный тип договора также широко распространен у юридических лиц и предпринимателей при осуществлении закупок работ, услуг и товаров для государственных и муниципальных нужд.

Тот факт, что институту аренды государством уделяется огромное внимание, подтверждается тем, что в разгар пандемии в 2020 году был принят целый ряд поправок в законодательные акты, регулирующие арендные отношения.

К таким актам, к примеру, относятся Федеральный закон от «01» апреля 2020 г. № 98-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций», Постановление Правительства Российской Федерации от «03» апреля 2020 г. № 439 «Об установлении требований к условиям и срокам отсрочки уплаты арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества» и прочие.

Государство посредством своих действий свидетельствует о необходимости, актуальности и востребованности института арендных отношений, который широко используется в своей деятельности как государственными и муниципальными учреждениями, так и хозяйствующими субъектами.

Между тем, несмотря на очевидную пользу и широкое распространение договора аренды в гражданском обороте, существуют и связанные с ним серьезные правовые проблемы.

В данной главе мы проведем исследование и анализ основных проблем договора аренды и предложим пути их решения.

В соответствии с ч. 1 ст. 606 ГК РФ «по договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование» [7].

В отечественном гражданском законодательстве договор аренды по форме принято считать консенсуальным и формально-определенным.

По мнению Магомадовой Э.И.: «договор аренды может считаться удостоверенным с периода договоренности сторон по условиям сущностного характера договора аренды, а не в период передачи арендодателем арендатору обусловленного имущества» [22, с.262].

В том случае, если договор аренды подлежит государственной регистрации, то он приобретает законную силу, исключительно, с момента такой регистрации, если иное не предусмотрено нормативными правовыми актами. Казалось бы, законное определение договора аренды, условия его заключения и признания для третьих лиц не несут двойного смысла и должны трактоваться однозначно.

Однако в ходе практического применения данной правовой конструкции в гражданско-правовом обороте, нередко возникает проблема при его государственной регистрации по причине отсутствия ограничений по количеству у арендодателя в государственной регистрации одного и того же вида имущества передаваемого арендатору.

Иными словами, арендодатель «может заключить неограниченное количество договоров аренды на одно имущество с неограниченным количеством арендаторов, вместе с тем исполнение должно проходить только с одним арендатором» [22, с.262].

Таким образом, пока законодательно не будет решена данная правовая проблема, недобросовестный арендодатель не будет исполнять заключенный договор аренды за невозможностью передачи предмета договора, а

несостоявшимся арендаторам, придется отстаивать свои права исключительно в судебных инстанциях, требуя полного возмещения убытков, понесенных в связи с неисполнением договора аренды.

Еще одной существенной проблемой в рассматриваемом институте аренды, несущей существенные отрицательные правовые и финансовые последствия для сторон договора, является признание договора аренды не заключенным.

По общему правилу в договор аренды требуется вносить данные, которые позволят конкретизировать передаваемое имущество и идентифицировать его. В том случае, если в договоре аренды не будут присутствовать такие данные, условие об объекте, которое является существенным для данного вида договоров, будет считаться не согласованным, а сам договор аренды незаключенным.

Между тем, по мнению Загалаевой Ж.А. «в нормативном правовом пространстве Российской Федерации отсутствует разграниченный перечень существенных условий договора аренды» [12, с.247].

В связи с указанным, по общему правилу, договор аренды признается заключенным, если стороны такого договора в требуемой законом форме пришли к согласию по всем существенным условиям договора, к которым относится предмет аренды, условия договора, важные для его сторон, а также условия, отраженные в отечественных нормативных правовых актах. В противном случае, такой договор не имеет юридической силы и не влечет юридических последствий.

Между тем, ряд ученых, таких как А.А. Алексеев, Н.В. Козлова придерживаются позиции, согласно которой «договор аренды имеет сложный предмет, включающий в себя как действия обязанных сторон, в том числе по передаче и принятию имущества (объект первого рода), так и само имущество (объект второго рода)» [25, с.284]. Подобной точки зрения придерживаются и такие известные цивилисты как М.И. Брагинский, В.В. Витрянский.

Следует отметить также и неоднозначную позицию судов по вопросу признания договора аренды незаключенным.

Так, к примеру, по смыслу п. 15 разъяснений Пленума Высшего арбитражного суда Российской Федерации от «17» ноября 2011 г. № 73 отсутствие индивидуализации арендуемой вещи не может служить основанием признания незаключенности договора аренды, в том случае, если «договор фактически исполнялся сторонами (например, вещь была передана арендатору) и при этом спор о ненадлежащем исполнении обязанности арендодателя по передаче объекта аренды между сторонами отсутствовал».

Не стоит также оставлять без внимания тот факт, что для некоторых видов договора аренды законодателем предусмотрены особые условия существенного характера.

В качестве примера можно привести условие о цене, которое в соответствии с п. 1 ст. 654 ГК РФ является существенным для договоров аренды предприятий, сооружения и зданий, аренды земельного участка, аренды недвижимого имущества с последующим правом выкупа.

Считаем, что законодателю следует конкретизировать существенные условия для данной правовой конструкции, чтобы избежать в последующем путаницы в практике применения договора аренды.

В силу ст. 608 ГК РФ «правом на передачу имущества в аренду обладает его собственник или лицо, уполномоченное собственником» [7].

Несмотря на то обстоятельство, что указанная норма права не содержит прямого запрета на заключение договора аренды лицом, не являющимся собственником передаваемого в аренду имущества на момент заключения договора, правовые последствия заключения такого договора аренды будут зависеть от информированности арендатора о собственнике арендуемого имущества.

Так, в случае признания договора аренды недействительным по причине заключения его с ненадлежащим собственником арендуемого имущества, даже

при фактическом его исполнении, недобросовестное лицо может избежать исполнения взятых на себя обязательств, поскольку арендатор может отказаться от внесения арендных платежей, а арендодатель – отказаться от исполнения своих обязательств по передаче имущества в аренду, либо сдать его по более высокой цене другому арендатору минуя негативные правовые последствия.

Причем в отечественной судебной практике до недавнего времени также отсутствовало единство по данному вопросу. Так некоторые судебные инстанции признавали такие договора аренды недействительными и применяли последствия недействительности сделки, взыскивая в пользу пострадавшей стороны неосновательное обогащение в размере оплаченной аренды, а некоторые признавали договор недействительным без взыскания неосновательного обогащения, полагая, что пользование помещением все же имело место быть. Указанная проблема, а также отсутствие единой судебной практики, бесспорно, вызывали негативные последствия для гражданского оборота.

Постановлением Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от «17» ноября 2011 г. № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды», получившее дополнения в 2013 году пунктами 10 и 12, в которых Пленум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации разъяснил, что «по смыслу статьи 608 ГК РФ арендодатель должен обладать правом собственности не в момент заключения договора аренды, а в момент передачи вещи арендатору» [28, с.85].

Иными словами, договор аренды не признается недействительным при отсутствии права собственности у арендодателя на предмет аренды в момент заключения договора аренды.

Таким образом, принятие поименованного выше Постановления серьезно изменило правоприменительную практику. Однако разрешив спорный вопрос о необходимости наличия права собственности на предмет аренды в момент

заключения договора аренды, Постановлением Пленума были оставлены нерешенными еще много вопросов, в частности об арендодателе и его взаимоотношениях с третьими лицами.

Следует отметить, что уже, упомянутая нами пандемия в 2020 году, также добавила проблем в арендные отношения. Так практически весь 2020 год огромное число предпринимателей вынуждены были перейти на удаленную работу, в стране был введен режим самоизоляции, что послужило причиной опустения офисов и некоторых торговых точек, магазинов, предприятий, а между арендаторами и арендодателями стали все чаще возникать спорные вопросы по поводу оплаты арендованного имущества в связи с вынужденным простоем и о целесообразности досрочного расторжения, так называемых, докризисных договоров аренды и заключения новых договоров.

Нельзя оставить без внимания и тот факт, что определенные проблемы при заключении договора аренды создает многообразие объектов аренды, перечисленных в ст. 607 ГК РФ, в частности к таким объектам относятся непотребляемые вещи, сохраняющие свои натуральные свойства в процессе их использования, такие как: участки земли, обособленные природные объекты, имущественные комплексы, предприятия, сооружения, здания, оборудование, транспортные средства, прочие. Точнее не сами объекты, а специальные нормативные правовые акты, непосредственно регламентирующие их деятельность и вступающие по некоторым позициям в конфронтацию с гражданским законодательством, содержащим общие положения о договоре аренды.

Так, например, при заключении договора аренды, где объектом выступают земельные участки, в том числе земли сельскохозяйственного назначения, следует отталкиваться от норм не только гражданского законодательства, но и от правовых норм земельного законодательства и специальных федеральных законов, регулирующих земельные отношения, в том числе и аренду земли. Причем специальное законодательство находится в приоритете.



Это справедливо и для других объектов аренды. Так, если одна из сторон договора аренды представляет государственный либо муниципальный властный орган и именуется муниципальным либо государственным заказчиком, то подобные правовые отношения регулируются Федеральным законом от «05» апреля 2013 г. № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (далее 44 - ФЗ).

Если стороной договора аренды будут «государственные корпорации и компании, субъекты естественных монополий, автономные учреждения, а также бюджетные учреждения, государственные и муниципальные унитарные предприятия, при наличии правового акта, утвержденного в определенном порядке и размещенного в ЕИС, еще хозяйственные общества, в уставном капитале которых доля участия Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования в совокупности превышает пятьдесят процентов, закупка будет проводиться с учетом норм Федерального закона от 18 июля 2011 г. № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц».

Принимая во внимание указанное и руководствуясь, в первую очередь, нормами поименованных Федеральных законов, договор аренды таких объектов заключается исключительно путем проведения закупочных процедур: торгов или закупки у единственного поставщика.

Таким образом, приоритет различных специальных нормативных актов, непосредственно регулирующих объекты аренды, над нормами гражданского законодательства представляет собой, по нашему мнению, тот фактор нестабильности, который вызывает проблемы в правовом регулировании института аренды и существенно осложняет его практическое применение.

### 3.2 Проблемы субъектного состава договора аренды

Субъектный состав договора аренды, согласно действующему гражданскому законодательству, представлен арендодателем и арендатором.

Причем какими-либо специфическими чертами законодатель субъектов договора аренды не наградила, как и не предусмотрел соблюдение особых условий для получения данного статуса.

По общему правилу, субъектами договора аренды могут быть как физические, обладающие гражданской правоспособностью и дееспособностью, так и юридические лица, любой формы собственности и хозяйствования.

При этом следует помнить, что императивная норма несет для всех лиц разное значение.

Так, для лиц, не являющихся сторонами договора аренды – это абстрактное правило, а для субъектов арендных отношений, по причине заключения договора, она определяет их обязанности и субъективные права.

Н.Ю. Рассказова считает, что «с догматической, и с практической точек зрения следует прийти к выводу: включенные в императивные нормы закона правила, определяющие поведение сторон в договорном правоотношении, – это обычные условия договора» [26, с.35].

Арендатор должен обладать правоспособностью и дееспособностью, а арендодатель правомочиями собственника на сдаваемое в аренду имущество.

В том случае, если арендодателем выступает государственное образование, которое владеет арендованным имуществом на праве оперативного управления либо на праве хозяйственного ведения, то оно не вправе самостоятельно распоряжаться этим имуществом и при определенных обстоятельствах может отказать в согласовании гражданско-правовой сделки юридическим лицам по передаче обозначенного имущества в субаренду.

Отсутствие у арендодателя прав вещного характера на передаваемое в аренду имущество не является основанием для того, чтобы договора аренды признали недействительной сделкой.

По общему правилу, арендодатель, как один из субъектов договора аренды, удостоверивший договор аренды и принявший на себя правомочия по передаче имущества стороне арендатора, как другому субъекту договора аренды, должен обладать правомочием собственника на передаваемое имущество.

Указанное, по мнению З.Д. Маказиевой, «делает возможным заключение договоров аренды будущей вещи, то есть такой, в отношении которой на момент заключения договора у арендодателя нет каких-либо прав, либо которая на момент заключения договора аренды еще не создана» [21, с.270].

Аналогичным образом решается вопрос с договором, предусматривающим передачу в аренду недвижимой вещи, находившейся на момент заключения договора в законном владении арендодателя. В случае неисполнения обязательства по передаче вещи в аренду, арендодатель обязан возместить арендатору убытки, причиненные нарушением договора.

Между тем стороны договора аренды довольно часто сталкиваются в процессе своих взаимоотношений с разного рода проблемами.

Предлагаем познакомиться с проблемами субъектного состава договора аренды на примере аренды части объекта недвижимости.

Итак, существует несколько способов реализации договора аренды имущества. К ним можно отнести такие, как: «долгосрочный договор без регистрации, краткосрочный договор с автоматической пролонгацией, комбинированный вариант краткосрочного и долгосрочного договоров, заключение договора оказания услуг, обращение в суд об обязанности зарегистрировать договор аренды без проведения кадастрового учета части помещения» [15, с.191].

Следует отметить, что составление качественной конструкции договора аренды уже само по себе является актуальной проблемой.

По общему правилу стороны вправе заключить договор, условия которого они согласуют самостоятельно, за исключением тех случаев, когда это не возможно в силу закона. Причем общие требования для заключения договора аренды раскрывает глава 34 ГК РФ.

Основной проблемой договора аренды части вещи, которую доходчиво раскрывает договор аренды торгового места на рынке, является его правовая квалификация.

Так практика демонстрирует три подхода к раскрытию правовой природы рассматриваемого в качестве примера договора.

При первом подходе ученые полагают, что данный договор является договором возмездного оказания услуг, что по нашему мнению в корне не верно, поскольку арендатор может потрогать, использовать реально существующую вещь, а не абстрактную услугу.

При втором подходе данная договорная конструкция является непоименованной, а согласно третьей позиции, выдвинутой Высшим Арбитражным Судом Российской Федерации, данный договор является договором аренды.

По нашему мнению третья позиция наиболее корреспондирует реальному положению вещей, поскольку «договор аренды предполагает предоставление определенного имущества в пользование, а пользование в доктрине гражданского права определяется как возможность извлекать из вещи полезные свойства. То есть, основанием построения системы договоров и деление их внутри данной системы на виды обуславливается характеристикой экономических операций, которые опосредуют эти договоры» [15, с.192].

Между тем проблема института аренды, к примеру, недвижимого имущества заключается, прежде всего, в том, что текущее правовое регулирование аренды не раскрывает потенциальных возможностей по активному развитию предпринимательства, коммерческого использования недвижимости, целых помещений и их частей, поскольку не хватает ресурсов

для выстраивания долгосрочных арендных отношений между субъектами договора.

Так, для заключения договора аренды необходимо привлекать непосредственно государство для регистрации договора аренды, кадастрового инженера, для изготовления технического плана, что в свою очередь неминуемо вынуждает нести, как правило, арендодателя не малые расходы по оплате услуг кадастрового инженера, оплате государственной пошлины, внесению дополнительных пошлин при изменении условий по договору аренды (в случае регистрации дополнений к договору аренды, либо его расторжения и заключения нового договора), обращаться в суд в случае неправомерного отказа в регистрации договора аренды части помещения.

В качестве решения данного вопроса можно рассмотреть вариант упразднения процедуры регистрации договора аренды. Тем более законодательно такой опыт уже существует в отношении договора аренды недвижимости сроком менее года, которому нет необходимости проходить государственную регистрацию и который, по своей сути, ничем не отличается от более пролонгированного договора аренды.

Кроме означенных проблем субъектного состава договора аренды, считаем необходимым указать и на трудности, возникающие при заключении договора аренды в рамках государственных закупок, то есть такого договора, одной из сторон которого является, как правило, государственное бюджетное учреждение.

В нем часто отсутствует условие о его пролонгации, а все действия в рамках договора осуществляются слишком медленно, поскольку связаны с бумажной волокитой, зависимостью от государственных чиновников и бюджетных дотаций.

Поэтому «пока проходят конкурсные процедуры, помещением фактически пользуется арендатор, однако плату за него не вносит» [15, с.192], поскольку

бюджетное законодательство не подразумевает оплату вне заключенного договора.

При этом на предыдущий период фактического использования помещения действие договора, так называемая «ретроспективная оговорка», не распространяется, поскольку это не предусмотрено 44 - ФЗ.

Подводя итог, следует отметить, что в отсутствие четкой правовой регламентации договора аренды недвижимого имущества при его заключении остается опираться только на доктринальное толкование существующих норм и разъяснения судебных инстанций.

Считаем, что для соблюдения интересов не только арендатора, но и арендодателя, 44 - ФЗ требует доработки и внесения необходимых поправок.

### **3.3 Предложения по совершенствованию договора аренды в гражданском праве**

Проведенный анализ правового регулирования института аренды, раскрывает существующие в этой области гражданского права недоработки и проблемы, самыми актуальными из которых являются:

- законодательные недоработки, позволяющие недобросовестным сторонам договора аренды ненадлежащим образом исполнять условия договора и требования закона, а также уходить от гражданской правовой ответственности;
- несовершенство законодательства в области арендных правоотношений, из-за которых возникают ошибки при оформлении договоров аренды, ведущие к серьезным правовым и финансовым проблемам;
- отсутствие единой системы требований в правовом поле договора аренды по отношению к различным объектам аренды и, напротив, наличие множества взаимоисключающих специальных нормативных актов, регулирующих конкретные объекты аренды (земля, государственные предприятия, части помещений);

– постоянное вмешательство государства в экономическую деятельность и навязывание огромного количества обязательных для исполнения законодательных норм, которые серьезно затрудняют осуществление предпринимательской деятельности (лицензирование, государственная регистрация и контроль, прочие);

– несовершенство 44 – ФЗ, ущемляющего права арендодателя;

– отсутствие четкого перечня существенных условий договора аренды;

– отсутствия ограничений у арендодателя по количеству проведения государственной регистрации одного и того же вида имущества передаваемого арендатору и прочие.

По нашему мнению, для того чтобы решить перечисленные проблемы, необходимо:

– оптимизировать действующее гражданское законодательство, курирующее арендные отношения, отменив государственную регистрацию аренды в отношении таких объектов недвижимости, которые относятся к частному сектору экономики (исключая государственную и муниципальную собственность), предоставив субъектам договора аренды самим определять свои права и обязанности по использованию своей собственности;

– ограничить вмешательство государства в экономическую деятельность субъектов гражданских правоотношений, в том числе существенно сократить количество обязательных к исполнению законодательных норм, часто дублирующих друг друга и создающих излишние ограничения для ведения предпринимательской деятельности;

– провести доработку 44-ФЗ, чтобы не ущемлять права арендодателя по получению денежных средств за фактически используемое без договора помещение, либо внести в закон поправку о введении «ретроспективной оговорки» и включения в договор аренды условие об автоматической пролонгации договора;

– разработать на законодательном уровне полный и конкретный перечень, так называемых, существенных условий договора аренды;

– ввести контроль за арендодателем, который позволил бы ограничить количество договоров аренды на одно и то же имущество за определенный промежуток времени.

Что касается отсутствия единой системы требований в правовом поле договора аренды по отношению к различным его объектам, а также учитывая множество специальных нормативных актов, часто взаимоисключающих и регулирующих конкретные объекты аренды, то проанализировав существующее на сегодняшний день положение вещей в сфере арендных правоотношений, мы пришли к выводу, что давно назрела необходимость приведения норм гражданского и сопутствующего специального законодательства в области аренды (в том числе, земельного, градостроительного, закона о государственных закупках (44-ФЗ), прочего) к единообразному пониманию.

Так, например, в отношении аренды земельных участков, в частности земель сельскохозяйственного назначения, по нашему мнению, следует обратиться к гражданскому правовому пониманию преимущественного права аренды земельного участка.

Считаем, что такая необходимость продиктована формированием благоприятных условий и заботой о субъектах договора аренды с целью облегчить последующий выкуп арендованного земельного участка, либо заключить договор аренды на новый срок.

Мы верим, что использование таких стимулирующих механизмов для землепользователей, как преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок либо выкуп земельного участка, заставит землепользователей в процессе своей деятельности внимательно относиться к природе, соблюдая не только условия договора аренды, но и требования земельного и природоохранного законодательства.



Полагаем, что для реализации указанного выше, в действующее гражданское законодательство необходимо внести следующие поправки:

– изложить п. 3 ст. 269 ГК РФ следующим образом: «Лица, которым земельные участки предоставлены в постоянное (бессрочное) пользование, не вправе распоряжаться такими земельными участками, за исключением случаев установленных законодательством Российской Федерации;

– дополнить ст. 39.9 ЗК РФ п. 5: «Лица, за которыми земельный участок закреплен на праве постоянного (бессрочного) пользования, владеют, пользуются этим имуществом в пределах, установленных законом, в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, и распоряжается этим имуществом с согласия собственника этого имущества».

В третьей главе мы рассмотрели проблемы субъектного состава договора аренды, провели анализ основных проблем, внесли свои предложения по их решению и по совершенствованию договора аренды в гражданском праве.

## Заключение

В процессе исследования выбранная нами тема исследования подтвердила свою актуальность.

Современное гражданское законодательство рассматривает договор аренды, как одну из универсальных форм взаимодействия между предпринимателями, поскольку он представляет собой двухстороннюю сделку или соглашение лиц, которое направлено на установление правоотношений по вопросу найма имущества. По сути, данное соглашение является оформленной передачей индивидуально-определенных вещей в возмездное пользование без перехода права собственности.

В ходе исследования мы выяснили, что современное гражданское право, динамично развиваясь, отражает реальный уровень экономико-правового развития современного общества, регулируя определенные общественные отношения, где институт аренды по праву играет в этом ведущую роль.

Это обусловлено тем, что договор аренды имеет давнюю историю, так как известен еще со времен римского права и на сегодняшний день обладает собственным правовым регулированием в гражданском законодательстве, что дает ему право считаться традиционным для правовой системы и иметь богатую практическую реализацию.

Между тем, актуальность темы исследования обоснована наличием обширной проблематики в правовом поле договора аренды, влияющей на развитие закреплённых правоотношений и наступление последствий, которые при различных обстоятельствах приобретают негативный характер для сторон, заключающих договор.

Так, стороны договора аренды не всегда соблюдают установленные законом требования и условия, много спорных вопросов возникает в ходе заключения и государственной регистрации договора аренды.

Следует отметить, что на сегодняшний день, вопросы, связанные с различными аспектами договора аренды занимают ключевое место в гражданско-правовой науке и хозяйственном обороте, поскольку законодательные недоработки порождают ошибки при оформлении договоров аренды, а они в свою очередь служат источником юридических и финансовых проблем.

Еще большую актуальность приобрела проблема заключения договора аренды в условиях пандемии, поскольку из-за вынужденной самоизоляции финансовые возможности в бизнес сообществе резко сократились. Многие предприниматели просто не в состоянии арендовать земельные участки, помещения, оборудование по прежним арендным ставкам. Отсюда возникает потребность в расторжении старых и заключении новых договоров аренды.

Исходя из целей и задач настоящей исследовательской работы мы познакомились и подробно изучили научные труды таких авторов, как Анисимов А. П., Козлова М. Ю., Рыженков А. Я., Гонгало Б.М., Белов В. А., Дачкина, А. С., Манько О. В. Минина А.А., Рябченко Е.А. и других.

В процессе работы мы изучили большой объем общетеоретической и специализированной литературы, нормативно-правовые и законодательные акты, регулирующие договор аренды как институт гражданского права, в том числе: Конституцию Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации, Земельный кодекс Российской Федерации, Налоговый Кодекс и другие.

Для эффективной работы мы использовали такие методы исследования, как общенаучные и частнонаучные, а именно: метод обобщения и анализа научной и специализированной литературы; метод анализа нормативно-правовых актов; исторический метод, сравнительно-правовой.

В первой главе нами было проанализировано историческое развитие института аренды, формирование договора аренды, раскрыто понятие договора аренды, проанализированы формы, рассмотрена его сущность и содержание.

Во второй главе мы познакомились с различными видами договора аренды, изучили его основные формы и характеристики, рассмотрели правовое регулирование и правовую ответственность субъектов договора аренды.

В третьей главе мы рассмотрели проблемы субъектного состава договора аренды, провели анализ основных проблем, возникающих при заключении договора аренды, выявили наиболее актуальные из них и внесли свои предложения по их решению и по совершенствованию договора аренды в гражданском праве.

Таким образом, цель работы была реализована посредством выполнения поставленных задач.

## Список используемой литературы и используемых источников

1. Алексанян, А. А. Условия ответственности сторон по договору аренды зданий и сооружений / А. А. Алексанян, А. В. Тимофеева. Юридические науки: проблемы и перспективы : материалы VIII Междунар. науч. конф. (г. Казань, апрель 2019 г.). Казань : Молодой ученый, 2019. С. 27-28.
2. Андриянова, Т. С. Договор аренды зданий и сооружений / Т. С. Андриянова // Молодой ученый. .№ 16, 2021. 845 с.
3. Белов В. А. Договор аренды: научно-познавательный очерк. М.: Статут, 2018. 159 с.
4. Витрянский В. В. Договор аренды и его виды: прокат, фрахтование на время, аренда зданий, сооружений, предприятий, лизинг / В. В. Витрянский. М: Статут, 2010. 300 с.
5. Говоров, М. А. Внесение изменений в существенные условия договора аренды (на примере объекта недвижимости) / М. А. Говоров // Новый юридический вестник. 2021. № 3(27).С.1-5
6. Гонгало Б.М. Гражданское право: в 2 т.: учебник / под ред. Б.М. Гонгало. М.: Статут, 2017. 543 с.
7. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 09.03.2021) // Собрание законодательства РФ, 05.12.1994, № 32, ст. 3301.
8. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 08.07.2021) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.
9. Договорное право в частных и международных отношениях: учеб. пособие / И. В. Петров, Е. Н. Романова, Е. Л. Симатова, О. В. Шаповал. М.: РИОР: ИНФРА-М, 2018.115 с.
10. Дачкина, А. С. Договор аренды (понятие и общие положения) / А. С. Дачкина // Синергия Наук. 2020. № 54. С.167-172.

11. Дзущева З.Б. История развития договора аренды// Актуальные проблемы права. 2017. С.116-119
12. Загалаева Ж.А. Существенные условия договора аренды // Colloquium-journal. 2020. №10 (62). С.247-248
13. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 30.12.2020) // Российская газета, № 211-212, 30.10.2001.
14. Иванова Е. В., Владимиров Н. Н. Аренда земли в истории российского государства // Oeconomia et Jus. 2017. № 4. С. 7-12.
15. Истомин Н.Н. Проблемы субъектного состава договора аренды // Скиф. 2021. №2 (54). С. 189-193.
16. Книгина О. А. Правовое регулирование предварительного договора аренды / О. А. Книгина // Обеспечение безопасности личности, общества и государства в условиях глобализации: правовые проблемы и перспективы: сборник статей 48-ой Всероссийской научной конференции студентов, магистров и молодых ученых, Ижевск. 2020.
17. Кокоева Л.Т. О проблемах расторжения договора аренды в интересах арендодателя // Вестник Северо-Осетинского государственного университета имени К.Л. Хетагурова. 2012. № 1. – С. 192-195
18. Коростелев Д.В., Нормы императивного характера в регулировании правоотношений, возникающих на основе договора аренды// Вестник современных исследований. №11, 2018. С.38-40
19. Кугушева М.В. Историческая ретроспектива становления и развития института аренды в России. Международный журнал гуманитарных и естественных наук.№12, 2019. С.75-77
20. Кокоева, Л.Т. О проблемах расторжения договора аренды в интересах арендодателя // Вестник Северо-Осетинского государственного университета имени К.Л. Хетагурова. 2012. № 1. – С. 192-195.

21. Маказиева З. Д. Стороны договора аренды // Colloquium-journal. 2020. №10 (62). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/storony-dogovora-arendy> (дата обращения: 05.09.2021). С.270-271.
22. Магомадова Э.И. Исполнение договора аренды // Colloquium-journal. 2020. №10 (62). С.262-263.
23. Мещерякова М.Е. Расторжение договора аренды по инициативе арендодателя// Имущественные отношения в Российской Федерации. №3, 2006. С.72-74
24. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 25.12.2018 № 49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2019. № 2
25. Проблемы развития частного права: Сборник статей к юбилею Владимира Саурсеевича Ема / С.С. Алексеев, А.В. Асосков, В.Ю. Бузанов и др. - М.: Статут, 2011. - 559 с.
26. Рассказова Н.Ю. Действие актов гражданского законодательства во времени // Информационно-аналитический журнал «Арбитражные споры». 2019. - № 2. С. 31 – 52 с.
27. Смирнова, М. В. Историко-правовой анализ становления и развития правового института аренды в России / М. В. Смирнова, Ю. С. Алексеева. Текст: непосредственный // Молодой ученый. 2019. № 5 (243) – С. 261-264. URL: <https://moluch.ru/archive/243/56067/> (дата обращения: 07.08.2021).
28. Свинко Е.В., Макаренко Л.А. Необходимо ли арендодателю иметь право собственности на предмет аренды? // Имущественные отношения в РФ. 2020. №10 (229). – 112 с.
29. Тарасов, П. Д. Договор проживания и договор аренды недвижимого имущества в контексте изучения зарубежного законодательства / П. Д. Тарасов // Юрисконсульт в строительстве. 2020. № 3. 118 с.

30. Шевченко, Е. Е. Вопросы расторжения договора аренды / Е. Е. Шевченко // Законы России: опыт, анализ, практика. 2008. № 2. – С. 48-54.