Негосударственная автономная некоммерческая организация высшего образования
«Институт мировых цивилизаций»
(НАНО ВО ИМЦ)

Кафедра гражданско-правовых дисциплин

Направление подготовки 40.03.01 «Юриспруденция»

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА

Тема: «ДОГОВОР АРЕНДЫ И ЕГО ВИДЫ»

Студент:
Мартыненко Сергей Геннадьевич
(Ф.И.О.)

_____
(подпись)

Научный руководитель:
Грицаева Наталья Борисовна.
(ученая степень, звание, Ф.И.О.)

_____
(подпись)

«Допустить к защите»
Заведующий кафедрой
к.ю.н., доцент
_____ И.В. Заикина
«____»_____2018г.

Москва 2018

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....3
ГЛАВА 1. ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА.....6
ДОГОВОРА АРЕНДЫ.....6
1.1. Понятие и основные элементы договора аренды.....6
1.2. Правовое регулирование договора аренды.....14
1.3. Права и обязанности сторон по договору аренды.....22
ГЛАВА 2. ОТДЕЛЬНЫЕ ВИДЫ ДОГОВОРА АРЕНДЫ.....31
2.1. Договор аренды транспортных средств.....31
2.2. Договор аренды зданий и сооружений.....38
2.3 Договор аренды предприятия.....49
2.4 Договор финансовой аренды (лизинг).....53
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....58
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....62

ВВЕДЕНИЕ

В настоящее время в условиях развития рыночных отношений в России ощущается значительная потребность общества в обеспечении устойчивых гарантий защиты своих имущественных интересов, связанных с осуществлением различных видов хозяйственной деятельности, что, в конечном счете, должно благоприятно отразиться на повышении уровня жизни населения. В связи с этим большое значение приобретает изучение договорных форм ведения хозяйственной деятельности, среди которых заметное место занимает аренда.

Аренда широко применяется в отношениях юридических лиц между собой. Юридические лица взаимодействуют с гражданами, используя форму договора аренды, для удовлетворения их личных и бытовых потребностей. Государство и муниципальные образования также оценили преимущества, которые предоставляет аренда: сохраняя право собственности на имущество, арендодатель получает определенный источник дохода.

Актуальность данной темы заключается в том что, в России ощущается значительная потребность общества в обеспечении устойчивых гарантий защиты своих имущественных интересов, связанных с осуществлением различных видов хозяйственной деятельности, что, в конечном счете, должно благоприятно отразиться на повышении уровня жизни населения. В связи с этим большое значение приобретает изучение договорных форм ведения хозяйственной деятельности, среди которых особое место занимает аренда.

Значимость договора аренды обусловлена возможностью получения прибыли без отчуждения всех прав, ограничиваясь передачей прав владения и (или) пользования. У одних предпринимателей имеются свободные, не занятые производством площади, которые способны принести дополнительные экономические выгоды, если их предоставить во временное пользование. Другие, наоборот, предпочитают пользоваться тем или иным

имуществом на правах арендатора. Таким образом, одним предпринимателям удобнее приобрести объекты недвижимости, движимое имущество в собственность, а другим взять их в аренду.

Уникальность аренды в том, что она фактически сопровождает и восполняет систему отношений собственности, в известной степени гармонизирует экономические отношения в случаях, когда жесткая конструкция собственности (права собственности) не позволяет успешно и оперативно распорядиться производственными ресурсами.

Отдельные вопросы, затрагивающие арендные отношения, в гражданско-правовой литературе подвергались анализу в диссертациях, монографиях, научных публикациях и учебной литературе. Среди ученых, уделивших особое внимание различным аспектам аренды можно назвать Я.В. Абрамова, Т.Д. Алексеева, М.В.Васильеву, В.Д.Газмана, А.М. Гуляева, А.Ю. Кабалкина, Е.В. Кабатову, А.Г. Калпина, О.М. Козырь, О.А. Красавчикова, С.Б.Пугинского, Ю.К.Толстого,. В то же время, следует отметить, что большинство исследований перечисленных авторов основано на анализе ранее действовавшем законодательстве и, соответственно, осуществлялись в иных социально-экономических условиях.

Целью работы является систематизация знаний о договоре аренды, его элементах и особенностях, а также изучение и обобщение действующего законодательства и практика его применения.

Для достижения поставленной цели в работе определены следующие основные **задачи**:

- исследовать историю развития законодательства, регулирующего договор аренды

- раскрыть понятие договора аренды, проанализировать его характерные черты и особенности;

- рассмотреть элементы договора аренды;

- изучить особенности заключения договора аренды;

- исследовать проблемы, связанные с прекращением и возобновлением договора аренды;

- проанализировать виды договора аренды;

- сформулировать предложения по совершенствованию гражданского законодательства.

Объектом данного исследования договор аренды и его виды.

В качестве **методов исследования** в работе использованы такие, как анализ, синтез, дедукция, индукция, структурно-правовой и сравнительный методы. Данные методы позволяют выявить особенности соотношения норм ГК, федеральных законов, регулирующих отношения касающиеся договоров аренды и отдельных видов, которые в дальнейшем позволят не допустить правовую ошибку при толковании юридических норм и составлении правовой документации.

ГЛАВА 1. ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРА АРЕНДЫ

1.1. Понятие и основные элементы договора аренды

Законодательство дает раскрывает понятие «договора аренды». В соответствии со статьей 606 Гражданского кодекса договором аренды признается гражданско-правовой договор, в силу которого арендодатель обязуется предоставить арендатору определенное имущество во временное владение и пользование или во временное пользование, а арендатор должен уплачивать за это арендодателю арендную плату. При этом плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью[1].

Интересы сторон, участвующих в экономических отношениях, не всегда требуют передачи имущества в собственность. Нередки случаи, когда купля-продажа невыгодна ни собственнику, ни лицу, нуждающемуся в использовании имущества, принадлежащего собственнику. «Во-первых, собственник может в данный момент не испытывать нужды в использовании того предмета, которым он обладает. Для отчуждения же вещи необходимых предпосылок нет, ибо со временем она понадобится самому собственнику. Но вместе с тем, вещь оказалась бы омертвленной, если бы закон не допускал ее передачи даже во временное пользование другому лицу. Во-вторых, гражданин или организация, не будучи собственником какой-либо вещи, иногда нуждается в ее использовании лишь эпизодически. В-третьих, потребность в использовании вещи может быть длительной или даже постоянной. Но и в таких случаях приобретение ее в собственность иногда неосуществимо либо экономически нецелесообразно»[2].

---

[1] Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 29.12.2017) // Консультант Плюс

[2] Панов В.С. Свободные и обязательные договоры в гражданском праве. В сборнике: Информационные технологии в науке нового времени сборник статей Международной научно-практической конференции-. 2016. С. 78-80.

Эти экономические причины породили отношения, целью которых является передача имущества во временное пользование.

Договор аренды является возмездным: арендодатель за исполнение обязанности по передаче имущества арендатору получает от последнего встречное предоставление - арендную плату.[1]

Поскольку права и обязанности возникают как у арендатора, так и у арендодателя, договор аренды относится к взаимным (синаллагматическим) договорам. Следствием этого является то, что право аренды никогда не может быть передано в «чистом» виде, так как оно всегда обременено определенными обязанностями. Поэтому уступка права аренды возможна только с одновременным переводом долга (обязанностей арендатора), т.е. в порядке перенайма, который допускается лишь с согласия арендодателя в соответствии с п. 2 ст. 615 ГК РФ.

Взаимный характер договора аренды, выражается в том, что на стороне арендатора во всех случаях лежит встречное исполнение его обязательств (п. 1 ст. 328 ГК РФ). Поэтому арендатор не должен исполнять свои обязанности по внесению арендной платы до исполнения арендодателем своих обязанностей по передаче ему арендованного имущества, так как в случае непредоставления обязанной стороной обусловленного договором исполнения обязательства либо наличия обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что такое исполнение не будет произведено в установленный срок, сторона, на которой лежит встречное исполнение, вправе приостановить исполнение своего обязательства либо отказаться от исполнения этого обязательства. Если обусловленное договором исполнение обязательства произведено не в полном объеме, сторона, на которой лежит встречное исполнение, вправе приостановить исполнение своего

[1] Алексеев С.С., Васильев А.С., Голофаев В.В., Гонгало Б.М. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации (учебно-практический). Части первая, вторая, третья, четвертая / Под ред. Степанова С.А. - 2-е изд., перераб. и доп. - «Проспект; Екатеринбург: Институт частного права». - 2015. - С. 101.

обязательства или отказаться от исполнения в части, соответствующей непредоставленному исполнению.[1]

Договор аренды является, как правило, консенсуальным, т.е. устанавливающим обязательственные отношения с момента достижения сторонами соглашения по существенным условиям. В то же время договор аренды транспортного средства в ГК РФ сформулирован как реальный (ст. 632, 642 ГК РФ), т.е. считающийся заключенным с момента передачи предмета аренды арендатору.

Цель договора аренды - обеспечить передачу имущества во временное пользование. В этом заинтересованы обе стороны договора.

Арендатору принадлежит право пользования арендованным имуществом. Это основное право арендатора, вытекающее из договора аренды. Соответственно договор аренды - одна из разновидностей договоров по передаче имущества в пользование.

Под пользованием понимается извлечение из вещи ее полезных свойств без изменения субстанции вещи, в том числе приобретение плодов и доходов. По общему правилу, плоды, продукция и доходы, полученные в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, поступают в собственность арендатора[2]. При нарушении порядка пользования вещью извлеченные плоды, продукция и доходы должны быть возвращены арендодателю. Впрочем, законом, иным правовым актом или договором может быть установлено и иное правило[3], а именно, что плоды, продукция и доходы переходят в собственность арендодателя или третьего лица.

Исследование договора аренды было бы неполным без рассмотрения вопросов об участниках договорных отношений и предъявляемым к ним

---

[1] Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть вторая: Учебно-практический комментарий (постатейный) / Под ред. А.П. Сергеева. – М.: «Проспект». - 2013. – С.100.

[2] Пешкова К.В. Договор аренды недвижимого имущества как самостоятельный вид договора аренды. Научный поиск. 2016. № 2.1. С. 67.

[3] Крашенинников П.В. Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. «Статут», 2011.

требованиям. Особенности субъектного состава влияют и на форму договора, и на многие его условия.

Сторонами в договоре аренды (имущественного найма) выступают арендодатель (наймодатель) и арендатор (наниматель).

Арендодателем, в соответствии со статьей 608 ГК РФ, может быть собственник имущества либо иное лицо, управомоченное законом или собственником сдавать имущество в аренду. Так как сдача в аренду является формой распоряжения имуществом, то логично, что арендодателем должен выступать, в первую очередь, собственник вещи, то есть лицо, в чье субъективное право входит распоряжение имуществом (ст. 209 ГК РФ).

К иным лицам, управомоченным законом сдавать имущество в аренду, можно отнести, в первую очередь, субъектов права хозяйственного ведения: это государственные и муниципальные унитарные предприятия. Однако в отношении недвижимого имущества в соответствии со ст. 295 ГК РФ они могут осуществлять свое право по сдаче в наем только с согласия собственника имущества в лице его уполномоченного органа[1], а в отношении движимого имущества они могут заключать договор.

По общему правилу, и в роли арендодателя, и в роли арендатора могут выступать любые субъекты гражданского права, как физические, так и юридические лица, а среди последних — и коммерческие и некоммерческие организации, а также государство, национально-государственные, административно-территориальные и муниципальные образования. Только в некоторых видах договора аренды и при аренде отдельных видов имущества в роли арендодателей или арендаторов должны выступать специальные субъекты. Особенно много дополнительных требований установлено при сдаче в аренду государственного и муниципального имущества.

[1] Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй (постатейный) (издание пятое, исправленное и дополненное с использованием судебно-арбитражной практики) / Под ред. Садикова О.Н. – М., Контракт. 2012. – С. 74.

Арендодатель - это собственник передаваемого в пользование имущества или лицо, уполномоченное законом или собственником сдавать имущество в аренду (статья 608 ГК РФ).

Арендатор - это лицо, заинтересованное в получении имущества в пользование. По общему правилу, закон никаких специальных требований к арендаторам не предъявляет. Лишь при аренде отдельных видов имущества, в основном природных ресурсов или вещей, ограниченных в обороте, арендатор должен иметь лицензию на занятие соответствующей деятельностью или выполнить иные требования, установленные действующим законодательством[1].

Предмет всякого договора представляют собой действия (или бездействие), которые должна совершить обязанная сторона (или соответственно воздержаться от их совершения). Предметом договора аренды или объектом договора аренды является любая телесная неупотребляемая вещь, поскольку она не теряет своих натуральных свойств в процессе использования. В частности, в качестве объекта договора аренды могут выступать земельные участки и другие обособленные природные объекты (например, участки леса или водные объекты), здания, сооружения, предприятия, имущественные комплексы, оборудование, транспортное средство и иное движимое и недвижимое имущество, которое не теряет своих натуральных свойств в процессе их использования.

Жилые помещения гражданам в аренду переданы быть не могут. Такие помещения могут быть сданы им только в социальный или коммерческий наем. Договоры аренды жилых помещений, заключенные с гражданами, ничтожны на основании ст. 168 ГК РФ[2].

В современной юридической литературе нередко можно встретить суждение о том, что существенным условием договора аренды является лишь его предмет, под которым обычно понимается имущество, передаваемое в

---

[1] Чаусская О.А. Гражданское право: Учебник для студентов образовательных учреждений среднего профессионального образования. - М: «Дашков и К». - 2010. – С. 95.

[2] Михайленко Е.М. Гражданское право. Конспект лекций. - М.: «Логос». - 2009.

аренду. То, что существенным в силу закона для договора аренды является лишь условие о его предмете, отмечается рядом авторов.[1]

Такие суждения основаны на более общем взгляде на существенные условия всякого гражданско-правового договора. Согласно этому взгляду существенными условиями договора могут быть признаны только такие его условия, отсутствие которых в тексте договора влечет признание его незаключенным.

Представляется, что такой подход логически неверен, поскольку в этом случае само понятие «существенные условия договора» определяется путем указания на последствия отсутствия таких условий в договоре. Кроме того, содержание и само существование одной из важнейших категорий договорного права ставится в зависимость от техники законодательной работы.

Принимая во внимание легальное определение договора аренды, можно сделать вывод о том, что условия о сроке аренды и об арендной плате, безусловно, относятся к существенным условиям договора аренды. Другое дело, что ГК включает в себя диспозитивные нормы, позволяющие определить данные условия договора на тот случай, когда в тексте договора не имеется соответствующих пунктов (ст.ст. 610, 614), однако данное обстоятельство отнюдь не означает, что условия о сроке аренды и арендной плате не являются существенными условиями всякого договора аренды.[2]

Форма договора аренды урегулирована в ст. 609 ГК РФ. Помимо общих требований к форме всякого договора, законом для договора аренды установлены и специальные требования. Договор аренды на срок более года, а также если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, независимо от срока, должен быть заключен в простой письменной форме. Договор на срок более года, независимо от его суммы, способен довольно

---

[1] Гражданское право. В 2 ч. Ч. 2: учебник. / Под ред. В.П. Камышанского, Н.М. Коршунова, В.И. Иванова. - Издательство: Юнити-Дана, 2012.. - С. 369.

[2] Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Договоры о передаче имущества (книга 2) (4-е издание, стереотипное). – М.: «Статут». - 2012. – С. 233.

серьезно ущемить имущественные интересы сторон, поэтому его содержание должно быть формализовано.

Договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом[1].

Иное правило в отношении транспортных средств установлено ст. 633 и 643 ГК РФ, а зданий и сооружений — п. 2 ст. 651 ГК РФ.

Для многих видов аренды существуют особые правила о форме договора и его государственной регистрации.

Цена договора (арендная плата), как и срок, не относится к существенным условиям. Если арендная плата договором не установлена, применяется обычная арендная плата.[2]

В соответствии со ст. 610 ГК РФ договор аренды может быть заключен как на определенный, так и на неопределенный срок. Определенный срок должен быть установлен в договоре способами, предусмотренными ст. 190 ГК РФ.

В соответствии со ст. 190 ГК РФ срок может определяться в договоре путем указания на событие, которое неизбежно должно наступить. Ключевым условием применения данной нормы является неизбежность наступления события[3].

Если срок аренды в договоре не указан, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок.

Пункт 2 ст. 610 ГК РФ посвящен правовому регулированию случаев, когда в договоре аренды не определен его срок. При отсутствии в договоре аренды условия о сроке его действия договор по общему правилу считается заключенным на неопределенный срок.

Неустановление срока договора аренды означает вовсе не вечность пользования имуществом, а, наоборот, возможность его прекращения в

---

[1] Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 31.12.2017) "О государственной регистрации недвижимости"

[2] Курноскина О.Г. Сделки с недвижимостью (2-е издание, переработанное и дополненное). – М.: «Юстицинформ». - 2012. – С. 29.

[3] Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 11 января 2002 г. № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» п. 4.

любое время по инициативе любой из сторон. Если в договоре аренды, для которого законом установлен предельный срок, период его действия не определен, он действует до истечения предельного срока при условии, что до этого момента ни одна из сторон не заявит о своем отказе от договора.[1]

Законом или договором может быть установлен и иной срок для предупреждения о прекращении договора аренды, заключенного на неопределенный срок.

Отказ от договора аренды, заключенного на неопределенный срок, является правом, а не обязанностью сторон. Если ни одна из сторон не заявляет об отказе от договора, последний может длиться сколь угодно долго, даже «вечно»[2].

Законом могут устанавливаться максимальные (предельные) сроки договора для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества. Например, для договоров проката этот срок не может превышать одного года. В этих случаях, если срок аренды в договоре не определен и ни одна из сторон не отказалась от договора до истечения предельного срока, установленного законом, договор по истечении предельного срока прекращается. Договор аренды, заключенный на срок, превышающий установленный законом предельный срок, считается заключенным на срок, равный предельному (статья 610 ГК РФ).

Субъектами договора аренды являются арендодатель и арендатор.

Арендодателем имущества по договору аренды может быть его собственник либо иное лицо, управомоченное законом или собственником сдавать имущество в аренду. Формулируя это положение, законодатель, конечно же, принимал во внимание, что сдача имущества в аренду представляет собой форму распоряжения этим имуществом. Отсюда

---

[1] Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть вторая: Учебно-практический комментарий (постатейный) / Под ред. А.П. Сергеева. – М.: «Проспект». - 2014. – С.106.

[2] Смирнова А.А. Предмет договора и арендная плата как существенные условия договора аренды зданий и сооружений. В сборнике: Научно-технический прогресс: актуальные и перспективные направления будущего сборник материалов II Международной научно-практической конференции: в 2-х томах. 2016. С. 278-280.

арендодателем выступает тот, кто вправе распоряжаться соответствующим имуществом. В первую очередь этим правом наделен собственник, поскольку субъективное право собственности включает в себя в качестве одного из основных элементов правомочие по распоряжению имуществом.

1.2. Правовое регулирование договора аренды

По российскому дореволюционному законодательству имущественным наймом признавался договор, в силу которого одна сторона за определенное вознаграждение обязывалась предоставить другой свою вещь во временное пользование. Предмет найма, срок пользования и вознаграждение за него составляли существенные принадлежности (условия) этого договора (ст. 1691 ч. 1 Свода законов Российской Империи).

Д.И. Мейер отмечал, что договор найма имел и другие названия: «например, называется он отдачей на содержание, отдачей в оброчное, арендное, кортомное содержание, арендой, прокатом; говорят также нередко о снятии какого-либо имущества, допустим мельницы. Все эти названия указывают на один и тот же договор имущественного найма, хотя и есть между ними – некоторая разница в употреблении, так что большей частью каждое имя дает договору особый оттенок: так арендой, которым называется обыкновенно наем земли, дома, вообще имущества недвижимого, а прокатом – наем мебели, платья, вообще имущества движимого»[1].

Субъектами договора найма по российскому гражданскому законодательству являлись, с одной стороны, хозяин (лицо, отдающее имущество внаем), с другой – наниматель (лицо, нанимающее имущество). От обоих субъектов договора найма требовалось наличие общей правоспособности и дееспособности. Применительно к нанимателю имущества законодательство не предъявляло никаких дополнительных

[1] Мейер Д.И. Русское гражданское право: В 2-х ч. По испр. И доп. 8-му изд., 1902г. Ч.2. – М. Сер. Классика российской цивилистики. 1997. – С. 260.

требований; в качестве нанимателя могло выступать любое физическое лицо или юридическое лицо, признаваемое субъектом гражданских прав. От лица, отдающего имущество внаем, требовалась еще способность распоряжаться вещью.

В качестве предмета найма законодательство той поры признавало нанимаемое имущество. Так, Д.И. Мейер писал: «Предмет найма называется нанимаемой вещью, нанимаемым имуществом. Ближайшим образом таким предметом являются физические вещи, одушевленные и неодушевленные»[1].

И законодательство и доктрина того периода исходили из положения, что внаем могли передаваться только непотребляемые вещи. Например, Г.Ф. Шершеневич в своем Курсе гражданского права отмечал: «Не всякая вещь может быть отдана внаем, потому что не всякая допускает пользование без повреждения её существа вещи потребляемые неспособны составить содержание имущественного найма, потому что пользование ими соединено с уничтожением их цельности, например, съестные припасы можно занять, но не нанять. Вещи заменимые также непригодны для найма, потому что, передавая их другому, отдающий ожидает получить не те же вещи, а только подобные, а, следовательно, передача заменимых вещей соединена с перенесением права собственности, что противоречит сущности договора найма, например, нельзя говорить о найме денег»[2].

В целом в российском дореволюционном гражданском праве предмет договора найма понимался более широко, чем это имеет место в современном законодательстве. Кроме движимого и недвижимого имущества предметом могли быть и приносящие доход права.

В соответствии с действовавшим до 1917 года законодательством условие о сроке признавалось существенной принадлежностью (т.е. существенным условием) договора найма. Хотя несмотря на отнесение данного условия к существенным условиям договора найма, в силу прямого

[1] Мейер Д.И. Указ. соч. Ч.2. – С. 261.
[2] Шершеневич Г.Ф. Учебник Русского Гражданского права. По изд. 1907г. - М. Статут. 1995. – С. 52.

указания закона, отсутствие в договоре соответствующего пункта, предусматривающего срок пользования нанятым имуществом, не являлось основанием для признания договора недействительным или незаключенным.

В ту пору законодательство предусматривало, что срок найма недвижимого имущества не может превышать двенадцати лет. Причины столь краткого предельного срока найма недвижимого имущества объяснялись российскими правоведами по разному. Например, по мнению Д.И. Мейера: «Причина заключается, вероятно, в опасении, что наем не прикрывал собой перехода права собственности. Это было бы убыточно для казны, так как переход права собственности по недвижимому имуществу доставляет ей значительный доход»[1]. Другие полагали, что «устанавливая предельный срок найма, законодатель имел в виду предупредить обесценение имений в следствие долгосрочных аренд»[2].

В проекте Гражданского уложения, который был внесен на рассмотрение Государственной Думы в 1913 г., имелась следующая норма, относящаяся к сроку найма имущества: «Договор найма не может быть заключен на срок свыше тридцати шести лет. Договор, заключенный на более продолжительный срок, признается обязательным лишь в течение тридцати шести лет, считая с начала найма. Наем, заключенный на время жизни наймодателя или нанимателя, остается в силе, хотя бы продолжался и свыше тридцати шести лет»[3] (ст.1817).

В дошедших до нас источниках древнерусского права найдено мало норм, регулирующих арендные отношения. Русская Правда и в Краткой, и в Пространной редакции почти не содержат статей, регулирующих обязательственные отношения. Одно положение, направленное на регулирование отношений по найму, было включено в Псковскую судную грамоту. Оно касалось возможности подачи иска съемщиком дома или части усадьбы к хозяину. Однако в тот момент, да и позднее, еще не вполне

[1] Мейер Д.И. Указ. соч. Ч.2. – С. 263.
[2] Шершеневич Г.Ф. Указ. соч. - С.161.
[3] Гражданское Уложение: Проект Высочайше учрежденный Редакционной Комиссией по составлению Гражданского Уложения // Договорное право / Под ред. Тютрюмова И.М. Т.2 – СПб., 1910. – С. 394.

отчетливо проводилось различие между арендой и близкими к ней институтами русского права. Современный вид договор найма получил только в Своде законов Российской Империи. Последующие законодательные акты лишь отчасти дополнили этот институт. В советский период роль аренды то уменьшалась (в 30—40-е годы), то вновь возрастала (в период нэпа и после 1985 г.). Однако основной объем правовых норм о найме оставался неизменным в ГК и 1922 г. и 1964 г. Напротив, ныне действующий ГК РФ существенно расширил количество норм, посвященных аренде.

В дореволюционной теории и практике был сформирован схожий с древнеримским подход к аренде[1]. К примеру, А.М. Гуляев, определял наем как «обоюдосторонний договор, в силу которого одна сторона обязуется предоставить другой стороне возможность пользоваться объектом, другая -денежное вознаграждение за пользование»[2] и делил его по свойствам объекта на наем имущества, личный наем и подряд (заказ).

В российском дореволюционном гражданском законодательстве нормы об имущественном найме были размещены среди норм об обязательствах по договорам, таким образом, указанный договор рассматривался в качестве обязательственного правоотношения. Однако судебная практика часто предоставляла нанимателю возможность защиты вещно-правовыми способами, в связи с чем уже в проекте Гражданского уложения были выработаны правила, которые позволяли определять, в каких случаях аренде были присущи вещно-правовые элементы (право следования за вещью), а в каких они ограничивались.[3]

В качестве общепринятых терминов для обозначения аренды (имущественного найма) использовались также «снятие», «кортомное содержание», «оброчное пользование»[4].

---

[1] Мейер Д.И. Русское гражданское право. В 2-х ч. Ч. 2. По изд. 1902 г. – М., Статут. 2003. – С. 117; Шершеневич Г.Ф. Курс гражданского права. В 2-х томах. Т. 2. – М., Статут. 2015. – С. 135.

[2] Гуляев А.М. Русское гражданское право. – М.: «Статут». - 2008. – С. 434.

[3] Гражданское право: В 3 т. Учебник (том 2) /Под ред. С.А. Степанова - М.: «Проспект», «Институт частного права». – 2014. – С. 115.

[4] Шерщеневич Г.Ф. Указ.соч. - С. 355.

Форма договора напрямую зависела от объекта аренды: для движимого имущества устанавливалась устная (словесная) форма, за исключением морских и речных судов (для них - письменная). Для недвижимости в основном существовала письменная форма (исключение составляли сделки по найму городских строений, а также земельных участков вне города, которые могли оформляться устно). Усложненная письменная форма (близкая к современной нотариальной) применялась для договоров аренды, предусматривающих получение арендной платы более чем за один год вперед.[1]

При всех кодификациях гражданского законодательства, имевших место в советский период, нормы о договоре имущественного найма неизменно включались в кодифицированные акты, а сам договор имущественного найма рассматривался в качестве самостоятельного гражданско - правового договора[2]

В советский период договором имущественного найма признавался договор, по которому одна сторона (наймодатель) обязуется предоставить другой (нанимателю) имущество за определенное вознаграждение для временного пользования (ст. 152 Гражданского кодекса 1922 г.; ст. 275 Гражданского кодекса 1964 г.). В договоре имущественного найма уже четко просматривались отдельные элементы вещно-правовых отношений (право следования за вещью), а за нанимателем признавался статус титульного владельца.[3] Позже данные нормы были дополнены правилом, согласно которому договоры о найме государственных, в том числе коммунальных, предприятий государственными органами, кооперативными организациями всех видов и степеней, входящими в соответствующую систему кооперации, а также иными общественными организациями не подлежат обязательному нотариальному удостоверению независимо от суммы договора.[4]

---

[1] Шершеневич Г.Ф. Указ.соч. - С. 392.
[2] Иоффе О.С. Обязательственное право. – М.: Статут. 2002. – С. 308.
[3] Гражданское право: В 3 т. Учебник (том 2) / Под ред. С.А. Степанова. - М.: «Проспект», «Институт частного права». – 2014. – С. 116.
[4] Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Договоры о передаче имущества (книга 2) (4-е издание, стереотипное). – М.: «Статут». - 2012. – С. 400.

По ГК РСФСР 1922 г. (ст. 157) и по ГК РСФСР 1964 г. (ст. 281) наймодатель был обязан своевременно предоставить нанимателю имущество в состоянии, соответствующем договору и назначению сдаваемого внаем имущества. При этом он не нес ответственности за недостатки, которые были или должны были быть известны нанимателю (либо оговорены наймодателем) при заключении договора[1].

ГК РСФСР 1964 г. включал в себя только денежную форму наемной платы.

В конце 80—х годов, когда в СССР приступили к проведению экономических реформ, поиском путей и способов их осуществления, было решено использовать в этих целях классический гражданско-правовой договор имущественного найма, который подвергся существенной модернизации и предстал в новом качестве.

Начало было положено Указом Президиума Верховного Совета СССР от 7 апреля 1989 г. № 10277-XI «Об аренде и арендных отношениях в СССР». Аренда была признана новой прогрессивной формой социалистического хозяйствования. Данным Указом было установлено, что в аренду могут передаваться земля и другие природные объекты; имущество государственных, кооперативных или иных общественных предприятий и организаций, структурных единиц объединений как совокупность их основных фондов и др.[2]

Имущественный найм регулировался также главой 10 Основ гражданского законодательства 1991 г. и в части, им не противоречащей, положениями ГК РСФСР 1964 г. и Основ законодательства Союза ССР и союзных республик об аренде 1989 г., а затем Указом Президента РФ от 14 октября 1992 г. № 1230 «О регулировании арендных отношений и приватизации имущества государственных и муниципальных предприятий, сданного в аренду».

---

[1] Ерш А.В. Особенности правового регулирования арендной платы в договоре аренды // Юрист. – 2015. – № 2. – С. 14.

[2] Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Договоры о передаче имущества (книга 2) (4-е издание, стереотипное). – М.: «Статут». - 2012. – С. 220.

Действием названных нормативных актов охватывалась лишь незначительная часть сферы арендных отношений. Кроме того, многие нормы, регулировавшие арендные отношения, в том числе в части выкупа арендованного имущества, содержались в Законе РСФСР «О приватизации государственных и муниципальных предприятий в РСФСР» от 3 июля 1991г., Государственной программе приватизации государственных и муниципальных предприятии в РФ на 1992 год, утвержденной Постановлением Верховного Совета РФ от 5 июня 1992 года, и других законодательных актах, что не нашло отражения в Указе № 1230.

Основным нормативным правовым актом, содержащим правила заключения, исполнения и расторжения договора аренды, является ГК РФ, в котором вопросам аренды посвящена отдельная глава 34. По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование (ст. 606 ГК РФ).

Неисчерпывающий перечень объектов, которые могут быть переданы по договору аренды, приведен в ст. 607 ГК РФ: земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства, а также другие непотребляемые вещи, не теряющие своих натуральных свойств в процессе их использования.

Недвижимое имущество, предназначенное для проживания людей, не может сдаваться в аренду по правилам гл. 34 ГК РФ, поскольку наем жилой недвижимости регулируется специальными нормами гл. 35 ГК РФ и Жилищным кодексом.

Таким образом, в отечественном праве институт аренды традиционно регулировался в гражданских кодексах. При всех кодификациях гражданского законодательства, имевших место в советский период, нормы о договоре имущественного найма неизменно включались в кодифицированные акты, а сам договор имущественного найма

рассматривался в качестве самостоятельного гражданско-правового договора.

К сожалению, нельзя утверждать, что с принятием Гражданского кодекса РФ сформировано единое и непротиворечивое гражданское законодательство. Совокупность источников, регулирующих арендные отношения, выглядит достаточно пестро. И в этой связи возникает немало проблем. Одной из наиболее актуальных, на мой взгляд, является проблема соответствия законодательства субъектов Федерации федеральному законодательству.

Содержание договора представляет собой совокупность всех его условий. В свою очередь, условия договора устанавливают или конкретизируют права и обязанности сторон. Однако во всяком договоре аренды выделяют группы условий, определяющих обязанности соответственно арендодателя и арендатора. Например, к условиям, предусматривающим обязанности арендодателя, обычно относят условия: об арендованном имуществе, о порядке и сроках предоставления его арендатору, условиями договора, регламентирующими порядок пользования арендованным имуществом, размеры арендных платежей, порядок и сроки их внесения, обычно определяются обязанности арендатора.

Однако такая дифференциация условий договора сама по себе относительна, так как их выполнение зачастую требует совершения определенных действий одновременно как от арендодателя, так и от арендатора. Например, выполнение арендодателем обязанности по передаче арендованного имущества арендатору предполагает и определенные действия последнего по принятию этого имущества; выполнение арендатором обязанности по уплате арендных платежей может быть осуществлено при условии выставления арендодателем соответствующих счетов и т.д. В подобных случаях говорят о так называемых кредиторских обязанностях контрагента по договору, выполнение которых служит необходимым обеспечением для выполнения должником основной

обязанности, предусмотренной соответствующим условием договора.

Тем не менее, в целях изучения договора аренды условия этого договора могут быть разделены на две группы: первую группу представляют собой условия, регулирующие по преимуществу обязанности арендодателя, вторую – определяющие основные обязанности арендатора. Указанным основным обязанностям соответственно арендодателя и арендатора противостоят права требования контрагента. Важное значение имеют также предусмотренные законом последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения со стороны арендодателя или арендатора соответствующих условий договора.

1.3. Права и обязанности сторон по договору аренды

Права и обязанности сторон взаимно корреспондируют - существование определенного права у одной стороны неразрывно связано с обязанностью другой. Часть прав и обязанностей сторон установлена в законодательстве и не может быть скорректирована соглашением сторон (к примеру, обязанность по передаче имущества или по внесению арендной платы), другие хотя и регулируется законодательством, но могут быть перераспределены по соглашению сторон (например, обязанность по содержанию имущества), третьи появляются, только если это прямо установлено соглашением сторон (чаще всего, это право на выкуп арендованного имущества).

Во-первых, арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества. Состояние имущества, подлежащего передаче в аренду, должно быть определено договором аренды. Если этого не сделано, состояние имущества определяется его назначением, которое, в свою очередь, также может быть установлено договором или вытекать из целей, ради которых

данное имущество обычно используется. Необычные требования к состоянию имущества, передаваемого в аренду, должны быть особо оговорены. Но в любом случае имущество должно быть передано без недостатков, в той или иной мере препятствующих его использованию по назначению.

Имущество сдается в аренду вместе со всеми его принадлежностями и относящимися к нему документами (техническим паспортом, сертификатом качества и т.п.), если иное не предусмотрено договором. Если такие принадлежности и документы не переданы, а без них арендатор не может пользоваться имуществом в соответствии с его назначением либо в значительной мере лишается того, на что был вправе рассчитывать при заключении договора, он может потребовать предоставления ему арендодателем таких принадлежностей или документов либо расторжения договора, а также возмещения убытков[1].

Имущество должно быть передано в аренду в установленный срок. Этот срок должен быть указан в договоре аренды. Если срок передачи договором установлен не был, имущество подлежит передаче в разумный срок. При нарушении правила о сроке предоставления имущества в аренду арендатор вправе истребовать это имущество в соответствии со ст. 398 ГК РФ и потребовать либо возмещения убытков, либо расторжения договора и возмещения убытков, причиненных его неисполнением (п.3 ст. 611 ГК РФ).

Предоставление имущества в надлежащем состоянии означает, что оно передается свободным от недостатков, т.е. от таких его свойств, которые ухудшают его качество (и правовую обеспеченность) или, что одно и то же, представляют собой любые отступления от того состояния имущества, которое требуется в соответствии с договором аренды.[2]

Арендодатель отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, даже если во время заключения договора аренды он не знал (и, добавим от

[1] Гражданское право. В 2 ч. Ч. 2: учебник. / Под ред. В.П. Камышанского, Н.М. Коршунова, В.И. Иванова. - Издательство: Юнити-Дана, 2012. - с.. 230.
[2] Гражданское право: В 4 т. Том 3: Обязательственное право: учебник для студентов вузов. Автор: отв. ред. Е.А. Суханов. - Издательство: Волтерс Клувер.- 2011. – С.173.

себя, не должен был знать) об этих скрытых недостатках[1]. По-видимому, это означает, что ответственность арендодателя строится в данном случае на началах риска (т. е. независимо от вины) и тогда, когда договоры аренды заключаются вне сферы предпринимательской деятельности, В противном случае упоминание о том, что арендодатель отвечает за недостатки независимо от того, знал он о них или нет, излишне ввиду наличия общего правила, закрепленного в п. 3 ст. 401 ГК РФ.

Распространение начала риска на ответственность за недостатки передаваемого в аренду имущества можно объяснить тем, что арендодатель, как правило, является собственником соответствующего имущества и несет риск его случайной гибели или повреждения[2], в том числе и риск наличия в нем тех или иных недостатков.

Если арендатор требует досрочного расторжения договора, ему нельзя предложить произвести замену арендованного имущества. Реакция арендодателя на одно из требований арендатора, предусмотренных п. 1 ст. 612 ГК РФ, должна соответствовать содержанию этого требования.

Во-вторых, арендодатель должен предупредить арендатора обо всех правах третьих лиц на сдаваемое в аренду имущество (сервитуте, праве залога и т.п.) (статья 613 ГК РФ).

В-третьих, обязанностью арендодателя является производство за свой счет капитального ремонта переданного в аренду имущества, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором аренды.

В-четвертых, арендодатель обязан возместить арендатору стоимость неотделимых улучшений, произведенных с согласия арендодателя и за счет арендатора, если иное не предусмотрено договором аренды (п.2 ст. 624 ГК РФ).

Под неотделимыми понимаются такие улучшения, которые не могут

---

[1] Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть вторая: Учебно-практический комментарий (постатейный) / Под ред. А.П. Сергеева. – М.: «Проспект». - 2013. – С. 505.

[2] Абрамова Е.Н., Аверченко Н.Н., Грачев В.В. [и др.] Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. - М.:- «Проспект». - 2016. – С. 463.

быть отделены от арендованного имущества без причинения ему вреда.[1]

Поскольку закон не делает никаких оговорок о размере такого вреда, следует считать, что неотделимыми будут улучшения, отделить которые невозможно без причинения вещи вреда в любом размере.[2]

Произведенные арендатором отделимые улучшения являются его собственностью, если иное не предусмотрено договором аренды. Отделимые улучшения — это такие улучшения вещи, которые могут быть отделены без ее повреждения (ухудшения ее состояния). По окончании договора аренды такие улучшения могут быть отделены арендатором и оставлены им за собой. Стоимость неотделимых улучшений арендованного имущества, произведенных арендатором без согласия арендодателя, возмещению не подлежит, если иное не предусмотрено законом.

Обязанности арендодателя предоставить имущество в надлежащем состоянии и предупредить арендатора о правах третьих лиц, императивны[3].

Обязанности же по производству капитального ремонта и возмещению арендатору стоимости неотделимых улучшений относятся к числу диспозитивных.

В соответствии с условиями заключенного договора арендатор, во-первых, обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, то в соответствии с назначением имущества (п. ст. 615 ГК РФ). Арендатор должен использовать имущество сам. Если он допускает к пользованию третьих лиц без согласия арендодателя, он нарушает другую свою обязанность, предусмотренную п. 2 ст. 615 ГК РФ. Назначение имущества должно быть определено договором. В противном случае имущество должно использоваться по своему обычному назначению, вытекающему из его

---

[1] Тарасов Д. Отделимые и неотделимые улучшения арендованного имущества. // Финансовая газета. - № 23. - 2004.

[2] Гражданское право. Учебник. Часть II / Под ред. А. П. Сергеева, Ю. К. Толстого. - М.: «Проспект», 2006. – С. 202.

[3] Фоков А.П., Бутова Е.А. Особенности ответственности арендатора в договоре аренды. Вестник Ессентукского института управления, бизнеса и права. 2016. № 12. С. 116-119.

существа.

Если арендатор пользуется имуществом не в соответствии с условиями договора аренды или назначением имущества, арендодатель имеет право потребовать досрочного расторжения договора и возмещения убытков, что предусмотрено п. 3 ст. 615 ГК РФ.

Ответственность за нарушение условий пользования или назначения имущества наступает в форме возмещения убытков, причем только при наличии вины арендатора, поскольку если условия пользования нарушаются случайно, применению подлежит п. 4 ст. 614 ГК РФ. В этой ситуации договор аренды не может быть досрочно расторгнут.

Во-вторых, согласно п. 1 ст. 614 ГК РФ обязанностью арендатора является своевременное внесение платы за пользование имуществом.

Использование некоторых форм арендной платы по существу означает превращение договора аренды в смешанный договор, соединяющий черты аренды и, например, купли-продажи или договора об оказании услуг[1].

Стороны могут предусматривать в договоре аренды сочетание указанных форм арендной платы или иные формы оплаты аренды, допустим, в виде части прибыли арендатора от эксплуатации полученного в аренду имущественного комплекса. Если иное не предусмотрено договором аренды, размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год (п.3 ст. 614 ГК РФ). Законом могут быть предусмотрены иные минимальные сроки пересмотра размера арендной платы для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества.

Арендатор на основании п. 4 ст. 614 ГК РФ имеет право потребовать соответственного уменьшения арендной платы, если в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, условия пользования, предусмотренные договором аренды, или состояние имущества существенно ухудшились. Уменьшения

[1] Сергеев А.П. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Учебно-практический комментарий (постатейный). – М.: «Проспект». - 2014. – С. 356.

размера арендной платы можно потребовать не при всяком ухудшении условий пользования или состояния имущества, а лишь при существенном. Существенным должно быть признано такое ухудшение, при котором арендатор в значительной мере лишается того, на что был вправе рассчитывать при заключении договора аренды (п. 2 ст. 450 ГК РФ).

Арендная плата может выплачиваться в любые сроки, установленные договором: одни раз в год, квартал, месяц, неделю, день и т.д. Если арендатор существенно нарушает сроки внесения арендной платы, арендодатель вправе согласно п. 5 ст. 614 ГК РФ потребовать от него досрочного внесения арендной платы в установленный арендодателем срок. Можно требовать досрочного внесения арендной платы не более чем за два срока подряд. Существенное нарушение срока должно толковаться так же, как и существенное ухудшение условий пользования или состояния арендованного имущества.

В-третьих, арендатор при прекращении договора аренды должен вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором. Это положение предусмотрено ст. 622 ГК РФ.

Вместе с имуществом арендодателю должны быть переданы все его принадлежности и относящиеся к нему документы, которые ранее были получены арендатором. Если без таких принадлежностей и документов использование имущества невозможно или арендодатель в значительной мере лишается того, на что был вправе рассчитывать при возврате имущества, обязанность арендатора по возврату имущества должна считаться невыполненной (просрочка арендатора).

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

В-четвертых, арендатор обязан поддерживать арендованное имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание «имущества, если иное не установлено законом или договором аренды[1].

Наконец, в-пятых, арендатор не может без согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду, передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), передавать имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве взноса в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено ГК РФ, другим законом или иными правовыми актами (п. 2 ст. 615 ГК РФ).

Согласие арендодателя может быть выражено различными способами — прямо в договоре аренды, в дополнительном соглашении к нему и даже в форме одностороннего действия (например, письменного разрешения). Арендодатель при даче такого согласия может определить объем подлежащих передаче арендных прав и обязанностей.

Субаренда (как и безвозмездное пользование) занимает промежуточное положение, поскольку к субарендатору переходят права арендатора, но в определенной части, при этом субарендатор несет перед арендатором еще и обязанности. Однако в любом случае, кроме перенайма, ответственным по договору перед арендодателем остается арендатор[2].

Договор субаренды не может быть заключен на срок, превышающий срок договора аренды. В противном случае он в соответствующей части будет недействительным на основании ст. 168 ГК РФ.

Если арендодатель дал согласие на заключение арендатором договора субаренды, он тем самым связал себя. Досрочное прекращение договора

---

[1] Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй (постатейный) (издание пятое, исправленное и дополненное с использованием судебно-арбитражной практики) / Под ред. Садикова О.Н. – М., Контракт. 2012. – С. 321.

[2] Абрамова Е.Н., Аверченко Н.Н., Грачев В.В. [и др.] Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. – М.: «Проспект». - 2016.

субаренды вследствие расторжения договора аренды способно серьезно нарушить права субарендатора без вины с его стороны. Поэтому законодатель предоставил субарендатору право на заключение договора аренды, но лишь на то имущество, которое находилось у него в пользовании и на не истёкший срок субаренды. Что же касается условий, на которых должен быть заключен новый договор, то вполне логична отсылка к условиям договора аренды, а не субаренды. Ведь последний может содержать более льготные условия, чем старый договор аренды. Поэтому было бы несправедливым заставлять арендодателя соглашаться на те условия, которые определил не он сам.

Прекращение договора аренды (в том числе его досрочное расторжение) производится по основаниям, предусмотренным главами 26 и 29 ГК РФ, с учетом правил ст. 617, 619 и 620 ГК РФ, частично изменяющих общий порядок, установленный для любых видов обязательств (договоров).

Гражданское законодательство установило виды аренды, требующие специального правового регулирования. Это прокат, аренда транспортных средств (с экипажем, без экипажа), аренда зданий и сооружений, аренда предприятий финансовая аренда (лизинг). Что касается прекращения договорных арендных отношений, то расторгнуть заключенный договор аренды можно следующими способами: - по соглашению сторон; - по решению суда, если того требует одна из сторон, в случаях, если контрагенты существенно нарушили условия договора; - в других случаях, предусмотренных Гражданским кодексом РФ, другими законами или самим договором. Также по требованию арендодателя или арендатора договор аренды может быть расторгнут досрочно. В статье 619 Гражданского кодекса РФ перечислены случаи досрочного расторжения судом договора по требованию арендодателя либо арендатора.

Рассмотрим судебную практику. Как правило, в договоре аренды помещения закрепляется условие о том, что перепланировка арендованного помещения производится арендатором после получения согласия

арендодателя. При нарушении данного условия на арендатора налагается определенный штраф. Требование о взыскании штрафа может быть заявлено в пределах предусмотренного ст. 196 ГК РФ трехлетнего срока исковой давности[1]. Кроме того, сам штраф может быть снижен по заявлению арендатора на основании ст. 333 ГК РФ.

Так, в Постановлении АС СЗО от 15.10.2015 N Ф07-7605/2015 по делу N А56-2435/2015 арбитры, усматривая наличие оснований для применения ст. 333 ГК РФ, исходили из установленных по делу обстоятельств с учетом того, что спорная перепланировка продолжает ранее выявленную перепланировку, за выполнение которой в отсутствие проектной документации и без разрешения арендодателя арендатор уплатил штраф, а распоряжением уполномоченного государственного органа принято решение о приватизации арендованного объекта путем его продажи арендатору.

Отметим, что взыскание штрафа за перепланировку не мешает арендодателю расторгнуть договор аренды в связи с использованием помещения не в соответствии с условиями этого договора[2].

Обобщая сказанное выше, отметим следующее. Каждая из сторон договора (арендодатель и арендатор) исполняет обязанности в пользу другой стороны и считается должником другой стороны в том, что обязана сделать в ее пользу, и одновременно кредитором в том, что имеет право от нее требовать. В договоре аренды имеют место встречные обязанности, одинаково существенные и важные.

Таким образом, договор аренды, как и любой гражданский договор, может быть прекращен по общим основаниям, установленным в гл. 26 ГК РФ для всех обязательств. Однако некоторые основания, предусмотренные в гл. 26 ГК РФ, применяются с учетом специальных правил, содержащихся в нормах об аренде.

---

[1] Постановление АС ЗСО от 24.12.2014 N Ф04-12411/2014 по делу N А81-1479/2014 // Консультант Плюс, судебная практика

[2] Постановление АС ДО от 16.09.2014 N Ф03-3984/2014 по делу N А73-15690/2013 // Консультант Плюс, судебная практика

ГЛАВА 2. ОТДЕЛЬНЫЕ ВИДЫ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

2.1. Договор аренды транспортных средств

Аренда транспортных средств выделяется в качестве отдельного вида договора аренды исходя из ее предмета, которым может стать любое транспортное средство, то есть техническое устройство по перевозке грузов, пассажиров и багажа, движущееся в пространстве. Транспортное средство, как правило, является сложным техническим устройством и одновременно источником повышенной опасности для окружающих. Именно эти два качества транспортных средств требуют выделения соответствующих договоров аренды в отдельный вид

Аренда транспортных средств — один из видов арендных отношений, основывающийся на договоре аренды транспортных средств, который подразделяется на:

договор аренды транспортного средства (фрахтования на время) с экипажем, по которому арендодатель предоставляет его арендатору во временное владение и пользование за плату и при этом оказывает своими силами услуги по управлению им и технической эксплуатации;

аналогичный договор, но без экипажа и предоставления дополнительных услуг (ст.632, 642 ГКРФ).

Общие признаки договора аренды транспортных средств Общим для договоров этой группы является:

договоры аренды транспортных средств заключаются только в письменной форме, независимо от срока действия договора и состава участников, то есть с участием как юридических, так и физических лиц (ст. 633, 643 ГК РФ);

к договорам аренды транспортных средств, относящихся к недвижимому имуществу (недвижимым имуществом считаются воздушные и морские суда, а также суда внутреннего плавания (ст. 130 ГК РФ)), не

применяются правила статьи 609 ГК РФ об обязательной государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом;

на договоры аренды транспортных средств не распространяется правило статьи 621 ГК РФ о возможном возобновлении договора на неопределенный срок по истечении периода его действия и фактическом продолжении пользования имуществом и о преимущественном праве арендатора на заключение нового договора аренды транспортных средств на последующий период (ст. 632, 342 ГК РФ). Это не лишает арендатора права по истечении срока аренды транспортных средств повторно взять транспортное средство внаём, но уже на основе нового договора, заключаемого на общих основаниях; транспортные средства берутся в аренду преимущественно в коммерческих целях. Поэтому закон наделяет их арендаторов более широкими правами по использованию арендованного имущества по сравнению с обычными правилами аренды (ст. 615 ГК РФ). Арендатор транспортного средства может сдавать его в субаренду без согласия арендодателя (если иное не предусмотрено договором), от своего имени заключать с третьими лицами договоры перевозки и иные договоры, исходя из целей использования взятого в аренду транспортного средства, а если они не определены в договоре - в соответствии с назначением данного транспортного средства.

особенности аренды отдельных видов транспортных средств устанавливаются транспортными уставами и кодексами. Так, для безопасной эксплуатации воздушных и морских судов необходимо соблюдать ряд специальных требований, предусмотренных Воздушным[1] и Водным[2] кодексами, КТМ РФ[3].

Общие правила аренды транспортных средств Гражданским кодексом РФ не установлены. Рассматриваются только отдельные виды такого

[1] "Воздушный кодекс Российской Федерации" от 19.03.1997 N 60-ФЗ (ред. от 31.12.2017) // Консультант Плюс.
[2] "Водный кодекс Российской Федерации" от 03.06.2006 N 74-ФЗ (ред. от 29.07.2017) // Консультант Плюс.
[3] "Кодекс торгового мореплавания Российской Федерации" от 30.04.1999 N 81-ФЗ (ред. от 20.12.2017) // Консультант Плюс

договора, а именно, договоры аренды транспортного средства с предоставлением услуг по управлению и технической эксплуатации и без такого предоставления.

В то же время ряд норм касается обоих видов договоров аренды транспортных средств.

Договоры аренды транспортных средств обеих разновидностей сформулированы как реальные.

Различия в правовом регулировании договоров аренды транспортных средств с экипажем и без экипажа связаны главным образом с обязанностями сторон по их содержанию, эксплуатации, а также с ответственностью за причинённый вред. На арендодателя, сдающего транспортное средство с предоставлением услуг по управлению им и технической эксплуатации, возлагается обязанность в течение всего срока действия договора поддерживать его в надлежащем состоянии, включая осуществление как капитального, так и текущего ремонта и предоставление необходимых принадлежностей (ст. 634 ГК РФ). При аренде транспортных средств без экипажа все эти обязанности возлагаются на арендатора, который должен осуществлять ремонт, поддерживать надлежащее состояние арендованного имущества (ст. 644 ГК РФ). В договоре аренды транспортных средств стороны не могут предусматривать иное распределение обязанностей по проведению ремонта находящегося в аренде имущества, чем указано в ГК РФ.

Арендодатель по договору аренды транспортных средств должен обеспечивать нормальную и безопасную эксплуатацию транспортного средства в соответствии с целями аренды, указанными в договоре. В договоре аренды транспортных средств может быть предусмотрено предоставление арендатору дополнительных услуг, выходящих за рамки технической эксплуатации транспортного средства.

Для договоров, исключающих услуги предоставления экипажа, свойственно следующее:

Арендатор транспорта вправе без согласия настоящего владельца заключать сделки субаренды и передавать ТС во временное пользование другим контрагентам. Такое право может быть исключено, если документ аренды будет содержать специальный пункт, запрещающий сдачу транспорта в субаренду. Примечательно, что для аренды прочего имущества Гражданский кодекс предусмотрел другое правило – передача прав владения третьим лицам невозможна без согласия настоящего владельца.

Арендатор может осуществлять с помощью предмета договора коммерческую деятельность, связанную с заключением соглашений с третьими лицами, например на перевозку грузов. Арендатор лишается такого права лишь в случае присутствия в документе пункта, запрещающего эти действия.

Поддержание надлежащего состояния движимого имущества (осуществление текущего и капитального ремонта). В тех случаях, когда нет соответствующих оговорок в договоре, содержать транспорт обязано лицо, которое осуществляет его эксплуатацию. В соответствии с общими принципами аренды, капремонт должен осуществлять настоящий владелец.

Оформлять договоренность об аренде ТС необходимо в простой письменной форме, причем нет необходимости в его регистрации.

По общим принципам арендатор, который исполнял свои обязанности добросовестно, при заключении нового договора пользуется преимуществом перед другими претендентами. Что касается соглашений на аренду движимого имущества, здесь это правило не действует, и владелец вправе следовать собственным соображениям насчет заключения нового документа аренды.

Согласно статье 643 ГК РФ, договор аренды ТС без экипажа должен составляться в письменной форме. Общие правила, которые должен выполнять владелец, выглядят следующим образом:

Владелец обязан передать транспортного средства арендатору в срок, предусмотренный условиями соглашения. Для соглашений аренды без

экипажа эта обязанность упраздняется, так как сторона, которая будет эксплуатировать имущество, производит это сама.

Вместе с предметом договора должны быть предоставлены все необходимые документы и комплектующие.

Передаваемое транспортное средство должно быть в надлежащем состоянии.

Арендатор должен быть предупрежден о правах третьих лиц на передаваемое имущество.

Общие обязанности, которые несет арендатор по договору:

обязан своевременно оплачивать услуги;

должен содержать имущество в надлежащем состоянии. Текущий и капитальный ремонт, согласно ГК РФ, обязана производить именно сторона арендующая транспортное средство без экипажа;

по истечении указанного в документе срока арендатор обязан возвратить транспорт;

эксплуатация транспортного средства должна проводиться в соответствии с условиями договора.

Обязанности, которые несет арендатор по параграфу 3 главы 34 ГК РФ:

эксплуатация ТС, в том числе его управление;

возлагаются траты на содержание транспорта (страхование и прочие вложения, возникающие за срок владения).

При отсутствии у заказчика (арендатора) своего водителя на данный транспорт используется практика аренды транспортного средства вместе с экипажем, даже если экипаж состоит из одного человека — водителя. Особенно широко такой вид аренды распространен в области железнодорожного, воздушного транспорта, а также плавательных средств.

Следует отличать аренду транспортного средства от лизинга, который фактически является покупкой этого транспортного средства в длительную рассрочку. Юридическая разница состоит в том, что при лизинге лизингополучатель принимает на себя почти все права (за исключением

права собственности), а в равной мере и ответственность за транспортное средство, тогда как при аренде они остаются за арендодателем — собственником имущества.

Самый распространенный на практике случай — это аренда крайне дорогостоящего транспортного средства, временные услуги которого предоставляет компания-собственник, например, морского или воздушного судна.

Управление таким транспортным средством требует высокой и узкой квалификации, поэтому оно фрахтуется вместе с экипажем, который фактически оказывается в двойном подчинении — у арендатора (в оговоренных пределах, на время фрахта) и у арендодателя, у которого оформлен постоянно.

Арендодатель (при аренде транспортных средств с экипажем) обязан укомплектовывать экипаж транспортного средства. Состав и квалификация экипажа должны отвечать обязательным для сторон правилам и условиям договора, а если обязательными правилами такие требования не установлены — требованиям обычной практики эксплуатации транспортного средства данного вида. Члены экипажа в этих случаях являются работниками арендодателя, то есть находятся с ним в трудовых отношениях.

При сдаче в аренду транспортных средств с экипажем ответственность за вред, причинённый третьим лицам, несёт арендодатель, являющийся владельцем транспортного средства — источника повышенной опасности и осуществляющий управление им (ст. 640 ГК РФ). Ответственность арендодателя перед третьими лицами (в виде обязанности возместить причинённый ущерб) наступает в этих случаях в соответствии с правилами ст. 1079 ГК РФ и другими положениями гл. 59 ГК РФ. Меры имущественной ответственности применяются независимо от вины владельца источника повышенной опасности. Основанием освобождения от ответственности может служить в таких случаях лишь наличие обстоятельств непреодолимой

силы либо умысла потерпевшего, вследствие которых причинён ущерб (ст. 1079, 1083 ГК РФ).

При аренде транспортных средств без экипажа арендатор выступает по отношению к третьим лицам как владелец источника повышенной опасности (ст. 1079 ГК РФ). В этой связи ответственность за вред, причинённый транспортным средством (его механизмами, устройствами, оборудованием), несёт арендатор в соответствии с правилами гл. 59 ГК РФ.

В случае гибели или повреждения транспортного средства, сданного в аренду с экипажем, на арендатора может быть возложена обязанность возместить арендодателю причинённые убытки лишь при условии, если последний докажет, что гибель или повреждение произошли по обстоятельствам, за которые арендатор отвечает в соответствии с законом или договором (ст. 639 ГК РФ). Все последствия случайной гибели или случайного повреждения транспортного средства несёт арендодатель как его собственник (ст. 211 ГК РФ). По истечении срока действия договора аренды транспортных средств транспортное средство возвращается арендодателю.

Предельные сроки договора аренды транспортных средств законом не установлены. Однако к нему не применяются правила о возобновлении договора аренды на неопределенный срок и о преимущественном праве арендатора на заключение договора аренды на новый срок. По истечении срока договор прекращается.

Аренда транспортных средств гражданами-потребителями осуществляется с учетом особенностей, предусмотренных главой I Закона о защите прав потребителей.

2.2. Договор аренды зданий и сооружений

По договору аренды здания или сооружения арендодатель обязуется передать во временное владение и пользование или во временное пользование арендатору здание или сооружение (п. 1 ст. 650 ГК РФ).

По договору аренды земельного участка арендодатель обязуется предоставить за плату во временное владение и пользование либо во временное пользование земельный участок (ст. 22 ЗК РФ, ст. 606 ГК РФ).

С согласия арендодателя арендатор вправе сдавать арендованную недвижимость в субаренду (поднаем). При этом ответственным по договору перед арендодателем остается арендатор. К договорам субаренды применяются правила о договорах аренды, если иное не установлено законом или иными правовыми актами (абз. 1, 3 п. 2 ст. 615 ГК РФ).

Арендатор вправе с согласия арендодателя передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем) (п. 2 ст. 615 ГК РФ).

Субъектами договора аренды недвижимого имущества являются арендодатель (наймодатель) и арендатор (наниматель). Арендодателем по договору аренды недвижимого имущества, как, впрочем, и любого иного, выступает его собственник либо иное лицо, управомоченное законом или собственником сдавать имущество в аренду (ст. 608 ГК РФ). В гл. 34 ГК РФ, посвященной договору аренды, специальные правила, касающиеся договора аренды любого недвижимого имущества, помещены в § 1 гл. 34, регламентирующем общие положения об аренде (п. 2 ст. 607, п. 2 ст. 609, п. 2 ст. 617)[1].

Договор аренды здания или сооружения заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Несоблюдение формы договора влечет его недействительность (п. 1 ст. 651 ГК РФ).

[1] Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Договоры о передаче имущества. М., 2002. С. 54

Договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации (п. 2 ст. 609, п. 2 ст. 651 ГК РФ). Договор аренды земельного участка, заключенный на срок не менее года, также подлежит государственной регистрации в силу п. 2 ст. 609 ГК РФ, п. 2 ст. 26 ЗК РФ. В соответствии со ст. 609 ГК РФ договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом. Для отдельных видов имущества в ГК РФ устанавливаются особые правила государственной регистрации. В частности, в ст. 651 ГК РФ в качестве специальной нормы предусматривается регистрация договора аренды здания или сооружения только в том случае, если он заключен на срок не менее одного года. Применительно к регистрации договора аренды нежилых помещений ГК РФ не содержат специальных норм. Ответ на вопрос о регистрации факта договора содержится в нескольких официальных документах.

Срок действия договора аренды здания или сооружения, определенный с 1-го числа какого-либо месяца текущего года до 30-го (31-го) числа предыдущего месяца следующего года, в целях применения п. 2 ст. 651 ГК РФ признается равным году (п. 3 Обзора практики разрешения споров, связанных с арендой)[1].

Если договор аренды зарегистрирован, то и соглашение о перенайме подлежит регистрации и считается для третьих лиц заключенным с момента такой регистрации (п. 2 ст. 389, п. 1 ст. 131, п. 1 ст. 164, п. 4 ст. 391, п. 3 ст. 433, п. 1 ст. 452 ГК РФ)[2].

Договор субаренды не может быть заключен на срок, превышающий срок договора аренды (п. 2 ст. 615 ГК РФ).

Может быть, прояснит ситуацию внесение изменений в ст. 651 ГК РФ – прямое установление требования государственной регистрации договоров

[1] Приложение к Информационному письму Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 N 66
[2] Путеводитель по судебной практике. Аренда. Общие положения из информационного банка (ГК РФ)" // Консультант Плюс.

аренды здания и сооружения, заключенных на неопределенный срок»[1]. На вопрос о том, является ли государственная регистрация элементом формы договора, ответить следует отрицательно. Права на недвижимость не возникают только из акта регистрации. Содержание и структура ст. 651 ГК РФ однозначно свидетельствуют, что понятия «форма» и «государственная регистрация» рассматриваются как различные.

По вопросу применения к аренде нежилых помещений норм об аренде зданий и сооружений мнения специалистов существенно разделились: ряд авторов считают, что положения §4 гл. 34 ГК РФ к аренде нежилых помещений применять недопустимо[2]; другие признают такую возможность, но только в случае, если стороны сделают соответствующую оговорку в договоре аренды нежилого помещения[3]; согласно третьей точке зрения нормы об аренде зданий и сооружений применимы и к аренде нежилых помещений[4].

К правоотношениям аренды нежилых помещений следует применять общие положения об аренде, а также положения об аренде зданий и сооружений, но только в той части, в какой это не противоречит существу соответствующих правоотношений[5]:

– во-первых, возможность применения к аренде нежилых помещений норм §4 гл. 34 ГК РФ об аренде зданий и сооружений косвенно подтверждена Президиумом Высшего Арбитражного Суда РФ в информационном письме от 1 июня 2000 г. №53[6]. Несмотря на то, что в информационном письме рассматривается только вопрос регистрации договоров аренды нежилых помещений, ученые полагают, что содержащаяся

---

[1] Семенов М. Государственная регистрация сделок и последствия ее несоблюдения // Право и экономика. 2012 . № 6. С. 16.
[2] Витрянский В. Отдельные виды договора аренды (комментарий ГК РФ) // Хозяйство и право. – 1996. – №3 – С. 8–9.
[3] Приказ Госстроя РФ от 13.12.2000 N 285 "Об утверждении Типовой инструкции по технической эксплуатации тепловых сетей систем коммунального теплоснабжения"
[4] Исрафилов И. Аренда нежилых помещений // Хозяйство и право. 1997.– №10.– С. 15–26.
[5] Жигачев А. В. Заключаем договор аренды нежилого помещения. На что нужно обратить внимание? // Консультант Плюс
[6] Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 01.06.2000 N 53 "О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений" // Консультант Плюс

в нем позиция имеет общий характер. При этом Президиум Высшего Арбитражного Суда РФ обосновал свою точку зрения тем, что нежилое помещение, хотя и является объектом недвижимости, отличным от здания или сооружения, в котором оно находится, но неразрывно с ним связано; в то же время в ГК РФ отсутствуют какие-либо специальные нормы в отношении нежилых помещений;

– во-вторых, сложившаяся до настоящего момента судебно-арбитражная практика подтверждает применимость законодательных положений об аренде зданий и сооружений к правоотношениям по аренде нежилых помещений;

– в-третьих, отказ на практике от применения норм об аренде зданий и сооружений к аренде нежилых помещений вызовет невосполнимый пробел в регулировании соответствующих правоотношений.

Вышеизложенное определяет необходимость совершенствования положений действующего законодательства. Среди них – законодательное закрепление понятия «нежилое помещение», определение места нежилых помещений в перечне объектов недвижимости, а также места договора аренды указанных помещений в системе договоров аренды.

Ст. 616 ГК РФ характеризуется следующими особенностями: объем понятия «содержание имущества» не определен, что способствует неоднозначному его толкованию. По мнению специалистов справочной правовой системы «КонсультантПлюс», «содержание имущества включает в себя осуществление капитального и текущего ремонта, поддержание имущества в исправном состоянии, включая замену комплектующих, соблюдение условий пользования и хранения имущества, его техническое обслуживание»[1].

[1] Информационный блок «Вопросы судебной практики по толкованию и применению ст. 616 ГК РФ» // Консультант Плюс.

Несколько шире толкуют понятие другие ученые: при анализе ст. 616 ГК РФ ими выделяются следующие основные элементы, из которых складывается бремя содержания имущества:

1) поддержание имущества в исправном состоянии;

2) проведение текущего ремонта;

3) проведение капитального ремонта;

4) несение расходов на содержание имущества[1].

При этом положения ст. 616 ГК РФ законодателем сформулированы следующим образом: «Арендодатель обязан производить за свой счет капитальный ремонт переданного в аренду имущества…» (п.1), «арендатор обязан поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества…» (п. 2).

Принимая во внимание буквальное значение используемых выражений, усматривается вывод, что при подобном изложении правовой нормы «производство за свой счет» капитального и текущего ремонта не входят в состав расходов на содержание имущества: норма об обязанности арендодателя, по общему правилу, производить капитальный ремонт имущества закреплена отдельно в п.1 ст. 616 ГК РФ; если бы текущий ремонт входил в состав расходов на содержание имущества, то между словами «нести расходы» необходимо было бы включить, например, слово «иные».

Важное практическое значение имеет определение различий текущего и капитального ремонта. Универсального определения понятия «текущий ремонт» отечественное законодательство не содержит и встречается в различных ведомственных нормативных правовых актах (например, Приказ Госстроя РФ от 13.12.2000 г. № 285 «Об утверждении Типовой инструкции по технической эксплуатации тепловых сетей систем коммунального

[1] Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации (учебно-практический). Части первая, вторая, третья, четвертая (постатейный) / С. С. Алексеев, А. С. Васильев, В. В. Голофаев и др. под ред. С.А. Степанова. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Проспект. – Екатеринбург: Институт частного права, 2009. – 216с.

теплоснабжения»[1] определяет текущий ремонт как «ремонт, выполняемый для поддержания технических и экономических характеристик объекта в заданных пределах с заменой и (или) с восстановлением отдельных быстроизнашивающихся составных частей и деталей...»).

В судебной практике используется более общее определение текущего ремонта: систематическое и своевременное проведение работ по предохранению имущества от преждевременного износа и устранению возникающих повреждений и неисправностей[2].

С универсальным определением понятия «капитальный ремонт» ситуация аналогичная «текущему ремонту». В п.3.8 Постановления Госстроя Российской Федерации от 05.03.2004 №15/1 «Об утверждении и введении в действие Методики определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации»[3] определено, что к капитальному ремонту зданий и сооружений относятся работы по восстановлению или замене отдельных частей зданий (сооружений) или целых конструкций, деталей и инженерно- технического оборудования в связи с их физическим износом и разрушением на более долговечные и экономичные, улучшающие их эксплуатационные показатели.

В соответствии с разделом 5 ВСН58-88 (р) капитальный ремонт должен включать в себя устранение неисправностей всех изношенных элементов, восстановление или замену (кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов) на более долговечные и экономичные, улучшающие эксплуатационные показатели ремонтируемых зданий. При этом может осуществляться экономически целесообразная модернизация здания или объекта: улучшение планировки, увеличение количества и качества услуг, оснащение недостающими видами инженерного оборудования, благоустройство окружающей территории.

---

[1] Приказ Госстроя РФ от 13.12.2000 N 285 "Об утверждении Типовой инструкции по технической эксплуатации тепловых сетей систем коммунального теплоснабжения" // Консультант Плюс.

[2] Постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 11.06.2008 г. по делу №А35-6297/07-С13

[3] «Информационный бюллетень о нормативной, методической и типовой проектной документации». – №6. – 2004 // Консультант Плюс.

Здание (сооружение) состоит не только из полезных площадей, т.е. непосредственно офисов, торговых площадей, складских помещений и т.п., но и из вспомогательных – коридоров, лестничных пролетов, туалетных комнат, и т.д. В силу этого на практике зачастую имеет место конфликт интересов: арендаторов в договорных отношениях интересуют, прежде всего, полезные площади (хотя их изолированное использование не всегда возможно без вспомогательных площадей, например, аренда помещений, расположенных выше первого этажа, невозможна без использования коридора, лифта или лестниц); арендодатели же стремятся к покрытию своих расходов на содержание вспомогательных площадей либо путем передачи в аренду всей имеющейся площади, включая вспомогательную, либо повышением арендной платы на передаваемую в аренду полезную площадь[1].

Президиум ВАС РФ считает, что нежилое помещение является объектом недвижимости, отличным от здания или сооружения, в котором оно находится, но неразрывно с ним связанным, и в ГК РФ не содержится каких-либо специальных норм о государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений, поэтому к таким договорам аренды должны применяться правила п. 2 ст. 651 ГК РФ, то есть договор аренды нежилых помещений подлежит государственной регистрации только в том случае, если он заключен сроком на один год и более. Таким образом, судебная власть не согласна с органами исполнительной власти в толковании закона (МНС РФ поддержал в письме от 19.04.2000 № 02-30-09/88 позицию Минюста РФ).

В связи с отсутствием единой позиции по данному вопросу субъектами РФ, муниципальными образованиями были приняты нормативные акты об обязательной государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений независимо от срока их действия и о порядке их регистрации. При решении вопроса об их применении необходимо учитывать п. «о» ст. 71 Конституции РФ, согласно которому гражданское законодательство

[1] Кондратьева О. Коридорные споры // ЭЖ-Юрист. – 2011.– №16. – С. 11–16.

находится в ведении Российской Федерации. В п. 1 ст. 131 и п. 1 ст. 164 ГК РФ устанавливается, что государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним осуществляется только в случаях, когда такая регистрация предусмотрена ГК и иными федеральными законами (п. 2 ст. 3 ГК). Таким образом, в Конституции РФ и ГК субъекты РФ (муниципальные образования) не наделяются правом издавать нормативные акты по вопросам определения круга прав на недвижимое имущество и видов сделок с ним, подлежащих обязательной государственной регистрации[1]. Наиболее спорным является п. 11 Письма № 59 о том, что «договор аренды здания, возобновленный на неопределенный срок, не нуждается в государственной регистрации, так как согласно п. 2 ст. 651 ГК РФ государственной регистрации подлежит договор аренды здания, заключенный только на срок не менее одного года». Представляется, что позиция Высшего Арбитражного суда РФ не соответствует смыслу ст. 651 ГК РФ.

Основное отличие договора, заключенного на срок менее одного года, от договора, заключенного на срок более одного года, состоит в том, что последний будет связывать стороны более одного года, если только стороны или одна из сторон не захотят его расторгнуть раньше срока, договор же на срок менее одного года прекратит свое действие, если стороны не захотят его продлить на новый срок. Таким образом, отличие этих договоров состоит в том, что «бездействие» сторон в этих договорах приводит в одном случае к прекращению договорных отношений после истечения одного года, в другом случае – прекращению договорных отношений до истечения одного года. Договорные отношения в «идеальной ситуации», при неизменных остальных факторах, будут длиться вечно. Таким образом, договор, заключенный на срок более одного года, и до говор, заключенный на неопределенный срок, имеют одинаковую правовую природу, и на них должен распространяться одинаковый правовой режим, в том числе требование государственной

[1] Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 16.02.2001 № 59 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”»

регистрации. Позиция ФАС РФ направлена на облегчение оборота, но такая благая цель не дает ему права искажать смысл ГК РФ.

Договор считается заключенным, если между сторонами достигнуто соглашение в требуемой форме по всем существенным условиям договора. Таковыми являются 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 (п. 1 ст. 432 ГК РФ). Без них договор будет считаться незаключенным.

Существенными условиями являются:

- данные, которые позволяют определенно установить передаваемое в аренду недвижимое имущество (п. 3 ст. 607 ГК РФ);

- размер арендной платы (п. 1 ст. 654 ГК РФ, п. п. 4, 12 ст. 22 ЗК РФ).

Соглашение сторон об изменении размера арендной платы по договору, заключенному на срок не менее года, должно быть зарегистрировано[1].

В случае когда арендатор за счет собственных средств и с согласия арендодателя произвел улучшения, не отделимые от имущества без вреда для него, арендатор после прекращения договора получает право на возмещение стоимости этих улучшений, если иное не предусмотрено договором аренды. Стоимость неотделимых улучшений арендованного имущества, произведенных без согласия арендодателя, возмещению не подлежит, если иное не предусмотрено законом (п. п. 2, 3 ст. 623 ГК РФ).

Если иное не предусмотрено договором аренды, досрочное прекращение договора аренды влечет прекращение заключенного в соответствии с ним договора субаренды. В этом случае субарендатор имеет право на заключение с ним договора аренды на имущество, находившееся в его пользовании в соответствии с договором субаренды, в пределах

[1] Путеводитель по судебной практике. Аренда. Общие положения из информационного банка (ГК РФ)" // Консультант Плюс.

оставшегося срока субаренды на условиях, соответствующих условиям прекращенного договора аренды (п. 1 ст. 618 ГК РФ).

Если договор аренды является ничтожным, ничтожными являются и заключенные в соответствии с ним договоры субаренды (п. 2 ст. 618 ГК РФ).

По требованию арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда арендатор:

1) пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями условий договора;

2) существенно ухудшает арендованное имущество. Под существенным ухудшением арендованного имущества следует понимать такое изменение его качества, которое влечет за собой существенное нарушение условий договора в смысле п. 2 ст. 450 ГК РФ;

3) более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату;

4) 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. Невыполнение арендатором его обязанности производить текущий ремонт или нести расходы по содержанию арендованного имущества может быть основанием к досрочному расторжению договора только в случае, если в результате подобного бездействия арендатора происходит существенное ухудшение этого имущества.

По требованию арендатора договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда:

1) арендодатель не предоставляет имущество в пользование арендатору либо создает препятствия пользованию имуществом в соответствии с условиями договора или назначением имущества. Создание препятствий

пользованию имуществом может трактоваться довольно широко. К ним можно отнести любые случаи необеспечения спокойного пользования арендованным имуществом, в частности непроведение арендодателем текущего ремонта или невыполнение им обязанности по содержанию имущества, когда такие обязанности возложены на него договором;

2) 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. Поскольку закон не требует, чтобы эти недостатки были существенными, договор аренды может быть расторгнут при наличии у арендованного имущества любых препятствующих пользованию недостатков;

3) арендодатель не производит являющийся его обязанностью капитальный ремонт имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре — в разумные сроки;

4) имущество в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, оказывается в состоянии, непригодном для использования. Досрочное расторжение договора по этому основанию производится независимо от того, виновен в том арендодатель или нет.

Перечень оснований досрочного расторжения договора аренды по требованию арендодателя не является исчерпывающим. Договором аренды могут быть установлены и другие основания досрочного расторжения договора по требованию арендодателя в соответствии с п. 2 ст. 450 ГК РФ (например, однократное невнесение арендатором арендной платы), в том числе не связанные с каким-либо нарушением со стороны арендатора (например, возникновение у арендодателя необходимости самостоятельного использования сданного внаем имущества).

В любом случае договор аренды может быть досрочно расторгнут только судом по иску заинтересованной стороны договора. При этом

арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора лишь после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок. Причем если арендатор устранит нарушения до истечения установленного срока, договор аренды расторгнут быть не может[1].

При подаче арендодателем искового заявления о расторжении договора аренды к заявлению должны быть приложены как само предупреждение, так и доказательства его отправки арендатору. В противном случае иск арендодателя будет оставлен без рассмотрения.

2.3 Договор аренды предприятия

Для данного договора аренды предусмотрено специальное регулирование, поскольку его предметом является особая категория имущества — предприятие. К аренде предприятий применяются правила параграфа 5 ГК РФ об аренде предприятий. Что касается общих положений об аренде, то они применяются к данному договору в субсидиарном порядке, в случае, если нормами об аренде предприятий не предусмотрено иное.

Предприятие в данном обязательстве — объект гражданского права, и, согласно ст. 132 ГК РФ, оно представляет собой имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности. Комплексный характер объекта аренды данного вида ставит перед сторонами сложную задачу точно указать в договоре данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору. Несоблюдение этого требования дает основание считать условие о предмете договора не согласованным сторонами, а соответствующий договор — не заключенным (п. 3 ст. 607 ГК).

[1] Салогуб Н.А. Права и обязанности сторон по договору аренды земельного участка. В сборнике: Актуальные вопросы модернизации гражданского законодательства Материалы заочной научно-практической конференции. 2016. С. 207-211.

В пункте 1 статьи 656 ГК РФ говорится, что по договору аренды предприятия в целом как имущественного комплекса арендатору передаются во временное пользование и распоряжение все здания, постройки, сооружения, земельные участки, производственное оборудование и другие основные средства. Оборотные средства (запасы сырья, топлива, и т. д.) тоже передаются арендатору, но порядок и условия их передачи оговариваются сторонами в договоре. Следовательно, арендодатель сам решает, какие товарно-материальные ценности передать арендатору, а какие оставить себе.

Оборотные средства могут быть проданы арендатору, переданы ему в полное распоряжение на условиях будущего возврата. На арендатора могут быть наложены отдельные ограничения по распоряжению полученными от арендодателя оборотными средствами. Условия, на которых арендатору предприятия передаются оборотные средства, весьма разнообразны.

Вместе с основными и оборотными средствами арендатору передаются: Имущественные права (например, права пользования землей, водой). Права неимущественного характера (исключительные права на товарные знаки, индивидуальные обозначения, нематериальные активы). Условия и порядок передачи и тех и других прав также оговариваются сторонами при заключении договора[1].

На арендатора переводятся права требования и долги предприятия, то есть дебиторская и кредиторская задолженность предприятия. Передача кредиторской задолженности проводится с письменного согласия кредиторов. Арендодатель должен до передачи предприятия в аренду письменно сообщить кредиторам о предстоящей аренде предприятия (п.1 ст.657 ГК РФ). Известить кредиторов о том, что задолженность перед ними будет передана другому лицу надо как минимум за три месяца до передачи предприятия арендатору. Этот срок оговорен как период, в течение которого кредиторы, не согласившиеся с такой передачей задолженности, могут

[1] Бударин С. А. Проблемы правового регулирования аренды предприятия // Молодой ученый. — 2015. — №11. — С. 1057-1060.

потребовать от должника прекращения или досрочного выполнения обязательств, а также возмещения причиненных убытков (п.2 ст.657 ГК РФ).

Если арендодатель передаст предприятие вместе с кредиторской задолженностью арендатору и не предупредит об этом кредиторов, они вправе предъявить иск об удовлетворении требований. Для этого в распоряжении кредиторов будет целый год с того момента, как им станет известно о передаче предприятия-должника в аренду (п.3 ст.657 ГК РФ). Отвечать перед кредиторами придется не только арендодателю, но и арендатору. Виновными в нарушении требований гражданского законодательства признаются они оба, потому что несут солидарную ответственность по долгам, которые без согласия кредиторов были переведены на третье лицо при передаче предприятия в аренду. Об этом говорит пункт 4 статьи 657 ГК РФ.

Отдельно следует сказать о дебиторской и кредиторской задолженности перед бюджетом и внебюджетными фондами. Она не может быть передана арендатору. К налоговым отношениям гражданское законодательство не применяется (п.3 ст.2 ГК РФ). Налоговое законодательство также не предусматривает возможности передачи налогоплательщиком своих долгов другому лицу. Арендатор получает вместе с предприятием его активы и пассивы. Единственное, что арендодатель не вправе передать арендатору — права на осуществление определенных видов деятельности, которые получены на основании соответствующей лицензии (п.2 ст.656 ГК РФ).

Арендатор предприятия не отвечает по требованиям кредиторов, если не может выполнить обязательства перед ними на основании соответствующей лицензии, которой у него нет. Прежде чем передать предприятие как имущественный комплекс в аренду, арендодатель должен сам рассчитаться с кредиторами по обязательствам, выполнение которых требует наличия лицензии. Следующей проблемной позицией при передаче предприятия в аренду являются работники предприятия, которое передается

в аренду. Работники заключали трудовые договоры с организацией, которая принадлежала арендодателю. При передаче предприятия в аренду оно переходит к другому юридическому лицу. Но работников передать вместе с предприятием невозможно. Их можно лишь перевести на работу в другую организацию, но только при условии их письменного согласия (ст.72 ТК РФ).

Аренда предприятия для арендатора означает способ получения в пользование необходимого производственного комплекса, для осуществления затем производственного процесса, приносящего прибыль, для создания своего капитала. Для арендодателя это — получение выгоды от имущества, если сам собственник не имеет цели, навыков, путей использования своих производственных мощностей или не заинтересован самостоятельно развивать свой бизнес. Но аренда предприятия не простое дело, так как, во-первых вместе с переходом в руки нового владельца самого предприятия во временное пользование, сроки которого оговорены заранее в договоре, так же переходят и долги предприятия, долгосрочные и краткосрочные кредиты, которые необходимо погашать на правах предыдущего владельца. Гражданский кодекс РФ учитывает не только права и обязанности, обязательства и возможные последствия от уклонения исполнения обязательств оговоренных в договоре аренды, но также и форму, содержание и основные положения заключения договоров и иных договорных отношений. При этом, при заключении договора аренды предприятия следует руководствоваться не только Гражданским кодексом РФ, но и целым рядом иных законов и подзаконных актов федерального, регионального и местного значения. В правовой защите нуждаются права кредиторов по отношению к арендному предприятию. Нужно обеспечить дополнительную гарантию их соблюдения, дополнив положения статьи 657 Гражданского кодекса РФ условиями, согласно которым кредиторы получают информацию о сделках с предприятием из независимых источников, например, от государственных органов. Это могло бы помочь избежать многих злоупотреблений и уменьшить количество кредиторов,

пострадавших материально от несвоевременного извещения о переходе права собственности на предприятие-должник.

Отсутствие в законодательстве четких признаков предприятия как объекта гражданских прав, которые бы отличали предприятие от иных сходных объектов, рассматривается как главный недостаток действующего российского законодательства. Имущественные комплексы (предприятия в том числе) — особые объекты гражданских прав, они не могут быть недвижимыми вещами, как и распространение на них режима недвижимости, несовместимое с сущностью комплексов, вовсе выводит их из числа оборотоспособных объектов.

2.4 Договор финансовой аренды (лизинг)

На территории Российской Федерации договор финансовой аренды (лизинга) регулируется нормами главы 34 ГК РФ (§ 6, ст.ст. 665—670), специальным Федеральным законом от 29.10.1998 № 164-ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)» (ред. от 16.10.2017), актами Правительства Российской Федерации. Указ Президента Российской Федерации от 17.09.1994 № 1929 «О развитии финансового лизинга в инвестиционной деятельности», ранее регулировавший отношения по лизингу, в настоящее время отменен[1].

В тех случаях, когда коммерческие предприятия арендатора или арендодателя находятся в разных государствах, применяется Конвенция УНИДРУА о международном финансовом лизинге (заключена в г. Оттаве 28 мая 1988 г.), к которой присоединилась Российская Федерация (Федеральный закон от 8 февраля 1998 г. № 16-ФЗ)5 . Нормы Конвенции в соответствии со ст. 7 ГК РФ имеют бóльшую юридическую силу по сравнению с внутренним законодательством.

[1] Указ Президента Российской Федерации от 22.04.1999 № 524 «О признании утратившим силу Указа Президента Российской Федерации от 17 сентября 1994 г. № 1929 “О развитии финансового лизинга в инвестиционной деятельности”».

Также на территории Российской Федерации действует Модельный закон о лизинге, принятый на XXV пленарном заседании Межпарламентской Ассамблеи государств - участников СНГ (Постановление от 14 апреля 2005 г. № 25-6), который, как и Конвенция УНИДРУА, регулирует лизинговый отношения только предпринимателей.

При диспозитивном подходе законодателя к регулированию отношений сторон они вправе самостоятельно определять поря- док их регулирования в условиях конкретных договоров. Так, в ч. 2 ст. 665 ГК РФ после определения понятия договора финансовой аренды (лизинга) говорится: «Договором финансовой аренды может быть предусмотрено, что выбор продавца и приобретаемого имущества осуществляется продавцом».

Статья 7 Закона о лизинге называет две формы (вида) лизинга - внутренний лизинг и международный лизинг. При осуществлении внутреннего лизинга арендодатель и арендатор являются резидентами Российской Федерации. При осуществлении международного лизинга один из участников договора (арендодатель или арендатор) является нерезидентом Российской Федерации.

Согласно ст. 666 ГК РФ, ст. 3 Закона о лизинге предметом договора лизинга могут быть любые непотребляемые вещи, в том числе предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другое движимое и недвижимое имущество. Таким образом, перечень имущества, которое можно передать в лизинг, оставлен законодателем открытым. В лизинг, например, передают племенных животных с целью улучшения качества потомства.

Типичные предметы договора лизинга - движимые вещи. Реже встречается лизинг объектов недвижимости или предприятий как имущественных комплексов. Так, в 2013 году Верховный Суд Российской Федерации рассматривал спор о передаче в лизинг жилого помещения[1]. В Постановлении Правительства Российской Федерации от 03.12.2014 № 1305

[1] Определение Верховного Суда Российской Федерации от 05.11.2013 № 48-КГ13-5.

говорится о лизинге объектов инженерно-технического обеспечения, используемых в газо- и теплоснабжении жилых домов (помещений)[1].

В случае лизинга транспортных средств, зданий (сооружений) и предприятий следует иметь в виду, что лизинг является особым (квалифицированным) случаем аренды таких объектов. Нормы § 3—5 главы 34 ГК РФ об аренде транспортных средств, зданий (сооружений) и предприятий применяются, если они не изменены нормами о лизинге. Сначала применяются нормы о лизинге, затем, в неурегулированной части, правила об обычной аренде этих объектов и в последнюю очередь — общие положения § 1 главы 34 ГК РФ о договорах аренды.

Запрещены к передаче в финансовую аренду (лизинг) земельные участки и другие природные объекты (ст. 666 ГК РФ), а также имущество, которое федеральными законами запрещено для свободного обращения или для которого установлен особый порядок обращения (п. 2 ст. 3 Закона о лизинге). Этот запрет не распространяется на случаи, когда предметом лизинга служат здание (сооружение), предприятие, иной имущественный комплекс, находящиеся на земельном участке, без которого их использование невозможно[2].

Срок договора финансовой аренды (лизинга) определяется по усмотрению сторон в соответствии с правилами ст. 610 ГК РФ. Для лизинга движимых вещей (например, оборудования, машин, иных механизмов) характерно приближение срока лизинга к сроку службы движимого имущества. По истечении срока аренды в соответствии с условиями договора или нормами закона арендатор вправе приобрести имущество в собственность (ст. 624 ГК РФ), возобновить договор на более льготных условиях либо вернуть имущество арендодателю.

Существенным условием договора финансовой аренды (лизинга) согласно общим положениям ГК РФ об арендных договорах является только

[1] Постановление Правительства Российской Федерации от 03.12.2014 № 1305 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации»
[2] Постановления Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Фе- дерации от 16.09.2008 № 4904/08 и от 16.09.2008 № 8215/08.

условие о предмете договора — имуществе, которое может относиться как к родовым вещам, так и быть индивидуально-определенным. В договоре лизинга должны быть указаны данные, позволяющие установить имущество, подлежащее передаче лизингополучателю в качестве предмета лизинга. При отсутствии этих данных условие о предмете лизинга считается несогласованным, а договор — незаключенным (п. 3 ст. 15 Закона о лизинге).

Рассматривая конкретные дела, ряд федеральных арбитражных судов к существенным условиям договора лизинга также отнесли: сведения о продавце имущества, о выплате платежей и возврате имущества по окончании срока лизинга либо приобретении его в собственность[1].

В силу особенностей правового положения государственных и муниципальных учреждений и с учетом бюджетного законодательства в договор лизинга с их участием помимо условия о предмете договора необходимо включать следующие существенные условия (ст. 9.1 Закона о лизинге):

обязательство лизингодателя самостоятельно определять продавца имущества по договору лизинга;

осуществление лизинговых платежей только в денежной форме (недопустимы платежи продукцией (в натуральной форме), производимой с помощью предмета лизинга);

запрет на обеспечение залогом выполнения обязательств по договору лизинга (за исключением залога имущества, подлежащего передаче в лизинг);

право сторон договора лизинга изменять размер лизинговых платежей по соглашению сторон договора лизинга в соответствии с бюджетной сметой казенного учреждения либо планом финансово-хозяйственной деятельности бюджетного или автономного учреждения.

Форма договора лизинга является письменной независимо от срока и

[1] Постановления Федерального арбитражного суда Уральского округа от 01.04.2009 № Ф09-1624/09-С5, Федерального арбитражного суда ЗападноСибирского округа от 20.04.2010 по делу № А81-2163/2009, Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 11.03.2012 по делу № А53-8837/2011.

состава участников (п. 1 ст. 15 Закона о лизинге). Способ придания договору письменной формы (обмен документами, один документ) в Законе о лизинге не уточняется. Таким образом, способ придания договору лизинга письменной формы будет определяться нормами § 3-5 главы 34 ГК РФ о договорах аренды отдельных видов имущества, а в случае отсутствия в них специальных правил — общими нормами § 1 главы 34 ГК РФ о договоре аренды.

Точно так же должен решаться вопрос о том, подлежит ли договор лизинга государственной регистрации. В пункте 1 ст. 20 Закона о лизинге указано, что в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, право на имущество, которое передается в лизинг, и (или) договор лизинга, предметом которого является данное имущество, подлежат государственной регистрации.

Для выполнения своих обязательств по договору лизинга стороны договора лизинга заключают обязательные и сопутствующие договоры (п. 2 ст. 15 Закона о лизинге). К обязательным относится договор купли-продажи лизингодателя с продавцом предмета лизинга. К сопутствующим (необязательным к заключению) договорам относятся договор о привлечении средств, договор залога, договор гарантии, договор поручительства и др.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Цель договора аренды - обеспечить передачу имущества во временное пользование. В этом заинтересованы обе стороны договора.

Гражданское законодательство классифицирует стороны договора аренды как субъекты правоотношения. В арендном правоотношении две стороны – арендодатель и арендатор. Согласно статье 608 ГК РФ арендодателем является собственник имущества. При этом арендодателями могут быть также лица, управомоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду. Основным нормативным правовым актом, содержащим правила заключения, исполнения и расторжения договора аренды, является ГК РФ, в котором вопросам аренды посвящена отдельная глава 34.

Каждая из сторон договора (арендодатель и арендатор) исполняет обязанности в пользу другой стороны и считается должником другой стороны в том, что обязана сделать в ее пользу, и одновременно кредитором в том, что имеет право от нее требовать. В договоре аренды имеют место встречные обязанности, одинаково существенные и важные.

Договор аренды, как и любой гражданский договор, может быть прекращен по общим основаниям, установленным в гл. 26 ГК РФ для всех обязательств.

В работе рассмотрены отдельные виды договора аренды: договор аренды транспортного средства, договор аренды зданий и сооружений, договор аренды предприятий.

Договор аренды здания или сооружения является наиболее распространенным видом договора в гражданском обществе.

Но данный вид договора вызывает много дискуссий среди правоведов и юристов.

Был проведен анализ обязанностей арендатора и арендадателя. При анализе было выявлено, что в ст. 616 ГК РФ, принимая во внимание буквальное значение используемых выражений, усматривается вывод, что

при подобном изложении правовой нормы «производство за свой счет» капитального и текущего ремонта не входят в состав расходов на содержание имущества. Норма об обязанности арендодателя, по общему правилу, производить капитальный ремонт имущества закреплена отдельно в п.1 ст. 616 ГК РФ; если бы текущий ремонт входил в состав расходов на содержание имущества, то между словами «нести расходы» необходимо было бы включить, например, слово «иные».

Так же представляется целесообразным п. 2 ст. 616 ГК РФ изложить в уточненной редакции, определив, что арендатор обязан нести иные расходы на содержание имущества (исключая производство за счет арендодателя капитального ремонта), связанные с поддержанием имущества в исправном состоянии, с производством текущего ремонта, если законом или договором аренды не установлен другой порядок распределения обязанностей.

Понятие «сооружение» является родовым по отношению к понятию «здание», и правильнее употреблять сочетание «здания и иные сооружения», как это предложено в научной литературе.

Ч.1 ст. 607 ГК РФ следует изложить в следующей редакции: « В аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания и иные сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи)».

Несмотря на то, что нежилое помещение является недвижимостью по признаку неразрывной связи с землей, к отношениям аренды нежилых помещений неприменимы специальные правила, регулирующие аренду зданий и иных сооружений. Ввиду того, что объектом аренды может выступать не все здание, а отдельное помещение.

В связи с различным толкованием правил государственной регистрации договора аренды нежилых помещений было бы целесообразно изложить п. 2 ст. 651 ГК РФ в следующей редакции: «Договор аренды здания

или сооружения, нежилого помещения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации».

Требует переформулировки статья 26 Федерального Закона о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в соответствии с положениями Гражданского кодекса РФ. Так, законодателям следует учитывать, что Гражданский кодекс не предусматривает обязательной регистрации права аренды недвижимости, а только регистрацию самого договора. Регистрация же права аренды указывает на возникновение обременения вещного права арендодателя (права собственника, либо хозяйственного ведения). Несмотря на наличие определения предприятия в Гражданском кодексе РФ, все — равно трудно признать совершенной практику законодательного регулирования оборота предприятий. Понятие предприятия следовало бы дополнить указанием всех недостающих признаков.

Необходимо на законодательном уровне предать имущественному комплексу особый статус объекта недвижимого имущества, так как входящая в состав имущественного комплекса недвижимость отдельно либо в составе сложной вещи следует своей собственной юридической судьбе в границах самостоятельных правоотношений по ее поводу. В условиях развития рыночных отношений государство должно уделять больше внимания отношениям, связанным с недвижимым имуществом; приводить в соответствие с реалиями нормативные акты и устранять их противоречивость.

Таким образом, действующее законодательство о договоре аренды требует совершенствования, что будет способствовать успешному развитию арендных правоотношений в России.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

Нормативно-правовые акты

1. Конституция Российской Федерации: принята всенародным голосованием 12.12.1993 (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ) // СПС Консультант Плюс.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 29.12.2017) // Консультант Плюс

3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 18.04.2018) // Консультант Плюс

4. Федеральный закон от 29.10.1998 N 164-ФЗ (ред. от 16.10.2017) "О финансовой аренде (лизинге)" // Консультант Плюс

5 Воздушный кодекс Российской Федерации от 19.03.1997 N 60-ФЗ (ред. от 31.12.2017)

1. Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 N 74-ФЗ (ред. от 29.07.2017)

2. Приказ Госстроя РФ от 13.12.2000 N 285 "Об утверждении Типовой инструкции по технической эксплуатации тепловых сетей систем коммунального теплоснабжения" // СПС Консультант Плюс.

Учебная и научная литература

3. Абесалашвили М.З. Права и обязанности сторон по договору аренды. Пробелы в российском законодательстве. 2011. № 2. С. 82-85.

4. Абрамова Е.Н., Аверченко Н.Н., Грачев В.В. [и др.] Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. - М.:- «Проспект». - 2016. – 892 с.

5. Алексеев С.С., Васильев А.С., Голофаев В.В., Гонгало Б.М. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации (учебно-практический). Части первая, вторая, третья, четвертая / Под ред. Степанова

С.А. - 2-е изд., перераб. и доп. - «Проспект, Екатеринбург, Институт частного права». - 2015. – 620 с.

6. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Договоры о передаче имущества (книга 2) (4-е издание, стереотипное). – М.: «Статут». - 2012. – 682 с.

7. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Договоры о передаче имущества. М., 2002. С. 54

8. Бударин С. А. Проблемы правового регулирования аренды предприятия // Молодой ученый. — 2015. — №11. — С. 1057-1060.

9. Гражданское право. В 2 ч. Ч. 2: учебник. / Под ред. В.П. Камышанского, Н.М. Коршунова, В.И. Иванова. - Издательство: Юнити-Дана, 2012. - 751 с.

10. Гражданское право: В 3 т.: Учебник (том 2) / Под ред. С.А. Степанова/ - М.: «Спарк». – 2014. – 712 с.

11. Гражданское право: В 4 т. Том 3: Обязательственное право: учебник для студентов вузов. Автор: отв. ред. Е.А. Суханов. - Издательство: Волтерс Клувер.- 2011. - 798 с.

12. Гражданское право: учебник. Автор: под ред. М.М. Рассолова, П.В. Алексия, А.Н. Кузбагарова. - Издательство: Юнити-Дана, 2012. - 917 с.

13. Гражданское право: Учебник. Том II. / Под ред. доктора юридических наук, профессора О.Н. Садикова. - «Контракт»: «ИНФРА-М». - 2014. – С. 340.

14. Гуляев А.М. Русское гражданское право. – М.: «Статут». - 2008. – С. 434.

15. Ерш А.В. Особенности правового регулирования арендной платы в договоре аренды // Юрист. – 2015. – № 2. – С. 14.

16. Жигачев А. В. Заключаем договор аренды нежилого помещения. На что нужно обратить внимание? // Консультант Плюс

17. Иванчак А.И. Гражданское право Российской Федерации: Особенная часть. – М.: «Статут».- 2014. – 367 с.

18. Игнатова Ю.Н. Договоры аренды транспортного средства: понятие и классификация объекта. Юрист. 2014. № 1. С. 33-34.

19. Иоффе О.С. Обязательственное право. – М.: Статут. 2002. – С. 308.

20. Исрафилов И. Аренда нежилых помещений // Хозяйство и право. 1997.– №10.– С. 15–26.

21. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации (учебно-практический). Части первая, вторая, третья, четвертая (постатейный) / С. С. Алексеев, А. С. Васильев, В. В. Голофаев и др. под ред. С.А. Степанова. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Проспект. – Екатеринбург: Институт частного права, 2009. – 216 с.

22. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй (постатейный) (издание пятое, исправленное и дополненное с использованием судебно-арбитражной практики) / Под ред. Садикова О.Н. – М., Контракт. 2012. – 740с.

23. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть вторая: Учебно-практический комментарий (постатейный) / Под ред. А.П. Сергеева. – М.: «Проспект». - 2013. – 688 с.

24. Кондратьева О. Коридорные споры // ЭЖ-Юрист. – 2011.– №16. – С. 11–16.

25. Крашенинников П.В. Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. – М.: «Статут». - 2011. – 200 с.

26. Курноскина О.Г. Сделки с недвижимостью (2-е издание, переработанное и дополненное). – М.: «Юстицинформ». - 2012. – 45 с.

27. Мейер Д.И. Русское гражданское право. В 2-х ч. Ч. 2. По изд. 1902 г. – М., Статут. 2003. – С. 117.

28. Панов В.С. Свободные и обязательные договоры в гражданском праве. В сборнике: Информационные технологии в науке нового времени сборник статей Международной научно-практической конференции-. 2016. С. 78-80.

29. Петрова Е.И. Договор аренды зданий и сооружений: проблемы теории и практики. В сборнике: Актуальные проблемы корпоративного права. Вестник магистратуры Саратов, 2016. С. 103-108.

30. Пешкова К.В. Договор аренды недвижимого имущества как самостоятельный вид договора аренды. Научный поиск. 2016. № 2.1. С. 67-68.

31. Римское частное право. Учебник / Под ред. Новицкого И.Б., Перетерского И.С. – М.: «Юрайт». - 2013. - 464 с.

32. Российское гражданское право: Учебник: В 2 т. Т. I: Общая часть. Вещное право. Наследственное право. Интеллектуальные права. Личные неимущественные права / Отв. ред. Е.А. Суханов. – М.: «Статут». - 2014. – 958 с.

33. Салогуб Н.А. Права и обязанности сторон по договору аренды земельного участка. В сборнике: Актуальные вопросы модернизации гражданского законодательства Материалы заочной научно-практической конференции. 2016. С. 207-211.

34. Семенов М. Государственная регистрация сделок и последствия ее несоблюдения // Право и экономика. 2012 . № 6. С. 16.

35. Сергеев А.П. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Учебно-практический комментарий (постатейный). – М.: «Проспект». - 2010. – 806 с.

36. Ситдикова Л.Б. Проблемы исполнения обязательств на этапе незавершенного строительства // Правовые вопросы строительства. 2015. № 1. С. 26-31

37. Смирнова А.А. Предмет договора и арендная плата как существенные условия договора аренды зданий и сооружений. В сборнике: Научно-технический прогресс: актуальные и перспективные направления будущего сборник материалов II Международной научно-практической конференции: в 2-х томах. 2016. С. 278-280.

38. Спицын В. Заключение и регистрация договоров аренды недвижимости. // Налоги и налоговое планирование. 2012. № 3. С.12.

39. Фоков А.П., Бутова Е.А. Особенности ответственности арендатора в договоре аренды. Вестник Ессентукского института управления, бизнеса и права. 2016. № 12. С. 116-119.

40. Чаусская О.А. Гражданское право: Учебник для студентов образовательных учреждений среднего профессионального образования. - М: «Дашков и К». - 2010. – 193 с.

41. Шершеневич Г.Ф. Курс гражданского права. В 2-х томах. Т. 2. – М., Статут. 2005. – С. 135.

Судебная практика

42. «Информационный бюллетень о нормативной, методической и типовой проектной документации». – №6. – 2004 // Консультант Плюс.

43. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 01.06.2000 N 53 "О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений" // Консультант Плюс

44. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 11.01.02 г. № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» // ВАС РФ. 2002. № 2. С 6. // СПС Консультант Плюс.

45. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 16.02.2001 № 59 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”» // СПС Консультант Плюс.

46. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 11 января 2002 г. № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» // СПС Консультант Плюс, 2018.

47. Информационный блок «Вопросы судебной практики по толкованию и применению ст. 616 ГК РФ»

48. Обзор судебной практики Верховного Суда РФ за второй квартал

2012 года (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 10.10.2012). // СПС Консультант Плюс, 2018.

49. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 05.11.2013 № 48-КГ13-5. // СПС Консультант Плюс, 2018.

50. Определение Конституционного суда РФ от 05.07.2001 № 132-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы закрытого акционерного общества “Ребау АГ” нанарушение конституционных прав и свобод пунктом 1 статьи 165 пунктом 3 статьи 651 ГК РФ» // СПС Консультант Плюс.

51. Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 19.01.2012 по делу № А44-5127/2010 // СПС Консультант Плюс, 2018.

52. Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 25 ноября 2015 г. N Ф07-2095/15 по делу N А56-79652/2014 // СПС Консультант Плюс.

53. Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 3 ноября 2015 г. N Ф09-6538/15 по делу N А60-7747/2015 // СПС Консультант Плюс.

54. Постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 11.06.2008 г. по делу №А35-6297/07-С13

55. Постановление Правительства Российской Федерации от 03.12.2014 № 1305 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации» // СПС Консультант Плюс, 2018.

56. Постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 26.04.2013 по делу № А12-14106/2012 // СПС Консультант Плюс, 2018.

57. Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа № А32-20236/2011 от 08.06.2012 // СПС Консультант Плюс, 2018.

58. Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 4 июля 2006 г. № Ф08-2900/2006 по делу № А53-6916/2003-С4-20 // СПС Консультант Плюс, 2018.

59. Постановление Федерального арбитражного суда Центрального округа от 30.10.2012 по делу № А09-8837/2011 // СПС Консультант Плюс, 2018.

60. Постановления Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 16.09.2008 № 4904/08 и от 16.09.2008 № 8215/08. // СПС Консультант Плюс, 2018.

61. Постановления Федерального арбитражного суда Уральского округа от 01.04.2009 № Ф09-1624/09-С5, Федерального арбитражного суда ЗападноСибирского округа от 20.04.2010 по делу № А81-2163/2009, Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 11.03.2012 по делу № А53-8837/2011. // СПС Консультант Плюс, 2018.

62. Постановление АС ЗСО от 24.12.2014 N Ф04-12411/2014 по делу N А81-1479/2014 // Консультант Плюс, судебная практика

63. Постановление АС ДО от 16.09.2014 N Ф03-3984/2014 по делу N А73-15690/2013 // Консультант Плюс, судебная практика

64. Приложение к Информационному письму Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 N 66

65. Путеводитель по судебной практике. Аренда. Общие положения из информационного банка (ГК РФ)" // Консультант Плюс.