

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

(направленность (профиль)/специализация)

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
(БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА)**

на тему «Понятие, содержание и виды договора аренды»

Студент

А.В. Лукьянов

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

к.ю.н., доцент А.В. Кирсанова

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

Аннотация

Актуальность темы данного исследования обусловлена недостаточной разработанностью положений о договоре аренды, появлением новых разновидностей аренды в экономике страны. Аренда с экономической стороны является разновидностью коммерческой деятельности и является выгодным и прибыльным бизнесом, поскольку материальные затраты, которые связаны с доступом к объекту аренды, а именно арендная плата, ремонт и т.д., менее затратны, нежели приобретение недвижимости в собственность. Поэтому договор аренды пользуется особой популярностью в современном экономически развитом государстве.

Объект исследования – общественные отношения, возникающие в правоотношениях, связанных с договором аренды.

Предмет исследования – правовые нормы, характеризующие договор аренды, устанавливающие форму, государственную регистрацию, права и обязанности сторон и др.

Цель работы заключается во всестороннем анализе понятия, содержания и видов договора аренды.

Задачами исследования выступают проведение исторического анализа развития арендных отношений и договора аренды, исследование регулирования правоотношений аренды по действующему законодательству, характеристика формы договора аренды, исследование особенностей исполнения и расторжения договора аренды, исследование отдельных видов договора аренды: договора аренды зданий и сооружений, договора аренды транспортных средств, договора аренды земельных участков.

Оглавление

Введение.....	4
Глава 1 Общая характеристика договора аренды.....	6
1.1 Исторический анализ развития арендных отношений и договора аренды.....	6
1.2 Регулирование правоотношений аренды по действующему..... законодательству.....	11
Глава 2 Содержание договора аренды.....	26
2.1 Форма и государственная регистрация договора аренды.....	26
2.2 Исполнение и расторжение договора аренды.....	31
2.3 Ответственность сторон по договору аренды.....	37
Глава 3 Виды договора аренды.....	42
3.1 Договор аренды зданий и сооружений.....	42
3.2 Договор аренды транспортных средств.....	49
3.3 Договор аренды земельных участков.....	54
Заключение.....	59
Список используемой литературы и используемых источников.....	62

Введение

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.

Аренда с экономической стороны является разновидностью коммерческой деятельности и является выгодным и прибыльным бизнесом, поскольку материальные затраты, которые связаны с доступом к объекту аренды, а именно арендная плата, ремонт и т.д., менее затратны, нежели приобретение недвижимости в собственность. Поэтому договор аренды пользуется особой популярностью в современном экономически развитом государстве.

Институт арендных правоотношений является одним из самых распространенных, при этом сложных и комплексных явлений в современном российском гражданском праве. Правоотношения, происходящие из аренды, активно формируются как в бизнес-среде, так и среди взаимодействий граждан (физических лиц), которые не ведут предпринимательскую деятельность. Аренда, выступая фундаментом преимущественно экономических отношений, наделена особой правовой составляющей.

Цель работы заключается во всестороннем анализе понятия, содержания и видов договора аренды.

Данная цель определяет постановку следующих задач:

- провести исторический анализ развития арендных отношений и договора аренды;

- исследовать регулирование правоотношений аренды по действующему законодательству;
- охарактеризовать форму и государственную регистрацию договора аренды;
- рассмотреть исполнение и расторжение договора аренды;
- изучить отдельные виды договора аренды: договор аренды зданий и сооружений, договор аренды транспортных средств, договор аренды земельных участков.

Объект исследования – общественные отношения, возникающие в правоотношениях, связанных с договором аренды.

Предмет исследования – правовые нормы, характеризующие договор аренды, устанавливающие форму, государственную регистрацию, права и обязанности сторон и др.

Нормативно- правовой основой исследования послужило действующее законодательство, состоящее из Конституции Российской Федерации, Гражданского кодекса Российской Федерации, Земельного кодекса РФ, Федеральных законов, указов Президента и постановлений Правительства, а также материалов судебной практики.

Методология. При написании работы использовались следующие методы научного познания: метод анализа и обобщения, исторический, логический, формально-юридический методы исследования.

Структура. Работа состоит из введения, трех глав и семи параграфов, заключения и списка использованной литературы.

Глава 1 Общая характеристика договора аренды

1.1 Исторический анализ развития арендных отношений и договора аренды

Комплексное изучение той или иной правовой категории в первую очередь предполагает проведение ретроспективного анализа, иначе говоря, выявления историко-правовых закономерностей ее формирования и развития. Наше исследование посвящено одному из наиболее значимых и применяемых на практике гражданско-правовых институтов – арендным отношениям.

Данный договор возник еще в Древнем Риме, договор имущественного найма имел большое значение во все времена, различные юристы посвящали свои труды данному договору, определяли основные признаки присущие данному договору.

Все основные разновидности найма вещей были связаны преимущественно с арендой земли, что совершенно естественно было для сельскохозяйственного Древнего Рима. Со временем, объект договора, т.е. вещь, могла быть как движимой, так и недвижимой, но объект не должен был быть потребляемым, так как здесь усматривалось несоответствие самой договорной конструкции: при таких качествах вещи арендатор не имел возможности вернуть вещь в прежнее состояние. Цена и срок в договоре найма являлись его существенными условиями. В этой связи следует также отметить, что набор прав и обязанностей сторон данного договора содержательно значительных изменений, в сравнении с нынешними реалиями, не претерпел. На тот момент у арендодателя были следующие обязанности: моментальная передача вещи арендатору; обеспечение беспрепятственного пользования переданной вещью в рамках оговоренного сторонами в договоре срока; осуществление в случае необходимости ремонтных работ и др.

По своему правовому статусу арендодатель был схож с продавцом товара, дававшим на данный товар гарантию. Арендодатель же имел следующие обязанности: необходимость внесения оговоренной сторонами арендной платы; использование вещи строго в ее функциональном назначении, оговоренном в соглашении; возврат арендованной вещи в надлежащем состоянии и т.д. Отдельного внимания заслуживает ситуация, при которой арендатор, вовремя не вернувший нанятую вещь, считался ее «захватчиком»: «Если наниматель добросовестно нанятую вещь не возвращает, он принуждается не только к возвращению нанятой вещи, но и к уплате ее стоимости»..

Анализируя развитие института аренды в России, следует отметить, что первое упоминание об аренде «начинается с истории развития аренды земли. Вместе с тем некоторые источники указывают на наличие в древнерусском праве норм, установивших процедуры при аренде имущества в виде жилья, земли и иных предметов. 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 «подсоседник», то есть наниматель дома или части усадьбы должен был «оплачивать наем своей работой».

Следующий этап развития арендных правоотношений в России связан с изданием Судебников 1497 и 1550 годов. Арендная плата как условие было отражено в Судебнике 1497 года. В отдельных нормах Судебника 1550 года устанавливалось следующее положение – обязанность крестьян вносить арендную плату за землю, занятую посевами» [5].

В XVIII веке действовавшее на тот момент законодательство в сфере арендных правоотношений допускало аренду земельного участка под постройку помещения на ней. Указанная норма была установлена Указом императора Петра I от 30 января 1701 года. В общем виде законоположение можно сформулировать следующим образом: «арендатор имел возможность в долгосрочной перспективе заключить договор найма земельного участка с

целью постройки на нем сооружения, пользовался им на протяжении всего оговоренного срока, а по его окончании – получал постройку в собственность». Следует обратить внимание на терминологическую особенность: на тот момент российское законодательство не знало понятия «аренда», вместо него употреблялись понятия «имущественный наем» и «наем вещей».

Согласно историческим справкам, в 30-ые годы XIX века в России «крестьяне арендовали значительные по размеру участки земли, которые могли насчитывать от 60 до 200 десятин помещичьей земли, части из которых они использовали в собственных целях, оставшуюся землю они сдавали в субаренду». В этой связи необходимо указать на то, что помещик-собственник земельного участка мог воспрепятствовать таким субарендным отношениям: «Хозяин имущества, если не желал его передачи другому лицу, мог включить в договор запрет на субаренду».

Следует отметить, что арендные отношения в тот период времени в качестве важной отличительной особенности имели дифференцированный подход к определению правового статуса сторон договора. Так, арендодателем, как правило, выступал помещик, имевший полный набор правомочий, в то время как крестьянин, являвшийся арендатором, вступал в отношения, по сути, на кабальных условиях. Такая диспропорция позволяет нам констатировать тот факт, что крестьянин (арендатор) фактически был скорее объектом правоотношения, нежели полноправным субъектом.

Поворотным моментом в развитии договора аренды в отечественной правовой практике стала крестьянская реформа 1861 г. Как известно несмотря на то, что крестьяне формально стали считаться свободными, в собственности у них ничего не имелось. В этой связи широкое распространение получили арендные отношения, основным объектом которых являлась земля. По мнению А.Г. Долгоровой, «крестьяне, формально-юридически получив свободу, фактически остались ни с чем,

кроме прав и обязанностей в рамках заключенных договоров аренды земельных участков» [6, с. 90].

После победы Октябрьской революции в 1917 году, законодательство советского государства отменило частную собственность; не предусматривалась передача земельных участков в аренду, так как право частной собственности на землю не существовало. В то же время принятый 26 октября 1917 г. Декрет о земле включал отдельные нормы об аренде земли. Согласно Декрету, «все земли провозглашались народным достоянием» [7, с. 119], но с правом предоставления в аренду лишь отдельным коллективам.

В 1922 году был принят Гражданский кодекс РСФСР. В него входили статьи, где подробно рассматривались сроки и условия аренды земельных участков. В соответствии со ст.152 ГК РФ РСФСР «под договором имущественного найма понимался такой договор, по которому одна сторона (наймодаватель) обязуется предоставить другой (нанимателю) имущество во временное пользование за плату» [8, с. 119].

Земельный кодекс 1970 года внес кардинальные изменения в регулирование аренды и арендных отношений в СССР. В частности, в статье 13 ЗК РСФСР было установлено, что на условиях аренды земельные участки предоставляются гражданам РСФСР, иностранным гражданам, лицам без гражданства, юридическим лицам, международным объединениям и организациям с участием советских и иностранных юридических лиц, иностранным государствам. Арендодателями земельных участков являлись соответствующие Советы народных депутатов [9, с.67].

Аренда земли у местных Советов народных депутатов могла быть краткосрочной – до пяти лет (для пастьбы скота, сенокошения, огородничества, государственных и общественных нужд) и долгосрочной - до пятидесяти лет. Очевидной закономерностью правового регулирования отношений, связанных с арендой в период советской государственности, было нивелирование роли норм, регламентирующих имущественные

правоотношения, в частности, норм, касающихся имущественного найма. Данные нормы, ранее установленные на уровне кодифицированного акта (Гражданского кодекса), постепенно исключались и находили свое место в подзаконных актах.

Коренная перестройка системы государственного устройства, происходившая в конце 80-ых, начале 90-ых годов XX века, не могла не повлечь за собой значительный пересмотр законодательного массива государства. Перемены, безусловно, нашли отражение и в законодательных актах, в нормах в которых рассматривались отношения, которые устанавливали предоставление имущества во временное владение и пользование, в первую очередь это относилось к аренде.

Актом, предусматривающим совершенствование договора аренды и рассматривающим охрану прав арендаторов, стал Указ Президиума Верховного Совета СССР от 7 апреля 1989 года «Об аренде и арендных отношениях в СССР». А 23 ноября 1989 г. были приняты Основы законодательства Союза ССР и союзных республик об аренде [10, с. 114]. Данные законодательные акты предоставили возможности для расширения применения договора аренды. Эти акты устанавливали основания для создания и функционирования арендных предприятий.

С учетом кардинальной смены экономической политики государства в начале 90-ых годов XX века, неактуальными стали многие, существовавшие в советские годы, институты. В частности, предприятия, которые находились в собственности государства, стали применять такие формы деятельности как арендный подряд и хозяйственный расчет [18, с. 90].

Однако в 1990-х годах экономика страны все так же продолжала находиться в глубоком кризисе, что вызывало необходимость изменения управления экономикой страны в целом. С 1992 года создаются акционерные и иные хозяйственные общества путем проведения приватизации государственных и муниципальных предприятий. Закон о приватизации

устанавливал процесс преобразования предприятий в акционерные общества и арендные предприятия.

В настоящее время основным правовым актом, регулирующим арендные отношения, является часть вторая Гражданского кодекса РФ [16]. Принятый в 1996 году ГК РФ 34 главу посвятил договору аренды, где подробно регламентировал и урегулировал права и обязанности сторон арендных отношений.

Таким образом, развитие института аренды в России имеет длительный путь развития и является одной из ведущих форм обладания имуществом наряду с частой собственностью и имеет определенные преимущества, так как не требует больших средств для вложения. Существенное влияние на институт аренды и арендных отношений оказала дореволюционная российская экономика и экономика советского периода [46, с. 90].

Развитие рыночных отношений, способствующих свободной реализации права частой собственности, повлекло за собой необходимость дальнейшего совершенствования института аренды в целях наиболее эффективного использования имеющихся возможностей, основанных на принципах экономической эффективности и социальной справедливости.

В настоящее время институт аренды является одним из перспективных направлений в предпринимательской сфере, поэтому необходимо уделить особое внимание совершенствованию законодательства в области арендных отношений.

1.2 Регулирование правоотношений аренды по действующему законодательству

Нормативно – правовое регулирование договора аренды является наиболее актуальной проблемой на сегодняшний день, так как наличие противоречивых норм, в действующих нормативно – правовых актах, а также в судебной практике, говорит нам о наличии пробелов норм права и

последующем неправильном их применении. Попробуем проанализировать возможные нормативно – правовые акты договора аренды и выявить те самые существующие пробелы и противоречия [45, с. 73].

Традиционно многие авторы выделяют классификацию источников, которая подразделяется на общее и специальное законодательство. К общему законодательству можно отнести, в частности, Конституцию Российской Федерации [35], Гражданский Кодекс Российской Федерации [16], Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации [5], а также другие акты различной юридической силы, судебной практики, например, Обзор практики Высшего Арбитражного Суда РФ разрешения споров, связанных с арендой и др. [16, с. 45].

Специальное же законодательство в свою очередь преобладает разнообразием различных нормативно - правовых актов, регулирующих как непосредственно договор аренды, так и его отдельные виды. К ним можно отнести: Земельный Кодекс Российской Федерации, Кодекс Внутреннего Водного Транспорта РФ, Кодекс Торгового Мореплавания РФ, Федеральный закон «О финансовой аренде (лизинге)», Федеральный закон «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации», Закон РФ «О защите прав потребителей», Федеральный закон «О железнодорожном транспорте в Российской Федерации», Лесной кодекс РФ; Водный кодекс РФ; Закон РФ «О недрах» и др.

«Договорные отношения касаясь аренды относятся к первоочередным в хозяйственном обороте в силу того, что договор аренды дает возможность достижения баланса между интересами арендодателя и арендатора. Переход к рыночным отношениям сопровождается также реформированием арендных правоотношений. Что, в свою очередь, означает, что к любому виду арендных отношений и спорам, которые возникают при расторжении (изменении) договора, применяются как нормы Гражданского кодекса Российской Федерации, так и иного российского законодательства.

Часть 2 ГК РФ (ст. 606-65) регламентирует общие положения договора аренды, а именно – его понятие, правовое наполнение, условия заключения. По смыслу ст. 606 ГК РФ «по договору аренды арендодатель обязан предоставить арендатору имущество за определенную плату на условиях временного владения и пользования, либо временного пользования».

В качестве сторон договора аренды выступают – арендодатель и арендатор. Также эти термины используются как тождественные, в зависимости от сферы применения того или иного вида договора аренды. Сторонами договора аренды (арендодателем и арендатором) являются абсолютно любые субъекты гражданского права – юридические лица, физические лица (граждане), государство, административно-территориальные, муниципальные образования. Арендодателем или арендатором в некоторых случаях могут выступать специальные субъекты. Например, аренда предприятия предполагает, что арендатором может выступать лицо, занимающееся предпринимательской деятельностью (ст.656 ГК РФ)» [13, с. 34].

Так как гражданский кодекс не дает полного перечня условий, которые могут являться существенными при заключении договоров аренды, мы можем постараться объяснить их сами [15].

Существенными можно назвать условия, которые определены, как существенные по закону, либо по иным нормативным правовым актам, а также по условиям, по которым по заявлению какой-либо стороны нужно достичь соглашения [39, с. 158].

Первое условие среди существенных – условие о предмете договора. Предмет должен представлять собой действия, совершаемые обязанной стороной.

Предметом договора могут являться:

- действия арендодателя, которые способствуют передаче арендатору имущество во владение или в пользование, а также – по

обеспечению того, чтобы арендатор надлежаще использовал арендуемую вещь;

- действия арендатора, которые сохраняют качество и надлежащее состояние арендуемого имущества, надлежащего использования, действия своевременной оплате арендной платы, а также действия возврата арендованного имущества на момент окончания срока договора.

Предметом договора аренды может выступать любая вещь, которую собственник может предоставить в пользование, если данная вещь является его собственностью. Конституция РФ закрепляет: «Каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами» [1, с. 89]. Арендодателями, прежде всего, являются собственники предоставляемого имущества, вторично же, это лица, которые наделены правом, предоставлять имущество по договору аренды, например представители физических или юридических лиц [42, с. 103].

Также, существенным элементом такого вида договора может являться регулирование отношений при модернизации, каком-либо улучшении вещи, имущества. Например, при неотделимых улучшениях, если инициатором выступал арендатор, то с согласия арендодателя может произойти пересчет выплат, либо компенсация за счёт арендодателя. Если же улучшения отделимые, то они являются собственностью арендатора, если другое не предусмотрено условиями договора. [44, с. 97].

Договор аренды является возмездным, основным обязательством, по которому является выплата арендной платы. Но и арендная выплата может предоставляться в нескольких видах, например в твердой денежной выплате или же предоставление арендодателю различных услуг. Вид арендной выплаты обговаривается при заключении договора аренды, так же и периодичность, можно выплачивать арендную плату ежемесячно, а можно единовременно (например, 1 раз в год). Размер арендной платы может быть

изменен, но не чаще одного раза в год, при согласии сторон. «Уменьшение арендной платы в указанных случаях должно быть соразмерным уровню снижения полезных (потребительских) свойств объекта аренды, обусловленных договором» [5, с.79].

Сроки в договоре аренды являются не существенным условием, а значит, что срок действия договора может быть не указан, в такой ситуации любая из сторон может расторгнуть договор аренды в любой период, но с условием, что вы предупредили другую сторону за 1 месяц о желании расторгнуть договор в случае с движимым имуществом, а в случае с недвижимым, за 3 месяца.

Фиксированного перечня существенных условий нет, но на 1 месте выступает предмет договора, что зафиксировано в п.1 ст.432 ГКРФ: «Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение» [2, с. 432].

Предметом договора аренды в широком смысле является:

- действие арендатора по предоставлению в пользование своего имущества арендодателю;
- Действие арендатора, по содержанию предоставленного имущества в надлежащем виде.

Таким образом, в предмете договора аренды можно выделить 2 составляющих, первое это действия сторон, а второе само имущество. Также существенным условием в договоре аренды является, четкое указание объекта аренды, то есть имущества, которое передается арендатору, при отсутствии сведений позволяющих определить объект, договор аренды считается не действительным. Условие об арендной плате считается существенным условием, ее размер, порядок и сроки определяются и прописываются при заключении договора. В договоре фиксируется, что

любая из сторон может попросить изменить размеры арендной платы. [43, с. 127].

Арендодатель обязан содержать арендуемое имущество в надлежащем виде, проводить своевременный капитальный ремонт, если капитальный ремонт имущества проводится за счет арендатора с согласия арендодателя, то затраченные денежные суммы арендатору должны компенсироваться.

Арендатор обязан проводить, лишь необходимы ремонтные работы. При заключении договора аренды любые из условий могут быть выделены как существенные по желанию одной из сторон. К существенным условиям договора аренды относятся положения о предмете аренды и объекте аренды.

Условия об арендной плате не являются существенными, то есть стороны, заключающие договор не обязаны включать данный пункт в договор. Но можно указать в договоре аренды условие об арендной плате, порядок ее внесения, периодичность ее внесения и что она будет из себя представлять. Арендная плата может представлять собой не только денежные выплаты, но и услуги. Выплату арендной платы, не денежными средствами, а услугами можно назвать словом «бартер» [48, с. 87].

Так же и срок договора аренды считается дополнительным условием. Договор аренды можно заключить как на определенный, так и не на определенный срок, договор аренды заключенный менее чем на год, считается краткосрочным. Существует такое понятие как неопределенный срок, если в договоре нет указания на сроки, но в таком случае любая из сторон имеет право расторгнуть договор в любое время, предупредив другую сторону за 1 месяц, а в случае с недвижимым имуществом за 3 месяца. Также договор с неопределенным сроком может иметь предельный срок, по истечению которого договор всё равно будет расторгнут.

Также лица, заключающие договор аренды могут предусмотреть случайные условие, то есть те, которые включены в договор по желанию сторон, эти условия могут дополнять или изменять обычные условия, указанные в договоре.

Арендатор не может без разрешения арендодателя сдавать в аренду третьим лицам. Срок такой аренды не может превышать срок основного договора аренды. В процессе заключения договора, в принципе, любые условия могут быть существенными, если они указаны таковыми любой из сторон. Так же, договора могут являться бессрочными. Любая сторона может расторгнуть такой договор в одностороннем порядке, при этом предупредив другую сторону за месяц. При сдаче недвижимости – за три месяца.

Стоит отметить, что если арендодатель отдал арендатору вещь или имущество без каких-либо документов, без которых невозможно пользоваться арендуемым предметом, то арендная плата не выплачивается.

«По юридической природе договор аренды характеризуется как возмездный, консенсуальный, двусторонне обязывающий. Возмездность договора состоит в том, что арендодатель передает свое имущество арендатору, а последний обязан платить за пользование таким имуществом арендную плату. Договор аренды является консенсуальным, поскольку основан на заключении между его сторонами по существенным условиям. Двусторонне обязывающий характер основан на том, что обе стороны договора несут оговоренные обязанности, являются одновременно кредитором и должником, поскольку оба участника соглашения обязуются совершать конкретные действия в пользу другой стороны, наделены правом требования от другой стороны свершения действий в свою пользу» [42, с. 103].

По смыслу ст. 609 ГК РФ «договор аренды на срок более одного года, а если хотя бы одной из сторон выступает юр. лицо, в независимости от срока, должен заключаться в письменной форме. Договор аренды недвижимости требует госрегистрации». Если аренда предполагает выкуп имущества, т.е. перемену собственника, то форма договора аренды должна соответствовать форме договора купли-продажи данного вида имущества.

Таким образом, под предметом договора следует понимать движимое / недвижимое имущество, которое предоставляется на условиях возмездного

временного пользования. Здесь стоит отметить, что недвижимое имущество, которое имеет своим предназначением проживание в нем граждан, не регулируется положениями гл. 34 ГК РФ, поскольку наем жилой недвижимости регламентируется гл. 35 ГК РФ и специальными нормами. По истечении срока договора арендодателю необходимо вернуть ту же самую вещь в том состоянии и виде, в каком она была приобретена, учитывая естественный износ.

По смыслу п. 3 ст.607 ГК РФ, договор аренды должен содержать такие сведения, которые дают возможность точно установить имущество, передаваемое в аренду. Это могут быть такие документы, как кадастровый план земельного участка, технический паспорт на оборудование и т.п. Если в арендном договоре нет конкретных сведений и данных о его объекте, то имеются все основания считать условие о предмете договора в качестве несогласованных, что, в свою очередь, влечет за собой³его признание незаключенным» [4, с. 33].

Д.А. Липницкий и Т.Ю. Астапова относят «в ряд существенных условий договора аренды плату за аренду. Но, размер такой платы будет выступать в качестве существенного условия только в одном виде договора аренды – аренды сооружений и зданий. Плата за аренду (размер, срок, порядок, условия взносов) должны строго оговариваться арендным соглашением» [37, с. 875].

Размер арендной платы может быть изменен по соглашению сторон, но не чаще 1 раза в год. Для некоторых видов договора законодатель предусматривает другие минимальные сроки пересмотра платы за аренду. Исходя из общего правила, срок заключаемого договора аренды не отнесет к его существенным условиям. Но здесь следует согласиться с точкой зрения М.З. Абесалашвили, который пишет, что «срок может выступать существенным условием договора аренды при аренде объектов природы (помимо определения объекта аренды), заключения договора финансовой аренды (лизинга) и др.».

Рассмотрим, какие изменения в правоотношениях в данной сфере произошли в 2020 году в связи с пандемией коронавируса. Прежде всего обратимся к Федеральному закону от 01.04.2020 № 98-ФЗ (далее – Закон № 98-ФЗ). Установить, что в отношении договоров аренды недвижимого имущества, заключенных до принятия в 2020 году органом государственной власти субъекта (потому что разные субъекты принимали различные нормативные акты и в разное время), в соответствии со ст. 11 Федерального закона от 21.12.1994 года № 68-86 ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера», решения о введении режима повышенной готовности, в течение 30 дней со дня обращения арендатора арендодатель обязан заключить дополнительное соглашение, предусматривающее отсрочку арендной платы в 2020 году. То есть это не вопрос желания арендодателя. Это обращение арендатора.

Размер арендной платы по договорам, которые были заключены до принятия органом государственной власти субъекта решения о введении режима повышенной готовности, может изменяться по соглашению сторон в любое время в течение 2020 года (п. 2 ст. 19 Закона № 98-ФЗ). То есть он не является стабильным, он является динамичным. [47, с. 117].

Арендатор вправе потребовать уменьшения арендной платы в связи с невозможностью использования имущества (п. 3 ст. 19 Закона № 98-ФЗ). А он не может использовать имущество в том случае, если субъект Федерации принял вот как раз режим повышенной готовности.

Обратимся к Постановлению Правительства РФ от 03.04.2020 № 439 (далее – Постановление № 439). Требования применяются к условиям и срокам отсрочки уплаты арендной платы, предусмотренной в 2020 году, за использование недвижимого имущества по договорам аренды, которые заключены до принятия режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта и арендаторами – организациями и ИП – осуществляющими деятельность в отраслях, пострадавших от коронавирусной инфекции (п. 1 Требований, утв. Постановлением № 439).

Отсрочка предоставляется в отношении недвижимого имущества, находящегося в государственной, муниципальной или частной собственности, за исключением жилых помещений (п. 2 Требований, утв. Постановлением № 439).

Хотелось бы обратить внимание, что жилые помещения не входят в ту категорию, которая находится под защитой. Речь всегда о нежилом фонде. Отсрочка предоставляется на срок до 1 октября 2020 года начиная с даты режима повышенной готовности (п. 3 Требований, утв. Постановлением № 439). И задолженность подлежит уплате не позднее 1 января 2023 года поэтапно не чаще одного раза в месяц равными платежами, размер которых не превышает половины ежемесячной арендной платы (пп. «а» п. 3 Требований, утв. Постановлением № 439).

Отсрочка предоставляется на срок действия режима повышенной готовности в размере арендной платы и в объеме 50% арендной платы со дня прекращения действия режима повышенной готовности (пп. «б» п. 3 Требований, утв. Постановлением № 439). То есть в размере арендной платы, пока действует этот режим, и 50%, когда он закончится. При этом штрафы, проценты за пользование чужими денежными средствами в этом случае не применяются, потому что, у арендодателя может возникнуть желание (часто такое пишется в договорах), что отсрочка платежа является использованием чужими денежными средствами (пп. «в» п. 3 Требований, утв. Постановлением № 439).

Установление арендодателем дополнительных платежей в связи с отсрочкой также не допускается (пп. «г» п. 3 Требований, утв. Постановлением № 439). Но есть одно правило. Если договором аренды предусматривается включение в арендную плату компенсации коммунальных платежей, то есть платежей за пользование арендатором коммунальными услугами, то в этом случае отсрочка не предоставляется (пп.

«е» п. 3 Требований, утв. Постановлением № 439). Так что коммунальные услуги должны восполняться вовремя.

Хотелось бы обратить внимание на Распоряжение Правительства РФ от 19.03.2020 № 670-р [20]. Документ посвящен поддержке малого и среднего предпринимательства. Отсрочка предоставляется до 1 октября 2020 года, задолженность по арендной плате подлежит уплате не ранее 1 января 2021 года в срок, предложенный арендаторами, но не позднее 1 января 2023 года. Кроме того, в связи с отсрочкой не применяются штрафы, проценты за пользование чужими денежными средствами, не допускается установление дополнительных платежей – то есть, дублируется Постановление Правительства № 439. Дополнительные соглашения к договору аренды, предусматривающие отсрочку, подлежат заключению в течение семи рабочих дней со дня поступления обращения арендатора. То есть, все преимущества у арендатора, не у арендодателя.

Кроме того, предполагает освобождение арендаторов, осуществляющих деятельность в одной или нескольких отраслях, от уплаты арендных платежей с 1 апреля по 1 июля 2020 года (пп. «б» п. 1 Распоряжения Правительства РФ от 19.03.2020 № 670-р). Дополнительные соглашения должны быть заключены в течение семи рабочих дней со дня поступления обращения от арендатора. И арендатор определяется по коду экономической деятельности, который значится в реестре.

Хотелось бы обратить внимание на Постановление Правительства РФ от 02.04.2020 № 409 (далее – Постановление № 409). В Постановлении № 409 говорится о пострадавших от коронавируса отраслях, в том числе там говорится следующее: к заинтересованным лицам также относятся организации или ИП, которые предоставили отсрочку арендной платы. С одной стороны, преимущество у арендатора.

Арендатор имеет право потребовать отсрочки арендной платы, арендатор имеет право потребовать заключения дополнительного

соглашения, арендатор имеет право на то, чтобы не оплачивать пользование чужими денежными средствами, но арендодатель-то тоже пострадал [7, с. 111].

Итак, к заинтересованным лицам относятся организации или ИП, предоставившие отсрочку уплаты арендной платы по договорам аренды торговых объектов недвижимого имущества в соответствии с требованиями к условиям срока отсрочки по договорам аренды, утвержденными Постановлением № 439.

Под организациями и индивидуальными предпринимателями, предоставившими отсрочку уплаты по договорам аренды торговых объектов недвижимого имущества, понимаются организации и индивидуальные предприниматели, включенные в перечень налогоплательщиков, предоставивших отсрочку. А этот перечень ни много ни мало направляется в УФНС субъектом Российской Федерации. В этот реестр подлежат включению налогоплательщики, которые соответствуют следующим критериям (п. 13(1) Постановления № 409).

Код основного вида деятельности – 68.2 «Аренда и управление собственным арендованным недвижимым имуществом». Кроме того, объект принадлежит налогоплательщику на праве собственности. Объект расположен на земельном участке, вид использования которого предусматривает размещение торговых предприятий (бытового обслуживания, общественного питания). То есть, попали в этот реестр далеко не все, кто хотел бы. И кроме того, если объект расположен на территории того субъекта, где предусматривается кадастровая стоимость (налог на имущество организаций), его налоговая база должна определяться как кадастровая стоимость.

Таким образом, условия очень серьезно ограничивают перечень. Но уполномоченный орган исполнительной власти субъекта вправе установить

дополнительные критерии применительно к налогоплательщикам и торговым объектам недвижимого имущества (п. 13(1) Постановления №409).

Вопросам аренды в условиях коронавируса посвящен и новый Обзор судебной практики. На вопрос, с какого момента обязательства сторон договора аренды считаются измененными в части отсрочки (вопрос 3 Обзора ВС РФ 30.04.2020 № 2) в обзоре дается ответ, что в течение 30 дней со дня обращения арендатора нужно заключить дополнительное соглашение, но обстоятельства сторон считаются измененными с даты введения режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации [34, с. 260].

Стороны, как говорит Обзор, могут установить более ранний момент предоставления арендатору отсрочки – пожалуйста. Более ранний можно, а более поздний – нет. Причем если арендатор не внес арендную плату в установленные сроки, но арендодатель знал об осуществлении арендатором деятельности в областях, пострадавших от коронавируса, арендодатель, добрый арендодатель должен сам арендатору рассказать [10, с. 221].

На вопрос, является ли достаточным основанием для предоставления отсрочки осуществление деятельности в пострадавших отраслях и требуется ли установление обстоятельств невозможности использования имущества по назначению (вопрос 4 Обзора ВС РФ 30.04.2020 № 2) Обзор отвечает, что право на отсрочку является следствием нормативных актов, установление наличия иных дополнительных оснований не нужно, не требуется. Но если вдруг арендодатель докажет, что арендатор совсем не пострадал, ну, тогда, наверное, суд может встать на его сторону, но только уже суд.

Также обзор дает ответ на вопрос, подлежат ли применению положения Закона № 98-ФЗ, к договорам аренды части недвижимости. Верховный Суд дает положительные ответы на данные вопросы (вопрос 6 Обзора ВС РФ 30.04.2020 № 2) [19, с. 53]. К части недвижимости они точно так же применяются.

Следует обратить внимание на положения Федерального закона от 08.06.2020 № 166-ФЗ (далее – Закон № 166-ФЗ). В случае приобретения субъектом малого или среднего предпринимательства арендуемого имущества в рассрочку, продавец обязан в течение 30 дней со дня обращения покупателя заключить дополнительное соглашение к договору купли/продажи, который был заключен до принятия решения о введении режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации (ст. 15 Закона № 166-ФЗ). Это дополнительное соглашение должно предусматривать рассрочку, отсрочку платежей на срок от 6 до 12 месяцев, причем проценты за это время не начисляются. Штрафы и неустойки не применяются. Установление дополнительных платежей не допускается. То есть, очень выгодные для покупателя условия, для покупателя, оказавшегося в не очень приятном положении.

Еще одно положение, касающееся уменьшения арендной платы. Арендатор, который осуществляет деятельность в отраслях, пострадавших от коронавируса, вправе потребовать уменьшения арендной платы на срок до одного года (ст. 23 Закона № 166-ФЗ). Так, если договор был заключен до введения режима о введении чрезвычайной ситуации. В случае недостижения соглашения между сторонами об уменьшении арендной платы в течение 14 рабочих дней с момента обращения арендатора к арендодателю арендатор вправе не позднее 1 октября 2020 года отказаться от договора аренды, заключенного на определенный срок. Причем совершенно не важно, на какой срок был заключен этот договор.

Арендодатель, владелец государственного или муниципального недвижимого имущества, независимо от срока истечения договора аренды, заключенного по результатам проведения торгов до принятия решения о режиме чрезвычайной ситуации, не вправе отказать арендатору, который надлежащим образом исполнял свои обязанности, в заключении дополнительного соглашения о продлении срока аренды на срок до одного

года на тех же условиях. Причем заключение такого соглашения идет без дополнительных торгов (ст. 23 Закона № 166-ФЗ).

Кроме того, этим же Федеральным законом № 166-ФЗ предусмотрено следующее. До 01.03.2021 арендатор земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, вправе потребовать от арендодателя заключения дополнительного соглашения, предусматривающего увеличение срока действия договора, независимо от основания заключения договора аренды. Но там есть условия, и условия такие. Договор был заключен до принятия режима чрезвычайного положения, срок действия договора еще не истек, и на дату обращения арендатора у уполномоченного органа отсутствует информация о каких-то выявленных и не устраненных нарушениях. Эти условия должны быть выполнены в обязательном порядке (ст. 23 Закона № 166-ФЗ).

Срок, на который увеличивается срок действия договора аренды земельного участка, определяется арендатором, но не может превышать срок действия аренды, согласованный сторонами до его увеличения, либо превышать три года. И арендодатель обязан без проведения дополнительных торгов заключить соглашение. Срок не позднее, чем в течение пяти рабочих дней (ст. 23 Закона № 166-ФЗ).

Таким образом, правоотношения в этой сфере регламентируются кроме норм ГК РФ, Земельным кодексом РФ, Федеральным законом от 29.10.1998 № 164-ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)», Транспортными кодексами и уставами и т.п. По этой причине, российское гражданское право подразделяет все существующие виды арендных договоров на: отдельные виды арендных договоров.

Глава 2 Содержание договора аренды

2.1 Форма и государственная регистрация договора аренды

Договор аренды, это договор, у которого минимальное число требований к государственной регистрации. Его форма максимально проста и допускается даже в устном виде.

Арендатор и арендодатель обладают взаимными правами и обязанностями, как и стороны любого другого договора. Договор аренды, дает множество возможностей для развития индивидуального предпринимательства, для которого не придется выкупать здание, а можно будет приобретать помещение по договору аренды. Но и сама аренда может быть бизнесом, например: сдавать автомобили в аренду достаточно прибыльно для их собственника [40, с. 93].

Основные требования (если одна из сторон – юридическое лицо) сводятся к одному простому фактору – он должен быть заключен в письменной форме. В случае если сторонами являются простые граждане, то такая обязанность требуется в случае, когда такой договор заключается на срок более, чем один год (пункт первый, статья 609 ГК РФ). Также стоит отметить одну особенность. Если сделка превышает больше 10 установленных минимальных размеров оплаты труда, либо в случаях, предусмотренных законом (вне зависимости от суммы сделки), то тогда так же является обязательным письменная форма (статья 161 ГК РФ). В случаях, если объектом аренды является недвижимость, в принципе, как и любая другая сделка, связанная с недвижимостью (статья 164 ГК РФ), то такой договор так же подлежит государственной регистрации.

Если же за предмет продажи считать предприятие, то помимо договора должны быть приложены прочие документы, такие, как бухгалтерский баланс, инвентаризация, оценка независимого аудитора о предприятии, а также перечень долгов, в котором указываются кредиторы, размер, срок и

характер долгов и требований кредиторов. Переход таких прав, как описано выше, так же подлежит государственной регистрации.

Если же договор аренды заключается с движимым имуществом, Если договор содержит условие, при котором арендатор может выкупить такое имущество, то такой договор заключается в любой форме, которая может быть предусмотрена для совершения сделки, так как в тридцатой главе ГК нет каких-либо особых правил, которые регулировали бы форму договора купли-продажи движимого имущества, что сказано в пункте первом 434 статьи ГК РФ. Собственно, чтобы различать движимое и недвижимое, можно перечислить следующие признаки:

- связь с землей (недра, земельные участки, водные объекты, здания);
- отсутствие возможности перемещения объекта без какого-либо ущерба.

Право собственности на недвижимость, будь то новое, либо старое здание, возникает с момента регистрации такого вида имущества. Из-за данной нормы возникло много дискуссий, можно ли относить к недвижимости, зарегистрированной здания, не завершённые строительством.

Вообще, после введения ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июля 1997 г., если есть необходимость совершения сделки с таким объектом (недостроенном), то сделка регистрируется на основании таких документов, которые подтверждают право на пользование участком, который можно использовать для создания объектов недвижимости, а также на основании документов, которые содержат в себе описание объекта незавершённого строительства.

Так же, под общие правила продажи недвижимости, попадают нежилые помещения. И ведь на самом деле, законодательство о государственной регистрации прав имущество, которое является недвижимым, а также сделок с таким имуществом, не содержит каких-либо ясных ответов на такие вопросы, как и в каких случаях нужна государственная регистрация сделок,

какая у неё юридическая природа, каково соотношение у прав регистрации на такое имущество, на регистрацию сделок с ним [11, с. 132].

Есть одна особенность. Момент заключения договора связан с государственной регистрацией договора. Собственно, особенность заключается в одной норме, пункт 3 статьи 165 ГК РФ. Из неё можно узнать, что если сделка, которая в обязательном порядке должна быть зарегистрирована на государственном уровне, оформлена, как надо, но какая-либо сторона пытается уклониться от процедуры регистрации, то суд имеет полное право по требованию другой стороны вынести законное решение о том, что делать с такой сделкой. То есть, регистрировать её или нет. Именно в соответствии с решением суда сделка может быть зарегистрирована.

Обеспечение прозрачности и гласности заключения договоров аренды зданий и сооружений за счет их учета в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество способствует облегчению деятельности разнообразных органов государства, а также граждан и юридических лиц. При этом на практике возникает ряд проблем, требующих своего разъяснения и разрешения, что доказывается достаточно большим количеством случаев приостановления и отказа в государственной регистрации договоров аренды на здания и сооружения, равно как и дополнительных соглашений к ним, что свидетельствует о необходимости правильного толкования законодательных норм в данной сфере. В качестве основной цели государственной регистрации сделок с недвижимостью выступает оказание государственного влияния на данные правоотношения. Государство производит регистрацию договоров аренды главным образом для того, чтобы обеспечить стабильность в сфере гражданского оборота недвижимости, оказать влияние на развитие рыночных отношений, их гармонизацию для достижения благоприятного состояния экономики страны. Регистрация договоров аренды на здания и сооружения со стороны государства — это юридический акт, посредством которого государством

признается и подтверждается возникновение у арендатора права пользоваться объектом аренды [12, с. 160].

Регистрация договоров аренды осуществляется на основании Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» 218-ФЗ (далее -Закон о регистрации). Первое, на что хотелось бы обратить внимание, что с 1 марта 2013 г., согласно ч. 8 ст. 12 Федерального закона от 30 декабря 2012 года № 302-ФЗ (далее -Закон № 302-ФЗ), было отменено правило о необходимости регистрировать сделки с недвижимым имуществом, которое закреплялось в ст. 609 и 651 Гражданского кодекса РФ (далее ГК РФ), для договоров, которые заключались после указанной выше даты. В результате произошла отмена регистрации сделок с недвижимым имуществом со стороны государства. Однако в отношении договоров аренды, стоит отметить, что 4 марта 2013 г. на основании Федерального закона от 04 марта 2013 года № 21-ФЗ, указанная выше норма, отменяющая необходимость регистрации аренных договоров была отменена [4, с. 86].

Следовательно, в настоящее время, как и прежде, установлена обязанность по государственной регистрации договоров аренды и прав, вытекающих из них, если договоры заключаются на срок, превышающий 1 год. Договор аренды выступает также в качестве обременения права собственности на недвижимое имущество, поскольку в случае смены собственника, право аренды сохраняется, а обременение необходимо регистрировать в установленном государством порядке. При этом в силу того, что нормы Закона № 302-ФЗ, которые отменяли необходимость регистрации договоров аренды на здания или сооружения, заключенных на срок более года, действовали 2 или 3 марта 2013 г., в данный период были заключены договоры, не требующие обязательной государственной регистрации. Возникший перерыв в запрете на заключение указанных сделок в отсутствие необходимости внесения в Единый государственный реестр создало правовую коллизию.

В целом анализ содержания норм в сфере регистрации договоров аренды на здания и сооружения со стороны государства позволяет сделать вывод о наличии двух возможных вариантов по совершенствованию существующего законодательства: целесообразно или произвести унификацию правила о регистрации сделок с недвижимостью, или расширить сферу действия ст. 651 ГК РФ на отношения по аренде зданий и сооружений вне зависимости от срока заключения договора аренды. Сторонники второго варианта аргументируют свое мнение тем, что освобождение от государственной регистрации сделок, срок которых не превышает одного года, приводит в результате к снижению контроля за такими отношениями со стороны государства [6, с. 2]. Если договор аренды со сроком своего действия более года не был зарегистрирован, то он признается незаключенным [17, с. 229]. Часто возникают ситуации, когда судами при разрешении споров заявленные требования (к примеру, о взыскании невыплаченной арендной платы) не удовлетворяются потому, что договор аренды не был зарегистрирован, поскольку на основании ст. 307 ГК РФ влечет за собой правовых последствий, а соответственно и основания для взыскания платы по аренде и штрафных санкций отсутствуют (Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 № 66) [32]. При этом в соответствии с нормами гл. 60 ГК РФ необходимо обеспечить защиту указанных прав истца, когда у него имеются доказательства данных требований, которые должны в полной мере исследоваться судами [9, с. 26].

Несмотря на то, что договор считается незаключенным, между сторонами арендных отношений существуют обязательства по аренде, не подлежащие произвольному изменению или отмене одной стороной, в случае, когда: сторонами было достигнуто соглашение в необходимой для этого форме в отношении всех существенных условий договора аренды, подлежащего регистрации; собственником было передано в пользование имущество, а арендатором оно принято; было достигнуто соглашение о сумме арендной платы, которое исполнялось арендатором [5, с. 65].

Следовательно, если договор аренды был совершен в требуемой форме договор, при этом всего его существенные условия сторонами были согласованы, при этом не произошло его регистрации в государственных органах, он не порождает всех последствий до производства такой регистрации (Постановление Пленума ВАС РФ от 12.11.2011 № 7327). Однако в соответствии с данным договором уже при достижении соглашения по всем его существенным условиям уже возникают правовые последствия в отношениях между сторонами, при этом весь комплекс последствий, на которые направлено его заключения, порождается после его регистрации. Таким образом, такой договор можно оспорить в соответствии с правилами о недействительности сделок. В отношении договора аренды зданий и сооружений также возникают проблемные ситуации при регистрации тех объектов, которые уже до этого были арендованы и арендные отношения все еще действуют. Одновременная аренда одного и того же объекта недвижимости не допускается. Однако на практике такие случаи иногда встречаются. Такие сделки не соответствуют нормам права и нарушают права арендаторов, не соответствуют положениям статей 606, 607 ГК РФ. При этом в сфере арендных отношений также возникают проблемы в части распоряжения арендованными зданиями и сооружениями, когда нет разграничения прав на объект. Ст. 608 ГК РФ указывает, что правом предоставлять имущество в аренду обладает его собственник, при этом в качестве арендодателей могут выступать лица, которые уполномочены законодательством или собственником на данные действия.

2.2 Исполнение и расторжение договора аренды

Как следует из содержания ст. 610 ГК РФ, «отсутствие условий срока договора свидетельствует о том, что такой договор является заключённым на неопределенный срок. Этот договор будет считаться срочным договором, поскольку он обуславливает возможность прекращения его действия в любой

период, исходя из желания договаривающихся сторон. Для некоторых видов арендных договоров законодатель устанавливает предельные сроки. Например, в договоре проката обозначен максимальный срок в 1 год (ст. 627 ГК РФ).

Прекращение договора аренды происходит по установленным законодателем основаниям, так он прекращается в случае истечения срока заключения. В то же время стороны имеют право отказаться, но предупредив заранее второго участника договора: при аренде движимого имущества – за 1 месяц; недвижимости – за 3 месяца. Для отдельных видов договора могут быть установлены иные сроки.

Отметим, что обозначенные основания для прекращения договора аренды не исчерпывающие, поскольку по закону, в договоре аренды могут быть прописаны и прочие основания к досрочному прекращению договора аренды по п. 2 ст. 450 ГК РФ» [14].

Норма о прекращении договора субаренды в случаях прекращения (досрочного) договора аренды – совершенно новая вещь для гражданского законодательства. Суть нормы сводит к защите интересов честного, порядочного субарендатора. Если вдруг основной договор расторгается досрочно, субарендатор может заключить договор сам, на то имущество, которое находилось у него по условиям субаренды, но заключить договор в пределах того срока, который был прописан в субаренде.

Одна из главных и, пожалуй, положительных черт гражданского кодекса – тщательное, детальное и подробное регулирование активизирующих факторов (оснований) для расторжения договора аренды (620 и 619 статьи).

Расторжение договора именно по решению суда, а не по согласию сторон, на данный момент возможно только при существенных нарушениях договора какой-либо стороны, либо в иных случаях, которые предусмотрены договором или законом (статья 450). Но всё же, само понятие «существенное

нарушение» довольно абстрактно и оставляет много места на усмотрение суда.

В кодексе прописаны определенные основания, по которым можно досрочно расторгнуть договор, как по требованию арендатора, так и арендодателя. По сути, в указанные в договоре основания как раз и носят характер «существенные нарушения». Например, арендодатель имеет право досрочно расторгнуть договор, если арендатор неправильно использует имущество, с явным нарушением, либо ухудшает качество имущества, либо несколько раз подряд просрочивает срок арендной платы.

Арендатор так же может обратиться за помощью в суд, для расторжения контракта. Причины могут быть самые разные, начиная с того, что арендодатель не отдает сданное имущество в нужные сроки, либо создает какие-либо препятствия для применения, либо арендованное имущество имеет какие-либо дефекты, неоговоренные в договоре, либо арендодатель не выполняет свою обязанность по капитальному ремонту, либо если имущество вышло из строя из-за каких-либо обстоятельств, за которые арендатор не в ответе.

Стоит отметить, что в гражданском кодексе присутствует досудебная процедура, когда расторжение основано на инициативе арендодателя. Он обязан предварительно, в письменном виде предупредить арендатора о том, что ему необходимо сделать, какие обязательства выполнить и в какой срок. Если же просьба не была удовлетворена, то арендодатель, помимо заявления на расторжение договора, обязан приложить документы, которые смогут подтвердить, что он прошел все досудебные процедуры [21, с. 131].

Что касается арендатора, то для него такого правила нет. Он не обязан предварительно предупреждать арендодателя о необходимости исполнения каких-либо обязательств. Но это не значит, что он имеет право сразу идти в суд с решением вопроса о расторжении.

Сама суть досудебного решения проблем – сторона, которая заинтересована в расторжении, должна приложить максимальные усилия

разрешить конфликт без помощи суда. У иска в суд есть два обязательных условия:

- получение отказа;
- неполучение ответа в срок 30 дней, если не предусмотрен законом иной или иной срок не обговорен в договоре (п.2 ст. 452 ГК РФ).

Точно так же, как и в случае с арендодателем, если арендатор не выполняет какое-либо досудебное условия, суд возвращает исковое заявление без рассмотрения.

В целом, в судебной практике такие иски, явление не такое частое. Ошибки что у одной, что у другой стороны, одинаковые, и иски часто отправляются назад без рассмотрения. Пока какая-либо сторона пытается сделать всё по закону, конфликт в большинстве случаев решается, и иск теряет свою значимость.

Если изучить статью 619 ГК, название которой «Досрочное расторжение по требованию арендодателя», то можно понять, что находящиеся в ней специальные правила имеют отношения только ко второму пункту статьи 450 ГК, и никак не касаются пунктов 1 и 3, в которых содержатся положения, гласящие о расторжении договора по соглашению сторон и о наличии права одностороннего отказа, когда такое позволяет закон или договор. То есть, из-за отсутствия точных правил, которые регулировали бы расторжение на основании соглашения либо на одностороннем отказе, в таких случаях как раз и применяются пункты 1 и 3 450 статьи ГК.

Если говорить о втором пункте, то он гласит, что любой гражданско-правовой договор имеет возможность быть расторгнутым по решению суда в случаях существенных нарушений, либо в случаях, которые предусмотрены законом и договором. Указанная статья устанавливает точные основания для расторжения договора. Статья 619 ГК ставит определенные требования для оснований расторжения, которые являются существенными. Однако, она не исключает право обратиться арендодателю для расторжения договора по

иным причинам нарушения условий, которые нигде не предусмотрены, ни в статье, указанной выше, ни в договоре аренды [54, с. 88].

Только в таком случае человеку придется из-за п.2 ст. 450 доказывать, что арендатор осуществил существенное нарушение. Если рассматривать вопросы, связанные с изменением, либо с расторжением договоров, то нужно уметь как способы, так и порядок изменения, расторжения договоров. Если же порядок и основания зависят от определенного способа расторжения, то последствия представлены в законодательстве под видом определенных, специальных правил, которые имеют зависимость от обстоятельств, которые послужили основой для изменения или расторжения договора.

Есть три основных способа расторжения договора:

- по соглашению сторон;
- через суд по требованию одной из сторон;
- право на односторонний отказ по праву закона или договора.

Первый способ является самым распространенным, основным. Второй способ, скорее, вытекает из первого. Если сторонам не удалось договориться, в дело вступает в суд.

В ГК предусмотрены две вариации, при которых второй способ имеет силу:

- нарушены условия договора, которые можно воспринять как существенное нарушение;
- в иных случаях, которые предусмотрены ГК, договором или законом.

Первый способ, конечно, более простой в плане отсутствия лишней волокиты. Всегда проще найти компромисс, чем затрагивать государственные органы. Чаще всего, так и бывает, что намного дороже потом выходит решение через суд, нежели путем примирения сторон. Соответственно, чтобы применить второй вариант, нужно соблюсти все правила, и если одно правило исполнено неправильно, то никакой иск не

примут. Имел ли участник договора основания для иска, правильно ли он совершил все действия?

Суть третьего же способа заключается в том, что какая-либо сторона реализует свою возможность (если она предусмотрена договором или законом), на отказ от договора, притом, отказ односторонний, что, собственно, может привести либо к изменению договора, либо к его окончательному расторжению. Собственно, если срок договора аренды истек, а договор всё ещё в силе, то он начинает считаться возобновленным на неопределенный срок. В таком случае любая сторона имеет право в любое для себя время отказаться от такого договора, если, конечно, предупредит другую сторону не менее, чем за три месяца до желаемого срока окончания договора.

Договор аренды может быть изменен. В соответствии с общими правилами изменения гражданско-правового договора изменение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено Гражданским Кодексом, другими законами или договором. Изменение условий договора аренды вносятся сторонами путем разработки, согласования и подписания дополнительного соглашения к договору аренды.

«Порядок заключения дополнительного соглашения об изменении договора аренды:

- арендатор и арендодатель должны согласовать необходимость разработки дополнительного соглашения к договору (лично/через представителя) и количество экземпляров;
- одна из сторон по согласованию должна подготовить документ (Дополнительное соглашение к договору) с помощью третьих лиц, либо самостоятельно и направить контрагенту;
- контрагент при получении должен согласовать и подписать Соглашение. А при несогласовании, внести возможные правки со своей стороны и направить обратно стороне, разрабатывающей документ;

- после внесения всех правок и окончательного согласования экземпляры Соглашения должны быть подписаны сторонами договора;
- при изменении условий договора составляется дополнительное соглашение, вносящее изменение относительно определенных условий и подлежит регистрации в Росреестре. Но в тоже время Президиум ВАС РФ разъясняет, что отсутствие государственной регистрации не влечет недействительность заключенных дополнительных соглашений об изменении условий аренды» [8].

2.3 Ответственность сторон по договору аренды

Арендатор, иными словами съемщик — это лицо, которое берет во временное пользование собственность арендодателя. Как и в любом другом договоре, стороны договора аренды имеет права и обязанности. В лице арендатора может выступать любой дееспособным гражданин или организация, которая является юридическим лицом. По крайней мере, гражданский кодекс не содержит каких-либо особых правил, которые ограничивают права субъектов на получение имущества в аренду.

К правам арендатора можно отнести:

- использовать арендуемую вещь и то, что к ней прилагается, так как ему хочется, не принося данным вещам ущерб и не приводя к их поломке или негодности;
- если договор аренды предусмотрен на недвижимое имущество, то супруга и несовершеннолетние дети арендатора могут быть вселены в квартиру, комнату или дом, без предупреждения арендодателя;
- имеет право на временное вселение в жилище иных лиц, если арендодатель разрешает это действие;
- имеет право улучшить взятое в аренду имущество, но также с согласия арендодателя.

Обязанностей у арендатора можно выделить значительно больше, чем прав, например:

- арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, в соответствии с назначением имущества. «Пункт комментируемой статьи устанавливает обязанность арендатора использовать имущество в соответствии с условиями договора. Это означает, что судно, арендованное, например, для организации прибрежного кафе, бара, дискотеки, не может быть использовано для перевозок пассажиров и грузов» [5, с. 68]
- «арендатор обязан поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества, если иное не установлено законом или договором аренды» [3, с16].
- он обязан соблюдать правила пользования арендуемой им вещи;
- без разрешения арендодателя не может использовать имущество для субаренды;
- арендатор обязан освободить жилое имущество или вернуть движимое имущество, предоставленное ему по договору аренды, по истечению срока договора;
- обязуется допускать арендодателя в жилое имущество, для проверки его состояния;
- так же арендатор несет материальную ответственность за имущество, предоставленное ему по договору аренды. В случае порчи, поломки, утери обязуется выплатить компенсацию, предусмотренную в договоре;
- основной обязанностью арендатора является внесение арендной платы;

«Арендная плата — это денежная сумма или иное имущество, которые арендатор обязан уплачивать (передавать) арендодателю за предоставленное в пользование и владение (или только в пользование) имущество».

Арендодатель — лицо, предоставившее свою собственность по договору аренды. Права и обязанности арендодателя, также как и права и обязанности арендатора обговариваются в соглашении. Арендодатель отвечает за недостатки сданного имущества (даже если не было ничего известно о существовании таких недостатков на момент сдачи имущества) только в тех случаях, когда такие недостатки частично или полностью мешают арендатору пользоваться арендованным имуществом [55, с. 43]. Арендодатель может сдавать в аренду то имущество, которое находится под правами третьих лиц (Залог, кредит, ипотека и прочее). В таком случае арендатор должен быть осведомлен заранее о таких правах. Если же такая обязанность не была исполнена, то арендатор имеет полное право затребовать уменьшение арендной платы, либо расторгнуть договор, вне зависимости от того, планируют ли третьи лица пользоваться своими правами или нет.

Арендодатель может иметь следующий перечень прав:

- заключать и перезаключать договор об аренде на его имущество движимое и недвижимое;
- давать разрешения на заселение иных лиц, в недвижимое имущество по просьбе съемщика;
- оповещать арендатора обо всех изменениях, связанных с арендной платой;
- оформить прекращение действия договора аренды в досудебном или судебном порядке;
- требовать возврата движимого имущества и освобождения недвижимого имущества по истечению срока договора аренды;
- контролировать арендуемое помещение, проверять для каких целей оно используется;

- обязать арендатора соблюдать правила пользования арендуемым имуществом.

К обязанностям арендодателя можно отнести:

- имущество, предоставляемое съемщику, должно быть в хорошем состоянии;
- при сдаче недвижимого имущества обязуется предоставлять все коммунальные услуги в полном объеме;
- «арендодатель обязан производить за свой счет капитальный ремонт переданного в аренду имущества, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором аренды» [3, с. 54].

Если арендодатель не выполняет свои обязанности по проведению капитального ремонта, у арендатора есть следующие права: «произвести капитальный ремонт, предусмотренный договором или вызванный неотложной необходимостью, и взыскать с арендодателя стоимость ремонта или зачесть ее в счет арендной платы; потребовать соответственного уменьшения арендной платы; потребовать расторжения договора и возмещения убытков».

В гражданском кодексе присутствует обязательный досудебный порядок урегулирования спора, если есть основания для расторжения со стороны арендодателя. При всём этом он должен в письменном порядке предупредить арендатора о необходимости устранения нарушений в разумные пределы времени (в письменном варианте обязательно должен быть указан срок устранения).

Если же в установленный срок нарушения не устранены, то арендодатель имеет право обратиться в суд с исковым заявлением, в котором указано желание досрочно расторгнуть договор аренды. К такому иску должны быть прикреплены документы, которые подтверждают соблюдение арендодателем претензионный порядок разрешения конфликта с

арендатором. Таким подтверждением может быть почтовая квитанция с оповещением о вручении, либо любой иной документ, который доказывает факт о получении арендатором письма. Если же такие условия не соблюдены, то суд возвращает такой иск без рассмотрения. Однако, после устранения всех недочетов, арендодатель имеет полное право повторно обратиться в суд с той же проблемой.

Глава 3 Виды договора аренды

3.1 Договор аренды зданий и сооружений

Немаловажное значение в гражданско-правовом институте аренды, имеет аренда недвижимого имущества, а именно зданий, сооружений и предприятий, которые являются самыми распространенными объектами гражданского оборота. На сегодняшний день аренда здания или сооружения является отличным выходом для субъектов предпринимательства, которые не имеют в своем распоряжении помещение для ведения экономической деятельности. Однако, в процессе правового регулирования исследуемого вида договора возникают трудности. Аренда данных объектов осуществляется на основании гражданско-правового договора, определение которого закрепляется в ст. 420 ГК РФ. Опираясь на него, законодатель определил в ст. 606 ГК РФ определение договора аренды, под которым он понимает обязанность арендодателя по предоставлению арендатору имущества за плату во временное владение или пользование, либо во временное пользование.

Правовая регламентация договора аренды зданий, сооружений является достаточно обширной. Так как аренда связана с недвижимыми объектами гражданских прав, то помимо гражданского законодательства, значение будет иметь Земельный кодекс РФ, поскольку любое здание, сооружение или помещение имеет тесную связь с землей [28]. Например, в случаях, если в гражданско-правовом договоре аренды не указаны условия передачи земельного участка, то право использования земли передается арендатору с правом использования здания, сооружения или предприятия по их целевому назначению [26, с. 44].

Жилищный кодекс РФ указывает на классификацию зданий, которые делятся на жилые и нежилые помещения. В ст. 16 ЖК РФ, закреплена содержательная часть, касающаяся жилых помещений. Большое значение в

отношениях аренды зданий и помещений уделяется вопросам правовой регламентации, связанной с понятийным аппаратом объектов гражданского оборота и ценой сданного в аренду имущества [23, с. 155].

Стоит отметить, что в ГК РФ не закреплены дефиниции, раскрывающие содержательную часть «здания» и «сооружения», в связи с чем, в практической деятельности часто возникают споры и разногласия, вызванные не конкретизацией юридического значения данных объектов. Как нам представляется, законодателю необходимо пересмотреть определение «недвижимого имущества», которое находит свое отражение в ст. 131 ГК РФ, так как единственным общим признаком, который позволяет отнести здания и сооружения к недвижимому, является тесная взаимосвязь с земной поверхностью [25, с. 65].

Под зданием стоит понимать итог строительной деятельности, который «представляет собой объемное строительное строение, включающее в себя составляющие элементы, которые располагаются на поверхности земли, а равно, находящиеся под землей, отдельные помещения, инженерные сети и коммуникации инженерно-технического обеспечения, предназначенные для комфортабельного проживания и осуществления целенаправленной деятельности граждан, обеспечение хранения продукции, расположение производства и содержания животных» [41, с. 13].

Под сооружением в свою очередь понимают «итог строительной деятельности, который представляет собой объемное, линейное строительное строение, которое наравне со зданием имеет структурные элементы, расположенные на земле и под землей, состоящих из капитальных стен или стен, обеспечивающих ограждение строительных конструкций, имеющие своим целевым назначением исполнение производственной деятельности, обеспечение хранения продукции, временного пребывания лиц, перемещения людей и грузов» [30, с. 75].

Проблемой, с которой сталкиваются субъекты аренды, - аренда зданий или сооружений, строительство которых не завершено. Исходя из норм

права, мы полагаем, что аренда подобных зданий возможна. Согласно ст. 607 ГК РФ аренда зданий и сооружений возможна, к нему относятся и объекты незавершенного строительства в соответствии с ч.1 ст. 130 ГК РФ [29, с. 141]. Статья 40 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» предусматривает государственную регистрацию прав на объекты незавершенного строительства, соответственно, с ними возможно совершение иной сделки. Проблема заключается в том, что прямого указания на такую возможность в ГК РФ не содержится. Тем не менее, существует судебная практика, которая подтверждает возможность «аренды зданий и сооружений» [7, с. 26], которые еще не достроены. Так, решался спор о признании незаконным отказа государственных органов в регистрации договора на аренду объекта незавершенного строительства. Федеральный Арбитражный Суд Поволжского округа признал договор «законным» [37]. Кроме того, суд указывал, что прямого запрета на аренду подобных зданий не предусмотрено. Тем не менее, вопрос об аренде указанных зданий и сооружений продолжает оставаться спорным, поскольку объект должен отвечать определенным критериям и характеристикам, которые деформируются в процессе строительства [35, с. 73].

В науке гражданского права большое внимание отводится одному из главных составляющих гражданско-правового договора аренды – арендной плате. Этот элемент договора аренды регулируется ст. 654 ГК РФ, на основании которой, если в договоре не будет прописываться цена за имущество, которое получил арендатор, то такой договор будет являться недействительным, в силу отсутствия существенного условия. На практике часто встречаются случаи, что похожим зданиям и сооружениям пытаются давать стоимостную идентичную оценку. Но такое положение, по мнению ряда авторов [40, с. 111], с которыми мы согласны, является неверным, так как, несмотря на идентичный внешний вид, здания и сооружения имеет тесную взаимосвязь с земной поверхностью, которая в зависимости от

расположения, уровня плодородности, целевого назначения может иметь разную стоимостную характеристику. Поэтому, арендная плата должна устанавливаться в зависимости от конкретных ситуаций.

Кроме того, мы считаем, что законодатель должен прописать минимальные требования к форме арендной платы, срокам ее реализации, в течение которых она должна поступать, так как несмотря на то, что в ГК РФ закреплено положение об установлении согласованной арендной плате, на практике часто возникают разногласия по этому поводу.

Регистрация договоров аренды на здания и сооружения со стороны государства — это юридический акт, посредством которого государством признается и подтверждается возникновение у арендатора права пользоваться объектом аренды.

Регистрация договоров аренды осуществляется на основании Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» 218-13 ФЗ. С 1 марта 2013 г., согласно ч. 8 ст. 2 Федерального закона от 30 декабря 2012 года № 302-ФЗ было отменено правило о необходимости регистрировать сделки с недвижимым имуществом, которое закреплялось в ст. 609 и 651 Гражданского кодекса РФ (далее ГК РФ), для договоров, которые заключались после указанной выше даты. В результате произошла отмена регистрации сделок с недвижимым имуществом со стороны государства.

Однако в отношении договоров аренды, стоит отметить, что 4 марта 2013 г. на основании Федерального закона от 04 марта 2013 года № 21-ФЗ, указанная выше норма, отменяющая необходимость регистрации аренных договоров была отменена. Следовательно, в настоящее время, как и прежде, установлена обязанность по государственной регистрации договоров аренды и прав, вытекающих из них, если договоры заключаются на срок, превышающий 1 год [49, с. 73].

Договор аренды выступает также в качестве обременения права собственности на недвижимое имущество, поскольку в случае смены

собственника, право аренды сохраняется, а обременение необходимо регистрировать в установленном государством порядке. При этом в силу того, что нормы Закона № 302-ФЗ, которые отменяли необходимость регистрации договоров аренды на здания или сооружения, заключенных на срок более года, действовали 2 или 3 марта 2013 г., в данный период были заключены договоры, не требующие обязательной государственной регистрации. Возникший перерыв в запрете на заключение указанных сделок в отсутствие необходимости внесения в Единый государственный реестр создало правовую коллизию.

В целом анализ содержания норм в сфере регистрации договоров аренды на здания и сооружения со стороны государства позволяет сделать вывод о наличии двух возможных вариантов по совершенствованию существующего законодательства: целесообразно или произвести унификацию правила о регистрации сделок с недвижимостью, или расширить сферу действия ст. 651 ГК РФ на отношения по аренде зданий и сооружений вне зависимости от срока заключения договора аренды [24, с. 807]. Сторонники второго варианта аргументируют свое мнение тем, что освобождение от государственной регистрации сделок, срок которых не превышает одного года, приводит в результате к снижению контроля за такими отношениями со стороны государства [6, с. 2].

Если договор аренды со сроком своего действия более года не был зарегистрирован, то он признается незаключенным. Часто возникают ситуации, когда судами при разрешении споров заявленные требования (к примеру, о взыскании невыплаченной арендной платы) не удовлетворяются потому, что договор аренды не был зарегистрирован, поскольку на основании ст. 307 ГК РФ такой договор не влечет за собой правовых последствий, а соответственно и основания для взыскания платы по аренде и штрафных санкций отсутствуют (Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 № 66) [33, с. 78]. При этом в соответствии с нормами гл. 60 ГК РФ необходимо обеспечить защиту указанных прав истца, когда у него

имеются доказательства данных требований, которые должны в полной мере исследоваться судами [9, с. 26].

Несмотря на то, что договор считается незаключенным, между сторонами арендных отношений существуют обязательства по аренде, не подлежащие произвольному изменению или отмене одной стороной, в случае, когда:

- сторонами было достигнуто соглашение в необходимой для этого форме в отношении всех существенных условий договора аренды, подлежащего регистрации;
- собственником было передано в пользование имущество, а арендатором оно принято;
- было достигнуто соглашение о сумме арендной платы, которое исполнялось арендатором [5, с. 65].

Следовательно, если договор аренды был совершен в требуемой форме договор, при этом всего его существенные условия сторонами были согласованы, при этом не произошло его регистрации в государственных органах, он не порождает всех последствий до производства такой регистрации. Однако в соответствии с данным договором уже при достижении соглашения по всем его существенным условиям уже возникают правовые последствия в отношениях между сторонами, при этом весь комплекс последствий, на которые направлено его заключения, порождается после его регистрации. Таким образом, такой договор можно оспорить в соответствии с правилами о недействительности сделок [9, с. 111].

В отношении договора аренды зданий и сооружений также возникают проблемные ситуации при регистрации тех объектов, которые уже до этого были арендованы и арендные отношения все еще действуют. Одновременная аренда одного и того же объекта недвижимости не допускается. Однако на практике такие случаи иногда встречаются. Такие сделки не соответствуют нормам права и нарушают права арендаторов, не соответствуют положениям статей 606, 607 ГК РФ.

При этом в сфере арендных отношений также возникают проблемы в части распоряжения арендованными зданиями и сооружениями, когда нет разграничения прав на объект. Ст. 608 ГК РФ указывает, что правом предоставлять имущество в аренду обладает его собственник, при этом в качестве арендодателей могут выступать лица, которые уполномочены законодательством или собственником на данные действия [9, с. 90].

На практике могут также возникать проблемы в сфере регистрации договоров аренды зданий и сооружений, которые заключены на неопределенный срок. По факту такой договор может действовать как менее года, так и более, в результате чего возникает вопрос о необходимости его государственной регистрации. Следовательно, по результатам исследования можно сделать вывод, что в целях более эффективного применения норм о государственной регистрации договоров аренды на здания и сооружения, следует расширить распространение нормы об обязательности регистрации договоров аренды с неопределенным сроком, а также возобновляемых на одних и тех же условиях на неопределенный срок, сразу после годичного срока с момента их заключения.

Договор аренды здания и сооружений, имеет огромное экономическое значение для граждан, организаций и других субъектов гражданско-правовых отношений, однако смотря на его гибкость и сформировавшуюся практику его применения, данный вид договора вызывает множество вопросов, зачастую приводит к судебным спорам. Однако, в настоящее время судебная практика непротиворечива, что положительно сказывается на обеспечение законных прав арендодателя и арендатора здания или сооружения. В частности, проблемы связаны с изменением условий договора, отсутствием государственной регистрации договора аренды и толкованием положений договора аренды. Таким образом, правовые отношения, связанные с арендой зданий и сооружений, имеют целый комплекс проблем из недостаточного правового регулирования.

3.2 Договор аренды транспортных средств

В современных условиях договор аренды транспортных средств приобретает все большую значимость. С развитием рыночных экономических отношений в России, получают развитие и отдельные сферы транспортной деятельности. Так, ГК РФ в статье 2 закрепляет, что в результате осуществления предпринимательской деятельности прибыль может извлекаться, в том числе, в результате пользования имуществом, в связи с чем транспортные организации активно используют договоры аренды транспортных средств для получения прибыли, передавая транспортные средства в аренду. В связи с этим приобретают актуальность и проблемы, связанные с правовым регулированием соответствующих арендных отношений, в особенности с помощью норм гражданского права, как базовой частноправовой отрасли.

Нормативно-правовые акты, которыми регулируются отношения, связанные с заключением договора аренды транспортного средства являются:

- воздушный кодекс РФ;
- устав автомобильного транспорта и городского наземного электрического транспорта;
- ФЗ «О железнодорожном транспорте в РФ» [52].;
- кодекс торгового мореплавания РФ;

Сторонами в данном договоре выступают арендодатель и арендатор.

Арендодателем может быть как юридическое лицо, так и индивидуальный предприниматель; арендатором может быть только физическое лицо.

К условиям, при отсутствии которых договор аренды транспортного средства без экипажа признается незаключенным, относятся положения о его

предмете. Срок в данном договоре не является существенным условием, поэтому он может быть, как указан сторонами данного договора, так и не указан. Законом не определен предельный срок заключения договора аренды ТС без экипажа [51].

Договор является реальным, двусторонне обязывающим (взаимным), возмездным.

«Реальный характер данного соглашения можно сделать из текста закона, в законе указано, что арендодатель предоставляет арендатору транспортное средство за плату во временное владение и пользование.

Возмездным данный договор является по причине того, что за передачу арендатору транспортного средства арендодатель получает плату. Взаимность данного договора заключается в том, что у обеих сторон есть как права, так и обязанности.

Форма договора аренды ТС без экипажа является простой письменной независимо от сроков. Также она не требует государственной регистрации, даже если в аренду передаются транспортные средства, являющиеся в силу закона недвижимыми (воздушные и морские суда). Оба вида договора аренды согласно статьям 633,643 ГК РФ заключаются только в письменной форме вне зависимости от срока аренды. При этом стоит отметить, что к данным договорам аренды не применимы положения п.2 ст. 609 ГК РФ» [10].

Транспортные уставы и кодексы могут устанавливать свои особенности аренды транспортных средств. В Кодексе внутреннего водного транспорта аренде судна с экипажем и без него посвящена гл. X. Статья 61 Кодекса внутреннего водного транспорта Российской Федерации (КВВТ РФ) включает в перечень арендодателей титульного владельца судна, которого, с целью защиты имущественных интересов собственника этого судна, закон обязывает извещать собственника обо всех заключенных относительно предмета договорах аренды и субаренды. Кодексом предписывается регистрировать договор аренды судна без экипажа, и только после этого

договор вступает в силу (хотя суда внутреннего плавания к объектам государственной регистрации не относятся) [37, с. 5].

В Кодексе торгового мореплавания Российской Федерации тайм-чартеру - аренде с экипажем была посвящена гл. X, а бербоут-чартеру - аренде без экипажа - гл. XI. Следует заметить, что вопрос о принадлежности тайм-чартера к договорам аренды является одним из дискуссионных несмотря на то, что большинство цивилистов относят его именно к этой категории.

В других транспортных кодексах соответствующие положения практически отсутствуют. Так, воздушный чартер упомянут ст. 104 Воздушного кодекса РФ, дающей ему определение, но при этом сам Кодекс не содержит каких-либо других норм, которые раскрывали бы осуществление воздушного чартера, потому отношения по аренде воздушного судна регулируются положениями гражданского законодательства [38, с. 3].

Выделяются общие черты, присущие для обеих разновидностей договора аренды транспортного средства:

- к данным соглашениям не применяются правила о возобновлении их действия на новый срок и о преимущественном праве арендатора на их пролонгацию;
- арендатор может без согласия арендодателя сдавать ТС в субаренду, если договором не предусмотрено иное;
- арендатор вправе заключать договоры о перевозке третьих лиц без согласия арендодателя.

Следует уделить внимание содержанию (права и обязанности) данного договора.

Рассмотрим права и обязанности, которыми обладает арендатор:

- арендатор вправе требовать передачи ему транспортного средства;
- арендатор имеет право заключать договоры с третьими лицами без разрешения арендодателя;

Обязанности арендатора:

- арендатор обязан поддерживать надлежащее состояние ТС в течение всего срока аренды;
- арендатор обязан своими силами осуществлять управление и эксплуатацию ТС;
- нести расходы, возникающие в связи с коммерческой эксплуатацией ТС;
- возместить арендодателю причиненные убытки в случае гибели или повреждения ТС.

Права арендодателя: право требовать оплаты аренды ТС.

Обязанности арендодателя:

- передать ТС вместе со всеми принадлежностями и относящимися к нему документами;
- передать ТС в надлежащем состоянии;
- предупредить арендатора обо всех правах третьих лиц на сдаваемое в аренду ТС;
- передать сданное в аренду ТС в срок.

Ответственность за вред, причиненный ТС, его механизмами, устройствами, оборудованием распределяется следующим образом: при аренде ТС с экипажем ответственность несет арендодатель, который вправе предъявить регрессное требование к арендатору о возмещении сумм, выплаченных третьим лицам, если докажет, что вред возник по вине арендатора (ст.640 ГК РФ); при аренде ТС без экипажа ответственность лежит на арендаторе (ст. 648 ГК РФ).

Несколько лет назад в нашей стране появился такой новый сервис услуг как каршеринг. Каршеринг представляет собой услугу по кратковременной аренде легкового автомобиля. Стоимость аренды может определяться как поминутно, так и по часам. Так же существуют тарифы каршеринга, где автомобиль предоставляется для проезда определенного количества километров. Каршеринг является разновидностью договора

аренды, а именно договором аренды транспортного средства без экипажа¹⁵ [4, с. 75]. Ошибочно считается, что каршеринг относится к договору проката и является публичным договором, как это полагал Ильяс Сетдинов в своем исковом заявлении к каршеринговым компаниям [35, с. 73].

Лефортовский районный суд Москвы разъяснил, что в соответствии со ст. 426 Гражданского Кодекса Российской Федерации договор, заключаемый с каршеринговой компанией, содержит признаки договора аренды транспортного средства без экипажа, который не является публичным [36]. Соответственно поэтому каршеринговые компании вполне обоснованно могут устанавливать ограничения для арендаторов по возрасту, а также по водительскому стажу. Данное положение никак не противоречит нормам ст. 426 ГК РФ о публичном договоре. Считаем, что устанавливать подобные ограничения является вполне целесообразным, поскольку даже с существующими мерами предосторожности по допуску к арендованном транспортным средствам происходит множество аварий на каршеринговых автомобилях. Если же эти ограничения убрать, то процент ДТП с такими автомобилями вырастит в разы [50, с. 98].

На данный момент нет единого разработанного федерального законодательного акта, регулирующего систему каршеринга. Все правовые споры решаются на основе локальных договоров аренды транспортного средства без экипажа, а также с использованием норм главы 34 ГК РФ. При этом законодательное регулирование рассматриваемого договора на федеральном уровне необходимо, поскольку каршеринг имеет отличия от договора аренды транспортного средства без экипажа [22, с. 30]. К примеру, к отношениям по каршерингу применяются нормы лицензионного договора, поскольку сервис работает с помощью информационных технологий. Если по договору аренды транспортного средства без экипажа обязанность по текущему и капитальному ремонту лежит на арендаторе, то в каршеринге такая обязанность лежит на арендодателе. В каршеринге передача автомобиля происходит без акта приема передачи, поскольку арендатор все

повреждения описывает в электронной форме, когда забирает транспортное средство. Субаренда автомобилей по каршерингу невозможна [7, с. 765].

Как мы видим, хотя каршеринг и относится к договору аренды транспортного средства без экипажа, но при этом имеет ряд отличительных особенностей. При разрешении правовых споров, будь то возмещение имущественного вреда (ущерба) компании или оплата штрафов, возникает ряд вопросов, которые регулируются либо локальными договорами этих каршеринговых компаний, либо согласно главе 34 ГК РФ, которая не может полностью отразить всех особенностей каршеринга. Поэтому необходимо на федеральном уровне закрепить правовое регулирование каршеринга. Для этого необходимо внести в ГК РФ дополнения, а именно § 3 главы 34 дополнить п. 2.1 «Кратковременная аренда транспортного средства без экипажа (Каршеринг)».

3.3 Договор аренды земельных участков

Основанием для выделения аренды земельных участков как отдельной разновидности договора аренды являются такие существенные условия как предмет и объект. В силу универсального назначения земли, её многофункционального характера совершение сделок с земельными участками регулируется положениями конституционного и земельного права, а также гражданским законодательством с учетом экологического, лесного, водного и иного специального законодательства.

По договору аренды земельного участка (ст. ст. 606, 614, 622 ГК РФ, п. 2 ст. 22 ЗК РФ) арендодатель обязуется предоставить арендатору земельный участок за плату во временное владение и пользование или только во временное пользование, а арендатор обязуется вносить арендную плату и вернуть земельный участок арендодателю при прекращении договора.

Временный и возмездный характер пользования имуществом - основные признаки этого договора. При этом возмездность в первую очередь отличает его от договора ссуды (безвозмездного пользования) (см. п. 1 ст.

689 ГК РФ, п. 1.1 ст. 24 ЗК РФ).

На законодательном уровне определены следующие основные сведения об уникальных характеристиках земельного участка как объекта недвижимости:

- вид объекта недвижимости (земельный участок);
- кадастровый номер объекта недвижимости и дата его присвоения;
- описание местоположения объекта недвижимости;
- площадь объекта недвижимости.

Части земельных участков могут выступать в гражданском обороте в качестве самостоятельных объектов, в том числе сдаваться в аренду.

Для того, чтобы существенное условие о предмете договора признавалось согласованным, в тексте договора всегда необходимо указывать уникальные характеристики земельного участка, а именно его кадастровый номер, описание местоположения и площадь.

В качестве объекта договора аренды не могут выступать доля в праве аренды земельного участка либо же доля земельного участка без выдела в натуре.

Действующим гражданским законодательством достаточно чётко сформулирована позиция о том, что договор, в том числе и договор земельного участка, будет считаться заключённым только в том случае, если между сторонами достигнуто соглашения по всем его существенным условиям [27, с. 75]. К каждому отдельному гражданско-правовому договору устанавливаются соответствующие существенные условия. Рассматривая договор аренды земельного участка, следует выделить одно из его существенных условий - размер арендной платы.

В действующем законодательстве отсутствует четкое определение арендной платы, но в силу 13 статьи 614 Гражданского кодекса Российской Федерации арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом, находящимся в аренде.

Арендная плата является одной из форм оплаты за использование земельного участка и взимается в размере, порядке и сроках, определенных

договором аренды. Общие условия по арендной плате установлены Гражданским кодексом Российской Федерации. В свою очередь установленная законом или договором юридическая ответственность арендатора по внесению арендной платы корреспондирует обязанности арендодателя по передаче земельного участка во владение и пользование арендатору согласно условиям, содержащимся в договоре и Гражданском кодексе Российской Федерации.

Срочные договоры аренды земельного участка могут включать условие о разовой выплате арендной платы по окончании срока действия договора, окончания периода аренды, а также содержать положение об авансовой выплате.

Для осуществления арендатором преимущественного права на заключение договора аренды земельного участка на новый срок необходимо учитывать следующее. Во-первых, данное право не возникает в случае заключения сделки по аренде земли на неопределённый срок. Во-вторых, реализовать преимущественное право может лишь арендатор, добросовестно исполнявший обязанности по первоначальному договору: исправно производил оплату аренды земельного участка в обусловленные договором сроки, не ухудшал качество земли как природного объекта и т. д. В-третьих, обязательным условием реализации преимущественного права арендатора на заключение договора на новый срок является государственная регистрация в случае, если она требуется в соответствии с предписаниями законодательства. В-четвёртых, о возможности повторного заключения договора необходимо позаботиться заранее: закон в качестве условия преимущественного права называет письменное уведомление арендодателя о своём намерении ещё в ходе действия первоначального договора аренды земельного участка. В-пятых, в соответствии с правилами земельного законодательства у арендаторов публичных земельных участков преференции на заключение аренды на новый срок отсутствуют, такие договоры по общему правилу должны заключаться посредством специальной процедуры, а именно на аукционе.

Если срок аренды составляет год или более, договор аренды земельного участка подлежит регистрации (ч. 6 ст. 1 Закона о госрегистрации недвижимости, п. 2 ст. 26 ЗК РФ). Регистрировать нужно и договор аренды части земельного участка.

Договор аренды земельного участка можно изменить или расторгнуть: по соглашению сторон, если иное не установлено законом или договором (п. 1 ст. 450 ГК РФ) или в одностороннем внесудебном порядке, если такое право установлено законом, иными правовыми актами или предпринимательским договором (п. п. 1, 2 ст. 310 ГК РФ), а также через суд - по основаниям, установленным законом или договором. В частности, при существенном нарушении договора (п. 2 ст. 450 ГК РФ).

Земельное законодательство закрепляет ряд специальных оснований для расторжения договора аренды земельного участка. Например, арендодатель может инициировать прекращение аренды в случае использования земельного участка с нарушением требований законодательства (пп. 1 п. 2 ст. 45, п. 2 ст. 46 ЗК РФ).

Договор можно изменить или расторгнуть и по ст. 451 ГК РФ из-за эпидемиологической обстановки, ограничительных мер или режима самоизоляции (Обзор по отдельным вопросам судебной практики, связанным с применением законодательства и мер по противодействию распространению на территории РФ новой коронавирусной инфекции (COVID-19), N 1, утвержденный Президиумом Верховного Суда РФ 21.04.2020) [31].

Арендатор при прекращении договора аренды обязан возвратить земельный участок арендодателю в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором (ч. 1 ст. 622 ГК РФ). На практике срок возврата часто определяют в договоре [53, с. 29].

Если срок возврата не предусмотрен договором, то он определяется по правилам ст. 314 ГК РФ с учетом положений ст. 622 ГК РФ. Например, суды могут прийти к выводу, что срок возврата земельного участка определяется

моментом прекращения действия договора. Если земельный участок не будет возвращен в надлежащий срок, за все время просрочки арендодатель вправе требовать внесения арендной платы, а также возмещения убытков, когда она не покрывает причиненных убытков (ч. 2 ст. 622 ГК РФ).

Заключение

Развитие института аренды в России имеет длительный путь развития и является одной из ведущих форм обладания имуществом наряду с частой собственностью и имеет определенные преимущества, так как не требует больших средств для вложения. Существенное влияние на институт аренды и арендных отношений оказала дореволюционная российская экономика и экономика советского периода.

В настоящее время институт аренды является одним из перспективных направлений в предпринимательской сфере, поэтому необходимо уделить особое внимание совершенствованию законодательства в области арендных отношений. Арендные гражданско-правовые отношения занимают в жизнедеятельности граждан значимое место, что непосредственно подтверждается реформированием гражданского законодательства и иных нормативно-правовых источников, регламентирующих данный правовой институт.

Арендные отношения являются одними из самых значимых в экономике государства. Как физические, так и юридические лица достаточно часто вступают в подобные отношения. За последние годы достаточно сильно было изменено законодательство в отношении аренды, появляются ее новые разновидности, особенно в отношении транспортных средств. Это ведет к необходимости корректировки законодательства с учетом новых экономических явлений.

Есть три основных способа расторжения договора:

- по соглашению сторон;
- через суд по требованию одной из сторон;
- право на односторонний отказ по праву закона или договора.

Первый способ является самым распространенным, основным. Второй способ, скорее, вытекает из первого. Если сторонам не удалось договориться, в дело вступает суд.

В ГК предусмотрены две вариации, при которых второй способ имеет силу:

- нарушены условия договора, которые можно воспринять как существенное нарушение;
- в иных случаях, которые предусмотрены ГК, договором или законом.

В гражданском кодексе присутствует обязательный досудебный порядок урегулирования спора, если есть основания для расторжения со стороны арендодателя. При всём этом он должен в письменном порядке предупредить арендатора о необходимости устранения нарушений в разумные пределы времени (в письменном варианте обязательно должен быть указан срок устранения). Если же в установленный срок нарушения не устранены, то арендодатель имеет право обратиться в суд с иском заявлением, в котором указано желание досрочно расторгнуть договор аренды. К такому иску должны быть прикреплены документы, которые подтверждают соблюдение арендодателем претензионный порядок разрешения конфликта с арендатором. Таким подтверждением может быть почтовая квитанция с оповещением о вручении, либо любой иной документ, который доказывает факт о получении арендатором письма. Если же такие условия не соблюдены, то суд возвращает такой иск без рассмотрения. Однако, после устранения всех недочетов, арендодатель имеет полное право повторно обратиться в суд с той же проблемой.

Договор аренды здания и сооружений, имеет огромное экономическое значение для граждан, организаций и других субъектов гражданско-правовых отношений, однако смотря на его гибкость и сформировавшуюся практику его применения, данный вид договора вызывает множество вопросов, зачастую приводит к судебным спорам. Однако, в настоящее время судебная практика непротиворечива, что положительно сказывается на обеспечение законных прав арендодателя и арендатора здания или сооружения. В частности, проблемы связаны с изменением условий договора, отсутствием

государственной регистрации договора аренды и толкованием положений договора аренды.

Договор аренды транспортных средств является реальным, двусторонне обязывающим (взаимным), возмездным.

Реальный характер данного соглашения можно сделать из текста закона, в законе указано, что арендодатель предоставляет арендатору транспортное средство за плату во временное владение и пользование.

Возмездным данный договор является по причине того, что за передачу арендатору транспортного средства арендодатель получает плату. Взаимность данного договора заключается в том, что у обеих сторон есть как права, так и обязанности.

Форма договора аренды ТС без экипажа является простой письменной независимо от сроков. Также она не требует государственной регистрации, даже если в аренду передаются транспортные средства, являющиеся в силу закона недвижимыми (воздушные и морские суда). Оба вида договора аренды согласно статьям 633,643 ГК РФ заключаются только в письменной форме вне зависимости от срока аренды. При этом стоит отметить, что к данным договорам аренды не применимы положения п.2 ст. 609 ГК РФ.

Список используемой литературы и используемых источников

1. Аюшеева И.З. Гражданско-правовое регулирование отношений по совместному использованию транспортных средств на примере каршеринга // Вестник Университета имени О.Е. Кутафина. – 2019. – №0 2. – С. 25-32
2. Арутюнян, Д. А. Каршеринг: новое явление в гражданском праве / Д. А. Арутюнян // Молодой ученый. – 2020. – №0 17 (307). – С. 164-166
3. Абесалашвили М.З. Понятие договора аренды //Черные дыры в российском законодательстве. –2016. –№0 2. –С. 57
4. Алексеева О. Г. и др. Гражданское право: Учебник. В 2 т./Гонгало Б.М. - Т. 2. – М.: Статут, 2017. – 543 с. -с.253 – 256
5. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации" от 24.07.2002 N 95-ФЗ (ред. от 01.07.2021, с изм. от 22.07.2021)
6. Бажина М.А. К вопросу о разграничении договора аренды транспортного средства и договора фрахтования // Бизнес, Менеджмент и Право. 2017. №0 3-4. С. 49 - 52
7. Белов В. А. Гражданское право. В 4 томах. Том 3. Особенная часть. Абсолютные гражданско-правовые формы. В 2 книгах. Книга 1. Формы отношений принадлежности вещей. Учебник. М.: Юрайт, 2017. 320 с.
8. Богданова Е. Е., Богданов Д. Е., Василевская Л. Ю. Гражданское право. Учебник. В 2 томах. Том 2. М.: Проспект, 2020. 448 с.
9. Богданов Е.В., Богданова Е.Е., Богданов Д.Е. К вопросу о правовой природе субъективных прав арендатора // Юрист. 2016. №0 9.
10. Боярская Ю.Н. Виды договоров аренды транспортных средств // Вестник Саратовской государственной юридической академии. 2019. №0 5. С. 110-112
11. Белов В. А. Договор аренды: научно-познавательный очерк. М.: Статут, 2018. 159 с.
12. Бурняшев Д.В. Все об аренде: недвижимость, транспорт и другое имущество. М.: Редакция «Российской газеты», 2019. Вып. 12. 160 с.

13. Вавилин Е.В. Осуществление прав и исполнение обязанностей по договору аренды транспортных средств. М.: Волтерс Клувер, 2019. С. 41
14. Воздушный кодекс Российской Федерации» от 19.03.1997 № 60-ФЗ (ред. от 02.07.2021)// «Российская газета», № 59-60, 26.03.1997
15. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 года № 51-ФЗ (ред. от 08.12.2020) // «Собрание законодательства РФ», 05.12.1994, № 32, ст. 3301.
16. Гражданский кодекс Российской Федерации часть 2 от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 27.12.2019) // «Собрание законодательства РФ», 29.01.1996, № 5, ст. 410.
17. Гончарова В.А. Признание договора незаключенным и признание договора недействительным как способы защиты гражданских прав // Вестник Костромского государственного университета. 2020. Т. 26, №о 2. С. 229-234
18. Гражданское право. Учебник. Том 2 / под ред. Слесарева В. Л. М.: Проспект, 2016. 768 с.
19. Гражданское право: учебник: в 4 т. / отв. ред. Е.А. Суханов. 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Статут, 2020. Т. III: Общие положения об обязательствах и договорах. Договорные обязательства по передаче вещей в собственность или в пользование. – 480 с.
20. Гражданское право: учебник: в 3 т. Т. 2 / Е.Н. Абрамова, Н.Н. Аверченко, К.М. Арсланов [и др.]; под ред. А.П. Сергеева. 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Проспект, 2020. – 880 с.
21. Гришаев С. П., Богачева Т. В., Свит Ю. П. Гражданское право. М.: Норма, Инфра-М, 2015. 608 с.
22. Гриднева О.В. Правовая природа каршеринга // Юридическая наука. 2020. №о 8. С. 29-33
23. Дадаян Е.В. Особенности содержания договора аренды нежилых помещений / Е.В. Дадаян. – Социально-экономический и гуманитарный журнал Красноярского ГАУ. – 2016. – №о4. – С. 151 – 163.
24. Договорное право (общая часть): постатейный комментарий к

статьям 420–453 Гражданского кодекса Российской Федерации / Отв. ред. А. Г. Карапетов. – Москва: М-Логос, 2020. – 1425 с. С. 451.

25. Долинская В. В. Гражданское право. Основные положения. Учебное пособие. М.: Проспект, 2017. 112 с.

26. Долгорова А.Г. История аренды земельных участков в России и за рубежом // История государства и права. 2017. №о 11. – С. 37–39

27. Дерюгина С.Р. Каршеринг и райдшеринг: к проблеме правовой природы договоров //Гражданское право. 2019. №о 4. С. 20-23

28. Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 30.12.2020) (с изм. и доп., вступ. в силу с 10.01.2021)// «Российская газета», № 211-212, 30.10.2001.

29. Зубовленко С.А. К вопросу о возможности заключения договора аренды объекта незавершенного строительства // Фундаментальные и прикладные научные исследования: актуальные вопросы, достижения и инновации, 2017. – С. 141-142

30. Ибрагимова С. А. Проблемы субъектного состава договора аренды и пути их решения // Молодой ученый. 2020. №о 6 (296). С. 114-115

31. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 № 165 «Обзор судебной практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными» // Консультант Плюс.

32. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой»

33. Кагальницкова Н.В. Некоторые аспекты незаключенного и недействительного договора в условиях реформирования гражданского законодательства // Legal Co№sept.2015.№о 4 (29). С. 76-81

34. Кокоева Л.Т. Виды объектов договора аренды недвижимого имущества / Л.Т. Кокоева. – Наука и современность. – 2016. – №о2. – С. 259 – 264.

35. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) // «Российской газете» от 21

января 2009 г. № 7.

36. Кодекс торгового мореплавания Российской Федерации» от 30.04.1999 № 81-ФЗ (ред. от 11.06.2021)// «Российская газета», № 85-86, 01-05.05.1999

37. Липницкий Д.А., Астапова Т.Ю. Существенные условия договора аренды в Российской Федерации // Молодой ученый. –2016. –№о 4. –С. 147

38. Махиборода М.Н. Виды транспорта и транспортных обязательств по законодательству Российской Федерации // Транспортное право. 2020. №о 2. С. 3 – 5

39. Надорова, Ю.Г. Проблемы определения существенных условий договора аренды земельного участка / Ю.Г. Надорова // Журнал «Актуальные проблемы гуманитарных и естественных наук» №о 6. г. Москва. – 2019. с. 158- 162

40. «Обзор по отдельным вопросам судебной практики, связанным с применением законодательства и мер по противодействию распространению на территории Российской Федерации новой коронавирусной инфекции (COVID-19) № 2» (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 30.04.2020)// «Бюллетень Верховного Суда РФ», № 6, июнь, 2020

41. Плотникова С.Ю. Проблемы, возникающие при государственной регистрации договоров аренды, дополнительных соглашений к договорам аренды на земельные участки и объекты капитального строительства // Пролог: журнал о праве / Prologue: Law Jour№al. –2016.

42. Петрова В.И. Договор аренды зданий и сооружений: проблемы теории и практики // Актуальные проблемы корпоративного права. Вестник магистратуры, 2016. – С. 103-108

43. Петринич А.А., Ли Ю.Р., Правовое регулирование договора аренды. Правовое регулирование договора лизинга, аренды транспортного средства без экипажа и с экипажем // Проблемы экономики и юридической практики — 2018. — №о 2.— С. 127-128

44. Полежаев О.А., Невзгодина Е.Л. О проблеме определения юридической природы права аренды // Вестник Омского университета. Серия

«Право». – 2016. – №03 (48). – С. 97- 100.

45. Распоряжение Правительства РФ от 19.03.2020 № 670-р (ред. от 11.07.2020) <О мерах поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства>// «Собрание законодательства РФ», 30.03.2020, № 13, ст. 1952.

46. Решение Арбитражного суда города Москвы по делу №о А40-134445/20-35-971 от 15.12.2020 года

47. Саенко Л. В., Щербакова Л. Г. Актуальные проблемы гражданского права и процесса. М.: Юрайт, 2019. 266 с.

48. Ситдикова Л.Б. К вопросу о правовой природе зданий и сооружений как специфической разновидности объектов недвижимого имущества // Юридический мир. 2016. №о 4. С. 31-35

49. Степанов С.А. Гражданское право: учебник.— М.:ПРОСПЕКТ, 2019. — С. 909

50. Фоков А.П., Бутова Е.А. Особенности ответственности арендатора в договоре аренды / А.П. Фоков, Е.А. Бутова // Вестник Ессентукского института управления, бизнеса и права. 2016. №о12. С. 43-46.

51. Федеральный закон от 08.11.2007 № 259-ФЗ (ред. от 02.07.2021) «Устав автомобильного транспорта и городского наземного электрического транспорта»// «Российская газета», № 258, 17.11.2007

52. Федеральный закон от 10.01.2003 № 17-ФЗ (ред. от 11.06.2021) «О железнодорожном транспорте в Российской Федерации»// «Российская газета», № 8, 18.01.2003

53. Харитоновна О.В. Методические аспекты определения износа и устаревания зданий и сооружений для целей оценки / О.В. Харитоновна. – Научный вестник: финансы, банки, инвестиции. – 2019. – №о2. – С. 29 – 31.

54. Цыбуленко З.И. Договор аренды земельных участков по законодательству Российской Федерации // Вестник Саратовской государственной юридической академии. – 2018. - №о5. – С. 88- 961

55. Чебоньян Т.Г. Поздняков Н.С. Основные начала жилищного законодательства: теория и практика // Современные исследования в

гуманитарных и естественнонаучных отраслях. Сборник научных статей.
Москва, 2020. С. 43-47