

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

(наименование института полностью)

Кафедра «Предпринимательское и трудовое право»
(наименование)

40.04.01 Юриспруденция

(код и наименование направлению подготовки / специальности)

Правовое обеспечение предпринимательской деятельности

(направленность (профиль) / специализация)

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА

(МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ)

на тему «Договор аренды: сравнительно-правовой анализ гражданского права России и Франции»

Обучающийся

М.В. Конкина

(Инициалы Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

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

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

Тольятти 2022

Оглавление

Введение.....	3
Глава 1 Общая характеристика договора аренды.....	8
1.1 История возникновения и развития договора аренды.....	8
1.2 Понятие и виды договоров аренды в России и во Франции	16
Глава 2 Порядок заключения, изменения и расторжения договора аренды по законодательству России и Франции.....	31
2.1 Содержание договора аренды.....	31
2.2 Изменение и расторжение договора аренды.....	47
Глава 3 Проблемные аспекты договора аренды жилого помещения и совершенствования нормативно-правовой базы.....	57
3.1 Некоторые правовые коллизии договора аренды.....	57
3.2 Основные направления совершенствования правового регулирования договора аренды.....	66
Заключение.....	70
Список используемой литературы и используемых источников.....	75
Приложение А Виды договоров аренды в РФ.....	83
Приложение Б Отличия договоров аренды и лизинга.....	84
Приложение В Виды договоров аренды во Франции.....	87
Приложение Г Типовое содержание договора аренды.....	88

Введение

Актуальность исследования. Договор аренды является одним из наиболее распространенных и часто применяющихся договоров, как в России, так и за рубежом, имеется множество видов договоров аренды, они имеют свои особенности, характерные для той или иной правовой системы.

В настоящее время существуют пробелы в нормативном регулировании данного вида договоров. В процессе гражданских правоотношений в данной сфере очевидны проблемы, с которыми сталкиваются суды и участники правоотношений [9].

Несмотря на достаточно полную проработанность основных положений договора аренды в нормах гражданского законодательства, тем не менее, остаются неразрешенными некоторые проблемы. Так, в частности, в основном многие проблемы в правоприменительной практике возникают при исполнении обязательств по договору аренды.

Рынок стран Западной Европы является более развитым, и, в отличие от отечественной системы, за рубежом лучше отлажен механизм защиты прав арендаторов и арендодателей. Исследование и сравнительный анализ основных аспектов заключения, изменения, расторжения договоров аренды в России и за рубежом позволит определить положительный опыт регулирования арендных отношений и возможность его применения в российском гражданском праве. В частности, интересным является изучение опыта Франции, в которой, как и в Российской Федерации, применяется романо-германская правовая система, следовательно, страны обладают схожими чертами гражданского права, при этом опыт Франции в заключении договоров аренды более продолжительный, в французском законодательстве особе внимание уделяется защите прав сторон по данному договору.

Степень разработанности проблемы. Исследованию правового регулирования арендных отношений уделяли внимание многие ученые, среди которых В.В. Авдеев, А.В. Белобородова, В.А. Белов, Ю.Н. Боярская,

А.Г. Долгорова, Ж.А. Загалева, Ю.М. Киселёва и др. Стоит отметить, что на сегодняшний день договор аренды и его виды недостаточно исследованы в российской юридической науке [18, с. 249].

В основном, институт аренды находит отражение в учебной литературе по гражданскому, финансовому праву, а также в отдельных публикациях в периодических юридических изданиях.

Исходя из указанного выше, вопросы, касающиеся правовой природы договора аренды, его субъектного состава, содержания, ответственности участников на сегодняшний день актуальны, а потому требуют комплексного научного исследования.

Особое внимание должно быть уделено вопросам аренды жилых помещений в связи с тем, что на сегодняшний день жилая недвижимость выступает основой личного существования граждан, используемая для непроизводственного, личного потребления. Жилое помещение является особым объектом жилищных и гражданских прав, что обусловлено спецификой его правового режима. Это накладывает определенный отпечаток на правовое регулирование отношений, предметом которых выступает жилая недвижимость, поскольку реализация прав владения, пользования и распоряжения ею существенным образом отличается от реализации аналогичных прав в отношении иных объектов.

Обусловлено это тем, что пользование жилым помещением, особенно когда оно является объектом права собственности, затрагивает права и законные интересы как собственника, так и других лиц, не являющихся собственниками (членов семьи собственника, нанимателей, временных жильцов и др.). Поэтому перед законодателем стоит задача обеспечения гарантий защиты прав и интересов не только собственников жилого помещения, но и других граждан. Несмотря на созданную к настоящему времени законодательную базу регулирования отношений по поводу жилых помещений, в правоприменительной практике возникает множество неразрешенных проблем.

Наличие ряда неурегулированных проблемных вопросов в части законодательной регламентации договора аренды, обуславливает актуальность и необходимость более детального рассмотрения данной темы и применения положительного зарубежного опыта для совершенствования договорных отношений.

Нормативную базу исследования составили Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации, законы и другие нормативно-правовые акты, издаваемые органами государственной власти Российской Федерации в области договора аренды.

Цель исследования — разработка и обоснование рекомендаций по совершенствованию договора аренды в РФ на основе изучения опыта Франции, имеющих как теоретическое, так и практическое значение.

Задачи исследования:

- рассмотреть историю возникновения и развития договора аренды;
- раскрыть понятие и виды договоров аренды в России и во Франции;
- охарактеризовать содержание договора аренды в России и во Франции;
- исследовать изменение и расторжение договора аренды;
- проанализировать проблемные аспекты договора аренды жилого помещения и предложить рекомендации по совершенствованию нормативно-правовой базы.

Объект исследования — общественные отношения, которые имеют место при заключении, изменении и расторжении договора аренды.

Предмет исследования — правоотношения, возникающие на основании договора аренды, а также законодательство, которое их регулирует, и практика его применения.

Теоретической и методологической основой диссертационной работы будут являться научные работы отечественных и зарубежных учёных, в которых рассмотрены вопросы содержания, изменения и расторжения

договора аренды. Исследование выполнено с использованием широкого спектра общих и специальных научных методов научного познания: анализа и синтеза, индукции и дедукции для освещения теоретических основ исследования договору аренды; сравнения и логического обобщения для характеристики видов договора аренды в России и по Франции; системно-структурный анализ для разработки основных направлений совершенствования правового регулирования договора аренды.

Научная новизна исследования заключается в том, что:

- данное исследование обосновывает наличие особенностей в содержании, изменении, расторжении договора аренды в России и во Франции;
- доказано, что в отличие от российского законодательства, институт аренды во французском праве регулируется более строго, о чем говорит детальная регламентация порядка заключения, изменения и расторжения условий договоров аренды;
- предложены и обоснованы направления применения опыта Франции для совершенствования содержания договора аренды в России.

Результаты исследования будут заключаться в разработке комплекса методических положений и практических предложений по совершенствованию содержания, изменения и расторжения договора займа, что будет отражено в следующих положениях, выносимых на защиту.

Во-первых, договор аренды здания, сооружения целесообразно заключать только при наличии обязательной технической диагностики помещения, при отсутствии которой договор может быть расторгнут. Файл технической диагностики должен включать в себя оценку состояния электрических и газовых установок, диагностику энергоэффективности, возможное наличие свинца или асбеста, что позволит учесть особенности сдаваемого в аренду помещения и установить справедливую арендную плату, а в дальнейшем избежать проблемных вопросов относительно платы за коммунальные услуги, ремонт помещения.

Во-вторых, арендодатель должен нести ответственность перед арендатором за нарушение права пользования, вызванное другими арендаторами или жильцами здания, даже если это прямо не предусмотрено договором аренды.

В-третьих, перед сдачей в аренду имущественного объекта он должен быть застрахован арендодателем.

В-четвертых, размер арендной платы (при аренде имущественного объекта на срок более года) может быть изменен в одностороннем порядке только при предоставлении арендатору вещественных доказательств, чтобы можно было продлить аренду. Арендатору должно быть направлено предложение о повышении арендной платы с подтверждающими документами как минимум за 6 месяцев до его начала.

В-пятых, на законодательном уровне следует предусмотреть, что, если арендатор является пожилым человеком старше 65 лет, чьи годовые ресурсы ниже минимального жизненного порога, арендодатель имеет право расторгнуть договор до его окончания, только предложив другое жилье. Эта защита должна применяться и тогда, когда держатель аренды принимает и несет бремя лица, отвечающего этим критериям.

Теоретическая значимость исследования состоит в том, что правовой анализ и обобщение научных идей и взглядов, выводы, сделанные в процессе данного обобщения и изучения выбранной темы позволяют всесторонне подойти к особенностям правового регулирования договора аренды, а также раскрыть проблемы, возникающие в данной сфере.

Практическая значимость исследования определяется возможностью использования рекомендаций в совершенствовании законодательства в области договора аренды, а также в дальнейшей научной разработке проблем развития договорных отношений.

Содержание работы. Диссертация состоит из введения, трех глав, шести параграфов, заключения, списка используемой литературы и используемых источников.

Глава 1 Общая характеристика договора аренды

1.1 История возникновения и развития договора аренды

Начиная изучать цивилистику, мы не можем не изучить римское право, так как большинство современных правоотношений исходят именно с тех времен и с того типа правового регулирования.

Договор аренды принадлежит к виду классических договоров, и берет он свое начало из древнейшего законодательного свода старовавилонского периода, всем известного Кодекса Хаммурапи, основанного при царе Хаммурапи в далеких прошлых 1750-х годах до н.э., в данном законодательном акте содержались статьи, регулирующие арендные отношения. Законы Хаммурапи регулировали различные виды аренды (найма) имущества: помещений, домашних животных, рабов.

«Прототипом современного договора аренды в римском праве был договор аренды имущества, в котором одна сторона (арендодатель) обязывалась передать другой стороне (арендатору) одну или несколько определенных вещей во временное пользование. Эта другая сторона была обязана вносить плату за пользование объектами и возвращать объекты арендодателю в целости и сохранности по окончании пользования» [8, с. 67].

«Частное римское право выделяло три вида договора аренды (найма): аренда (найм) вещей; аренда (найм) услуг; аренда (найм) работников, или подряд» [28, с.52].

«Аренда недвижимости в древнем Риме была классовым вопросом, так как не все свободные граждане были равны в имущественном отношении.

Помимо крупных землевладельцев, существовала также группа свободных крестьян, которые либо владели небольшими участками земли, либо вообще не имели земельной собственности [28, с.57].

Эти крестьяне арендовали землю у помещиков для обработки, при этом арендатор не имел собственность на землю, а также не был защищен от

незаконного вторжения на нее, т.е. арендатор должен был пользоваться защитой своих прав со стороны арендодателя» [8, с. 75].

В большинстве случаев в аренду во все времена сдавались земельные участки. При этом сделка имела определенные правила заключения и оформлялась письменно, в виде договора.

В договоре аренды, соответствовавшему в те времена, указывались определенные документальные нюансы: объект аренды, сумма оплаты, взимаемая за пользование объектом аренды, место и время внесения платы, также необходимы были подписи свидетелей, и указания даты заключения сделки.

Арендодатель принимал на себя следующие обязанности: передача объекта аренды в пользование арендатора, предоставление арендатору, возможности должным образом осуществить использование объекта аренды.

К непосредственным обязанностям лица, взявшего вещь в аренду, относились: совершение своевременной оплаты за использование вещи арендодателю (в денежном выражении); беречь вещь, обращаться с ней должным образом по прямому назначению; вернуть вещь, в целости и сохранности [10].

Договор аренды терял силу в определенных случаях: по окончании срока договора, в случае неисполнений обязанностей любой из сторон договора, по инициативе арендодателя (например, если арендатор использовал вещь не по назначению, что привело к ухудшению ее состояния). Таким образом, передавались и движимые и недвижимые вещи.

В договоре присутствовала возможность установления поднайма.

В Англии аренда движимого имущества долгое время была под запретом, наиболее часто применялась аренда недвижимого имущества, которая порой была единственным способом для того, чтобы приобрести права пользования землей. К первым английским нормативно-правовым актам, регулирующим вопросы аренды, является Закон (Устав) Уэльса 1248 года. С развитием арендных отношений в Англии в 1571 г. был принят

закон, который запрещал совершать мнимые сделки в лизинговых отношениях, его принятие было вызвано необходимостью противодействия применения лизинга как способа сокрытия доходов имущества от налоговых органов и кредиторов, лизинг использовался для сокрытия передачи собственности [74].

Стали появляться специализированные лизинговые компании, которые стали предлагать возможность приобретения оборудования и других объектов лизинга в собственность после окончания срока договора. Это одна из первых сделок Full-pay-out lease, которая наиболее близка к современному финансовому лизингу [48, с.262].

В целом, договор аренды получил наибольшее развитие в 18 веке в странах Европы и США. В этот период в Североамериканских Соединенных Штатах был зарегистрирован первый арендный договор персональной собственности, по которому члены гильдии получили право арендовать лошадей, коляски и фургоны, получил распространение и лизинг, что было связано с развитием железнодорожного транспорта [75].

В лизинговых сделках участвовали банки, посредством которых создавались трастовые фонды, их сертификаты продавались инвесторам с целью привлечения денежных средств.

С 20 века применение трастовых фондов стало замещаться краткосрочными арендными отношениями с собственником имущества, что оказалось более выгодным, срока договора объект аренды возвращался арендным компаниям и мог быть использован в дальнейшем. Сейчас такие операции называются «оперативный лизинг» [13, с. 75].

С 18 века в Швеции действовала так называемая «Таможенная аренда», объектами которой являлись морские и внутренние таможни, которые сдавались в аренду частным лицам [77].

Это позволяло обеспечить стабильную прибыль государству, однако проходило постоянное реформирование таможенной системы, что позволяет утверждать о том, что правительство не было довольным состоянием дел [48, с.263].

Арендные отношения активно развивались и в других европейских странах. Договор найма (аренды) широкое распространение получил во Франции в период абсолютизма. Объектом аренды являлась земля.

В XVI-XVIII вв. многие дворяне перестали уделять внимание своему хозяйству, стали отказываться от возделывания земли собственными силами и раздавать землю по частям в аренду за фиксированную плату или часть урожая. Такие договоры сначала заключались на год, но постепенно сроки их действия стали удлиняться.

Это было выгодно дворянству, так как размер арендной платы не был фиксированным и ничем не ограничивался, соответственно они имели право поднимать размер платы. Кроме того, в отличие от цензивы земля, сданная в аренду, по окончании срока договора возвращалась в распоряжение сеньора [20, с. 90].

В предреволюционный период активно стала развиваться краткосрочная аренда земли (на 5-10 лет), а арендные отношения стали охватывать все более широкий круг имущества и были закреплены в первом кодифицированном акте – Гражданском кодексе Франции 1804 г. (Кодекс Наполеона Бонапарта) [53], в статье 1713 которого было установлено, что договор аренды (то есть подписание договора аренды), не ограничивается только сектором недвижимости. Аренда может относиться к «движимому или недвижимому имуществу».

«Однако, эти нормы были слабо ориентированы на потребности населения и не учитывали отношения между арендаторами и арендодателями, а также не обеспечивали защиту арендаторов» [22].

«Первая попытка изменить этот подход к правам на жилье во Франции была предпринята в 1948 году, когда был принят первый закон, конкретно

касающийся договоров аренды жилья. Этот закон подвергался существенным корректировкам дважды: в 1986 году и в 1989 году» [25, с.128].

Что касается отечественной истории развития договора аренды, то первое письменное регулирование отношений в сфере аренды можно встретить уже в Псковской судной грамоте в статьях 44, 51, 63,76,93, в которых речь шла об аренде земли (договор «изорничества»), а статья 103 была посвящена аренде дома или усадьбы, за которую следовало платить своим трудом.

Указом Петра I от 30 января 1701 г. стала допускаться сдача в аренду земли под постройку дома или другого сооружения, пользовался ими на протяжении установленного договором срока, а затем земля и возмещенная на ней постройка переходила обратно к арендодателю. Следует отметить, что в дореволюционный период вместо термина «аренда» применялся термин «найм» (имущества или вещей). Спецификой арендных отношений было отсутствие равенства сторон договора [68].

Более современный вид, договор аренды приобрёл лишь в Своде законов Российской Империи 1832 г. Законодательные акты, принимаемые позже, только усовершенствовали и частично его дополняли. Крестьянская реформа 1861 года стала переломным моментом в развитии арендных правоотношений, аренда стала активно развиваться – крестьяне вынуждены были брать в аренду земельные участки, свой собственности не имели.

В России дореволюционного периода существенными условиями договора найма (аренды) выступали объект найма, срок, на который объект передавался и получаемое вознаграждение за него. Сторонами договора найма выступали хозяин вещи и наниматель данной вещи. К обоим сторонам договора предъявлялись требования по дееспособности и правоспособности.

Предметом договора аренды выступали неупотребляемые хозяином движимые или недвижимые вещи, или же права (например, право на охоту или ловлю рыбы). Согласование стоимости найма было обязательным условием, но вознаграждение не всегда было в денежном эквиваленте, а

только по соглашению сторон. Еще одним важным условием договора выступал срок его действия, но отсутствие данного пункта в договоре не являлось веским основанием для признания его недействительности.

Максимальный срок найма недвижимости по законодательству того времени составлял 12 лет (а с 15 марта 1911 года он был продлен до 36 лет) [16, с.39].

Форма договора непосредственно зависела от вида объекта найма. Для заключения договора найма недвижимости, законодательно закреплялась письменная форма, а аренда участков земли и построек могла быть заключена в устной форме. Письменная форма была необходима также и для договора найма городских строений и участков земли в городских поселениях при сроке договора на 3 - 12 лет на сумму стоимости более 300 рублей. В случае, если сроки договора составлял более 12 лет, то стоимость не имела значение, такие договоры заключались только в письменной форме.

В соответствии с требованиями договора найма недвижимости того времени, арендная плата выплачивалась вперед более чем за год, что свидетельствовалось крепостным актом.

В случаях нарушения рассмотренных требований, договор признавался недействительным [16, с.29].

Наймодатель принимал на себя следующие обязанности: передача во временное пользование объект найма, поддержание надлежащего состояния объекта найма, обеспечение нанимателю нормального пользования переданным имуществом в течение всего срока найма.

Наниматель в свою очередь обязывался: своевременно осуществлять плату за пользование объектом найма, использовать нанятое имущество по прямому назначению, без причинения объекту найма какого-либо вреда, возвратить имущество хозяину после окончания срока договора найма, в том же виде, в котором оно было нанимателю предоставлено.

Прекращение действия договора найма происходило либо вследствие истечения срока действия договора, либо вследствие принятых местных обычаев.

«Законодательство советского государства в силу коммунистической идеологии, отрицало частную собственность, не предусматривало возможности передачи землю в аренду, так как у человека отсутствовало право собственности на землю (Декрет «О земле» 1917 года)» [48, с.261].

Имущественный наем (аренда) стал возможным только с принятием Гражданского кодекса (далее – ГК) РСФСР в 1922г., в котором договор аренды рассматривался уже как самостоятельный гражданско-правовой договор являлось любое непотребляемое имущество, выраженное индивидуально-определенным характером [29, 11].

Имелся и ряд ограничений в данных гражданско-правовых отношениях. Например, предусматривалось, что социалистические предприятия имеют право предоставлять внаем, лишь те производственные помещения, которые ими временно не используются и лишь в том случае, если уставную деятельность организаций разрешает данную сдачу.

При этом граждане страны не имели возможности выступать наймодателем, «извлекать систематическую прибыль» только организации.

Форме договора имущественного найма в тот период довольно часто была подвержена реформированию и совершенствованию.

ГК РСФСР 1922 г. определял срок найма не более 12 лет, после чего была необходима его пролонгация [29], а ГК РСФСР 1964г. предусматривал максимальный срок в 10 лет [11].

К обязанностям наймодателя относилась передача обусловленного договором имущества нанимателю, и поддержание его соответствующего состояния определенное действием договора время.

Нанимателю вменялся следующий ряд обязанностей: использовать нанятое имущество соответственно его назначению и в соответствии с условиями договора, добросовестно относиться к содержанию арендованного

имущества, своевременно оплачивать арендную плату; в целости вернуть имущество.

Согласно В.А. Белова, «сложилось неоднозначное восприятие договора аренды. С одной стороны, это был гражданско-правовой договор имущественного найма, где отношения выстраивались по принципам равенства, свободы договора.

С другой стороны, аренда считалась способом разгосударствления экономики и не имела ничего общего с договором имущественного найма, так как такие отношения носили характер субординации» [4, с.63].

По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Договору аренды посвящаются положения, закрепленные в шести параграфах главы 34, которые и содержат как общие нормы, регулирующие данный вид договора, так и особенности регулирования отдельных объектов договоры аренды: транспортных средств, зданий и сооружений, предприятий, непотребляемых вещей, а также таких видов аренды как прокат и финансовая аренда (лизинг) [9].

Становление арендных отношений в России прошло собственный исторический путь. Данный институт не является новым в договорном праве РФ, однако, с принятием ГК РФ он приобрел новые черты.

До принятия ГК РФ от 1994 г арендные отношения регулировались непоследовательно, в связи, с чем возник ряд коллизий.

При разработке части второй ГК РФ, законодателем была предпринята попытка упорядочить правовое регулирование договора аренды, после чего возникла необходимость в упразднении части нормативно-правовых актов арендного законодательства и конкретизации отдельных положений аренды по видам ее объекта и особенностям договора.

Договоры аренды транспортных средств, зданий и сооружений, предприятий, непотребляемых вещей, а также таких видов аренды как прокат

и финансовая аренда (лизинг), были обособлены в ГК РФ в качестве разновидности договора аренды, т.к. имеют собственный предмет, стороны, содержание, отличный от общих правил порядок заключения, исполнения и расторжения.

1.2 Понятие и виды договоров аренды в России и во Франции

«Договор аренды – это документ с юридической силой, который в случае возникновения конфликтных ситуаций предоставляется для разбирательств в суде» [7, с.58]. «Договор аренды – это документ гражданско-правового назначения, по результатам которого арендатор обязуется предоставить арендодателю помещение в пользование за определенную плату» [1, с.40].

Договор аренды является одним из наиболее распространенных и часто применяющихся договоров, как в России, так и за рубежом, имеется множество видов договоров аренды, при этом, он имеет свои особенности, характерные для той или иной правовой системы.

Между ними есть существенные различия, в частности, в гражданском законодательстве. В целом, рынок стран Западной Европы является более развитым, и в отличие от отечественной системы за рубежом лучше отлажен механизм защиты прав арендаторов и арендодателей [5, с.50].

Исследование и сравнительный анализ основных аспектов заключения, изменения, расторжения договоров аренды в России и за рубежом позволит определить положительный опыт регулирования арендных отношений и возможность его применения в российском гражданском праве.

Рассмотрим понятие, виды и особенности договоров аренды в Российской Федерации и во Франции – обе страны относятся к романо-германской правовой системе, следовательно, обладают схожими чертами гражданского права, при этом опыт Франции в заключении договоров аренды более продолжительный, а в французском законодательстве особое

внимание уделяется защите прав сторон по данному договору, о чем свидетельствует исследование исторического опыта возникновения и развития договора аренды, проведенное выше в работе.

Нормативно-правовая основа регулирования договора аренды представлена совокупностью следующих законов и подзаконных нормативно-правовых актов: Конституция Российской Федерации [23], Гражданский Кодекс Российской Федерации (часть 2, глава 34) (далее – ГК РФ) [9], Земельный кодекс Российской Федерации (далее – ЗК РФ) [19], Жилищный кодекс Российской Федерации (далее – ЖК РФ) [17] и др.

В соответствии со ст.606 ГК РФ, «арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование» [9].

Данный договор, является возмездным в силу того, что одна из сторон извлекает прибыль из данного соглашения, консенсуальным исследуемый договор полагается определенным с момента, как только контрагенты достигнут соглашения по существенным условиям настоящего договора, двухсторонним ведь в данном соглашении каждая из сторон берет на себя определенные обязанности в пользу своего контрагента.

В роли предмета договора выступают, обязательства сторон, связанные с передачей имущества (зданий и сооружений) и его использованием согласно условию соглашения, а также внесение своевременной оплаты за использование данного имущества.

Гражданский кодекс Франции (Code Civil) в ст.1708 устанавливает, что существуют два вида договоров аренды: аренда вещей и аренда работ [53].

ГК Франции не содержит отдельного понятия договора найма недвижимого или движимого имущества, однако фактически все статьи раздела «О договоре аренде» (ст. 1713-1778) посвящены правовому регулированию гражданской аренды недвижимого имущества.

Таким образом, сравнивая трактовки договора аренды в российском и французском гражданских кодексах, можно сделать вывод об их схожести, с

разницей в том, что в ст.606 ГК РФ предусматривается не только передача вещи во временное пользование (как в ст. 1709 ГК Франции), но и отдельно предусматривается, что она может также передаваться во временное владение и пользование.

Другими словами, ст. 1709 ГК Франции предусматривает один вид договора аренды – только с правом пользования, а ст. 606 ГК РФ предусматривает два вида договора аренды: с правом пользования и владения; только с правом пользования.

Право владения – это возможность фактически обладать имуществом.

Право пользования – процесс извлечения полезных свойств из данного имущества или получение плодов и доходов [76].

Таким образом, можно выделить следующие схожие признаки договора аренды в двух странах: консенсуальность, возмездность, взаимность (двусторонне обязывающий).

Особенностью договора аренды (в отличие от договора найма) является то, что он заключается с юридическим лицом, в то время как договор найма (гл.35 ГК РФ) заключается между физическими лицами.

В ст. 608 ГК РФ перечислены субъекты, которые имеют право сдавать имущество в аренду: «собственник, либо лицо, уполномоченное законом или собственником сдавать имущество в аренду» [9].

Исходя из аналогии закона, а также руководствуясь Постановлением Пленума Высшего арбитражного суда РФ «Об отдельных вопросах практики применения правил ГК РФ о договоре аренды» от 17.11.2011 № 73 [31] (далее – постановление № 73), возможно заключение договора аренды также и с субъектом, который в момент его заключения не обладает вещью, подлежащей передаче в аренду, сдача в аренду приобретенной в будущем вещи. Следует отметить, что Постановлением № 73 уточняются также все необходимые для сотрудничества положения, касающиеся договора аренды – обязательства и права сторон, цена, особенности имущественного объекта и прочие основы.

Гражданская аренда по ГК Франции касается физических лиц, а также так называемых ассоциаций «Закона 1901 года» и, при определенных условиях, компаний.

Она отличается от других договоров аренды большой гибкостью, предоставляемой в отношении его продолжительности и содержания [51].

В основном гражданская аренда предназначена для владельцев и арендаторов, которые не хотят брать на себя долгосрочные обязательства, это идеальный контракт на аренду недвижимости, такой как: офисы; склады; земля несельскохозяйственного назначения; коммерческие помещения, не предназначенные для приема людей; вторичные резиденции; корпоративное жилье; автостоянки и гаражи, не пристроенные к жилому дому.

При этом, парковочные места или отдельные гаражи сдаются в аренду по специальному договору [60].

В России и во Франции применяются разнообразные договоры аренды, каждому из которых присущи свои особенности.

В соответствии со статьей 625 ГК РФ, «к отдельным видам договора аренды и договорам аренды отдельных видов имущества (прокат, аренда транспортных средств, аренда зданий и сооружений, аренда предприятий, финансовая аренда) положения, предусмотренные настоящим параграфом, применяются, если иное не установлено правилами ГК РФ об этих договорах» [9]. В приложении А представлены виды договоров аренды в соответствии с ГК РФ.

Остановимся более детально на отдельных видах договора аренды.

Прокат регулируется §2 главы 34 ГК РФ. На основании ст. 626 ГК РФ по договору проката арендодатель, осуществляющий сдачу имущества в аренду в качестве постоянной предпринимательской деятельности, обязуется предоставить арендатору движимое имущество за плату во временное владение и пользование. Имущество, предоставленное по договору проката, используется для потребительских целей, если иное не предусмотрено договором или не вытекает из существа обязательства.

Договор проката заключается в письменной форме. Договор проката является публичным договором (ст. 426). Договор проката заключается на срок до 1 года.

Правила о возобновлении договора аренды на неопределенный срок и о преимущественном праве арендатора на возобновление договора аренды (ст. 621) к договору проката не применяются. Арендатор вправе отказаться от договора проката в любое время, письменно предупредив о своем намерении арендодателя не менее чем за 10 дней.

В Российской Федерации каршеринг – относительно новое явление. По своей сути каршеринг представляет собой «краткосрочную аренду автомобиля с поминутной тарификацией для внутригородских поездок большого количества клиентов. При этом связь контрагентов (оператора каршерингового сервиса и пользователя) осуществляется посредством специального мобильного приложения (сайт агрегатора), в котором пользователь заключает соглашение о присоединении к условиям обслуживания путем регистрации» [22, с.14].

С.Р. Дерюгина «каршеринг имеет отличительные от аренды транспортного средства без экипажа признаки, выражающиеся в следующем: субъектный состав ограничен (арендодатели – лица, занимающиеся предпринимательской деятельностью в данной сфере, арендаторы – только физические лица); использование цифрового информационного сервиса, поэтому к отношениям применяются также нормы ст. 1235 ГК РФ о лицензионном договоре; быстрый доступ к автомобилю, не обязательна передача транспортного средства по акту приема-передачи (все недостатки обозначаются в электронной форме через цифровое устройство); арендодатель поддерживает транспортное средство в надлежащем состоянии, осуществляя и текущий, и капитальный ремонт; арендная плата складывается из двух составляющих – километража и периода времени использования транспортного средства; краткосрочный договор, как правило, до 24 часов; не предусмотрена субаренда транспортного средства» [15, с.22].

«Следует справедливо отметить, что Россия – не единственная страна, законодательством которой не определена гражданско-правовая природа договора каршеринга» [6, с.39]. Так, во Франции несмотря на то, что нормы о каршеринге содержатся в Транспортном кодексе Франции [55], в Законе №2010-788 от 12.07.2010 «О национальных обязательствах по охране окружающей среды (Grenelle 2)» [61], в Законе №2015-992 от 17.08.2015 «О переходе на энергоносители для экологически безопасного роста (TECV)» [62], отсутствуют специальные нормы, определяющие правовую природу этого договора.

Так, в ст. L.1231-14 Транспортного кодекса Франции каршеринг определен как «совместное использование одного автотранспортного средства или автопарка наземных транспортных средств абонентами или пользователями, авторизованных уполномоченным сервисом или автодиспетчером. Каждый абонент или авторизованный пользователь может получить доступ к транспортному средству без водителя для поездки по маршруту по своему выбору и в течение ограниченного времени» [55].

Каршеринг как институт гражданского права не имеет надлежащего законодательного правового регулирования на федеральном уровне, регионы, в качестве превентивной меры, осуществляют самостоятельное регулирование в отношении данных договоров [59].

В зависимости от сторон-участников договора и срока, будет зависеть форма данного договора. Он должен быть заключен в письменной форме, а в том случае, если срок действия договора длительный (более года), необходима обязательная государственная регистрация данного договора, представляет собой акт, который подтверждает возникновение и наличие у арендатора, такого права, как пользование и владение объектом недвижимости, а также требует проведения регистрационной процедуры в отношении объекта недвижимости.

В статье 650 (пункт 1) ГК РФ законодатель сформулировал понятие договора аренды зданий, сооружений, указав, что арендодатель по договору

аренды: «должен передать во временное владение и пользование либо во временное пользование арендатору здание или сооружение» [9].

Следовательно, арендодатель и арендатор выступают сторонами в процессе заключения договора аренды. Арендодатель, в соответствии с законодательством, – это именуется собственник сдаваемого в аренду имущества, или же лицо, наделенное правом распоряжения, управления или хозяйственного ведения имущества по закону или в соответствии с волеизъявлением собственника этого арендуемого имущества.

Имеющие ограничения и исключения указаны законодателем в главе 19 ГК РФ. Исходя их. Ст. 650 ГК РФ, предметом данного договора являются здания и сооружения, а также земельные участки или их части, на которых непосредственно и находятся здания и сооружения.

На законодательном уровне не утверждены обязательные требования к идентификации предмета договора аренды. Но не лишним будет при государственной регистрации приложить к договору аренды зданий и сооружений копию плана объекта и кадастровый паспорт на арендуемую недвижимость, особенно если кадастровый паспорт не был ранее включен в правоустанавливающие документы по делу [65].

Если права на подлежащую обременению недвижимость арендодателем зарегистрированы раньше, то при государственной регистрации договора можно использовать двусторонне заверенный документ, содержащий текстовое описание или графическое изображение объекта недвижимости, переходящей в пользование арендатора (в этом случае учитываются данные, содержащиеся в кадастровом паспорте объекта недвижимости) [47, с.54].

Получаемую арендодателем за передачу имущества арендную плату ст. 606 ГК РФ предусматривает как в денежном эквиваленте, так и в результатах хозяйственного использования имущества или же выполненной услуги. Договор аренды зданий и сооружений должен быть возмездным.

Ст. 652 ГК РФ расширяет обязанности арендодателя по предоставлению арендатору недвижимости в том плане, что помимо предоставления права на владение и использование недвижимости, одновременно происходит передача собственника на землю:

- если арендодатель является собственником участка земли с расположенным на нем арендуемым помещением, то арендатор имеет право на аренду и этого земельного участка, если это не противоречит договору аренды на участок. В качестве примера может быть представлено право аренды в интерпретации статьи 24 ЗК РФ [19].
- если договор аренды не содержит указаний относительно права арендатора на анализируемый участок земли, то он может использовать земельный участок по назначению (статья 652 (пункт 2) ГК РФ), данный признак позволяет отнести договор к вещным правам [9].

При этом вид права арендатора здания на земельный участок, не может превышать по объему вид права собственника на него.

Такое же законное право имеют, например, субъекты права хозяйственного ведения или оперативного управления, соблюдая ограничения, указанные в главе 19 Гражданского Кодекса Российской Федерации.

Следующим видом договора аренды является договор аренды предприятий, который регулируется §5 главы 34 ГК РФ.

«Предприятие – объект прав – понимается как имущественный комплекс. Он используется для реализации деятельности, обусловленной целями, в соответствии с которыми создано предприятие.

Как самостоятельная система имущественный комплекс включает в себя ряд подсистем и элементов. Выделяются основные элементы и элементы, обеспечивающие процесс осуществления деятельности предприятия» [39, с.32].

По договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору за плату во временное владение и пользование предприятие как имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности (п. 1 ст. 656 ГК РФ).

«Элементы, которые входят в состав предприятия – объекта договора аренды, должны обеспечивать арендатору принципиальную возможность продолжать осуществлять предпринимательскую деятельность прежнего владельца. Выделяют два вида элементов арендуемого предприятия: обязательные (основные средства, входящие в состав предприятия - здания, земельные участки, сооружения, оборудование) и факультативные (оборотные средства, права пользования, связанные с предприятием права требования, и его долги), которые играют особую роль, поскольку именно они обеспечивают предприятию его статус имущественного комплекса».

В заключительном, 6 параграфе главы 34 ГК РФ урегулированы вопросы финансовой аренды лизинга). Современный этап становления в России рыночных отношений характеризуется усилением роли договора в опосредовании общественных отношений в сфере предпринимательства.

Наблюдается тенденция к появлению и утверждения договорных институтов, которые не были характерны для прежней системы хозяйствования. Одним из таких является договор финансового лизинга.

Значение лизинга для экономики России в современных условиях трудно переоценить, поскольку, как показывает мировая практика, он представляет собой действенный механизм, с помощью которого обеспечивается обновление средств производства и создаются условия для использования новой техники. Становление института лизинга невозможно без создания для этого надлежащей правовой базы [24, с.25].

Долгое время в нашей стране не было специального законодательства о лизинге. Принятие в 1998 году Закона РФ «О лизинге» (в последующем он был переименован и в настоящее время имеет название Федеральный закон от 29.10.1998 «64-ФЗ (ред. от 14.07.2022) «О финансовой аренде (лизинге)»

[30], бесспорно, стало весомым шагом в процессе законодательного обеспечения лизинговой деятельности.

В условиях, когда финансовые ресурсы предприятий и инвестиционные возможности государства ограничены, решение вопросов улучшения их финансового и экономического положения возможно только на основе концентрации и объединения капитала и производства – лизинга.

Для лизинга как хозяйственной деятельности характерны следующие признаки:

- имеет длящийся (постоянный) характер осуществляется на профессиональной основе;
- осуществляется особым кругом субъектов;
- имеет инвестиционный и инновационный характер (основным назначением является обновление основных производственных фондов лизингополучателя);
- осуществляется с целью получения прибыли;
- имеет публично-частный характер;
- характеризуется публично-правовым регулированием порядка осуществления бухгалтерского учета, налогообложения и сочетанием частных и публичных интересов в процессе осуществления государственного регулирования и поддержки лизинговой деятельности в приоритетных отраслях экономики [46, с.144].

Лизинг является разновидностью договора аренды, но на практике не всегда можно сразу определить, какой из этих двух договоров необходимо использовать. Сравнительная характеристика этих договоров приведена в таблице Б.1 (приложение Б).

Во Франции также существуют различные виды аренды, каждый из которых имеет свои особенности, которые следует различать (таблица В.1. приложение В).

В законодательстве Франции предусмотрены следующие группы договоров аренды: гражданская аренда, профессиональная аренда и коммерческая аренда. Общее право аренды содержится в Гражданском кодексе Франции, представленном в статьях 1708, 1709 и 1710 и детализированном в статьях 1713–1778 [66].

Существует несколько видов аренды: классическая аренда жилого помещения (пустого или меблированного помещения) в соответствии с законом № 89-462 от 6 июля 1989 г.; стандартный «гражданский» лизинг; коммерческая аренда, регулируемая положениями Коммерческого кодекса Франции [54]; профессиональная аренда; договор сезонной аренды.

Последний предназначен для общего права, он регулируется наиболее общими положениями статьи 1708 и последующими статьями ГК Франции.

Кроме перечисленных в таблице 1, существуют также более конкретные договоры аренды, особенно для студентов, аренда парковки или аренда в субаренду. Правовая основа договоров аренды зависит от типа соответствующего имущества, а также от типа заключенного договора аренды [58].

Сдаваемая в аренду недвижимость может иметь 3 вида использования: основное место жительства, основное место жительства и рабочее место, эксклюзивная коммерческая деятельность. В последнем случае необходимо подписать договор коммерческой аренды [52].

Договор гражданской аренды сегодня является очень популярным договором аренды в контексте аренды для жилого или профессионального использования. Его также называют арендой по общему праву.

Действительно, с учетом обобщения использования договоров аренды жилья, регулируемого Законом № 89-462 от 6 июля 1989г., гражданско-правовой договор аренды практически превратился в универсальную аренду.

Заметное отличие заключается в том, что гражданская аренда касается как жилья для основного жилого использования, обставленного или не имеющего места в другом месте, так и жилья для профессионального

использования. Тогда это становится хорошей альтернативой классической коммерческой аренде [50].

Гражданская аренда предпочтительнее во многих случаях, потому что ее самым большим преимуществом, несомненно, является то, что она предлагает большую свободу в определении продолжительности аренды, а также принципов. Однако, если договор аренды является профессиональным, он должен быть подписан на срок не менее 6 лет с продлением по умолчанию на 6 лет. Этот тип аренды также может быть расторгнут досрочно, если он соблюдает 6-месячный период уведомления.

Аренда жилья, в отличие от гражданской аренды, строго регулируется законом от 6 июля 1989 г., который направлен, в частности, на улучшение условий аренды недвижимого имущества, предназначенного для устройства основного жилья для физических лиц.

Однако гражданско-правовая аренда не исключается полностью в отношении арендной платы за жилое помещение: если это вторичное место жительства; если недвижимость используется компанией в качестве жилья для компании; если арендатор является ассоциацией [71].

Гражданский договор аренды предназначен для сдачи в аренду помещений для личного пользования. Это может быть служебное помещение, площадка для отдыха или помещение, предназначенное для хранения товаров, например, ящик.

Итак, гражданская аренда регулируется теми же правилами и той же технической и энергетической экспертизой, что и классическая аренда жилья, которая подпадает под действие закона от 6 июля 1989 года.

Обычно гражданско-правовая аренда используется, когда:

- арендатор уже имеет основное место жительства в другом месте (поэтому аренда относится к типу вторичного жилья);
- арендатор является компанией и использует имущество в профессиональных целях (например, корпоративное жилье);

– арендатор – это ассоциация, которая использует имущество для своей деятельности [69].

Как было отмечено выше в работе, по Франции отдельно выделяются такие виды аренды как профессиональная и коммерческая, которые регулируются, помимо общих положений договора аренды, закрепленных у ГК Франции, также положениями Коммерческого кодекса Франции [54], Транспортного кодекса Франции [55] и др.

Профессиональная аренда, как следует из названия, предназначена для профессионального использования арендованных помещений.

Профессиональная аренда регулирует аренду между арендодателем и лицом, занимающимся свободной профессией, независимо от того, регулируется она или нет. Таким образом, она предназначена для аренды помещений, предназначенных для занятий какой-либо профессией. И наоборот, гражданско-правовая аренда не может быть использована для помещений, предназначенных для осуществления профессиональной деятельности, поскольку обязательно, чтобы использование было личным.

Коммерческая аренда предназначена для коммерческой, сельскохозяйственной, промышленной или ремесленной деятельности.

Продолжительность договора коммерческой аренды составляет от 3 до 9 лет, по сравнению с ограничением в 3-6 лет профессиональной аренды.

В отличие от профессиональной аренды, коммерческая аренда может быть продлена по умолчанию. «Согласно Коммерческому кодексу Франции по истечению срока аренды владелец эксплуатируемого в помещениях комплекса может воспользоваться преимущественным правом возобновления аренды 145-12, срок которой тоже составит девять лет, если не установлено иное.

Французское законодательство предусматривает эффективную защиту коммерсантов-арендаторов: после подписания договора аренды собственник помещений не может восстановить пользование ими, кроме случаев, когда он

готов выплатить арендатору существенную компенсацию, либо когда коммерсант не выполняет своих обязательств» [49, с.140].

Так, положения гл. III ("Аренда коммерческих автомобилей") разд. II ("Контракты") кн. II ("Грузовые автомобильные перевозки") предусматривают, что любая аренда коммерческих транспортных средств с экипажем содержит положения с указанием соответствующих обязательств сторон в отношении условий предоставления водителя и выполнения транспортных операций (ст. L3223-1 ТК Франции) [55].

Важно отметить, что в разделе об аренде коммерческих транспортных средств ТК Франции аренда транспортного средства возможна только с предоставлением услуг по управлению и технической эксплуатации. Однако аренда коммерческих автомобилей регулируется типовыми договорами (ст. L3223-1 ТК Франции), в которых предусматривается аренда транспортных средств, как с предоставлением данных услуг, так и без них» [6, с.40].

Выводы по главе 1

Во-первых, договор аренды в РФ является разновидностью гражданско-правового договора, содержание которого заключается в том, что арендодатель обязан предоставить во временное владение и пользование определенное имущество, а арендатор, в свою очередь, обязан предоставить арендную плату в установленном размере. Аренда, согласно французскому законодательству, представляет собой договор, по которому одна сторона, называемая арендодателем, предоставляет другой стороне, называемой арендатором, право использовать движимое или недвижимое имущество в течение определенного периода времени в обмен на уплату арендной платы.

Во-вторых, сравнивая трактовки договора аренды в российском и французском гражданских кодексах, можно сделать вывод об их схожести, с разницей в том, что в ст.606 ГК РФ предусматривается не только передача вещи во временное пользование (как в ст. 1709 ГК Франции), но и отдельно предусматривается, что она может также передаваться во временное владение и пользование.

В-третьих, из определения договора аренды, представленного как в ГК РФ, так и в ГК Франции следует, что данный договор является платным и срочным; предметом договора аренды может быть вещь, определенная индивидуальными признаками, которая сохраняет свой первоначальный вид при неоднократном использовании (непотребительская вещь). Таким образом можно выделить следующие схожие признаки договора аренды в двух странах: консенсуальность, возмездность, взаимность.

В-четвертых, нормативно-правовая основа регулирования договоров аренды в РФ представлена совокупностью следующих законов и подзаконных нормативно-правовых актов: Конституция РФ, ГК РФ (часть 2, глава 34), Земельный кодекс РФ и другими нормативно-правовыми актами. Во Франции основные положения договоров аренды, по существу, регулируются законом №89-462 от июля 1989 г. В законодательстве Франции предусмотрены следующие группы договоров аренды: гражданская аренда, профессиональная аренда и коммерческая аренда.

Общее право аренды содержится в Гражданском кодексе Франции, представленном в статьях 1708, 1709 и 1710 и детализированном в статьях 1713–1778. Профессиональная и коммерческая аренда, помимо общих положений договора аренды, закрепленных у ГК Франции, регулируются также положениями Коммерческого кодекса Франции, Транспортного кодекса Франции и др.

В-пятых, в соответствии с ГК РФ, в зависимости от вида имущества выделяют следующие виды договора аренды: проката; аренды транспортного средства; зданий и сооружений; предприятия и финансовая аренда (лизинг). Если говорить о движимом имуществе, выделяют еще два вида соглашения – с экипажем и без экипажа. В недвижимом имуществе – договор земельного участка, социальной аренды, коммерческой, традиционной.

Глава 2 Порядок заключения, изменения и расторжения договора аренды по законодательству России и Франции

2.1 Содержание договора аренды

Абсолютно для всех договоров гражданско-правового характера, как в РФ, так и во Франции, первостепенное и главное значение имеет определенный круг вопросов, которые затрагивают их существенные условия. В современном гражданском праве, выделяют три группы условий, соблюдаемых при заключении гражданско-правового договора:

- существенные условия, необходимые и достаточные для заключения договора, а это значит, что настоящее соглашение способно породить права и обязанности у его сторон;
- простые (обычные) условия, которые содержатся в пунктах соглашения, имеющие основу диспозитивного характера, их отсутствие, никоим образом не влияет на действительность договора, а в случае их отсутствия применяются положения закона;
- случайные условия, не являются обязательными для договоров определенного типа, состоят эти условия из согласованных сторонами положений, которые иногда не совпадают с диспозитивными нормами закона либо обычаями. [8, с.115].

В соответствии с общепринятым правилом, согласно ГК РФ существенными условиями являются:

- условия о предмете договора;
- условия, которые определены в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида;
- условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Совокупность согласованных сторонами вышеуказанных условий и выражает само содержание договора. В данных условиях в содержании договора закрепляются права и обязанности контрагентов [2].

Как уже было сказано выше, договор аренды регулируется действующим законодательством, а именно ГК РФ. При составлении договора следует обращаться к следующим статьям, указанных в таблице Г.1 (приложение Г). Это далеко не все статьи, нормативы и акты, которые регулируют отношения между арендатором и арендодателем.

В индивидуальных случаях и в спорной ситуации нередко приходится обращаться к Гражданскому процессуальному кодексу Российской Федерации [12].

При заключении договора гражданской аренды стороны определяют права и обязанности каждой. Исходя из содержания самого договора, вытекает следующее, основным правом арендодателя, является право распоряжения, принадлежащего ему (арендодателю) имущества, главной обязанностью арендодателя по исследуемому договору, несомненно, является передача самого объекта недвижимого имущества (ст. 611 ГК РФ), представленные в таблице Г.2 (приложение Г).

Арендатор, соответственно, несет обязанность, которая заключается в принятии арендованного имущества, согласно договору. Получая арендованное имущество, арендатор приобретает право пользования и владения, право распоряжения, несомненно остается у арендодателя, собственника такого имущества.

Договор считается заключенным, по всем существенным условиям договора. К ним относятся условия о предмете договора, условия, которые в законе или иных правовых актах определены как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение [38].

Об этом сказано в п. 3 ст. 607 ГК РФ: в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

Так, к примеру, по спору из договора аренды, рассмотренному Арбитражным судом Челябинской области от 09 января 2020 г. по делу № А76-43634/2019 [45], предметом договора выступал земельный участок находящийся в собственности РФ, с реестровым номером П11740001180, общей площадью 2901,0 кв.м., с кадастровым номером 74:36:0406002:32, из земель населенных пунктов, расположенный по адресу: Россия, Челябинская область, г. Челябинск, Советский район, ул. Курчатова, д. 19, для эксплуатации нежилого здания (офисы, казино, комнаты охраны, лит АА1), в границах, указанных в кадастровом паспорте участка, прилагаемом к настоящему договору и являющимся его неотъемлемой частью. В соответствии с п. 1.2 договора на участке имеется нежилое здание (КН 74:36:0406002:172) [37].

Как следует из другого примера, согласно пунктам 1.2 договора аренды № б/н/329-12 от 01.05.2020 индивидуальный предприниматель Клещенко Юрий Александрович (арендодатель) сдает арендатору (ООО «СМУ «Краснодар») за плату во временное пользование нежилые помещения (объект аренды), расположенные по адресу: г. Краснодар, Западный округ, ул. им. Дзержинского, д. № 8, литер А на втором этаже здания и включает в себя комнаты № № 11, 12, 13, 14, 15, 16 общей площадью 128,1 кв.м, обеспеченные теплом, водой, электроэнергией, телефонной связью [43].

Кроме того, для определенных видов договора аренды законодательством РФ могут быть предусмотрены иные существенные условия. В соответствии с п. 1 ст. 654 ГК РФ условия о цене являются существенными для договоров аренды сооружения и зданий.

Наряду с существенным условием договора аренды законодателем выделены следующие условия договора аренды: условие о сроке, условие об арендной плате. В соответствии со ст. 610 ГК РФ договор аренды заключается на срок, определенный договором. Если срок аренды в договоре не определен, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок. В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества за три месяца.

Договор аренды, заключенный на срок, превышающий установленный законом предельный срок, считается заключенным на срок, равный предельному.

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

Арендная плата устанавливается за все арендуемое имущество в целом или отдельно по каждой из его составных частей в виде:

- определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно;
- установленной доли полученных в результате использования арендованного имущества продукции, плодов или доходов;
- предоставления арендатором определенных услуг;
- передачи арендатором арендодателю обусловленной договором вещи в собственность или в аренду;
- возложения на арендатора обусловленных договором затрат на улучшение арендованного имущества.

Стороны могут предусматривать в договоре аренды сочетание указанных форм арендной платы или иные формы оплаты аренды.

Если договор аренды не предусматривает предмет, то данный договор признается незаключенным. Применительно к отдельным видам договора

аренды законодателем наряду с предметом договора в качестве существенных предусмотрены и иные условия.

В ГК РФ также выделены следующие условия договора аренды: условие о сроке, условие об арендной плате.

В связи с тем, что одной из главных обязанностей арендодателя является передача имущества арендатору, объект аренды, должен быть передан арендатору в срок, который устанавливается в договоре. В случае отсутствия указанного в договоре срока – в разумный срок.

В случае невыполнения возложенной на арендодателя обязанности, арендатор имеет полное право, истребовать объект аренды, полагаясь на законодательство ст. 398 ГК и взыскать от арендодателя возмещения убытков, которые были причинены в результате неисполнения основной обязанности, арендодателя, а именно, несвоевременного предоставления имущества, переданного в аренду.

Арендодатель имеет право требования в одностороннем порядке расторжение договора в случаях, установленных в законе или договоре.

Передача объекта недвижимости, сопровождается актом приема-передачи, либо иным документом, констатирующим факт о реальной передаче здания (сооружения), который в обязательном порядке подписывается обеими сторонами, участвующими в договоре (п. 1 ст.655 ГК РФ).

Уклонение одной из сторон от подписания передаточного акта на условиях, предусмотренных договором, расценивается как отказ арендодателя от исполнения обязанности по передаче имущества, а арендатора соответственно от принятия имущества (ст. 655 ГК РФ). Данный отказ выступает в двух видах правомерный и не правомерный.

Правомерный – отказ арендодателя от подписания акта о передаче имущества, в том случае если арендатор не выполнил обязательства, связанные с передачей ему имущества (например, не внесение аванса).

Однако иногда ситуация может принять обратную сторону, обязанность арендатора по внесению авансовых платежей будет выполнена, а обязанность по передаче имущества арендодателем нет, тогда, естественно уже арендатор вправе обратиться в суд за защитой своих прав и получением компенсации за необоснованное обогащение от арендодателя.

Исполнение условий договора находится под защитой в судебном порядке, в соответствии с этим, обе стороны имеют право на обращение в суд с иском с требованием об исполнении условий договора или закона.

Законодательство предусмотрело вариант защиты арендатора от злоупотреблений арендодателей: согласно пункту 8 Информационного письма Президиума ВАС РФ №66 [32] в том случае, если здание или сооружение арендодателем было передано арендатору без документов, необходимых для его использования по назначению, то арендодатель лишается права требовать от арендатора исполнения обязанности по уплате арендной платы.

Второй из главных обязанностей арендодателя, является обязанность по бремени содержания (взнос на капитальный ремонт), принадлежащего ему имущества, переданного им в аренду. Данная обязанность предусмотрена ГК РФ, однако если в договоре аренды или в иных правовых актах арендодатель освобожден от такой обязанности, она возлагается на арендатора.

К сожалению, в законодательстве нет таких положений, в которых были бы детально прописаны права и обязанности арендатора, по договору аренды зданий и сооружений. Данные права и обязанности определяются общими положениями, регулирующими договор аренды.

Основными правами арендатора являются: право пользования объектом аренды по его назначению, предоставленное ему (арендатору), по факту передачи арендодателем объекта аренды. Также арендатор имеет право требовать расторжение договора в предусмотренных законом случаях в соответствии со ст.620 ГК РФ.

Для использования этого права, арендатору необходимо соблюсти одно условие – предупредить арендодателя за 3 месяца.

Арендатор наделяется правом требования, изъятия в судебном порядке, переданного в аренду имущества (здания или сооружения), из владения арендодателя. Если, арендатор вследствие задержки передачи недвижимого имущества арендодателем, лишился заинтересованности в исполнении дальнейших обязанностей по договору аренды, он вполне имеет полное право (как указывалось выше), на заявление требований о расторжении договора и о возмещении ему убытков, причиненных ему в результате неисполнения договорных обязательств. Данное право является необходимым, правом и гарантирует защиту интересов арендатора.

Закон признает обязательство исполненным, после подписания, указанного выше документа (передаточного акта), закон соединяет юридическое исполнение обязательств по настоящему договору, с реальным фактом передачи объекта аренды.

Раздел «Ответственность сторон» в договоре аренды призван урегулировать все возможные споры, которые могут возникнуть в процессе действия договора. Нарушение обязательств по договору, имеет непосредственную связь с причинением правонарушителем убытков потерпевшей стороне. Для защиты своих прав спорные вопросы могут быть решены путем совместных переговоров, досудебных служб или в суде.

Здесь же обговаривается размер неустойки, которую арендодатель вправе требовать со второй стороны в случае несвоевременного внесения платы за аренду.

Подводя итог, по данному вопросу, можно сделать вывод о том, что элементами договора аренды являются: предмет (объект движимого или недвижимого имущества; арендная плата; срок, форма и содержание договора. Существенные условия договора аренды – это условия о предмете договора (объект арендных отношений). Дополнительными являются следующие условия договора аренды: цена («арендная плата»);

срок; условия пользования арендованным имуществом; обязанности сторон по содержанию арендованного имущества.

Срок аренды не является существенным условием в силу того, что его рамки в законодательстве не прописаны, стороны самостоятельного устанавливая данный срок исходя из договоренности, а ГК РФ допускает заключение договоров аренды без указания срока их действия.

Рассмотрим элементы договора аренды, характерные для французского права. ГК Франции не содержит отдельного понятия договора найма недвижимого или движимого имущества, однако фактически все статьи раздела «О договоре аренде» (ст. 1713-1778) посвящены правовому регулированию аренды недвижимого имущества.

Договор гражданской аренды предусматривает большую свободу в отношении разработки условий договора. Будь то его продолжительность, условия расторжения или продления, или применяемая арендная плата, стороны остаются свободными в принятии решения о содержании договора.

Договор аренды должен быть заключен в письменной форме не менее чем в двух экземплярах. Они должны быть датированы и подписаны владельцем и арендаторами. В ГК Франции предусмотрена также возможность заключить устный договор аренды. Однако такой договор может вызвать проблемы в случае спора, за отсутствием доказательств. В идеале следует выбрать письменный договор аренды.

Для заключения договора аренды по Франции необходима следующая информация: идентификация сторон; обозначение арендуемых помещений и их назначение; срок аренды; условия, касающиеся аренды и сборов; условия залога; где применимо, информация, касающаяся агентских сборов; некоторые документы, предназначенные для полной информации арендатора, также будут предоставлены в качестве приложения к договору аренды [58].

Договор аренды, как правило, заключается между двумя сторонами: арендодателем, собственником имущества, и арендатором, будущим арендатором.

Таким образом, обязательно, чтобы обе стороны договора были идентифицированы в нем. Для этого нужно указать: контактные данные владельца; данные арендаторов; контактные данные (имя и юридический адрес) менеджера в случае, если жилье не находится под непосредственным управлением владельца; дата вступления в силу и срок аренды; назначение аренды и назначение арендованного имущества.

В договоре аренды обязательно должна быть указана определенная информация, касающаяся жилья, например:

- тип арендуемого имущества (дом, квартира, сарай и т.д.); характеристики здания (здания или кондоминиума) и дата его постройки;
- жилая площадь жилья;
- количество комнат;
- перечень личного и общего имущества, находящегося в жилье, которое сдается в аренду;
- характер и объем работ, выполненных в помещении с момента последней аренды. Бывает, что арендованное имущество предназначено для нескольких целей. Вот почему необходимо указать в договоре назначение арендуемого помещения, будь то простая аренда жилья, коммерческая аренда или смешанная аренда.

Отношения между арендаторами и арендодателем кроме ГК Франции регулирует Закон «Об улучшении отношений в сфере аренды и внесении изменений к Закону 86-1290» [68], целью которого является содействие развитию рынка аренды. Кроме того, применяется закон «О доступе к жилью и обновлению городов» [67] регулирует рынок доступного жилья и защиту наиболее «уязвимых групп» в обществе. Этим Законом также был внесен ряд

изменений в законы о продаже и аренде жилья, распределение социального жилья, стандарты строительства.

Арендодатель – это тот, кто предлагает свое имущество в аренду. Это может быть физическое или юридическое лицо. Таким образом, владельцем арендодателя может быть компания, банковская организация или другое. В обмен на предоставление своего жилья он получает ежемесячную арендную плату, размер которой определяется в договоре аренды.

Для подписания договора аренды арендодатель может быть представлен агентом. Это может быть агентство недвижимости, такое как Citya Immobilier, управляющая недвижимостью или любой другой законный представитель.

Именно арендодатель или его представитель несет ответственность за установление и составление договора аренды в соответствии с заранее установленной свободной моделью договора аренды.

Для определения обязательств, вытекающих из договора аренды, следует обратиться к статьям 1708 и последующим статьям ГК Франции.

Арендодатель несет следующие общие обязательства в соответствии со статьей 1719 ГК Франции:

- сдать предмет лизинга арендатору, а если он предназначен для проживания, предоставить благоустроенное жилое помещение;
- содержать вещь в состоянии, пригодном для использования в целях, для которых она была сдана в аренду;
- позволить арендатору спокойно пользоваться им в течение срока аренды;
- также обеспечить постоянство и качество плантаций, если таковые имеются.

Арендодатель несет ответственность перед арендатором за нарушение права пользования, вызванное другими арендаторами или жильцами здания, даже если это прямо не предусмотрено договором аренды.

Он может избежать этой ответственности только в случае форс-мажорных обстоятельств.

Достойным жильем считается такое жилье, которое не влияет на здоровье и физическую безопасность жильцов. Он также должен быть «свободен от заражения вредными и паразитарными видами» (разъяснение предусмотрено законом Элана № 2018-1021 от 23 ноября 2018 г.). Понятие благопристойности определено указом № 2002-120 от 30 января 2002 г., в котором указаны характеристики, которым должно соответствовать арендованное жилье, например наличие жилой площади и оборудования, делающего его пригодным для проживания.

Данное постановление 2002 г. было дополнено постановлением № 2017-312 от 9 марта 2017 г., которым был разработан дополнительный критерий минимальной энергетической эффективности, характеризующийся воздухопроницаемостью (помимо воздухопроницаемости, воды с 1 января 2018 г.) и достаточной вентиляцией (включая обновление воздуха и эвакуацию влаги с 1 июля 2018г.) [70]

Арендодатель должен в течение срока аренды производить все необходимые ремонтные работы, кроме тех, которые касаются ежедневного обслуживания и мелких работ – за них несет ответственность арендатор.

В свою очередь, арендатор должен заботиться об имуществе, пользование которым ему предоставлено, и платить арендную плату на согласованных условиях. Если опись имущества, находящегося в помещении, не производилась, предполагается, что арендатор получил имущество в исправном состоянии и должен вернуть его в таком виде, если не доказано иное (ст. 1731 ГК).

В целом, основной обязанностью является передача арендованного имущества арендатору в дату, указанную в договоре аренды. Он также должен обеспечить спокойное пользование арендованным помещением.

С этой целью он обязан производить ремонт или работы, необходимые для содержания имущества и его оборудования, если таковые имеются. То

есть ремонт арендуемого помещения, как правило, осуществляется за счет арендодателя.

Арендатор представляет другую сторону договора аренды. Именно он за заранее установленную арендную плату занимает помещение, предоставленное арендодателем.

Арендатор, со своей стороны, обязан: своевременно вносить арендную плату и причитающиеся ему платежи, неуплата может привести к прекращению аренды; обслуживать жилое помещение и производить мелкий ремонт; оформить страховку от арендных рисков. С согласия арендодателя арендатор может сдать помещение в субаренду. В этом случае арендная плата подлежит возврату собственнику: арендатор не может на нее рассчитывать.

Гражданская аренда является отступлением от «классической» аренды, такой как коммерческая аренда. Она применяется, в частности, когда использование помещений не соответствует их назначению. Это тот случай, когда жилой дом используется в профессиональных целях, например, для проживания компании [72].

Различные типы договоров аренды подчиняются различным правилам относительно их продолжительности. Таким образом, продолжительность коммерческой аренды будет отличаться, например, от продолжительности профессиональной аренды. По законодательству Франции, срок коммерческой аренды составляет минимум 9 лет; профессиональной – не более 3 лет. Одним из основных преимуществ гражданской аренды является свобода выбора ее продолжительности.

Таким образом, стороны могут совместно определить устраивающую их продолжительность в пределах максимум 9 лет.

Как правило, срок «пустой» аренды не должен превышать 6 лет, мебелированной аренды – минимум 1 год (9 месяцев для арендаторов-студентов). При аренде парковки и сезонной аренде продолжительность

аренды устанавливается сторонами свободно. Однако сезонная аренда в обязательном порядке устанавливается на определенный период.

Сезонная аренда, также называемая «краткосрочной арендой», предназначена для туристов и отдыхающих, которые ищут жилье для краткосрочной аренды.

Правила и обязательства, относящиеся к данному виду аренды, налагают: максимальный срок аренды 90 дней; оформление договора аренды, подписанного в двух экземплярах; невозобновляемая аренда без возможности прекращения аренды (за исключением серьезных нарушений, совершенных арендатором) [56].

Обе стороны могут разорвать договор аренды, не дожидаясь окончания договора аренды. Арендодатель должен обосновать законные причины, чтобы уведомить своего арендатора.

Гражданская аренда в принципе по умолчанию может продлеваться по истечении срока на тот же срок, если только одна из сторон не уведомит другую о своем намерении расторгнуть ее. Арендатор может в любое время сообщить арендодателю о своем намерении покинуть помещение, направив ему заказное письмо с уведомлением о вручении.

Продолжительность периода уведомления свободно определяется сторонами договора аренды при его составлении или впоследствии с помощью приложения к договору аренды.

В каждом договоре аренды должны быть указаны суммы арендной платы и сборов, условия их оплаты (способ оплаты, дата и периодичность), а также любые условия пересмотра. Позднее имеется возможность изменить сумму сборов путем внесения поправок в договор аренды.

Для этого необходимо указать размер последней арендной платы, примененной к предыдущему арендатору, если последний покинул помещение менее чем за 18 месяцев до заключения нового договора аренды.

При гражданско-правовой аренде контроль за арендной платой не предусмотрен. Таким образом, стороны свободны в выборе размера арендной

платы. Пункт о пересмотре арендной платы, если он включен в договор аренды, должен соответствовать индексам, опубликованным INSEE.

Хотя в принципе размер арендной платы устанавливается арендодателем свободно, в некоторых районах французской территории арендная плата строго контролируется.

Действительно, в соответствии с законом ALUR арендная плата не может свободно устанавливаться арендодателем или увеличиваться между двумя арендаторами: в Париже и в Лилле; в социально-напряженном районе.

Для жилья, расположенного в этих районах, необходимо будет добавить к договору суммы базовой арендной платы, увеличенной базовой арендной платы и любой дополнительной арендной платы.

Если применяется дополнительная арендная плата, к договору также должны быть приложены подтверждающие ее документы.

Следует также учитывать, что в отдельных случаях при заключении договора аренды учитывается Постановление № 2011-2028 от 29 декабря 2011 года, которое устанавливает индекс арендной платы, специально адаптированный для третичной деятельности, аренды складов, амбаров.

Это индекс третичной ренты (ILAT). Для корпоративного проживания применяется базовый индекс арендной платы (IRL) [58].

Выплачиваемый владельцу при подписании договора аренды залог (или задаток) в принципе используется только в случае ухудшения состояния жилья или невыплаты арендной платы арендатором.

При отсутствии повреждений он будет возвращен ему в течение одного месяца с даты окончания договора аренды. Его сумма варьируется в зависимости от типа подписанного договора аренды. Например, для пустующего жилья страховой депозит ограничен арендной платой за один месяц по сравнению с двумя месяцами для меблированного жилья.

При аренде недвижимого имущества, предназначенного для профессиональных целей, необходимо составить договор профессиональной

аренды. Этот тип контракта определяет обязательную информацию, которую обе стороны должны соблюдать, а также характеристики собственности.

В отличие от аренды жилья, такой договор должен быть обязательно зарегистрирован у нотариуса в налоговом департаменте; кроме того, существует требование проводить инвентаризацию светильников на момент въезда и выезда арендатора.

В зависимости от характера осуществляемой деятельности существует два типа договоров профессиональной аренды: коммерческая аренда и профессиональная аренда. Коммерческая аренда предназначена для профессионалов, которые занимаются коммерческой, сельскохозяйственной, ремесленной или промышленной деятельностью.

Он может длиться от 3 до 9 лет с возможностью продления. Что касается профессиональной аренды, то она касается арендаторов, осуществляющих свободную деятельность. Минимальный установленный срок аренды составляет 6 лет.

Юридически он начинается с даты вступления в силу договора аренды, а в дальнейшем, возможно, его продление.

В случае коммерческой аренды арендодатель обычно требует банковскую гарантию перед подписанием договора. Если владелец использовал агентство для сдачи имущества в аренду, в договоре аренды должны быть указаны условия распределения агентских сборов, а также суммы применяемых сборов. Закон ALUR предусматривает, что доля расходов, причитающихся с арендатора, не может превышать долю собственника арендуемого жилья [57].

Для подписания договора аренды к договору необходимо приложить различные документы: файл технической диагностики (состояние электрических и газовых установок, диагностика энергоэффективности, возможное наличие свинца или асбеста и т.д.); инвентаризация светильников входа; свидетельство о страховании жилья арендатора; информационное уведомление о правах и обязанностях сторон; если размещение по

договоренности, копия договора АНАН; если применимо, копию положения о совместной собственности. При отсутствии передачи технической диагностики помещения договор аренды может быть расторгнут.

Следующие пункты запрещены и не должны применяться в договоре аренды:

- разрешение собственнику сократить или исключить без эквивалентного вознаграждения услуги, предусмотренные в договоре аренды;
- навязывание прямого дебета или векселей в качестве метода арендной платы;
- которые разрешают вычет арендной платы непосредственно из заработной платы арендатора;
- предоставление арендодателю права взыскать компенсацию в случае несоблюдения условий договора;
- взимание с арендатора дополнительной суммы по согласованному при проведении инвентаризации залого;
- выставление счетов арендатору за отправку квитанций об аренде;
- обязанность арендатора оформить страхование жилья, выбранное арендодателем;
- запрет арендатору: принимать гостей, использовать помещение для ведения общественной, политической или профсоюзной деятельности;
- установление того, что арендатор автоматически признается ответственным за ущерб жилому помещению;
- указание об автоматическом продлении договора или непосредственно продление договора аренды на срок менее 3 лет;
- предоставление оснований, отличных от юридических положений о расторжении договора, для расторжения договора.

В договор аренды во Франции можно включить пункт о преимущественной покупке, чтобы арендатор имел приоритет перед покупкой арендованного имущества в случае продажи арендодателем.

Таким образом, к особенностям заключения договора аренды, как в РФ, так и во Франции относят следующие моменты.

Содержание договора гражданской аренды, как в РФ, так и во Франции строго не регламентировано.

Исходя из содержания самого договора, вытекает следующее, основным правом арендодателя, является право распоряжения, принадлежащего ему (арендодателю) имущества.

Арендатор, соответственно, несет обязанность, которая заключается в принятии арендованного имущества, согласно договору. Арендодатель отвечает за состояние объекта и должен проводить ремонт, если неисправность не была нанесена арендатором.

Арендатор должен поддерживать арендуемый объект в надлежащем состоянии и проводить текущий ремонт за свой счет. В РФ срок аренды законодательно не ограничивается и устанавливается исходя из соглашения сторон – при отсутствии срока аренды документ считается бессрочным.

Во Франции сроки договора аренды (максимальные и минимальные) установлены на законодательном уровне в зависимости от вида аренды и должны строго соблюдаться. Арендатор обязан в срок производить оплату платежей. Их соблюдение сторонами обязательно, поскольку в противном случае второй участник сделки может подать в суд.

2.2 Изменение и расторжение договора аренды

У договора аренды две стороны – арендатор и арендодатель.

Прекратить договорные отношения досрочно может каждая из них, но лишь в том случае, если на то есть основания.

В п. 2 ст. 610 ГК указано «Если срок аренды в договоре не определен, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок. В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества за три месяца».

Расторжение договора по решению суда стало возможным лишь при существенном нарушении договора одной из сторон, а также в иных случаях, предусмотренных законом или договором.

Так, арендодатель может потребовать досрочного расторжения договора, если арендатор пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества, либо с неоднократными нарушениями; существенно ухудшает имущество; более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату.

Согласно ст. 617 ГК РФ предусматривает сохранение договора аренды в силе при изменении сторон. Переход права собственности (хозяйственного ведения, оперативного управления, пожизненного наследуемого владения) на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды.

В случае смерти гражданина, арендуемого недвижимое имущество, его права и обязанности по договору аренды переходят к наследнику, если законом или договором не предусмотрено иное. Арендодатель не вправе отказать такому наследнику во вступлении в договор на оставшийся срок его действия, за исключением случая, когда заключение договора было обусловлено личными качествами арендатора.

В соответствии со ст. 619 ГК РФ по требованию арендодателя договор аренды может быть, досрочно расторгнут судом в случаях, когда арендатор:

- существенно ухудшает имущество;
- более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату;

- не производит капитального ремонта имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки в тех случаях, когда в соответствии с законом, иными правовыми актами или договором производство капитального ремонта является обязанностью арендатора.

Договором аренды могут быть установлены и другие основания досрочного расторжения договора по требованию арендодателя в соответствии с п. 2 ст. 450 ГК РФ.

Рассмотрим на примере судебной практики. Так, Решением Арбитражного суда Кабардино-Балкарской Республики от 03 февраля 2020 г. по делу № А20-5288/2019 [41] расторгнут договор аренды земельного участка от 15.02.2016 № 04, суд обязал главу крестьянского (фермерского) хозяйства Грушевого Евгения Ивановича возвратить земельный участок сельскохозяйственного назначения площадью 31,4662 га с кадастровым номером 07:04:6500000:176, расположенный в границах земель муниципального образования сельского поселения Благовещенка по акту приема-передачи местной администрации Прохладненского муниципального района. При рассмотрении спора суд обратил внимание на то, что согласно п. 25 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации получение предпринимателем предложения от 24.06.2019 № 1193 о расторжении договора аренды в добровольном порядке подтверждается представленными в дело списком почтовых отправлений от 28.06.2019 и отчетом об отслеживании отправления с почтовым идентификатором 36104535227989. Из материалов дела следует, что в силу п. 5.1.6 договор может быть досрочно расторгнут в случае нарушения условий по внесению арендной платы, предусмотренной пунктом 3.4 договора, более двух раз. Ответчиком не представлены суду доказательства о том, что он вносил арендную плату в установленные сроки, и соответственно требование истца о расторжении договора и возврате земельного участка является обоснованным.

Согласно ст. 620 ГК РФ по требованию арендатора договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда:

- арендодатель не предоставляет имущество в пользование арендатору либо создает препятствия пользованию имуществом в соответствии с условиями договора или назначением имущества;
- переданное арендатору имущество имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены арендодателем при заключении договора, не были заранее известны арендатору и не должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора;
- арендодатель не производит являющийся его обязанностью капитальный ремонт имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки;
- имущество в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

Договором аренды могут быть установлены и другие основания досрочного расторжения договора по требованию арендатора в соответствии с п. 2 ст. 450 ГК РФ. Так, к примеру, Решением Арбитражного суда Республики Крым от 19 декабря 2019 г. по делу № А83-6836/2019 [44] в удовлетворении искового заявления Министерства имущественных и земельных отношений Республики Крым отказано. Исковые требования мотивированы тем, что ответчик в период действия Договора, ненадлежащим образом исполнял условия Договора от 11.09.2009, а именно несвоевременно и не в полном объеме вносил арендные платежи. Как отметил суд, с учетом невозможности освоения и соответственно использования земельного участка по целевому назначению, согласованному в договоре аренды, обязанности у ООО «Крымбудматериалы» уплачивать арендную плату не возникло. Аналогичные рекомендации изложены в п. 10 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от

11 января 2002 г. № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» [32]. Также, в Определении Верховного Суда РФ от 03 марта 2016 г. по делу № 305-ЭС15-15053 [35]. Ввиду того, что ответчик с 24 мая 2017 г. был уведомлен истцом о невозможности использования земельного участка, но при этом никак не отреагировал на требование о расторжении договора, то обязанности у ответчика по первоначальному иску уплачивать арендную плату в отсутствие реальной возможности пользоваться земельным участком по назначению, не возникло.

При прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором (ст. 622 ГК РФ).

Во Франции если арендодатель желает внести изменения в свой договор аренды, то это является продлением. В соответствии с действующими правилами новые условия договора аренды устанавливаются при желании собственника произвести изменение уровня арендной платы.

Арендатору должно быть направлено предложение о повышении арендной платы с подтверждающими документами как минимум за 6 месяцев до его начала. Не менее чем за 4 месяца до окончания договора арендатор должен выслать свое согласие или свой отказ.

Если арендатор отказывается, у арендодателя тогда три варианта:

- либо он ничего не делает, и аренда продлевается и возобновляется на условиях предыдущей аренды;
- либо он встречается с арендатором, стороны договариваются и находят компромисс;
- либо можно привлечь Ведомственную примирительную комиссию, затем, если надо, мирового судью.

Арендатор может принять или не принять увеличение арендной платы.

Реагировать на повышение арендной платы он может тремя способами:

- уведомить арендодателя о том, что арендатор покинет помещение в конце срока действия договора;
- арендатор соглашается с пунктами нового договора: уведомить арендодателя, и аренда продолжается в соответствии с новыми условиями;
- арендатор отказывается от предложенных изменений, договор аренды продлевается, но арендодатель может быть более настойчивым и обратиться в Административный суд, чтобы решить, что делать дальше [56].

У арендодателя есть также возможность сократить срок аренды во время продления, если событие обязывает вернуть жилье из аренды. Однако это сокращение должно быть четко оправдано исключительной семейной или профессиональной причиной.

Арендатору должны быть представлены законные основания для сокращения срока аренды. За шесть месяцев до окончания аренды арендодатель уведомляет арендатора о предстоящих изменениях. За два месяца до окончания договора арендатору должно быть отправлено заказное письмо с уведомлением о вручении, подтверждающее наступление события, или документ судебного пристава.

Несоблюдении договорных обязательств может привести к расторжению договора аренды.

Если в договоре аренды содержится резолютивное положение, арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть договор аренды, причем совершенно законным образом.

Среди нарушений, ответственность за которые может быть возложена на арендатора, можно отметить:

- неуплата арендной платы и сборов,
- неуплата залога,
- отсутствие страховки от арендных рисков.

Вина также может быть возложена на арендодателя в случае, если:

- он предлагает в аренду жилье, представляющее риск для здоровья и физической безопасности его арендатора;
- он не предоставляет юридические документы, требуемые по закону (в частности, файл технической диагностики);
- он не производит капитальный ремонт, приходящийся на его долю [70].

Если арендодатель не соблюдает эти обязательства, он может понести различные штрафы. Несоблюдение обязательства по выдаче ключей или необходимых документов может привести к ничтожности договора аренды.

Для расторжения действующего договора аренды необходимо выполнить ряд обязательных формальностей. Арендодатель или арендатор могут уведомить об этом при условии, что требование направлено заказным письмом с уведомлением о получении, судебным приставом-исполнителем или вручением лично с распиской.

Это послание должно быть доставлено с должным уведомлением. Оно зависит от типа имущества, договора аренды и ситуации двух сторон. Срок уведомления вступает в силу только после получения просьбы об расторжении [63].

Уведомление о расторжении должно быть передано арендодателю заказным письмом с уведомлением о получении (LRAR) или актом судебного пристава или вручением лично с подписанной квитанцией. Если жильцов несколько, уведомление о расторжении должен быть предоставлено всем, в противном случае это возможно только для лица, получившего уведомление. Между арендаторами существует солидарность, и расторжение договора не освобождает его от обязанности платить за период после того, как расторжение вступило в силу (его обязательство действует до конца срока аренды). Период начинается с момента получения LRAR или вручения документа судебным приставом-исполнителем.

Арендатор может расторгнуть договор аренды в любое время при условии соблюдения уведомления, соответствующего его ситуации. При аренде жилья с мебелью срок уведомления составляет один месяц.

Для пустующего жилья он составляет три месяца, но может быть сокращен до одного месяца в следующих случаях:

- арендатор является получателем пособия для людей с ограниченными возможностями (ААН) или RSA;
- в случае перевода, получения первой работы, смены деятельности или потери работы. Не приравниваются к потере работы: смена работы, увольнение, отказ от работы, выход на пенсию, потеря работы во внештатной или коммерческой деятельности, прекращение учебы. С другой стороны, обычное увольнение эквивалентно потере работы. В случае расторжения постоянного контракта арендатору предоставляются льготы по расторжению договора, подлежащие толкованию судами, сводящиеся к уведомлению в месячный срок, так как увольнение влечет за собой потерю работы, что является одним из условий для получения сокращенного срока предупреждения;
- в случае наличия у арендодателя проблем со здоровьем, требующих переезда, он должен их обосновать с помощью медицинской справки.

Чтобы воспользоваться сокращением периода уведомления, причина должна быть указана в письме об увольнении с использованием официальных доказательств. Оплата арендной платы должна быть произведена до конца периода или до прибытия нового арендатора.

Что касается меблированного жилья, арендодатель должен соблюдать срок уведомления за три месяца, чтобы иметь возможность уведомить своего арендатора. Если жилище «пустое», этот срок составляет шесть месяцев.

Арендатор остается ответственным за арендную плату и за свои обязательства по договору аренды до конца его расторжения.

Однако период уведомления может быть сокращен, если арендодатель найдет нового арендатора, желающего переехать в помещение, и в этом случае арендатор несет ответственность только за арендную плату пропорционально времени.

Таким образом, если конец уведомления приходится на 12-е число месяца, арендатор должен заплатить только 12/30 от окончательной арендной платы и коммунальных услуг [63].

Будь то арендатор или арендодатель, обе стороны имеют право бесплатно обратиться в ведомственную согласительную комиссию (CDC).

Роль CDC заключается в достижении соглашения путем вызова заинтересованных лиц. Она имеет право проверить причины расторжения договора и объявить их недействительными, если они не являются серьезными. Отметим, что мошенническое расторжение договора может быть наказано крупным штрафом [73].

При расторжении договора ключи должны быть возвращены их владельцу и проведена выездная инвентаризация. Если имуществу не был причинен какой-либо ущерб, ему возвращается залог, внесенный арендатором при подписании договора аренды.

В большинстве договоров предусмотрен пункт о расторжении договора в случае неуплаты арендной платы более чем за два месяца или непредставления страхового свидетельства по истечении одного месяца.

Эти пункты позволяют арендодателю расторгнуть договор после прекращения платежного поручения, выданного судебным приставом, в соответствии со статьей 24 Закона № 89-462 от 6 июля 1989 г., без участия арендатора в судебном заседании в течение двух месяцев с момента приостановления подачи заявления о расторжении договора.

В целом, требования по условиям и порядку изменения и расторжения договора аренды в РФ и во Франции похожи.

Выводы по главе 2

Договор аренды во Франции заключается только при наличии обязательной технической диагностики помещения, при отсутствии которой договор может быть расторгнут. Файл технической диагностики включает в себя оценку состояния электрических и газовых установок, диагностику энергоэффективности, что позволяет учесть особенности сдаваемого в аренду помещения и установить справедливую арендную плату, а в дальнейшем избежать проблемных вопросов относительно платы за коммунальные услуги, ремонт помещения.

Арендатор должен поддерживать арендуемый объект в надлежащем состоянии и проводить текущий ремонт за свой счет. Эти правила применяются как в РФ, так и во Франции.

При этом во Франции арендодатель несет ответственность перед арендатором за нарушение права пользования, вызванное другими арендаторами или жильцами здания, даже если это прямо не предусмотрено договором аренды, в России такая ответственность в договоре аренды как правило не учитывается, что зачастую приводит к возникновению судебных споров.

Срок аренды законодательно не ограничивается и устанавливается исходя из соглашения сторон – при отсутствии срока аренды документ считается бессрочным, и любая сторона сделки может выйти из него, отправив уведомление второй стороне сделки (в случае с движимым имуществом это осуществляется за 1 месяц до расторжения, с недвижимым за 3 месяца). Во Франции сроки договора аренды (максимальные и минимальные) установлены на законодательном уровне в зависимости от вида аренды и должны строго соблюдаться.

Глава 3 Проблемные аспекты договора аренды жилого помещения и совершенствования нормативно-правовой базы

3.1 Некоторые правовые коллизии договора аренды

Несовершенный механизм правового регулирования, что немало важно, низкая правовая культура населения приводит к возникновению множества теоретических и практических проблем, связанных с арендой жилья. В связи с этим представляется необходимым подробнее рассмотреть институт аренды жилого помещения, а также правовые проблемы данного института.

Давно известный российскому законодательству термин «жилище» до сих пор не нашел своего правового определения ни в ГК РФ, ни в ЖК РФ. По этой причине стоит обратиться к словарям выдающихся русских филологов. С.И. Ожегов определяет жилище как «помещение для жилья» [33].

Такое определение дает общее представление о жилище в его фактическом значении. В.И. Даль толкует понятие «жилье», используемое как аналогичное понятию «жилище», как место, где живут люди, место, где поселились, селения [14].

Еще с древних времен люди нуждались в крыше над головой. Жилищная потребность представляет собой осознаваемую человеком нужду в жилище или улучшении жилищных условий. Недостаток этих самых благоустроенных жилищ для малоимущих или недостаточно обеспеченных граждан, которые не могут приобрести дорогостоящее жилье, представляет собой жилищный вопрос.

Согласно исследованию «Сбербанка СІВ», материальную возможность купить квартиру имеет лишь 1 процент опрошенных россиян.

Еще 25 процентов могут сделать это при помощи ипотеки, хотя годовые ставки по ней им кажутся высокими.

Также проводилось специальное исследование «European Housing Report 2021», в котором было оценено, насколько просто жителям европейских городов купить себе квартиру. Исследование показало, что в Москве жилье обходится в среднем на 64 процента дороже, чем в остальной части любой восточно-европейской страны [21].

По данным Федеральной службы государственной статистики за 2021 год число семей (включая одиноких), которые состояли на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, составило 2458 тысяч. В процентах от общего числа семей (включая одиноких) – 4 процента. С каждым годом количество семей, состоявших на учете, уменьшается, так в 2019 на учете состояло 2612 тысяч семей (включая одиноких), а в 2020 – 2542 тысяч.

Чего не скажешь про аварийный жилищный фонд: непригодное для постоянного проживания жилье в 2019 составляло 19,6 млн. м², в 2020 – 22,7 млн. м², в 2021 – 24,6 млн. м². Удельный вес аварийного жилищного фонда в общей площади всего жилищного фонда на 2021 год составляет 0,7 процента.

Капитально отремонтированных помещений в квартирах жилых домов за 2019 год - 4332 тыс. м², за 2020 – 2316 тыс. м², за 2021 – 8770 тыс. м². Что касается семей (включая одиноких), получивших жилые помещения и улучшивших жилищные условия, то за 2019 год их число составило 135 тысяч, за 2020 – 129 тысяч и за 2021 – 122 тысяч.

Итак, жилищный вопрос был и остается одним из самых актуальных вопросов, как в жизни, так и в литературе, в том числе и юридической.

Согласно части 2 статьи 17 Конституция РФ [23] относит право на жилище к естественным правам человека, т.к. оно принадлежит каждому от рождения и его нельзя отобрать. Помимо этого, Конституция Российской Федерации устанавливает, что жилищные отношения являются предметом совместного ведения Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, и это видится логичным, жилищные отношения не могут регулироваться только лишь на федеральном уровне.

Законодательство Российской Федерации нацелено на предоставление гражданам различных правовых форм удовлетворения своих жилищных потребностей, а также свободы в выборе одной из форм.

Одной из наиболее значимых форм удовлетворения жилищной потребности является договор аренды жилых помещений.

В общественном понимании и сознании (и часто в публичном дискурсе) договоры найма помещений для проживания понимаются и используются как полный синоним договора аренды помещений для проживания. Однако с юридической точки зрения это далеко не так.

Различие между этими соглашениями является сложной задачей, поскольку оно определяет не только условия сделки, но и процедуру расторжения договора, которая также отличается в случае обоих видов сделок. Стоит отметить, что по своей сущности договор коммерческого найма имеет ряд схожестей с договором аренды: они оба консенсуальные, двусторонние, возмездные, срочные и, самое главное, направленные на передачу имущества во временное владение и пользование.

Поэтому многие граждане путают эти институты. Возникает вопрос, как соотносятся эти два договора: является ли договор найма отделившимся видом договора аренды или же это самостоятельный договор. На эти вопросы позволят ответить отличительные черты договоров.

Во-первых, в коммерческом найме предметом договора являются только жилые помещения. В договоре аренды это любое имущество, в том числе жилое помещение.

Во-вторых, в коммерческом найме главная цель передачи жилого помещения – это удовлетворение у нанимателя потребности в жилье, в аренде же – это удовлетворение потребности других граждан, например, когда юридическое лицо использует жилое помещение для проживания в нем своих сотрудников.

В-третьих, договор коммерческого найма обладает ярко выраженным потребительским характером, а договор аренды – коммерческим.

Таким образом, можно утверждать, что договор коммерческого найма является самостоятельным комплексным институтом гражданского и жилищного права, поэтому не стоит путать наемные отношения с арендными отношениями.

Таким образом, отметим, если жилое помещение – квартира сдается в аренду юридическому лицу, единственным вариантом, предусмотренным законом, является использование договора найма жилого помещения. Если жилая квартира сдается в аренду физическому лицу – гражданину, необходимо заключить договор аренды жилого помещения.

Если у арендодателя есть выбор, кому сдавать квартиру, необходимо учитывать важные различия в правовых положениях договора. Физическое лицо может использовать арендованную квартиру, жилое помещение, только для проживания граждан, в случае возникновения задолженности, с юридического лица легче взыскать неуплаченную должником арендную плату и возможный ущерб, нанесенный имуществу или соседним помещениям, являющимся жилыми. Это обусловлено тем, что местонахождение юридического лица фиксировано и известно. Более того, юридические лица более платежеспособны, чем физические лица (граждане).

Договор аренды, может быть, расторгнут во внесудебном порядке, данное условие может содержаться в договорных условиях, а арендодатель может расторгнуть договор найма только в судебном порядке и только по очень ограниченному основанию.

С другой стороны, некоторые арендодатели при сдаче помещений предпочитают иметь дело с гражданами, поскольку именно так они видят и знают людей, которые пользуются их помещениями. Для некоторых арендодателей важно, что даже самые длительные договоры аренды (5 лет) не обязательно регистрировать в государстве. По словам агентов по недвижимости, граждане-арендодатели предпочитают сдавать жилье самим гражданам, а не компаниям.

В результате все чаще используется лизинг.

Как мы уже говорили, одной из основных обязанностей арендатора является своевременная выплата арендной платы в размере, указанном в договоре. Однако на практике это обязательство не всегда соблюдается арендатором. Как отметила Л.Ю. Новицкая, иногда период задержки может составлять несколько месяцев, но арендодатели сталкиваются с трудностями в реализации своих прав на получение надлежащей оплаты.

Судебное разбирательство может занять несколько месяцев, и сторона должна понести судебные издержки, такие как государственная пошлина и представительские расходы. Эти расходы могут быть несоразмерны сумме, выплачиваемой арендатором по договору аренды, в результате чего арендодатель остается без эффективного механизма защиты своих нарушенных прав [27, с.155].

Поэтому очень важно уметь добиваться соблюдения своих прав во внесудебном порядке. Условия, изложенные в договоре аренды и согласованные между сторонами, не всегда соответствуют действующему законодательству, и арендодатель, полагаящий, что его право на получение арендной платы может быть удовлетворено путем внесудебной продажи имущества, может столкнуться с проблемами из-за незаконности такой процедуры, включая возможность привлечения к административной или уголовной ответственности. Очень важно прописать в тексте будущего договора аренды юридический порядок осуществления ваших прав.

Арендатор может подать судебный иск против арендодателя за незаконные действия. Поэтому очень важно понимать и соблюдать механизмы защиты прав, предусмотренные действующим в Российской Федерации законодательством.

Например, одним из наиболее распространенных пунктов в договорах аренды является право арендодателя войти в помещение в отсутствие арендатора и представителя арендатора для совершения существенного нарушения договора. Однако такая конфискация имущества другого лица не может быть признана законной при следующих обстоятельствах.

При официальном прекращении договора аренды статья 622 Гражданского кодекса предусматривает, что арендатор должен вернуть помещение, не вступая во владение имуществом. Если арендатор не вывезет имущество из помещения по истечении срока договора и после подписания акта приема-передачи, арендодатель имеет право оставить имущество у себя.

Однако удержание законно только в том случае, если арендатор обязан оплатить помещение и другие убытки (статья 359 Гражданского кодекса).

Арендодатель может обратиться с иском о взыскании на имущество до момента оплаты. Если арендатор впоследствии передает изъятое имущество, ранее принадлежавшее арендатору, это не является передачей имущества третьему лицу, которое приобрело право собственности (статья 359 (2) Гражданского кодекса). Другими словами, последующая продажа или выкуп имущества у арендатора не является передачей имущества новому арендатору.

Поскольку арендодателю важно побудить другую сторону выполнить свои обязательства как можно скорее, важно, чтобы дата расторжения была указана в договоре. Часто стороны указывают фиксированный период времени, в течение которого договор не считается расторгнутым. Например, можно использовать следующую форму. Например, одна сторона должна уведомить другую сторону о расторжении договора не менее чем за 10 дней.

Таким образом, срок истекает, когда должник получает это письмо. Если должник вообще не получил письмо от российской почтовой службы, то датой получения считается дата возврата письма отправителю. За редким исключением письма, полученные на почте, хранятся в течение одного месяца. Таким образом, условия договора связывают дату расторжения с датой получения арендатором уведомления, что не полностью защищает права арендодателя. Тот факт, что арендатор может завладеть своим имуществом на такой длительный срок, лишает кредитора возможности удовлетворить свое требование на основании стоимости имущества арендатора, что можно сделать только путем обращения в суд [27, с.156].

По окончании договорного периода, как и в первом случае, арендованное имущество должно быть возвращено арендодателю под расписку, подписанную обеими сторонами, в соответствии со статьей 655(2) Гражданского кодекса. Если арендатор не возвращает арендованное имущество или возвращает его с опозданием, арендодатель может потребовать возмещения расходов, понесенных в результате задержки.

Если во время использования арендованного имущества арендатор причиняет ущерб арендодателю, арендодатель имеет право требовать возмещения ущерба. Если арендатор во время использования здания или помещения производит ремонт, кроме капитального, который арендодатель по закону обязан произвести за свой счет, то стоимость ремонта не компенсируется и не зависит от характера этого ремонта.

Улучшения арендованной собственности, которая считается съемной, являются собственностью арендатора, если договором аренды не предусмотрено иное. Соответственно, неотделимые улучшения переходят к арендодателю в конце срока аренды. Если улучшения произведены с согласия арендодателя, арендатор имеет законное право на возмещение средств, затраченных на улучшение арендованного имущества. Однако, если арендованное имущество было амортизировано и улучшено, оно в любом случае становится собственностью арендодателя в соответствии со статьей 623 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Если договорными условиями аренды предусмотрена неустойка за несвоевременный возврат, арендатор несет ответственность в соответствии со статьей 622 Гражданского кодекса Российской Федерации за полную сумму неустойки в дополнение к штрафу, если иное не предусмотрено действующим договором.

Российское законодательство предусматривает, что при расторжении договора аренды арендатору сначала должно быть направлено обязательное уведомление о задолженности. Арендатору дается разумный срок для оплаты долга, обычно семь дней. Если арендодатель не выполняет требования

сторон, арендодатель имеет право расторгнуть договор. Договор может быть изменен, но принцип разумности все равно должен соблюдаться.

Важно обратить внимание на содержание договора, касающееся момента расторжения. Например, может потребоваться предварительное уведомление одной из сторон о намерении расторгнуть договор. Такое уведомление о намерении может быть сделано путем направления должнику требования об оплате, что может сократить общее время процедуры внесудебного взыскания.

На практике возникает спорный вопрос, подлежит ли оплате период, в течение которого доступ арендатора в помещение ограничен, не смотря на договор аренды. Ограничение доступа в помещение является способом обеспечения долга, в этом случае на имущество должника накладывается арест (статья 329 Гражданского кодекса). Стороны могут предоставить такое обеспечение добровольно по соглашению, в соответствии с принципом свободы договора и без ущерба для действующего законодательства. По такому договору временное прекращение использования арендованного имущества не должно рассматриваться как обстоятельство, препятствующее возникновению у сторон обязанности по осуществлению платежей в течение определенного периода времени. Это отражено в прецедентном праве [36].

Однако некоторые решения отклоняются от этой позиции, иллюстрируя пробел в законодательстве. Поскольку в действующем законе нет четкого положения, требующего выплаты в спорный период, Верховный суд должен интерпретировать закон соответствующим образом. Ограничение доступа в здание в результате противоправного действия одной из сторон (задолженность по арендной плате) не должно быть основанием для отмены обязательства арендатора выплатить сумму задолженности по действующему договору. В противном случае ответственность недобросовестной стороны за нарушение договора будет исключена.

Аналогичные вопросы возникают и в отношении законности действий арендодателя по отключению коммунальных услуг, включая электричество.

Суды также имеют диаметрально противоположные мнения, поэтому сделать однозначный вывод не представляется возможным. Однако логично утверждать, что включение спорного пункта в текст договора является допустимым способом защиты нарушенных прав.

Вышеуказанный иск возник в результате нарушения арендатором условия об арендной плате. Утверждение о том, что должник не занимал помещение в указанный период, должно быть отклонено судом. Аналогично в других ситуациях ответственность за недобросовестные действия арендатора может быть исключена.

Решение 9-го арбитражного суда от 14 февраля 2019 года (дело № 09АП-72196/2018 № А40-132870/18) является относительно новым судебным актом и отражает тенденцию судебной практики по взысканию задолженности за весь период аренды, даже если доступ в здание был ограничен по неосторожности арендатора. На наш взгляд, это отражает тенденцию судебной практики к взысканию задолженности за весь период аренды, даже если доступ в здание ограничен по вине арендатора. Эта позиция соответствует позиции Верховного суда Российской Федерации [34].

Таким образом, были выявлены следующие правовые коллизии: в общественном сознании и публицистическом дискурсе договор найма жилого помещения понимается и используется как полный синоним договора аренды жилого помещения, между тем, с правовой точки зрения, это далеко не так просрочки по арендной плате бывают по несколько месяцев, при этом арендодатель сталкивается с трудностями при реализации своего права на получение соответствующей оплаты в судебном порядке из-за длительности процедуры, отмечается нарушение механизма защиты нарушенных прав арендодателя; условия, обозначенные в договоре аренды на момент согласования сторонами договора, не всегда отвечают нормам действующего законодательства ГК РФ; в нормативно-правовых актах РФ отсутствует прямая ссылка, позволяющая субъектам арендного договора автоматическом

возобновлять действие договора после истечения срока 11 месяцев при отсутствии возражения сторон [42].

3.2 Основные направления совершенствования правового регулирования договора аренды

Анализируя судебную практику, можно говорить о том, что собственник имущества имеет право расторгнуть договор аренды, взыскивать задолженности по своевременному внесению платы за пользование имуществом, а также предъявлять иск о взыскании неосновательного обогащения. Например, права учреждения на закрепленное за ним имущество определяются в соответствии со ст. 296 ГК РФ.

Доказательства, удостоверяющие права истца представлять от имени собственника имущества при обращении с иском о взыскании, в арбитражный суд не представлены [22].

Изучив арбитражные споры, можно выявить, что основными причинами могут быть не только несогласие одного из субъектов правоотношений с условиями, но и некорректное составление договора, которое происходит из-за противоречия норм, закрепленных в Гражданском кодексе нормам специального законодательства по каждому виду договора.

Относительно жилых помещений, как З.А. Натаева уже отмечала, в нормативном правовом пространстве Российской Федерации недавно появилось нововведение в гражданском законодательстве, которое не требует регистрации договоров найма государственного жилья. Поэтому включение в эксплуатационную часть договора положения о том, что договор аренды автоматически продлевается через 11 месяцев, если арендодатель и арендатор не договорятся о продлении договора аренды, при заключении договора аренды государственного жилья дает решающую возможность субъекту договорных отношений [26, с.116].

В то же время нормативное право Российской Федерации исключает прямое указание в пространстве дает субъекту договорных отношений несколько возможностей. Обратимся к нормам Гражданского кодекса.

Статья 621 Гражданского кодекса Российской Федерации предусматривает, что, если арендатор продолжает пользоваться арендуемым жилым имуществом по истечении срока договора и арендодатель не возражает против этого, договор считается возобновленным, пролонгированным на неопределенный срок и на тех же условиях.

В соответствии с ч.2 ст. 651 ГК РФ договоры аренды зданий и сооружений, заключенные на срок не менее одного года, подлежат государственной регистрации [3, с.6].

С другой стороны, не существует законодательного положения, предусматривающего обязательную регистрацию расторжения зарегистрированных договоров аренды имущества. В этой связи следует изложить пункт 2 статьи 651 ГК РФ следующим образом: «Договор аренды здания или сооружения, если он заключен на неопределенный срок по истечении года с момента заключения договора аренды, либо заключен на срок менее года и возобновлен на тех же условиях, пролонгирован на неопределенный срок, подлежит обязательной государственной регистрации и считается законно заключенным с момента такой регистрации».

Соответственно, предлагаем внести изменения в пункт 2 статьи 623 ГК РФ: «Определить, что отделимыми улучшениями считать улучшения, произведенные арендатором за счет собственных средств и с согласия арендодателя, которые можно без причинения вреда физически отделить от арендуемого имущества. Неотделимыми считать улучшения, которые при отделении от арендованного имущества принесут ему ущерб и по окончании срока аренды переходят к арендодателю».

Следует также упомянуть основополагающие отношения Гражданского кодекса, в которых говорится о независимой воле физических и юридических лиц вступать в договорные отношения постольку, поскольку это не

противоречит закону. В свете вышеупомянутых норм, характерных для Гражданского кодекса РФ, можно сказать, что во избежание пробелов в праве и коллизионных вопросов необходимо предусмотреть соответствующие оговорки в конце договора аренды нежилого здания, когда договор считается возобновленным на тот же или последующий срок, если стороны не возражают. Указанная позиция подтверждается и российской судебной практикой, в частности, постановлением Третьего арбитражного суда № 03 АП-1865/19 от 21 мая 2019 года [40].

Предложены следующие направления совершенствования правового регулирования договора аренды:

- если жилое помещение сдается юридическому лицу, то законодательство обязывает использовать договор аренды, а если квартира физическому лицу – заключается договор найма. Если у собственника жилого помещения имеется возможность выбора арендатора, то следует учитывать различия в правовом регулировании этих договоров;
- обоим сторонам, участвующим в заключении договора аренды необходимо знать и придерживаться механизма защиты прав, соответствующего нормам действующего законодательства РФ;
- предварительное уведомление стороны о намерении договор расторгнуть в связи с невыплатами арендной платы можно выразить в направляемом должнику требовании об оплате задолженности, что сократит затраты времени и ресурсы для проведения всей процедуры по возврату денежных средств в судебном порядке;
- привести отсылочные нормы гражданского законодательства, позволяющие автоматическом возобновлять действие договора после истечения срока 11 месяцев при отсутствии возражения сторон;
- вопрос необходимости оплаты спорного периода и возможности отключения собственником коммунальных услуг и электроэнергии представляется необходимым урегулировать в действующем

законодательстве и Верховному Суду РФ надлежит дать соответствующие разъяснения.

Выводы по главе 3

Таким образом, проведенное исследование позволило определить проблемные аспекты договора аренды жилого помещения и направления совершенствования нормативно-правовой базы.

Во-первых, в общественном сознании и публицистическом дискурсе договор найма жилого помещения понимается как полный синоним договора аренды жилого помещения, хотя, с правовой точки зрения, это далеко не так.

Во-вторых, просрочки по арендной плате бывают по несколько месяцев, при этом арендодатель сталкивается с трудностями при реализации своего права на получение соответствующей оплаты в судебном порядке из-за длительности процедуры, отмечается нарушение механизма защиты нарушенных прав арендодателя.

В-третьих, условия, обозначенные в договоре аренды на момент согласования сторонами договора, не всегда отвечают нормам действующего законодательства ГК РФ.

В-четвертых, в нормативно-правовых актах РФ отсутствует прямая ссылка, позволяющая субъектам арендного договора автоматическим возобновлять действие договора после истечения срока 11 месяцев при отсутствии возражения сторон.

В-пятых, спорным с позиции правоприменения выступает вопрос о том, должен ли арендатор оплачивать период действия договора аренды, если в это время его доступ к имуществу был ограничен по каким-либо основаниям, а также вопрос относительно правомерности действий собственника помещений по отключению коммунальных услуг и электроэнергии.

Заключение

На основании проведенного исследования целесообразно сформулировать следующие выводы и предложения.

Договор аренды в РФ является разновидностью гражданско-правового договора, содержание которого заключается в том, что арендодатель обязан предоставить во временное владение и пользование определенное имущество, а арендатор, в свою очередь, обязан предоставить арендную плату в установленном размере. Аренда, согласно французскому законодательству, представляет собой договор, по которому одна сторона, называемая арендодателем, предоставляет другой стороне, называемой арендатором, право использовать движимое или недвижимое имущество в течение определенного периода времени в обмен на уплату арендной платы.

Сравнивая трактовки договора аренды в российском и французском гражданских кодексах, можно сделать вывод об их схожести, с разницей в том, что в ст.606 ГК РФ предусматривается не только передача вещи во временное пользование (как в ст. 1709 ГК Франции), но и отдельно предусматривается, что она может также передаваться во временное владение и пользование. Другими словами, ст. 1709 ГК Франции предусматривает один вид договора аренды – только с правом пользования, а ст. 606 ГК РФ предусматривает два вида договора аренды: с правом пользования и владения; только с правом пользования.

Крайне важно понимать отличие владения и пользования от просто пользования при аренде. В первом случае арендатор получает объект в свое полное распоряжение, во втором – использует его полезные свойства, но с очень серьезными ограничениями. Единственным вариантом, когда такое сотрудничество может иметь перспективы, становится четкое распределение полномочий и обязанностей между арендатором и арендодателем. Оно предусматривает разработку и подписание объемного договора аренды, в текст которого требуется включить все возможные юридические нюансы,

спорные ситуации и правила их урегулирования, как это делается, в частности, при заключении договора аренды во Франции.

Из определения договора аренды, представленного как в ГК РФ, так и в ГК Франции следует, что данный договор является платным и срочным; предметом договора аренды может быть вещь, определенная индивидуальными признаками, которая сохраняет свой первоначальный вид при неоднократном использовании (непотребительская вещь). Таким образом можно выделить следующие схожие признаки договора аренды в двух странах: консенсуальность, возмездность, взаимность.

В соответствии с ГК РФ, в зависимости от вида имущества выделяют следующие виды договора аренды: проката; аренды транспортного средства; зданий и сооружений; предприятия и финансовая аренда (лизинг). Если говорить о движимом имуществе, выделяют еще два вида соглашения – с экипажем и без экипажа. В недвижимом имуществе – договор земельного участка, социальной аренды, коммерческой, традиционной.

Во французском законодательстве существует несколько видов аренды: коммерческая аренда; профессиональная аренда; договор сезонной аренды; классическая аренда жилого помещения (пустого или меблированного помещения) в соответствии с законом № 89-462 от 6 июля 1989 г.; стандартный «гражданский» лизинг.

В отличие от российского законодательства, институт аренды во французском праве регулируется достаточно строго, о чем говорит строгая регламентация порядка заключения, изменения и расторжения условий договоров аренды, урегулированная не только ГК Франции, а и детализированная в других кодифицированных актах.

Исследование, проведенное во второй главе работы, позволяет сделать следующие рекомендации по заключению договора аренды в РФ, основываясь на положительном опыте Франции:

- договор аренды здания, сооружения целесообразно заключать только при наличии обязательной технической диагностики помещения, при

отсутствии которой договор может быть расторгнут. Файл технической диагностики должен включать в себя оценку состояния электрических и газовых установок, диагностику энергоэффективности, возможное наличие свинца или асбеста, что позволит учесть особенности сдаваемого в аренду помещения и установить справедливую арендную плату, а в дальнейшем избежать проблемных вопросов относительно платы за коммунальные услуги, ремонт помещения;

- арендодатель должен нести ответственность перед арендатором за нарушение права пользования, вызванное другими арендаторами или жильцами здания, даже если это прямо не предусмотрено договором аренды;
- перед сдачей в аренду имущественного объекта он должен быть застрахован арендодателем;
- сроки договора аренды (максимальные и минимальные) должны быть установлены на законодательном уровне в зависимости от вида аренды и должны строго соблюдаться;
- договор аренды крупных имущественных объектов должен обеспечиваться дополнительными гарантиями, что оплата арендной платы будет поступать вовремя, а все убытки, причиненные арендатором, будут возмещены. Это может быть осуществлено путем предоставления арендатором гарантийного обязательства по уплате ежемесячной арендной платы: поручительство, ипотека, банковской гарантией. Применение в договоре аренды подобных гарантийных обязательств позволило бы снизить риски неплатежей;
- размер арендной платы (при аренде имущественного объекта на срок более года) может быть изменен в одностороннем порядке только при предоставлении арендатору вещественные доказательства, чтобы можно было продлить аренду.

С учетом положительного опыта Франции, в целях защиты арендаторов некоторые положения договора аренды должны считаться несправедливыми и поэтому не иметь юридической силы.

Следующие пункты должны быть запрещены и не должны применяться в договоре аренды:

- разрешение собственнику сократить или исключить без эквивалентного вознаграждения услуги, предусмотренные в договоре аренды;
- предоставление арендодателю права взыскать компенсацию в случае несоблюдения условий договора;
- взимание с арендатора дополнительной суммы по согласованному при проведении инвентаризации залого;
- выставление счетов арендатору за отправку квитанций об аренде;
- обязанность арендатора оформить страхование жилья, выбранное арендодателем;
- запрет арендатору принимать гостей, использовать помещение для ведения общественной, политической или профсоюзной деятельности;
- установление того, что арендатор автоматически признается ответственным за ущерб жилому помещению.

Проведенное исследование повредило определить проблемные аспекты договора аренды жилого помещения: в общественном сознании и публицистическом дискурсе договор найма жилого помещения понимается и используется как полный синоним договора аренды жилого помещения, между тем, с правовой точки зрения, это далеко не так; просрочки по арендной плате бывают по несколько месяцев, при этом арендодатель сталкивается с трудностями при реализации своего права на получение соответствующей оплаты в судебном порядке из-за длительности процедуры, т.е. отмечается нарушение механизма защиты нарушенных прав арендодателя; условия, обозначенные в договоре аренды на момент

согласования сторонами договора, не всегда отвечают нормам действующего законодательства ГК РФ; в нормативно-правовых актах РФ отсутствует прямая ссылка, позволяющая субъектам арендного договора автоматическом возобновлять действие договора после истечения срока 11 месяцев при отсутствии возражения сторон. В целях разрешения данного коллизионного аспекта правового регулирования считаю необходимым привести отсылочные нормы гражданского законодательства. спорным с позиции правоприменения выступает вопрос о том, должен ли арендатор оплачивать период действия договора аренды, если в это время его доступ к имуществу был ограничен по каким-либо основаниям; также спорный с позиции правоприменения и вопрос относительно правомерности действий собственника помещений по отключению коммунальных услуг и электроэнергии.

Предложены следующие направления совершенствования правового регулирования договора аренды: если жилое помещение сдается юридическому лицу, то законодательство обязывает использовать договор аренды, а если квартира физическому лицу – заключается договор найма.

Если у собственника жилого помещения имеется возможность выбора арендатора, то следует учитывать различия в правовом регулировании этих договоров, обоим сторонам, участвующим в заключении договора аренды необходимо знать и придерживаться механизма защиты прав, соответствующего нормам действующего законодательства Российской Федерации, предварительное уведомление стороны о намерении договор расторгнуть в связи с невыплатами арендной платы можно выразить в направляемом должнику требовании об оплате задолженности.

Список используемой литературы и используемых источников

1. Авдеев В.В. Договор аренды // Бухгалтерский учет в бюджетных и некоммерческих. 2021. № 12. С.40-47
2. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24.07.2002 №95-ФЗ (ред. от 07.10.2022) [Электронный ресурс]: URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_37800/ (дата обращения: 19.10.2022)
3. Белобородова А.В. Обзор судебной практики «Существенные условия договора аренды: практическое значение» // Арбитражное правосудие в России. 2015. № 6. С. 6—11.
4. Белов В. А. Договор аренды: научно-познавательный очерк. М.: Статут, 2018. 159 с.
5. Борская Ю.Н. Особенности договора аренды транспортных средств с экипажем по праву Франции. [Электронный ресурс]. URL: <https://wiselawyer.ru/poleznoe/87014-osobennosti-dogovora-arendy-transportnykh-sredstv-ehkipazhem-pravu/>(дата обращения: 20.10.2022).
6. Боярская Ю.Н. Анализ общих и специальных норм гражданского законодательства, регулирующих договор каршеринга // Юрист. 2022. №8. С. 39–43
7. Быковская Е.А. Договор аренды: теория и практика применения // Вестник Сибирского государственного университета путей сообщения: Гуманитарные исследования. 2022. № 2 С.58-61
8. Голубкина, К. В. Римское частное право: хрестоматия / К.В. Голубкина, С.К. Абрамян ; К.В. Голубкина, С.К. Абрамян ; Федеральное гос. образовательное учреждение высш. проф. образования Морская гос. акад. им. адмирала Ф. Ф. Ушакова. - Новороссийск : МГА им. адмирала Ф. Ф. Ушакова, 2020. - 57 с.
9. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 №14-ФЗ (ред. от 01.07.2021) [Электронный ресурс]: URL:

http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_9027/ (дата обращения: 19.10.2022)

10. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 25.02.2022) [Электронный ресурс]: URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/ (дата обращения: 19.10.2022)

11. Гражданский кодекс РСФСР (утв. ВС РСФСР 11.06.1964) (ред. от 26.11.2001) [Электронный ресурс]: URL: [http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_1838 /](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_1838/) (дата обращения: 19.10.2022) (утратил силу)

12. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 №138-ФЗ (ред. от 07.10.2022) [Электронный ресурс]: URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_39570/ (дата обращения: 19.10.2022)

13. Гришаев, С.П. Гражданское право. М.: Норма, Инфра-М, 2019. 608 с.

14. Даль В.И. Толковый словарь живого великорусского языка: В 4 т. Т.1: А – З. М., 1994. 668 с.

15. Дерюгина С.Р. Каршеринг и райдшеринг: к проблеме правовой природы договоров // Гражданское право. 2021. № 4. С. 21-27.

16. Долгорова А.Г. История аренды земельных участков в России и за рубежом // История государства и права. 2020. № 11. С. 37–39.

17. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 07.10.2022) [Электронный ресурс]: URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/(дата обращения: 03.11.2022).

18. Загалева Ж.А. Срок договора аренды // Юридические науки. 2020. № 10(62). С. 249-253

19. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 14.07.2022) [Электронный ресурс]: URL:

http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/(дата обращения: 03.11.2022).

20. Иванова Е.В., Владимиров Н.Н. Аренда земли в истории российского государства // *Oeconomia et Jus*. 2021. № 4. С. 7–12.

21. Исследование «Sberbank CIB Investment Research» [Электронный ресурс.] URL: <http://www.sberbank-cib.ru/>(дата обращения: 22.10.2022).

22. Киселёва Ю.М. Особенности правового регулирования найма жилого помещения в странах Западной Европы // *Вестник магистратуры*. - 2020. – №1-2 (100). – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/osobennosti-pravovogo-regulirovaniya-nauma-zhilogo-pomescheniya-v-stranah-zapadnoy-evropy> (дата обращения: 03.11.2022).

23. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) [Электронный ресурс.] URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399/ (дата обращения: 15.10.2022).

24. Логинова Н.И. Аренда предприятия по законодательству Российской Федерации: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – М., 2018. 35 с.

25. Меркулова Т.А. Зарубежное законодательство о договорах найма жилых помещений // *Журнал российского права*. 2022. № 2. С. 128-135.

26. Натаева, З.А. Правовое регулирование договора аренды нежилых помещений, не требующих государственной регистрации // *Пробелы в российском законодательстве*. 2019. № 12. С. 116.

27. Новицкая, Л.Ю. Порядок защиты прав арендодателя в случае нарушения арендатором сроков оплаты арендных платежей // *Образование и право*. 2020. № 3. С. 154-159

28. Новицкий И.Б., Перетерский И.С. Римское частное право: Учебник. М.: Юристъ, 2019. - 867 с.

29. О введении в действие Гражданского кодекса РСФСР (вместе с "Гражданским кодексом РСФСР") [Электронный ресурс]: Постановление

ВЦИК от 11.11.1922 (с изм. от 02.02.1923). URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_1581/ (дата обращения: 19.10.2022) (утратило силу)

30. О финансовой аренде (лизинге) [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 29.10.1998 N 164-ФЗ (ред. от 14.07.2022) URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_20780/ (дата обращения: 03.11.2022).

31. Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды [Электронный ресурс]: Постановление Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 N 73 (ред. от 25.12.2013) URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_123451/(дата обращения: 03.11.2022).

32. Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой: [Электронный ресурс] Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 N 66 . URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_35129/(дата обращения: 20.10.2022).

33. Ожегов С. И., Шведова Н. Ю. Толковый словарь русского языка. 4-е изд. - М., 1997., 902 с.

34. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 22 апреля 2016 г. № 303-ЭС16-3057 по делу № А73-2101/2015 [Электронный ресурс]. URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/>(дата обращения: 20.10.2022).

35. Определение Верховного Суда РФ от 03 марта 2016 г. по делу № 305-ЭС15-15053 [Электронный ресурс]. URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/>(дата обращения: 20.10.2022).

36. Определение Верховного Суда РФ от 08 февраля 2019 г. № 301-ЭС18-24636 [Электронный ресурс]. URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/>(дата обращения: 20.10.2022).

37. Определение Верховного Суда РФ от 21 декабря 2020 N 385-ПЭК20 по делу N А65-41197/2018 [Электронный ресурс]. URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/>(дата обращения: 20.10.2022).
38. Определение Верховного Суда РФ от 23 декабря 2021 г. по делу № 305-ЭС21-12558 [Электронный ресурс]. URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/>(дата обращения: 20.10.2022).
39. Орлов А.А. Элементы предприятия как имущественного комплекса при его передаче в аренду. // Молодой ученый. 2021. № 9 (247). С. 32-35.
40. Постановление Третьего ААС от 21 мая 2019 г. № 03АП-1865/19 [Электронный ресурс]. URL: <http://sudact.ru/>. (дата обращения: 20.10.2022).
41. Решение Арбитражного суда Кабардино-Балкарской Республики от 03 февраля 2020 г. по делу № А20-5288/2019. [Электронный ресурс]. URL: <http://sudact.ru/>.(дата обращения: 20.10.2022).
42. Решение Арбитражного суда Новосибирской области по делу № А39-К1-2571/09 от 16.08.2009 [Электронный ресурс]. URL: <https://novosib.arbitr.ru/>(дата обращения: 20.10.2022).
43. Решение арбитражного суда Республики Калмыкия от 20 июня 2021 г. №А22-674/20/4-70 [Электронный ресурс]. URL: <http://kad.arbitr.ru/> (дата обращения 20.10.2011).
44. Решение Арбитражного суда Республики Крым от 19 декабря 2019 г. по делу № А83-6836/2019. [Электронный ресурс]. URL: <http://sudact.ru/>. (дата обращения: 20.10.2022).
45. Решение Арбитражного суда Челябинской области от 09 января 2020 г. по делу № А76-43634/2019. [Электронный ресурс]. URL: <http://sudact.ru/>(дата обращения: 20.10.2022).
46. Решетник И.А. Гражданско-правовое регулирование лизинга в Российской Федерации // Правоведение. 2022. №3. С. 144-149
47. Скворцов, О.Ю. Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте: Учебно-практическое пособие. М.: Волтерс Клувер, 2019. 240 с.

48. Смирнова М.В. Историко-правовой анализ становления и развития правового института аренды в России // Молодой ученый. 2019. № 5 (243). С. 261-264.

49. Сочнев Ю.В., Долкова Е.А. Институт коммерческой собственности в гражданском и торговом праве Франции: основные исторические аспекты и современное состояние // Научные проблемы водного транспорта. 2014. №39. С.140-148

50. Bail civil: définition, durée, modèle à télécharger. URL: <https://www.rentila.com/blog/2022/07/bail-civil/> (дата обращения: 18.10.2022).

51. Bail Code civil : Logement de fonction et bail société. URL: <https://www.smartloc.fr/blog/louer-son-appartement-a-une-societe/> (дата обращения: 18.10.2022).

52. Bail de location. URL: <https://www.bailfacile.fr/contrats#2-les-differents-types-de-contrats-de-loca> (дата обращения: 18.10.2022).

53. Code civil // Официальный сайт информационно-правового портала правительства Франции. URL: https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/ (дата обращения: 18.10.2022).

54. Code de commerce // Официальный сайт информационно-правового портала правительства Франции. URL:<https://www.legifrance.gouv.fr/codes/> (дата обращения: 18.10.2022).

55. Code des transports // Официальный сайт информационно-правового портала правительства Франции. URL:<https://www.legifrance.gouv.fr/codes/> (дата обращения: 18.10.2022).

56. Contrat de bail commercial. URL: <https://www.comcomdubonnevalais.com/maville-transports?audience=pro&xml=F23927> (дата обращения: 18.10.2022).

57. Contrat de location: les obligations des deux parties. URL: <https://www.citya.com/immobilier/nos-guides/location/contrat-de-location-les-obligations-des-deux-parties> (дата обращения: 18.10.2022).

58. Contrat de location. URL: <https://www.legalplace.fr/contrats-de-location/> (дата обращения: 18.10.2022).

59. Date de prise d'effet et durée du contrat de location. URL: <https://www.citya.com/immobilier/nos-guides/location/date-de-prise-deffet-et-duree-du-contrat-de-location> (дата обращения: 18.10.2022).

60. Goldstein S. Le bail civil : Définition et fonctionnement. URL: <https://www.legalplace.fr/> (дата обращения: 18.10.2022).

61. La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement // Официальный сайт информационно-правового портала правительства Франции. URL: <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/> (дата обращения: 18.10.2022).

62. La loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte (TECV) // Официальный сайт информационно-правового портала правительства Франции. URL: <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/> (дата обращения: 18.10.2022).

63. La résiliation du bail. URL: <https://www.citya.com/immobilier/nos-guides/location/la-resiliation-du-bail> (дата обращения: 18.10.2022).

64. Le contrat de crédit bail (mobilier et immobilier). URL: <https://cours-de-droit.net/le-contrat-de-credit-bail-mobilier-et-immobilier-a131823716/> (дата обращения: 18.10.2022).

65. Les différentes parties au contrat de bail. URL: <https://www.citya.com/immobilier/nos-guides/location/les-differentes-parties-au-contrat-de-bail> (дата обращения: 18.10.2022).

66. Les différents types de contrats de location. URL: <https://www.citya.com/immobilier/nos-guides/location/les-differents-types-de-contrats-de-location> (дата обращения: 18.10.2022).

67. LOI n° 2014-366 по 24 марта 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, ALUR // Официальный сайт информационно-правового портала правительства Франции. URL: <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/> (дата обращения: 18.10.2022).

68. Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 // Официальный сайт информационно-правового портала правительства Франции. URL: <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/> (дата обращения: 18.10.2022).

69. Quel bail choisir pour une location meublée entre bail « Code Civil » et bail d'habitation classique? URL: <https://www.a1realestate.paris/fr/blog/page,270> (дата обращения: 18.10.2022).

70. Renouvellement du bail : durées et principes. URL: <https://www.citya.com/immobilier/nos-guides/location/renouvellement-du-bail-durees-et-principes> (дата обращения: 18.10.2022).

71. Résiliation du bail de location par le propriétaire ou locataire. URL: <https://droit-finances.commentcamarche.com/immobilier/guide-immobilier/595-resiliation-du-bail-de-location-par-le-propretaire-ou-locataire/> (дата обращения: 18.10.2022).

72. Tout savoir sur la location à titre gratuit. URL: <https://www.citya.com/immobilier/nos-guides/location/tout-savoir-sur-la-location-a-titre-gratuit> (дата обращения: 18.10.2022).

73. English Private Law / Ed. by P. Birks. Vol. 1. Oxford, 2000. P. 2000. 2 Baker J.H. An Introduction to English Legal History. L., 2002. P. 72

74. William B. Stoebuck, Dale A. Whitman, The Law of Property (3rd ed.), Hornbook Series, West Group, St. Paul, Minn., 2000. P. 64-7

75. Louis D. Solomon, Local Currency: A Legal and Policy Analysis, KAN. J.L. & PUBLIC POLICY. № 5. (1996). P. 559

76. Robert G. Natelson Paper Money and the Original Understanding of the Coinage Clause // Harvard Journal of Law and Public Policy (2008).

77. Jeffrey Evans Stake. Evolution of Rules in a Common Law System: Differential Litigation of the Fee Tail and Other Perpetuities. Florida State University Law Review, Vol. 32, 2005. P. 15

Приложение А
Виды договоров аренды в РФ

Таблица А.1 – Виды договоров аренды в РФ в соответствии с ГК РФ

Вид	Характеристика
Договор проката	По договору проката арендодатель, осуществляющий сдачу имущества в аренду в качестве постоянной предпринимательской деятельности, обязуется предоставить арендатору движимое имущество за плату во временное владение и пользование (ст. 626 ГК РФ)
Договор аренды транспортного средства с экипажем	По договору аренды (фрагтования на время) транспортного средства с экипажем арендодатель предоставляет арендатору транспортное средство за плату во временное владение и пользование и оказывает своими силами услуги по управлению им и по его технической эксплуатации (ст. 632 ГК РФ)
Договор аренды транспортного средства без экипажа	По договору аренды транспортного средства без экипажа арендодатель предоставляет арендатору транспортное средство за плату во временное владение и пользование без оказания услуг по управлению им и его технической эксплуатации (ст. 642 ГК РФ)
Договор аренды здания или сооружения	По договору аренды здания или сооружения арендодатель обязуется передать во временное владение и пользование или во временное пользование арендатору здание или сооружение (ст. 650 ГК РФ)
Договор аренды предприятия	По договору аренды предприятия в целом как имущественного комплекса, используемого для осуществления предпринимательской деятельности, арендодатель обязуется предоставить арендатору за плату во временное владение и пользование земельные участки, здания, сооружения, оборудование и другие входящие в состав предприятия основные средства, передать в порядке, на условиях и в пределах, определяемых договором, запасы сырья, топлива, материалов и иные оборотные средства, права пользования землей, водными объектами и другими природными ресурсами, зданиями, сооружениями и оборудованием, иные имущественные права арендодателя, связанные с предприятием, права на обозначения, индивидуализирующие деятельность предприятия, и другие исключительные права, а также уступить ему права требования и перевести на него долги, относящиеся к предприятию (ст. 656 ГК РФ)
Договор финансовой аренды	По договору финансовой аренды (договору лизинга) арендодатель обязуется приобрести в собственность указанное арендатором имущество у определенного им продавца и предоставить арендатору это имущество за плату во временное владение и пользование (ст. 665 ГК РФ)

Приложение Б

Отличия договоров аренды и лизинга

Таблица Б.1 – Отличия договоров аренды и лизинга

Критерий сравнения 1	Аренда 2	Лизинг (финансовая аренда) 3
Право собственности на предмет договора в момент заключения договора	Имущество, являющееся предметом аренды, в момент заключения договора уже принадлежит арендодателю (ст. 608 ГК РФ)	Имущество, являющееся предметом лизинга, в момент заключения договора не принадлежит лизингодателю, а приобретает им у определенного лизингополучателя продавца. Договором лизинга может быть предусмотрено, что выбор продавца и приобретаемого имущества осуществляется арендодателем (ст. 665 ГК РФ, ст. 2, п. 4 ст. 15 Федерального закона от 29.10.1998 N 164-ФЗ "О финансовой аренде (лизинге)" (далее - Закон о лизинге))
Право собственности на предмет договора после его заключения	Имущество, сданное в аренду, остается в собственности арендодателя (ст. 608 ГК РФ). Имущество, переданное лизингополучателю по договору лизинга, является собственностью лизингодателя (п. 1 ст. 11 Закона о лизинге)	
Возможность выкупа предмета договора	И договором аренды, и договором лизинга может быть предусмотрено, что арендованное имущество переходит в собственность арендатора (лизингополучателя) по истечении срока аренды (лизинга) или до его истечения (ст. 624 ГК РФ, п. 1 ст. 19 Закона о лизинге)	
Необходимость заключения обязательных и сопутствующих договоров	Обязательные и сопутствующие договоры для аренды не предусмотрены	Субъекты лизинга должны заключать обязательные (договор купли-продажи) и вправе заключать сопутствующие (договор о привлечении средств, договор залога, договор гарантии, договор поручительства и другие) договоры (п. 2 ст. 15 Закона о лизинге)

Продолжение Приложения Б

Продолжение таблицы Б.1

1	2	3
Предмет договора	Предмет договора аренды - земельные участки, другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи). Законом установлены виды имущества, сдача которого в аренду не допускается или ограничивается (абзац второй п. 1 ст. 607 ГК РФ)	Предмет договора лизинга - любые непотребляемые вещи, кроме земельных участков и других природных объектов (ст. 666 ГК РФ, п. 2 ст. 3 Закона о лизинге)
Форма и государственная регистрация договора	Договор аренды может быть заключен в устной (пп. 2 п. 1 ст. 161 ГК РФ) и письменной (п. 1 ст. 609 ГК РФ) формах. Договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации (п. 2 ст. 609 ГК РФ) за некоторыми исключениями (п. 2 ст. 26 Земельного кодекса РФ, п. 2 ст. 651, ст. 633, ст. 643 ГК РФ)	Договор лизинга независимо от срока заключается в письменной форме (п. 1. ст. 15 Закона о лизинге). Договор лизинга, предметом которого является недвижимое имущество, подлежит государственной регистрации (п. 2 ст. 609 ГК РФ, п. 1 ст. 20 Закона о лизинге). Предусмотрена также регистрация отдельных предметов лизинга, подлежащих регистрации в государственных органах (транспортные средства, оборудование повышенной опасности и другие предметы лизинга) (п. 1 ст. 20 Закона о лизинге)
Стороны договора	Арендодатель (наймодатель) и арендатор (наниматель). Требования к арендодателю предусмотрены ст. 608 ГК РФ. Арендатор - любой субъект гражданского права	Лизингодатель и лизингополучатель. Требования к ним приведены в п. 1 ст. 4 Закона о лизинге. Одним из обязательных участников лизинговых операций выступает продавец предмета лизинга. Продавец может одновременно выступать в качестве лизингополучателя в пределах одного лизингового правоотношения (п. 1 ст. 4 Закона о лизинге)

Продолжение Приложения Б

Продолжение таблицы Б.1

1	2	3
Риск случайной гибели предмета договора	Риск случайной гибели или случайного повреждения имущества несет арендодатель, если иное не предусмотрено законом или договором (ст. 211 ГК РФ)	Риск случайной гибели или случайной порчи имущества переходит к лизингополучателю в момент передачи ему арендованного имущества, если иное не предусмотрено договором лизинга (ст. 669 ГК РФ, п. 1 ст. 22 Закона о лизинге)
Содержание предмета договора	Осуществление капитального ремонта является обязанностью арендодателя, а поддержание имущества в исправном состоянии, производство текущего ремонта, несение расходов на содержание имущества - арендатора (ст. 616 ГК РФ)	И текущий, и капитальный ремонт предмета лизинга является обязанностью лизингополучателя, если иное не предусмотрено договором лизинга (п. 3 ст. 17 Закона о лизинге)
Неотделимые улучшения	В случае если неотделимые улучшения произведены с согласия арендодателя или лизингодателя, арендатор/ лизингополучатель имеет право после прекращения договора на возмещение стоимости таких улучшений (если иное не предусмотрено договором), если такие улучшения произведены без согласия арендодателя/ лизингодателя - право на возмещение их стоимости у арендатора/ лизингополучателя отсутствует (п.п. 2 и 3 ст. 623 ГК РФ, п.п. 8 и 9 ст. 17 Закона о лизинге)	
Возможность заключения договоров субаренды/ сублизинга	Арендатор/ лизингополучатель вправе с согласия арендодателя/ лизингодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (сублизинг) другому лицу на срок, не превышающий срок договора (п. 2 ст. 615 ГК РФ, ст. 8 Закона о лизинге)	

Приложение В
Виды договоров аренды во Франции

Таблица В.1 – Виды договоров аренды во Франции в соответствии с ГК Франции

Прилагаемый договор	Вид аренды
Коммерческая аренда	Коммерческие, производственные или ремесленные помещения для осуществления профессиональной деятельности
Профессиональная аренда	Сдача в аренду свободному специалисту (юристу, бухгалтеру, нотариусу, врачу и т. д.)
Немеблированный договор аренды	«Пустая» аренда физическому лицу для обустройства его основного места жительства
Договор аренды мебели	Меблированная аренда физическому лицу для обустройства его основного места жительства
Договор сезонной аренды	Аренда частным лицам на праздники
Ненадежная аренда	Аренда ремесленнику или торговцу на короткий срок

Приложение Г

Типовое содержание договора аренды

Таблица Г.1 – Статьи ГК РФ, регулирующие общие положения договора аренды в РФ

Статья ГК РФ	Направления регулирования
<u>статья 395</u>	ответственность за неисполнение денежного обязательства
<u>статья 452</u>	порядок изменения и расторжения договора
<u>статья 610</u>	срок аренды имущества
<u>статья 611</u>	предоставление имущества арендатору
<u>статья 612</u>	ответственность арендодателя за недостатки сданного в аренду имущества
<u>статья 616</u>	обязанности сторон по содержанию арендованного имущества
<u>статья 619</u>	расторжение договора по инициативе арендодателя
<u>статья 620</u>	расторжение договора по инициативе арендатора
<u>статья 622</u>	возврат арендованного имущества арендодателю

Таблица Г.2 – Общие положения договора аренды в РФ

Раздел	Содержание
Информация о сторонах	участниках сделки. В представленном пункте необходимо указать все важные данные участников – для физических лиц указывают паспортные данные, а для юридических – все данные учредительных документов
Предмет договора	указывается намерение передать определенный объект в аренду от одной стороны другой
Арендная плата	указать стоимость арендной платы, порядок расчетов (до какого числа необходимо внести оплату), а также порядок расчетов вследствие отсутствия своевременного внесения платежа
Права и обязанности сторон	этот пункт регулируется действующим Российским законодательством, нормативами и правилами в регионе заключения договора. Представленную информацию зачастую берут уже готовую из предложенного образца, но при желании его можно видоизменить – убрать подпункты, которые не подходят для заключенного соглашения, добавить определенную информацию в соответствии с законами, нормами и актами
Срок аренды	можно не указывать, тогда договор приобретет статус бессрочного и будет подлежать определенной и немного отличительной процедуре расторжения. Если в документе указываются сроки, помещение передается в пользование от арендатора к арендодателю в указанный в договоре день
Порядок изменения или расторжения	руководствуются действующим законодательством, но вносят свои коррективы, которые подходят под заключенное соглашение между участниками сделки
Ответственность сторон	необходимо внести условия и способы разрешения спорной ситуации, если одна из сторон существенно нарушила права и обязательства
Разрешение споров	указываются особенности и возможные ситуации, когда одной из сторон придется обращаться в суд
Заключительные положения	преимущественно указываются такие факты, что изменения вносятся в письменном виде и только при условии оповещения второй стороны, а также сколько экземпляров договора было сделано (в какие руки они были розданы)