

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

Институт права

(наименование института полностью)

Кафедра «Гражданское право и процесс»

(наименование)

40.03.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки / специальности)

Гражданско-правовой

(направленность (профиль)/специализация)

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА  
(БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА)**

на тему «Договоры аренды и найма жилого помещения: сравнительно-правовой анализ.  
Перспективы и тенденции совершенствования и развития»

Обучающийся

Д.В. Коснов

(Инициалы Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

канд. юрид. наук, доцент Р.Ф. Вагапов

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

Тольятти 2024

## Аннотация

Актуальность исследования. Договоры аренды и найма жилого помещения занимают ключевое место в правовом регулировании жилищных отношений, и их изучение представляется актуальным в свете изменяющихся социально-экономических условий в России и за рубежом. Сравнительно-правовой анализ этих договоров выявляет как общие тенденции развития жилищного права, так и национальные особенности, что позволяет глубже понять механизмы правового регулирования и пути их оптимизации.

В последние годы наблюдается увеличение мобильности населения, что актуализирует вопросы улучшения условий аренды жилья для мигрантов и временно переезжающих лиц. Это требует адаптации законодательства к новым социальным реалиям, обеспечивая защиту прав как арендаторов, так и арендодателей.

Объектом исследования данной бакалаврской работы выступают общественные отношения, складывающиеся между наймодателем и нанимателем, и арендодателем и арендатором в связи с заключением, исполнением и расторжением договора найма жилого помещения и договора аренды жилого помещения.

Предмет исследования. В качестве предмета исследования выступают правовые нормы, регулирующие данные договорные правоотношения, и практика их применения.

Выпускная квалификационная работа имеет своей целью сравнительно-правовой анализ договоров найма жилого помещения и аренды жилого помещения, а также рассмотрение перспектив и выявление тенденций совершенствования и развития данных сделок.

Структура исследования. Бакалаврская работа включает в себя введение, три главы, заключение и список используемой литературы и используемых источников.

## Оглавление

Введение .....	4
Глава 1 Теоретический анализ договора аренды и найма жилого помещения. 7	
1.1 Понятие и существенные условия договора аренды и найма жилого помещения .....	7
1.2 Предмет и стороны договора аренды и найма жилого помещения .....	12
Глава 2 Содержание, порядок заключения и прекращения договора аренды и найма жилого помещения .....	17
2.1 Права и обязанности сторон по договору аренды и найма жилого помещения .....	17
2.2 Особенности заключения, изменения и прекращения договора аренды и найма жилого помещения .....	22
Глава 3 Актуальные проблемы и направления совершенствования договора аренды и найма жилого помещения.....	29
3.1 Проблемы гражданско-правового регулирования договора аренды и найма жилого помещения .....	29
3.2 Пути совершенствования гражданского законодательства, регулирующего договор аренды и найма жилого помещения .....	34
Заключение .....	39
Список используемой литературы и используемых источников .....	42

## Введение

Актуальность исследования. В современном гражданском законодательстве России прописаны различные договорные формы пользования жилыми помещениями. Наряду со «стационарными» способами осуществления права на жилище актуальными остаются и способы, связанные с приобретением жилищных прав на временной основе, в том числе с помощью такого традиционного института гражданского права, как наем и аренда жилого помещения, который является наиболее значимым и распространенным в данной сфере. В теории неоднократно подчеркивалось центральная роль данного института жилищного законодательства и одновременно одного из видов гражданско-правовых договоров.

Активное использование именно договора найма обусловлено самыми разными причинами. В нашей стране это, как правило, низкий уровень благосостояния значительной части населения, не позволяющий приобрести жилое помещение в собственность, в других странах заключение такого договора может активно практиковаться из-за нежелания платить высокие налоги на недвижимость при приобретении её в собственность.

Вместе с тем, в общественном сознании (а часто и в 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. Разграничение этих видов договора представляется актуальной задачей, поскольку от этого зависят не только условия конкретной сделки, но и порядок расторжения этих договоров, который тоже различается в этих двух сделках.

Все вышеизложенное позволяет считать тему выпускной квалификационной работы весьма актуальной.

Объектом исследования данной бакалаврской работы выступают общественные отношения, складывающиеся между наймодателем и нанимателем, и арендодателем и арендатором в связи с заключением,

исполнением и расторжением договора найма жилого помещения и договора аренды жилого помещения.

Предмет исследования. В качестве предмета исследования выступают правовые нормы, регулирующие данные договорные правоотношения, и практика их применения.

Выпускная квалификационная работа имеет своей целью сравнительно-правовой анализ договоров найма жилого помещения и аренды жилого помещения, а также рассмотрение перспектив и выявление тенденций совершенствования и развития данных сделок.

Задачи исследования в работе поставлены следующие:

- рассмотреть понятие и существенные условия договора аренды и найма жилого помещения;
- охарактеризовать предмет и стороны договора аренды и найма жилого помещения;
- обозначить права и обязанности сторон по договору аренды и найма жилого помещения;
- представить особенности заключения, изменения и прекращения договора аренды и найма жилого помещения;
- проанализировать проблемы гражданско-правового регулирования договора аренды и найма жилого помещения;
- представить пути совершенствования гражданского законодательства, регулирующего договор аренды и найма жилого помещения.

Теоретической основой исследования послужили положения общей теории права, конституционного права, международного публичного права, теории гражданского и жилищного права, обобщения материалов опубликованной судебной практики, данные других исследователей, работающих над этой проблемой. Данные договоры в контексте гражданских правоотношений рассматривались в научных трудах Ю. Г. Васина, Б. М. Гонгалю, О. С. Иоффе, Р. В. Крашенинникова, С. Н. Левенсона, В. Н.

Литовкина, М. Ф. Медведева, И. Б. Мартковича, В. Ф. Маслова, И. Г. Понайотова, П. И. Седугина, Ю. К. Толстого, В. Ф. Чигира.

Нормативную базу исследования составили Конституция Российской Федерации, международно-правовые акты в сфере охраны прав и свобод человека, российское гражданское и жилищное законодательство (как современное, так и действовавшее ранее, в том числе и в дореволюционный период), законодательство некоторых зарубежных стран.

Методологическую основу исследования составили общенаучный диалектический метод познания, логический и исторический подходы к изучению правовых явлений, а также специальные методы познания: сравнительно-правовой, формально-юридический, лингвистический.

Структура исследования. Бакалаврская работа включает в себя введение, три главы, заключение и список используемой литературы и используемых источников.

## **Глава 1 Теоретический анализ договора аренды и найма жилого помещения**

### **1.1 Понятие и существенные условия договора аренды и найма жилого помещения**

Договоры аренды и договор найма жилого помещения являются важным элементом жилищного права, регулирующим отношения между собственниками жилья и их арендаторами. Эти договоры не только определяют права и обязанности сторон, но и влияют на общее состояние жилищного рынка, что делает их анализ актуальным и важным для понимания динамики социально-экономического развития общества.

«Существует несколько договорных форм пользования жилыми помещениями, в качестве основных следует назвать договор найма жилого помещения, договор аренды жилого помещения и договор безвозмездного пользования жилыми помещениями» [7, с. 54].

Кроме того, встречаются дополнительные формы договоренностей, такие как урегулирование условий проживания временных резидентов, уточнение правил совместного проживания родственников владельца, включая тех, кто ранее был исключен из семьи, а также субаренда и прочие аспекты. Исследования правовых систем других стран подтверждают схожесть в разделении и юридическом оформлении этих вопросов на основе норм гражданского и жилищного права.

Договор аренды — это правовой акт, по которому одна сторона (арендодатель) обязуется предоставить другой стороне (арендатору) объект во временное владение и пользование или только во временное пользование. Этот объект может быть как недвижимым, так и движимым имуществом.

В области жилья наиболее часто встречается аренда жилых помещений. Законодательство Российской Федерации различает несколько типов таких договоров: социальная аренда, аренда в рамках социального жилищного

фонда и аренда, которую условно называют "коммерческой". Однако, последний термин официально в законах не фигурирует и употребляется скорее в академической среде и на практике для удобства разделения типов арендных соглашений.

«Аренда передает в пользование объект имущества или не потребляемую вещь на определенный срок с целью обеспечения проживания, трудовой деятельности и других потребностей. В данном виде гражданских правоотношений принимают участие две стороны, одна выступает в качестве арендодателя, а другая - арендатора. Данный факт передачи объекта имущества подкрепляется договором, в котором арендодатель обязуется передать в пользование арендатора объект имущества, а последний соответственно, предоставить соответствующую плату в виде денежных средств» [7, с. 55].

«В условиях активного развития различных сфер общества Российской Федерации договор аренды получил достаточно широкое применение в гражданском обороте. Исходные положения законодательства в части регулирования отношений аренды изложены в ГК РФ в главе 34 (статьи с 606 по 670). Несмотря на то, что в первом параграфе данной главы отражены общие особенности арендного регулирования, законодатель уже на данном этапе допускает различное толкование значений» [5].

Во-первых, принимая во внимание возможность характеристики арендных правоотношений с немаловажными различиями, все они обладают единой правовой базой, в рамках заранее определенной тенденции на временную передачу собственности на возмездной основе. Вторичные характеристики арендных правоотношений, которые заранее определяют формирование отдельных договорных видов аренды, только более детально идентифицируют правовое регулирование.

Договор найма, заключаемый с юридическими лицами, чаще всего относится к коммерческому найму, а не к найму жилых помещений. Такой договор оформляется между наймодателем (владельцем помещения) и



юридическим лицом, которое намерено использовать это помещение для ведения своей деятельности, например, для офисных, складских или торговых нужд.

В этом контексте договор найма регулируется положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, как и любые другие договоры аренды. Основное отличие заключается в цели использования помещения: это не для проживания, а для выполнения бизнес-операций или иной коммерческой деятельности. Соответственно, условия таких договоров могут включать особые требования к обустройству помещения, его техническому обслуживанию, обеспечению доступа, условиям оплаты, страхованию и ответственности сторон.

Существуют три вида найма жилого помещения:

- социальный найм. Если передаётся жильё в государственном (муниципальном) фонде социального пользования;
- специализированный найм. Если жильё служебное или специального назначения (для временного поселения вынужденных переселенцев и беженцев, общежития);
- коммерческий найм. В частном жилищном фонде, цель которого – получение наймодателем прибыли.

«Основными условиями договора найма жилого помещения являются предмет договора (описание квартиры или дома) и стоимость аренды, которая должна быть согласована обеими сторонами и указана в тексте договора. В соответствии со статьей 682 ГК РФ, размер арендной платы должен быть установлен в договоре найма жилого помещения, и, если законом установлен максимальный размер арендной платы, она не должна превышать эту сумму» [5].

В теории широко обсуждается вопрос о соотношении этих договоров. Одни авторы придерживаются позиции, согласно которой речь идет о видах договора найма, например, Л.Ю. Грудцына, другие квалифицируют их «как два самостоятельных типа договоров» [8, с. 37].

С введением новых положений в Гражданский Кодекс РФ, в частности, указанных в 35-й главе, касающейся договоров найма, и уточнения в статье 671, пункт 2, юридическим лицам было запрещено брать в найм жилые помещения. Теперь, если юридическому лицу требуется жилое пространство, оно должно обращаться за арендой, при этом арендуемое жилье может использоваться исключительно для проживания, что подразумевает необходимость дополнительного соглашения с физическим лицом, которое будет проживать в арендуемом помещении.

Гражданский кодекс Российской Федерации не предлагает конкретного решения относительно типа договора, который должен быть применен в описываемой ситуации. В сфере юриспруденции и практики применения законов существует разночтение по этому аспекту. Практика показывает, что используются разнообразные формы договорных отношений, включая субаренду, аренду и прочие формы найма.

На наш взгляд, в данном случае отношения между арендатором и гражданином, использующим жилое помещение для проживания, должны строиться по модели договора найма жилого помещения. Заключение иных договоров приведет к ущемлению жилищных прав граждан.

Итак, общими положениями об аренде являются нормы, применимые к различным видам аренды, если иное не предусмотрено правилами для данного договора (статья 625 ГК РФ). Во-вторых, как справедливо замечает Е.А. Артамонова, «общие нормы аренды направлены непосредственно на регулирование более простых отношений в сфере аренды, которые не имеют специфических характеристик» [1].

Проанализируем существенные условия данных договоров.

Существенные условия договора аренды и договора найма жилого помещения в контексте российского законодательства заслуживают особого внимания, так как именно они определяют юридическую силу и эффективность этих документов.

Договор аренды охватывает широкий спектр имущества, включая как движимое, так и недвижимое, и его существенные условия направлены на четкое определение прав и обязанностей сторон. Ключевым моментом является идентификация объекта аренды, который должен быть описан таким образом, чтобы не возникало сомнений в его физических характеристиках и местоположении. Также критически важно установление точных сроков аренды и размера арендной платы, которые не только формируют финансовые обязательства, но и определяют временные рамки использования объекта.

В контрасте с договором аренды, договор найма жилого помещения сфокусирован исключительно на предоставлении жилых площадей для проживания. Здесь важным условием является детальное описание жилого помещения, включая его размер, состояние, местонахождение и предназначение помещений. Определение адекватной арендной платы и точного срока найма также является обязательным, поскольку это напрямую влияет на права и обязанности нанимателя и наймодателя.

Основные положения главы 19 ГК РФ, которые регулируют права собственника в отношении недвижимости в рамках оперативного управления, также имеют большое значение для регулирования арендных отношений.

Следует подчеркнуть, что «законодательное регулирование договоров аренды не ограничивается лишь нормами ГК РФ, в дополнении могут возникать нормы отраслевого регулирования, например, общими положениями в Конституции Российской Федерации в рамках единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, услуг и финансовых средств, поддержки конкуренции, свободы экономической деятельности и признания и защиты равным образом частной, государственной, муниципальной и иных форм собственности» [15].

Анализ международного опыта показывает, что гибкость регулирования и адаптация законодательства к меняющимся условиям рынка и потребностям населения могут значительно повысить эффективность жилищного права. Например, в некоторых странах применяются модели контролируемых

арендных ставок или предоставления жилищных субсидий, что помогает уравновесить интересы арендаторов и собственников.

Итак, Развитие технологий также вносит свои коррективы в регулирование договорных отношений. Введение цифровых платформ для управления арендными отношениями упрощает процессы заключения и исполнения договоров, но также требует дополнительного внимания к защите персональных данных и обеспечению цифровой безопасности участников договорных отношений.

Таким образом, договоры аренды и найма жилого помещения требуют не только правового регулирования, но и глубокого понимания социальных, экономических и технологических аспектов, что делает их исследование чрезвычайно важным для создания справедливых и устойчивых жилищных условий в обществе.

## **1.2 Предмет и стороны договора аренды и найма жилого помещения**

Понимание предмета и сторон в договорах аренды и найма жилого помещения является фундаментальным для правильного юридического оформления данных отношений в Российской Федерации. Оба договора имеют свои уникальные особенности, отражающие специфику предоставляемых прав и обязанностей сторон.

«По сути, арендные правоотношения имеют двойной характер с юридической точки зрения (аналогично ипотеке, сервитуту, а также доверительному имущественному управлению). С одной стороны, накладываются ограничения на собственника имущества, передаваемого в аренду, в рамках свободной реализации своих прав на активы, с другой стороны – арендатор получает значительные права, позволяющие пользоваться объектом недвижимости. Соответственно, для арендатора аренда выступает в качестве оснований для реализации права в использования, а для арендодателя является обременением» [17, с. 64].

«Характер правоотношений, возникающих в связи с договором аренды, является относительным, а не абсолютным, поскольку в основе содержания такого правоотношения лежат права и обязанности сторон (арендодателя и арендатора) в отношении друг друга и не могут быть применимы к третьим лицам» [10, с. 345].

Договор аренды жилого помещения в Российской Федерации представляет собой юридическое соглашение, в котором одна сторона, известная как арендодатель, предоставляет другой стороне, арендатору, право пользования жилым помещением за определённую плату на установленный срок. Это соглашение позволяет арендатору проживать в помещении, не становясь его собственником.

Суть данного договора заключается в передаче жилого пространства во временное владение и пользование. При этом, важным аспектом является то, что арендодатель не лишается права собственности на помещение, а лишь делегирует право его использования. Арендатор, в свою очередь, обязуется поддерживать жилое помещение в хорошем состоянии и оплачивать арендную плату в оговоренные сроки.

В договоре аренды предметом выступает имущество, которое может быть как недвижимым (здания, сооружения, земельные участки), так и движимым (автомобили, оборудование). Главная задача такого договора — передача права пользования имуществом от арендодателя к арендатору на установленный срок. Сторонами в этом случае выступают арендодатель, который владеет имуществом, и арендатор, который получает право его использовать в соответствии с условиями договора.

Обе стороны договора обладают определёнными правами и обязанностями, которые регулируются законодательством. Например, арендатор имеет право на конфиденциальность своего проживания и не может быть выселен без веских оснований, предусмотренных законом и договором. Арендодатель, с другой стороны, имеет право проверять состояние жилья в разумных пределах, чтобы убедиться в его надлежащем содержании.

«Аренда может привести к возникновению различных видов правовых отношений, по сути - обязательственных, но также стоит помнить о вещных правах. Например, при аренде определенные правовые отношения возникают, с одной стороны, между арендатором и третьей стороной, а с другой – между арендатором и арендодателем. При этом арендодатель (в случае, когда в качестве него выступает собственник) сохраняет за собой право собственности на арендованное имущество (вещный характер правоотношений), но в рамках договора также существуют правовые отношения обязательственного характера, определяющие права и обязанности сторон» [23, с. 45].

В ситуации, когда взаимодействуют арендатор и третьи лица, возникают сложные правоотношения (материальные и обязательственные): к примеру, арендатор как законный пользователь имущества (в рамках договора аренды) передает в субаренду арендованное имущество и приобретает определенные права и обязанности перед субарендатором (обязательственные правоотношения).

Учитывая изложенное, «правовые отношения, возникающие в результате аренды, являются как обязательственными (поскольку они вытекают из заключенного договора), так и относятся к вещным правоотношениям. Последние в первую очередь связаны с арендатором, который участвует в передаче имущества третьим лицам, с которыми он связан.

Право сдачи в аренду имущества принадлежит его собственнику или уполномоченному на то собственником (статья 608 ГК РФ). Кроме того, аренда имущества является одним из способов, при которых арендодатель реализует в определенной степени право оперативного управления, в части распоряжения имуществом, пусть и с согласия собственника» [14, с. 41].

Договор найма жилого помещения в Российской Федерации устанавливает особенные отношения между двумя сторонами: наймодателем, который выступает владельцем жилого пространства, и нанимателем, которому предоставляется возможность проживания в данном помещении.

Основной сущностью такого договора является предоставление жилого пространства для временного проживания в обмен на уплату определенной суммы. При этом наниматель получает право использовать жильё в соответствии с условиями договора, который регулируется соответствующими положениями гражданского кодекса РФ. Это означает, что наниматель обязуется бережно относиться к жилому пространству и своевременно вносить плату за пользование.

Наймодалель, в свою очередь, обязан обеспечить нанимателя жильём, соответствующим санитарным и техническим нормам, и не вмешиваться без необходимости в его жизнь во время действия договора.

Соглашение о найме жилого помещения также подразумевает, что наймодадель не может произвольно изменить условия договора или потребовать выселения нанимателя без серьезных на то оснований, строго регламентированных законом. Такие договоренности защищают права обеих сторон, устанавливая рамки, в которых каждая из сторон чётко понимает свои права и обязанности, что способствует поддержанию порядка и соблюдению закона в процессе использования жилого помещения.

В контексте договора найма жилого помещения предметом является жилое помещение, предназначенное для постоянного или временного проживания. Это может быть квартира, частный дом или иная жилая недвижимость. Сторонами здесь являются наймодадель, предоставляющий жильё, и наниматель, использующий его в качестве места проживания. Основное отличие от аренды заключается в специфике использования предмета договора — исключительно для проживания, что накладывает определенные социальные обязательства на наймодадель, такие как обеспечение пригодных условий для жизни.

«При заключении договора найма стороны могут столкнуться некоторыми сложностями, на которые необходимо обратить внимание, поскольку предметом данного договора является сложный по своей структуре объект - имущественный комплекс. Законодадель в ст. 656 ГК РФ указывает,

какие составляющие могут входить в «имущественный комплекс», чтобы конкретизировать это обширный по своему значению термин. Цель такого подробного рассмотрения, кроется в том, чтобы стороны при заключении договора найма имущественного комплекса учли и указали в нем все объекты, входящие в него, а, следовательно, передаваемые во временное владение и пользование. В противном случае, при спорных обстоятельствах возможен такой исход, что договор будет признан незаключенным, в силу несогласованности его условий (ч. 3 ст. 607 ГК)» [9].

Итак, с учетом изложенного можно сделать вывод «о многогранности понятия аренды и найма, в рамках как особенностей, связанных с реализацией данных правоотношений, так и характеристик, присущих объекту аренды и найма. Основные элементы регулирования отношений, связанных с арендой или наймом жилых помещений, могут выражаться в наличии тех или иных требований, в том числе административного характера, касающихся субъектного состава договора, порядка оплаты, порядка определения контрагента, порядка заключения договора, существенных условий договора, случаи государственной регистрации, продление и расторжение и т.п.

ГК РФ определяет аренду как соглашение, в соответствии с которым арендодатель обязуется передать арендатору имущество на возмездной основе в рамках временного использования и / или временного владения (статья 606 ГК РФ). Целью настоящего соглашения, отраженного в договоре, является, прежде всего, обеспечение передачи во временное пользование имущества» [19, с. 29].

Основными квалифицирующими признаками аренды и найма являются возникновение у арендатора и наймодателя на возмездной основе (ст.ст. 606, 614 ГК РФ) временного (то есть на определенный либо неопределенный срок - ст. 610 ГК РФ) права пользования либо прав владения и пользования (ст. 606 ГК РФ) в отношении объекта аренды.



## **Глава 2 Содержание, порядок заключения и прекращения договора аренды и найма жилого помещения**

### **2.1 Права и обязанности сторон по договору аренды и найма жилого помещения**

В контексте договоров аренды и найма жилого помещения, права и обязанности каждой из сторон формируются исходя из целей использования объекта, что отражает как общие законодательные рамки, так и индивидуальные договоренности между участниками сделки.

В рамках договора аренды и найма жилого помещения в Российской Федерации права и обязанности сторон тесно переплетаются, формируя основу взаимоотношений между арендодателем или наймодателем и арендатором или нанимателем. Основной дух этих взаимоотношений заключается в обеспечении надлежащего использования жилого пространства с одной стороны и соблюдении условий проживания с другой.

Арендодатель или наймодатель, владеющий правами на жилое помещение, предоставляет арендатору или нанимателю возможность проживать в этом помещении в течение установленного срока. В обмен на это, арендатор или наниматель обязуется оплачивать арендную или наемную плату, а также поддерживать помещение в хорошем состоянии, не допуская его износа за пределами естественной эксплуатации.

«Основными условиями договора найма жилого помещения являются предмет договора (описание квартиры или дома) и стоимость аренды, которая должна быть согласована обеими сторонами и указана в тексте договора. В соответствии со статьей 682 ГК РФ, размер арендной платы должен быть установлен в договоре найма жилого помещения, и, если законом установлен максимальный размер арендной платы, она не должна превышать эту сумму» [30].

В договоре коммерческого найма жилья указываются:

- «предмет договора: подробное описание жилья с указанием адреса, этажа, площади, количества комнат, мебели и так далее;
- права и обязанности сторон: условия, касающиеся использования помещения, его сохранности, вселения других жильцов, оплаты, проведения ремонта, предоставления коммунальных услуг;
- условия оплаты: сумма оплаты, сроки, пени в случае просрочки, способ оплаты (наличными или на карту);
- данные сторон сделки: паспортные данные, платёжные реквизиты, номера телефонов и иные личные данные наймодателя и нанимателя» [32, с. 296].

Арендодатель или наймодатель также несет ответственность за поддержание жилого пространства в состоянии, пригодном для проживания, что включает проведение необходимых ремонтов и обеспечение соответствия жилья санитарным и иным нормативам. Это подразумевает, что арендодатель или наймодатель не может безосновательно отказывать в проведении ремонтных работ, которые необходимы для сохранения жилого помещения в пригодном для использования состоянии.

Кроме того, существует важный аспект невмешательства в личную жизнь арендатора или нанимателя. Арендодатель или наймодатель должен уважать право арендатора или нанимателя на конфиденциальность и не вторгаться в арендуемое помещение без предварительного уведомления и согласования, за исключением случаев чрезвычайной необходимости, предусмотренных законом.

«Права и обязанности сторон по договору.

Со стороны наймодателя:

- наймодатель обязуется предоставить нанимателю свободное жилое помещение и имущество в пользование;
- обеспечить выполнение следующих условий: квартира не сдана и не заложена и у наймодателя есть законное право сдавать квартиру нанимателю;

- поддерживать все элементы и технические системы квартиры, а также оборудование в ней в исправном и безопасном состоянии в течение всего срока найма;
- обеспечивать предоставление коммунальных услуг;
- посещать квартиру единожды, предупредив нанимателя о таком посещении за 24 часа по телефону или адресу электронной почты.

Со стороны нанимателя:

- наниматель обязуется использовать квартиру только для проживания, обеспечивать сохранность помещения и содержать его в надлежащем состоянии, включая находящееся в нём имущество и оборудование;
- обязуется полно и своевременно информировать наймодателя по всем существенным вопросам и обстоятельствам, имеющим отношение к квартире;
- не имеет права проводить ремонтные работы или осуществлять какие-либо изменения в квартире без письменного разрешения наймодателя;
- обязуется своевременно вносить оговоренную арендную плату за пользование помещением» [33, с. 211].

Договор найма жилого помещения ориентирован на предоставление жилой недвижимости для проживания. Наймодатель обязуется обеспечить нанимателю жилье, отвечающее стандартам проживания, в то время как наниматель должен соблюдать условия проживания, не нарушая права и покой других жильцов или соседей. Плата за найм устанавливается и вносится регулярно в соответствии с условиями договора.

Таким образом, эти взаимоотношения основаны на принципах взаимного уважения и соблюдения законодательных рамок, что обеспечивает баланс интересов сторон и поддерживает порядок в использовании жилой недвижимости.

Договоры аренды и найма жилого помещения в Российской Федерации, несмотря на кажущуюся схожесть, имеют важные различия, которые определяются их юридическими основаниями и практическим применением. Оба договора регулируют отношения по поводу использования жилых помещений, но ключевое отличие заключается в характере и условиях возникновения прав и обязанностей сторон.

В ситуации аренды, арендатор получает возможность эксплуатировать объект в соответствии с его функциональным назначением. Это включает право на осуществление улучшений или изменений в объекте, которое, как правило, требует предварительного согласия арендодателя, если в договоре не предусмотрено иное. Арендодатель, в свою очередь, обеспечивает арендатору доступ к объекту в пригодном для использования состоянии и старается не мешать его эксплуатации.

«В отношении аренды объектов государственной и муниципальной форм собственности существуют различные распоряжения, приказы соответствующих министерств и их подведомственных организаций, в зависимости от типа собственности имущества, планируемого к передаче в аренду (муниципальная, государственная, федеральная).

Широкая представленность данного вида договорных отношений обусловлена экономической заинтересованностью как со стороны арендодателя, так и со стороны арендатора. Данная заинтересованность сторон, которая выражена для обоих в виде финансовой выгоды и прибыли, приводит к большому количеству споров и разногласий в этой сфере, разрешение которых затягивается на длительный период. В основном, причиной такого положения вещей является неверное толкование субъектами гражданского оборота норм, определяющих правовой статус различных видов имущества» [21, с. 72].

Важной причиной, увеличивающей число споров по договору аренды, является несовершенство нормативного правового регулирования института

аренды. Вследствие этого увеличивается значение судебной практики в сфере регулирования арендных отношений, которая далеко не однозначна.

«Вопрос о субъектном составе договора аренды жилого помещения в юридической литературе является спорным. Одни авторы настаивают на том, что в качестве арендаторов могут выступать только юридические лица. Другие допускают участие физических лиц на стороне арендатора» [6, с. 25].

Согласимся с позицией, согласно которой п.2 ст. 671 ГК РФ никаких ограничений в субъектном составе договора аренды жилого помещения не устанавливает, что подтверждается следующими аргументами:

- «в статье лишь определен возможный круг договоров, заключаемых юридическими лицами для оформления владения и пользования жилыми помещениями, и из него исключен договор найма;
- договор аренды находится вне сферы действия гл. 35 ГК РФ, смысл ст. 671 только в установлении запрета для юридических лиц быть нанимателями в договоре найма;
- отношения, возникающие из договора аренды жилого помещения, регулируются гл. 34 ГК РФ (общими положениями), которые не содержат запретов выступить физическому лицу в качестве арендатора» [14, с.100].

В результате приходим к выводу: «разграничивать договор найма жилого помещения и договор аренды жилого помещения с участием физических лиц следует исходя из цели договоров: в случае если физическое лицо намерено проживать в жилом помещении – речь должна идти о договоре найма, в случае же дальнейшей передачи жилого помещения другим гражданам – о договоре аренды жилого помещения» [12, с. 15].

Таким образом, хотя оба договора включают передачу прав на использование имущества, они различаются по своей сути и направленности, что сказывается на специфике прав и обязанностей сторон. Эти отличия подчеркивают уникальность каждого типа договора и требуют тщательного учета при их оформлении для обеспечения защиты интересов всех участников

Хотя оба договора включают передачу прав на пользование имуществом, ключевая разница заключается в целях использования этого имущества и в роли, которую играют стороны. В договоре аренды арендатор может использовать имущество как в коммерческих, так и в личных целях, в зависимости от условий договора. В договоре найма, напротив, использование объекта строго ограничено проживанием, что делает его более регламентированным в плане законодательных требований к условиям жилья.

Оба эти договора требуют тщательного юридического оформления, чтобы гарантировать соблюдение прав и интересов как предоставляющих имущество, так и тех, кто его использует. Это обеспечивает правовую ясность и предотвращает потенциальные конфликты, способствуя стабильным и долгосрочным отношениям между сторонами.

## **2.2 Особенности заключения, изменения и прекращения договора аренды и найма жилого помещения**

Заключение, изменение и прекращение договора аренды и найма жилого помещения в Российской Федерации регулируются гражданским законодательством, каждый из этих этапов имеет свои юридические нюансы и требует определённых процедур [29, с. 46].

При заключении договора аренды или найма жилого помещения, обе стороны должны чётко сформулировать условия соглашения, включая размер арендной платы, срок аренды, порядок внесения платежей и ответственность за содержание помещения. Договор должен быть составлен в письменной форме, что является обязательным требованием для подобного рода сделок, и подписан обеими сторонами. Это формализует взаимные обязательства и служит юридической защитой интересов как арендатора, так и арендодателя [29, с. 46].

Договор найма коммерческого помещения необходим для регулирования отношений между собственником помещения и арендатором.

Он устанавливает условия использования помещения, порядок оплаты, срок аренды и другие важные аспекты сотрудничества. Договор найма защищает права и интересы обеих сторон, а также помогает избежать конфликтов и споров.

Договор найма жилого помещения заключается в письменной форме в двух экземплярах, каждый из которых подписывают обе стороны. Форма договора свободная, в законе не закреплена. Традиционно документ подготавливает собственник жилья.

Сроки заключения договора найма бывают двух типов:

- краткосрочные: соглашение подписывают на время до года, обычно 11 месяцев;
- долгосрочные: договор заключается на срок от года до пяти лет.

«Изменение условий договора возможно только по взаимному согласию сторон, что требует переговоров и дополнительного соглашения, также оформляемого письменно. Изменения могут касаться срока действия договора, условий платежей или других аспектов аренды, которые стороны сочтут необходимым скорректировать. Важно отметить, что одностороннее изменение условий договора не допускается и может быть оспорено в суде» [37, с. 78].

Согласно статье 682 ГК РФ, размер платы за жилое помещение устанавливается по соглашению сторон в договоре найма жилого помещения. Если в соответствии с законом установлен максимальный размер платы за жилое помещение, плата, установленная в договоре, не должна превышать этот размер.

Изменения в договоре часто требуют согласия всех сторон, особенно если они касаются фундаментальных аспектов, таких как стоимость аренды, срок действия договора или предусмотренное использование имущества. Такие изменения должны быть зафиксированы в письменной форме и подписаны всеми участниками договора. Одностороннее изменение размера

платы за жилое помещение не допускается, за исключением случаев, предусмотренных законом или договором.

Плата за жилое помещение должна вноситься нанимателем в сроки, предусмотренные договором найма жилого помещения. Если договором сроки не предусмотрены, плата должна вноситься нанимателем ежемесячно в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ.

Согласно статье 154 Жилищного кодекса РФ, «плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, включает в себя:

- плату за пользование жилым помещением (плату за наем);
- плату за содержание жилого помещения. Она включает в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме;
- плату за коммунальные услуги» [31, с. 45].

В российской практике обычно платёж за коммунальные услуги включён в арендную плату или оплачивается отдельно по квитанции.

Согласно статье 687 ГК РФ, расторжение договора найма жилого помещения возможно в следующих случаях.

Наниматель жилого помещения вправе с согласия других граждан, постоянно проживающих с ним, в любое время расторгнуть договор найма с письменным предупреждением наймодателя за три месяца.

Прекращение договора обычно происходит по истечении срока его действия или в случае нарушения условий одной из сторон, что может



потребовать юридического вмешательства для разрешения возникающих вопросов. В некоторых случаях стороны могут договориться о досрочном прекращении договора, если это отвечает интересам обеих сторон.

Договор найма жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию наймодателя в случаях:

- невнесения нанимателем платы за жилое помещение за шесть месяцев, если договором не установлен более длительный срок, а при краткосрочном найме в случае невнесения платы более двух раз по истечении установленного договором срока платежа;
- разрушения или порчи жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает.

Договор найма жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию любой из сторон в договоре:

- если помещение перестает быть пригодным для постоянного проживания, а также в случае его аварийного состояния;
- в других случаях, предусмотренных жилищным законодательством.

Если наниматель жилого помещения или другие граждане, за действия которых он отвечает, используют жилое помещение не по назначению либо систематически нарушают права и интересы соседей, наймодатель может предупредить нанимателя о необходимости устранения нарушения.

«Прекращение договора аренды или найма жилого помещения также подлежит определённым правилам. Договор может быть расторгнут по инициативе одной из сторон в случае нарушения другой стороной условий договора, по соглашению сторон или по истечении срока его действия. В случае расторжения договора по инициативе одной из сторон необходимо уведомление другой стороны в соответствии с условиями договора, обычно за один или два месяца. Также договор может быть прекращён по решению суда, если между сторонами возникают споры, не разрешаемые в рамках переговоров» [18, с. 20].

«Расторжение длящихся договоров, к которому относится договор аренды, и сопутствующее этому изменение условий аренды стали одними из наиболее дискуссионных проблем в области современного правового регулирования арендных правоотношений. В связи с введением экономических санкций полностью изменены внешнеэкономические отношения со странами, признанными недружественными, и большое число договоров финансовой аренды (лизинга) в авиаотрасли были внезапно прерваны со стороны иностранных компаний в одностороннем порядке.

На внутригосударственном уровне эта проблема обострилась в связи с пандемией новой коронавирусной инфекции COVID-19, и далее с частичной мобилизацией, когда право столкнулось с тем, что сторона не может исполнять договор, но не может и выйти из него. Данное положение привело к существенному дисбалансу в отношениях сторон, в особенности предпринимателей, заключивших срочный договор от пяти лет. В связи с вышеназванным исследованием по этому вопросу активизировались» [18, с. 25].

«Первая группа исследователей обращала внимание на расторжение договора аренды и его проблемы: так, в работе К. Клиновой сделан упор на зарубежный опыт, а также анализ российского опыта расторжения договора аренды; критикуется сложившаяся система; делается вывод о необходимости смягчения подходов к доктрине существенного изменения обстоятельств в российском праве.

Вторая группа исследователей занималась фундаментальными проблемами расторжения договора. Д.В. Федоров рассмотрел случаи недобросовестности при расторжении договора и последствия недобросовестного поведения, разделяя последствия добросовестного и недобросовестного поведения сторон при расторжении договора. Е.В. Позднышевой расторжение договора исследовано как правовое явление в российском законодательстве» [17, с. 87].

А. Е. Камышанова один из первых предложил «выделять длящиеся договоры и особенности их расторжения, так как стороны больше связаны

между собой и не могут быстро заменить контрагента» [11, с. 44]. Эти процессы подчёркивают важность чёткого понимания и соблюдения законодательных и договорных обязательств сторонами для обеспечения юридической защиты и стабильности в отношениях аренды и найма жилого помещения.

«В настоящее время ст. 451 ГК РФ, по сути, не работает: расторжение или изменение договора суды не признают ни при увеличении курса валюты договора более чем на 100% (Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 13.09.2016 № 18-КГ16-10245) [19], ни при финансовом кризисе (Постановление Президиума ВАС РФ от 07.08.2001 № 4876/0146) [22], ни при введении внешнеэкономических санкций против стороны договора (Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 23.05.2017 № 301-ЭС16-18586 по делу № А39-5782/201547), ни при иных мыслимых обстоятельствах» [20].

«Важным стало определение ВС по спору «ТД «Перекресток» и предпринимателя Ю. Березовского. В марте 2020 года арендатор - «ТД «Перекресток» просил арендодателя снизить размер платы или расторгнуть договор из-за падения покупательского спроса, так как ввели режим самоизоляции. Нижестоящие инстанции вынесли в этом споре противоположные решения. Но ВС указал: негативные последствия ограничительных мер ковидного кризиса нельзя возложить лишь на сторону арендодателя, в результате арендатор не смог расторгнуть договор по правилам ст. 451 ГК РФ» [21].

Таким образом, договор коммерческого найма и договор аренды имеют свои особенности и применяются в разных ситуациях. При заключении любого из этих договоров важно внимательно изучить условия и убедиться, что они соответствуют вашим потребностям и ожиданиям.

В контексте договора аренды акцент делается на временном предоставлении жилого пространства за плату. Этот договор часто используется в коммерческих целях и предполагает большую гибкость в

условиях и более строгие требования к обязательствам сторон. Например, арендные ставки и сроки могут изменяться в соответствии с договорённостями между арендодателем и арендатором, что делает его предпочтительным для краткосрочного проживания или специализированных нужд.

С другой стороны, договор найма более консервативен и ориентирован на длительное проживание. Здесь ставится цель обеспечить стабильность жильцов, которые ищут постоянное место для проживания. В договоре найма обычно закрепляются более строгие условия относительно защиты прав нанимателя, минимальной продолжительности найма и условий его прекращения. Наймодатель, как правило, имеет меньше возможностей для изменения условий договора или внезапного расторжения соглашения, что обеспечивает нанимателям определённую юридическую защиту и предсказуемость условий проживания.

## **Глава 3 Актуальные проблемы и направления совершенствования договора аренды и найма жилого помещения**

### **3.1 Проблемы гражданско-правового регулирования договора аренды и найма жилого помещения**

Гражданско-правовое регулирование договоров аренды и найма жилого помещения в Российской Федерации сталкивается с рядом проблем, которые затрагивают как правовую основу договорных отношений, так и их практическое применение. Эти трудности могут создавать серьезные барьеры для обеих сторон договора, осложняя процесс обеспечения прав и обязанностей, установленных законом.

Далее осветим основные группы проблем в сфере арендных отношений и договора аренды, решение которых является первостепенной задачей законодателя и правоприменителей сегодня.

Как известно, «подход законодателя к регулированию арендных отношений характеризуется выделением общих положений и более конкретных норм об аренде отдельных видов имущества. Представители доктрины отмечают, что основной проблемой выступает дублирование правовых положений о договоре аренды в Гражданском кодексе РФ («ГК РФ») и иных федеральных законах специального назначения, например, в Жилищном кодексе РФ и противоречие общего и специального законодательства в этой сфере» [3, с. 2259].

В настоящее время российское законодательство, включая разъяснения, предоставляемые высшими инстанциями судебной системы по аспектам аренды, требует глубокой переработки. Это связано с наличием повторяющихся и конфликтующих между собой правил, что необходимо исправить для улучшения качества законодательного процесса. Также важно устранить риск вынесения разноречивых решений судами по аналогичным

случаям. Ключевой задачей является детализация и упорядочение законодательства в этой области.

Среди ключевых недостатков текущего регулирования арендных отношений выделяется отсутствие четких критериев для классификации арендных договоров. Большинство арендных соглашений, не попадающих под категории, описанные в 34 главе Гражданского кодекса РФ, оказываются вне зоны действия четко определенного законодательного регулирования.

«В контексте арендных соглашений для жилых объектов, как указывается во втором пункте 671-й статьи Гражданского кодекса Российской Федерации, часто применяются принципы и нормы, изначально предназначенные для регулирования аренды коммерческой недвижимости. Эти принципы и нормы обычно охватываются общей законодательной базой, касающейся арендных отношений в широком смысле. Опыт показывает, что использование общих правил для урегулирования соглашений по аренде коммерческой недвижимости часто приводит к появлению значительного количества юридических затруднений и неоднозначных решений в рамках судебной практики.

Один из заметных примеров, иллюстрирующих этот процесс, является информационное обращение, выпущенное Президиумом Высшего Арбитражного Суда РФ, под номером 53. В этом документе уточняется, что помещение, не предназначенное для жилья, определяется как отдельный объект недвижимости, который хотя и находится внутри какого-либо здания или конструкции, тем не менее, остается с ними тесно связанным. В тексте также акцентируется внимание на том, что специализированные правила, касающиеся государственной регистрации арендных соглашений для таких помещений, не были разработаны, что подразумевает, что к этим соглашениям, как правило, должны быть применены общие положения» [10].

«В соответствии с абзацем 651, вторым разделом Гражданского кодекса Российской Федерации, установлены правила, касающиеся определенного аспекта законодательства» [6].

«Другой, не менее важной проблемой, можно назвать так называемое взаимопересечение отдельных признаков типов договоров аренды и договоров аренды различных видов имущества. Дело в том, что в определенном виде договора аренды одновременно могут присутствовать признаки нескольких договоров аренды различных видов имущества. В самом деле, возникает пересечение используемых в Гражданском кодексе РФ таких понятий, как «виды договора аренды» и «договор аренды отдельных видов имущества». В этом случае приходится сталкиваться с определенной дилеммой выбора правовых норм, которыми стоит руководствоваться в первую очередь» [4, с. 15].

«Далее, исходя из правоприменительной практики, можно выделить проблему, которая заключается в нарушении арендатором установленных договором сроков платежей за арендуемое имущество. Важно заметить, что одним из главных условий договора аренды является обязанность арендатора в установленные сроки вносить плату за арендуемое имущество. При этом в соответствии со ст. 619 Гражданского кодекса РФ, невнесение арендной платы более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа влечет за собой досрочное расторжение договора аренды. Однако в ряде случаев возникает проблема, когда арендатор вносит арендную плату не полностью, а частями, регулярно нарушая сроки оплаты. Подобные действия, прежде всего, приносят существенный вред арендодателю, но в то же время они не рассматриваются в качестве основания для расторжения договора» [4, с. 8].

С.С. Бурцева подчеркивает: «Согласно п. 1 ст. 450 Гражданского кодекса РФ, расторжение договора, исходя из требований одной из сторон, возможно по решению судебного органа только при существенном нарушении условий договора другой стороной» [3, с. 66]. Следовательно, если при подаче искового заявления о расторжении договора по причине внесения арендного платежа не в полном размере, арендодатель предоставит доказательства, на основании которых суд сможет сделать вывод о том, что такое нарушение договора

является существенным, то в данном случае договор аренды может подлежать расторжению по решению суда в соответствии с п. 2 ст. 450 Гражданского кодекса РФ.

Вопрос о повышении арендных платежей становится все более злободневным, особенно учитывая стремление владельцев арендуемой собственности вносить в арендные соглашения пункты, предусматривающие регулярное увеличение платы за аренду. Согласно третьей части статьи 617 Гражданского кодекса РФ, изменение стоимости аренды должно осуществляться в рамках предварительного согласия обеих сторон и не может происходить чаще, чем раз в год. В случаях, когда арендная плата поднимается чаще, это указывает на прямое нарушение законодательных требований со стороны арендодателей.

«Часто в сфере юриспруденции встречается проблема, связанная с тем, что индивидуумы, не обладающие законными правами на объекты недвижимости или другие виды собственности, осуществляют их сдачу во временное пользование. Это действие является явным нарушением статьи 608 Гражданского кодекса Российской Федерации, указывающей на то, что право сдавать имущество в аренду принадлежит исключительно владельцам или лицам, получившим такое право от закона или непосредственно от владельца. Такие случаи встречаются довольно часто. Когда дело доходит до судебных разбирательств, владельцы собственности сталкиваются с серьезными трудностями при попытке доказать свои права на собственность, которая уже находится в аренде, что часто приводит к неблагоприятным для них исходам» [31, с. 56].

Опыт часто демонстрирует, что множество проблем возникает из-за того, что условия первоначального соглашения об аренде оформлены не полностью. Общеизвестно, что управление активом, который фактически отсутствует, является невозможным. Следовательно, в таких обстоятельствах, соглашение считается аннулированным.



В соответствии со ст. 429 Гражданского кодекса РФ, предметом предварительного договора является не сам объект, то есть имущество, а обязанность заключения основного договора по передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг в будущем, согласно условиям, содержащимся в предварительном договоре. Из этого следует, что при отсутствии объекта, а также законных прав у лица в отношении него, становится допустимым заключение предварительного договора.

Итак, подводя итоги анализу проблем гражданско-правового регулирования договора аренды и найма жилого помещения необходимо отметить следующее.

Одной из основных проблем является несовершенство законодательства, которое может не всегда адекватно отражать текущие реалии жилищного рынка и потребности участников договорных отношений. Законодательные нормы иногда оказываются недостаточно гибкими для регулирования сложных и разнообразных ситуаций, возникающих в процессе аренды и найма жилых помещений. Это ведет к тому, что стороны испытывают трудности в защите своих прав в случае возникновения споров или конфликтов. Также проблемой является недостаточная защита прав нанимателей и арендаторов. Несмотря на наличие законодательных рамок, предназначенных для защиты прав арендаторов, на практике эти меры часто не обеспечивают достаточного уровня защиты. Наниматели могут столкнуться с произвольными повышениями арендной платы, незаконным выселением и другими формами нарушения их прав арендодателями, что связано с недостатками в правоприменительной практике.

Еще, однозначно, проблемы возникают в связи с неформальным характером многих договоров аренды. В стремлении избежать налогообложения или других юридических обязательств, многие арендодатели и наниматели предпочитают заключать устные соглашения, что значительно усложняет защиту их прав в случае возникновения спорных ситуаций. Это делает процесс доказывания условий договора и его нарушений

значительно сложнее, уменьшая шансы на успешное разрешение конфликтов через суд.

Таким образом, несмотря на наличие законодательной базы, регулирующей отношения по аренде и найму жилых помещений, реальное положение дел указывает на множество проблем, требующих дополнительного внимания и корректировки со стороны законодательных и исполнительных органов.

### **3.2 Пути совершенствования гражданского законодательства, регулирующего договор аренды и найма жилого помещения**

Совершенствование гражданского законодательства, регулирующего договоры аренды и найма жилого помещения, требует комплексного подхода, направленного на устранение имеющихся проблем и несоответствий. Это включает в себя как изменения в законодательных актах, так и улучшение практик их применения. Одной из основных задач является повышение уровня правовой защиты арендаторов и нанимателей, что может быть достигнуто через уточнение и дополнение текущих норм, направленных на предотвращение злоупотреблений со стороны арендодателей. Это включает в себя установление чётких критериев и правил для увеличения арендной платы, условий выселения и других аспектов, которые могут влиять на стабильность проживания арендаторов.

«Договор аренды является типичным примером длящегося договора. В соответствии с ГК РФ длящиеся договоры могут быть расторгнуты в связи с наличием серьезного основания. Отметим, что такое основание не связано с нарушением договора и, наоборот, зависит от внешних обстоятельств либо от обстоятельств, которые связаны с самим должником. Классическим примером в немецкой юриспруденции является проводное телефонное подключение – если заказчик переезжает на другую квартиру, а договор телефонного подключения не истек, обстоятельства складываются таким образом, что

исполнение договора заказчика не интересует, поэтому он вправе расторгнуть длящийся договор в связи с серьезными основаниями» [2, с. 53].

Введение определенного правила находит свое обоснование в длительных юридических связях, где участники иногда сталкиваются с обстоятельствами, делающими выполнение договорных условий крайне невыгодным. Это зачастую приводит к разногласиям, поскольку второй участник стремится к продолжению сотрудничества.

Особенно это заметно на примере арендных отношений, где арендатор может оказаться в ситуации, когда дальнейшее пользование имуществом становится обременительным. Ситуация с пандемией COVID-19 выявила недостатки в системе договорных отношений, особенно когда речь идет о невозможности расторжения долгосрочных договоров без серьезных конфликтов. В таких случаях арендаторы могли лишь требовать снижения платы за аренду, ссылаясь на определенные положения законодательства, что не решало проблему прекращения договора [34, с. 18].

Мы убеждены, что такая система могла бы значительно способствовать улучшению внутреннего экономического оборота, включая не только юридические аспекты, затронутые пандемией, но и другие проблемные моменты, которые сегодня не находят адекватного решения. В сущности, существующие нормы для разрыва договорных отношений не всегда соответствуют интересам участников, однако предполагается, что ситуация может быть исправлена за счет качественного заключения договоров и использования статьи 450.1 Гражданского кодекса РФ, которая предусматривает основания для обоснованного расторжения договоров.

В связи с вышеизложенным считаем целесообразным изменить правило по умолчанию, чтобы стороны имели возможность расторгнуть договор при отпадении экономического интереса его осуществления. Дополнение ГК РФ должно быть осуществлено именно в направлении реформирования общей части ГК РФ путем внесения дополнений: «Статья 451.1. Расторжение длящегося договора при наличии серьезных оснований.

При наличии между сторонами дящихся правоотношений, под которыми понимаются такие договоры, где размер осуществления предоставления сторонами прямо зависит от срока действия договора, расторжение договора может быть осуществлено при наличии существенных оснований (примерами таких договоров могут быть гл. 33–36, 39, 42, 44, 45, 47, 49, 53 ГК РФ).

Существенными основаниями признаются случаи, когда экономический интерес одной из сторон настолько низок, что исполнение договора наносит ему ущерб, а встречное предоставление не может быть использовано эффективно.

Расторжение договора позволяет взыскать с лица, требующего такое расторжение, позитивный интерес, однако с учетом положений о добросовестном сокращении лицом своих убытков» [28, с. 60].

Безусловно, «предлагаемая формулировка несовершенна: так, в ней вводится новое понятие - «добросовестное сокращение лицом своих убытков» вместо «митигация», используемая в научной литературе; перечисленные главы в некоторых случаях содержат это же положение, только в частном случае (п. 2 ст. 610, п. 1 ст. 859, п. 1 ст. 977 ГК РФ и др.). Тем не менее подобная норма позволит правильно разрешить определенное количество споров и даст возможность выйти стороне из договора, когда она больше не может продолжать его осуществлять (примером может быть ликвидация общества или уход с рынка страны или отдельного субъекта)» [27, с. 116].

Так, в одном из споров арендатор по причине ухудшения обстоятельств на рынке не реализовал все 160 путевок, вследствие чего не нуждался в помещениях арендодателя и предлагал уменьшить количество арендуемых помещений. Суд не признал данное обстоятельство удовлетворяющим ст. 451 ГК РФ [24].

Полагаем, предложенная норма позволила бы прекратить договор, при этом сохранив баланс интересов сторон: расторжение на весь период, но с выплатой убытков арендодателю за период, когда он не может использовать

помещения в связи с поиском нового арендатора (исходя из судебной практики, такой срок обычно составляет 1–3 месяца).

Более показательны случаи банкротства. «В некоторых случаях компания еще может восстановить платежеспособность, расторгнув, например, договоры аренды, но директор такой возможности не имеет, и компания получает ее только после утраты директором контроля на стадии внешнего управления (ст. 102 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)») или конкурсного производства (п. 3 ст. 129 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)»)» [36].

«При этом данные положения сформулированы как права, а не обязанности внешнего или конкурсного управляющего. В данном случае арендодатель может быть «арестован» до самого завершения конкурсной процедуры и получит в разы меньше, чем составляет арендная плата. На наш взгляд, арендодатель, хотя бы на стадии конкурсного производства, когда невозможность восстановления платежеспособности очевидна, а предприятие не работает, вправе на основании предложенной нормы расторгнуть договор» [26, с. 157].

«Таким образом, финансовая неустойчивость в соответствии с предложенной нормой может стать основанием для расторжения договора, равно как и инфляция, девальвация, потеря интереса в имуществе и т. п. На сегодняшний день имеется несправедливая дифференциация: по причине финансовой неустойчивости и невозможности оплачивать обязательства частные компании расторгнуть договор (в соответствии с положениями ГК РФ) не могут, а государственные органы, несмотря на положения ст. 124 ГК РФ, могут. Так, в связи с ликвидацией отдела ФССП РФ договор аренды был расторгнут в соответствии со ст. 451 ГК РФ» [30, с. 56].

«Другим возражением может быть то обстоятельство, что в данном случае длящиеся договорные отношения всегда ставятся под угрозу, чаще всего со стороны арендатора. Отчасти это так, однако возмещение убытков, а также подразумеваемая редкость существенных оснований для расторжения

договора не должны существенно нарушать интересы сторон. Тем не менее некоторые проблемы в связи с данной нормой могут возникнуть – например, если компания расторгает договор с заявлением, что уходит с рынка, платит убытки на период поиска нового арендатора, но не уходит с рынка (а договор уже расторгнут), и даже арендует соседнее помещение» [31, с. 100].

«Поддерживаем позицию Р.И. Сайфуллина, считающего, что наиболее правильным будет предоставление арендодателю возможности решать, возобновлять ему договор с арендатором или использовать возмещение своего положительного интереса, потому что в данном случае имеется явная недобросовестность со стороны арендатора» [31, с. 97]. Несмотря на обозначенные проблемы, полагаем, что положительные эффекты от включения текста предложенной нами статьи в ГК РФ перевесят возможные проблемы, связанные с использованием данной нормы.

Итак, улучшение законодательства также потребует более чёткого определения обязанностей и прав арендодателей, например, в части обеспечения должного состояния жилого помещения. Необходимо обеспечить, чтобы арендодатели неукоснительно выполняли обязательства по поддержанию жилья в пригодном для жизни состоянии, и предусмотреть механизмы быстрого и эффективного реагирования на жалобы арендаторов.

Помимо законодательных изменений, важно также сосредоточить усилия на повышении осведомлённости граждан о их правах и обязанностях по договорам аренды и найма. Информационные кампании, образовательные программы и доступ к юридической помощи могут играть ключевую роль в улучшении практического применения законодательства. Совершенствование механизмов судебного и внесудебного разрешения споров также может способствовать более эффективному урегулированию конфликтов между сторонами договора. Создание специализированных арбитражных и посреднических служб поможет сторонам находить взаимоприемлемые решения без обращения в суд, что сделает процесс менее затратным и более доступным.

## Заключение

Договор аренды является одним из наиболее распространенных в сфере гражданского оборота. Однако несмотря на многолетнее реформирование гражданского законодательства, а также развитую правоприменительную практику, сохраняются пробелы и коллизии в регулировании данной сферы общественных отношений, требующих решения.

При исследовании понятия договора аренды установлено, договор аренды является возмездным, консенсуальным, двухсторонним, срочным. С учетом многогранности понятия аренды, основные элементы регулирования отношений, связанных с арендой отдельных видов имущества, могут выражаться в наличии тех или иных требований, в том числе административного характера, касающихся субъектного состава договора, порядка оплаты, порядка определения контрагента, порядка заключения договора, существенных условий договора, случаи государственной регистрации, продление и расторжение и т.п.

Основными квалифицирующими признаками аренды являются возникновение у арендатора на возмездной основе (ст.ст. 606, 614 ГК РФ) временного (то есть на определенный либо неопределенный срок - ст. 610 ГК РФ) права пользования либо прав владения и пользования (ст. 606 ГК РФ) в отношении объекта аренды. При этом объектом аренды может быть только индивидуально определенная и непотребляемая вещь, то есть такая, чье использование не лишает ее свойств, эксплуатация которых, по существу, и является целью аренды (ст.ст. 607, 128 ГК РФ).

В ходе анализа ключевых аспектов и участников договорных отношений по аренде было выявлено, что в общих разделах, касающихся арендных операций, определено понятие «арендуемые объекты» согласно статье 607 Гражданского кодекса Российской Федерации. Однако в законе не упоминается термин «предмет аренды», обнаруживая таким образом недостаток в законодательстве. Чтобы исправить этот пробел, предлагается

внести изменения в 34 главу, включив положения, которые бы ясно определяли предмет договора аренды. Одним из ключевых моментов договора аренды является наличие информации об арендуемом объекте, которая должна позволить четко идентифицировать имущество, передаваемое в пользование арендатору. Хотя обычно размер арендной платы не считается обязательным условием для договора аренды, ситуация меняется, когда речь идет об аренде зданий, сооружений или земельных участков, где согласованный размер арендной платы становится обязательным условием.

В рамках анализа проблематики, касающейся уникальных аспектов завершения долгосрочных арендных соглашений, ключевое внимание было сосредоточено на отсутствии юридического разграничения процедур прекращения долговременных соглашений, в том числе аренды, по сравнению с единоразовыми сделками. Этот вопрос приобрел насущную важность на фоне глобальной здравоохранительной кризиса, вызванного COVID-19. Однако, вопрос о расторжении долгосрочных контрактов становится релевантным и в других обстоятельствах, особенно когда судебная практика склоняется к неприменению статьи 451 Гражданского кодекса РФ, несмотря на то, что в её тексте заложена потенциальная возможность для прекращения таких соглашений. Сегодня, чтобы обойти эту проблему, необходимо включать специальный пункт в текст самого соглашения.

Мы считаем, что в законодательной базе Российской Федерации существует острая необходимость в разделении методов прекращения сделок краткосрочного и долгосрочного характера. Это обусловлено тем, что со временем обстоятельства могут кардинально измениться, в результате чего либо арендатор, либо, хотя и реже, арендодатель теряют интерес к продолжению соглашения из-за отсутствия экономической выгоды. Нынешний правовой режим не предусматривает специальных положений, которые бы позволяли без нарушений закона завершать долгосрочные контракты, когда экономическая целесообразность их выполнения исчезает.



Это создаёт условия, при которых невозможность досрочного расторжения контракта наносит ущерб интересам одной из сторон.

Возникающие проблематики вызывают множество конфликтов и необоснованных решений, что становится очевидным в контексте арендных отношений, причем это снижает интерес к заключению долгосрочных арендных соглашений. В ответ на это было предложено включить в Гражданский кодекс РФ новую статью, касающуюся расторжения долгосрочных договоров: «Статья 451.1. О прекращении долгосрочного договора на основании весомых аргументов. Если между участниками существуют долгосрочные обязательства, то есть такие соглашения, при которых объем предоставляемых услуг напрямую зависит от продолжительности действия соглашения, то расторжение такого договора возможно на основании наличия значимых причин (к таким договорам относятся, например, разделы 33–36, 39, 42, 44, 45, 47, 49, 53 Гражданского кодекса РФ).

В случаях, когда экономическая выгода для одного из участников соглашения становится настолько малозначительной, что продолжение соблюдения условий договора приводит к его убыткам, а получаемые взамен блага не приносят ожидаемой пользы, возникают весомые причины для его прекращения.

Отмена такого соглашения дает возможность взыскать с иницилирующей стороны компенсацию за положительные аспекты, которые были бы получены при выполнении условий договора, при этом предполагается, что сторона принимала меры к минимизации своих потерь в добросовестной манере. Применение правил, которые регулируют процесс расторжения долгосрочных обязательств, как, например, арендные договоры, предполагает внедрение более честного подхода, учитывающего интересы обеих сторон, включая того, кто стремится к аннулированию соглашения, и его партнера.

## Список используемой литературы и используемых источников

1. Артамонова Е.А. Теоретические и практические аспекты раскрытия темы «коммерческий наём жилья» // Материалы XI Международной студенческой научной конференции «Студенческий научный форум». – Студенческий научный форум. URL: <https://scienceforum.ru>
2. Белов В.А. Жилое помещение и обязательственные отношения: моногр. / В.А. Белов. М.: Юстицинформ, 2021. 160 с.
3. Бурцева С.С. Правовые проблемы, связанные с договором коммерческого найма жилого помещения // Перспективы науки. 2018. № 5 (104). С. 65-67.
4. Величко В. Как расторгнуть аренду без согласия собственника / В. Величко // Практическая бухгалтерия. - 2020. - № 6. - С. 26.
5. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая: федер. закон Рос. Федерации от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. 1996. № 5. Ст. 410.
6. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая: федер. закон Рос. Федерации от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. 1994. № 32. Ст. 3301.
7. Гражданское право: учебник: в 2 т. Т. 2 / под ред. Б.М. Гонгало. М.: Статут, 2022. 543 с.
8. Грудцына Л.Ю. Жилищное право России: Краткий курс. М.: Эксмо, 2020. 379 с.
9. Жилищный кодекс Российской Федерации: федер. закон Рос. Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2005. № 1 (часть I). Ст. 14.
10. Информационное письмо Президиума Верховного Суда РФ от 23 ноября 2005 г. «Обзор судебной практики Верховного Суда РФ за 3 квартал 2005 г.» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2006. № 3. С.24-29.

11. Камышанова А.Е. Договор найма жилого помещения: новеллы российского законодательства // Вестник ТИУиЭ. 2021. №1 (23). С. 43-47.
12. Кириченко О.В. Договор коммерческого найма жилого помещения как один из основных способов удовлетворения жилищных потребностей граждан: автореф. дис... канд. юрид. наук. Краснодар, 2015. 27 с.
13. Кириченко О.В. Расторжение договора коммерческого найма жилого помещения по требованию одной из сторон // Современное право. 2017. № 11. С. 61-66.
14. Кириченко О.В. Субъектный состав договора коммерческого найма жилого помещения // Современное право. 2023. № 5. С. 99-105.
15. Конституция Российской Федерации: принята всенар. голосованием 12 дек. 1993 г. (в ред. от 01 июля 2020 г.) // Рос. Газета. 2020. 4 июл.
16. Корнилова Н.В. Система договоров найма жилого помещения в российском праве // Актуальные проблемы развития общества: правовые, экономические и социальные аспекты: сб. науч. ст. по итогам Всероссийской научно-практической конференции. Волгоград, 2021. С. 24-25.
17. Корнилова Н.В. Цена как условие договора коммерческого найма жилого помещения // Sciences of Europe. 2016. № 6-3 (6). С. 88-90.
18. Мусаева У. Проблемы правового регулирования договора коммерческого найма жилого помещения // Научные записки молодых исследователей. 2018. № 5. С. 14-21.
19. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 13.09.2016 № 18-КГ16-102 // СПС «Консультант Плюс»
20. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 23.05.2017 № 301-ЭС16-18586 по делу № А39-5782/2015 // СПС «Консультант Плюс»

21. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 23.12.2021 № 305-ЭС21-12558 по делу № А40-100692/2020 // СПС «Консультант Плюс»
22. Постановление Президиума ВАС РФ от 07.08.2001 № 4876/01 // СПС «Консультант Плюс»
23. Петров А.Б. Понятие и особенности договора найма. М.: 2018. 119 с.
24. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02 июля 2009 г. № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» // Российская Газета. 2009. 08 июля.
25. Постановление Президиума ВАС РФ от 30.11.2010 № 9600/10 по делу № А17-1960/20092 // Вестник ВАС РФ. – 2011. - N 3.
26. Петрищев, В.С. Время уточнений / В.С. Петрищев // Закон. - 2020. - 11. - С. 156–160.
27. Позднышева, Е.В. Расторжение и изменение гражданско-правового договора / Е.В. Позднышева. - М.: ИЗиСП, 2023. - 232 с.
28. Пьянкова, А.Ф. Изменение и расторжение договора: о некоторых спорных вопросах обеспечения баланса интересов кредитора и должника / А.Ф. Пьянкова // Ex jure. - 2021. - № 1. - С. 56–69.
29. Решетникова Ю.В. История становления и развития договора найма жилого помещения коммерческого использования // Право.by. 2023. № 3 (47). С. 45-50.
30. Розенберг Е.Б. Споры нанимателей и наймодателей по договору коммерческого найма [Электронный ресурс]. Официальный сайт Московской городской коллегии адвокатов «Розенберг, Хазова и партнеры». URL: <https://advokatmoskva.info>
31. Сайфуллин, Р.И. Банкротство арендодателя: судьба обременения в виде права аренды / Р.И. Сайфуллин // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. - 2019. - № 10. - С. 97.

32. Ситникова А.С. Проблемы разграничения договора найма и аренды жилого помещения // Скиф. 2019. № 12-2 (40). С. 295-298.
33. Титов А.А. Жилищное право Российской Федерации. М.: Юрайт, 2021. 476 с.
34. Тухфатуллин, С.М. Влияние пандемии COVID-19 на арендные соглашения зданий и сооружений / С.М. Тухфатуллин // Вестник науки. - 2020. - Т. 2. - № 11. - С. 146.
35. Федеральный закон РФ от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства Рос. Федерации. 2005. № 1 (часть I). Ст. 15.
36. Федеральный закон от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» // Российская газета. – 2002. - N 209-210.
37. Формакидов Д.А. Договор найма жилого помещения и подобные ему договоры. М.: 2023. 189 с.