Государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования Ленинградской области
«Ленинградский государственный университет имени А.С. Пушкина»
Кафедра гражданского и международного частного права

БАТУРИНА ДАРЬЯ АЛЕКСАНДРОВНА

ДОГОВОР АРЕНДЫ: ПОНЯТИЕ И СОДЕРЖАНИЕ

Выпускная квалификационная работа
По направлению подготовки 40.03.01 Юриспруденция
(уровень бакалавриата)

Представлена для защиты в ГЭК
«____»_____2021

Научный руководитель:
к.ю.н.
В.В. Папырин
_____
(подпись)

Защищена на ГИА
«___»_____2021 г.
Допущена к защите:

с оценкой _____

«___»_____2021 г.

Председатель ГЭК:
проф., д.ю.н.
Н.И. Уткин
_____
(подпись)

Зав. кафедрой:
к.ю.н., доцент
И.С. Кокорин
_____
(подпись)

Санкт-Петербург
2021

Содержание

Введение.....2
ГЛАВА I. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРА АРЕНДЫ ПО ДЕЙСТВУЮЩЕМУ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ.....2
1.1 Понятие и сущность договора аренды.....2
1.2 Предмет и форма договора аренды.....2
1.3 Обязательные (существенные) условия договора аренды.....2
ГЛАВА II. ОБЯЗАТЕЛЬСТВО, ВЫТЕКАЮЩЕЕ ИЗ ДОГОВОРА АРЕНДЫ.....2
2.1 Обязанности и права арендодателя.....2
2.2 Обязанности и права арендатора.....2
2.3 Судьба улучшений арендуемого имущества.....2
ГЛАВА III. ОСОБЕННОСТИ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ. ОБОБЩЕНИЕ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ.....2
3.1 Исполнение, изменение, а также прекращение договора аренды.....2
3.2 Признание договора аренды недействительным.....2
3.3 Обобщение судебной практики по договору аренды.....2
Заключение.....2
Список использованной литературы.....2

Введение

Исторически сложилось, что в любой стране с рыночной экономикой основным правовым регулятором принято считать частное право, в основном гражданское право. На следующем этапе изучение существующих видов гражданско-правовых средств допускает убеждать, что в условиях рыночной экономики для решения определенных экономических задач основным из этих средств относят гражданско-правовые договоры.

Аренда - это гражданско-правовой договор, который позволяет увеличить хозяйственное использование собственности. Владелец собственности передает ее в пользование другому лицу, собственность не отчуждая, но получая доход от этой передачи. В то время, собственник недвижимости получает преимущество от эксплуатации чужой собственности.

В результате формы арендных отношений очень разнообразны. К ним относят аренда сооружений и зданий, предприятий, транспортных средств, лизинг. Для текущих типов договора аренды положения, учтенные п. 1 гл. 34 ГК РФ, используются, если прочие не выявлено особенными правилами текущих договор.

Представлены, могут в аренду согласно ст. 607 ГК РФ земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи).

Актуальность темы основана на расширении юридической практики рассмотрения споров, объединенных с применением норм права юридическими лицами и гражданами в сфере владения, пользования и отчуждения движимого (недвижимого) имущества.

Вопросы, относящиеся к различным аспектам аренды, занимают важное место в гражданском праве и в деловых отношениях. Институт аренды - один в

наибольшей степени развитых, но в то же время сложных институтов гражданского права.

Цель и задачи дипломной работы следуют из актуальности и степени научной разработанности.

Цель данной работы – рассмотрение понятия, условий, сущности, субъектного состава, а также исполнение, изменение, прекращение договора аренды и признание договора аренды недействительным.

Задачи:

– разобрать понятие и сущностные признаки договора аренды, а также рассмотреть предмет и форму договора аренды;

– проанализировать обязательные (существенные) условия договора;

– изучить обязанности и права арендатора, а также арендодателя;

– разобрать судьбы улучшений арендуемого имущества, а также правовое значение изменения, исполнения и прекращения договора аренды;

– выяснить основания признания договора аренды недействительным;

– проанализировать судебную практику по спорам договора аренды.

Объектом данной работы значатся общественные отношения между сторонами.

Предметом работы представляют нормы гражданско-правовые, практика их толкования или особенности применения при установлении гражданско-правового регулирования заключения договора аренды.

Степень научной разработанности. Понятие аренды обширно встречается в правоприменительной практике в связи с распространением этого договора в гражданском обороте.

Некоторые аспекты сложности использования норм гражданского права к договору аренды много раз учитывались в законодательстве. Общетеоретические аспекты аренды были исследованы такими учеными, как В.В. Витрянский, Е.А.Суханов, О.М. Козырь, Б. Завидов, Е.А.Павлодский. и иные.

В дипломной работе приложены работы ученых гражданских отраслей права и других, таких как Покровский И.А., Иоффе О.С., Брагинский М.И., Дозорцев В.А., Садыков О.Н., Богачева Т.В., и ряда прочих авторов, учебники и комментарии по гражданскому законодательству.

Теоретическая значимость работы состоит в том, что его итоги, раскрывающие сложности правовых норм договора аренды и очевидные пути решения, могут стать для научных дальнейших разработок базой в надлежащей области.

Практическая значимость. Практическое значение итогов исследования состоит из обобщения приобретенного практического навыка в области правовых основ изменения, заключения, расторжения договора аренды и способность использования собранных результатов рассмотрения в практике судов, юридических или физических лиц.

Методы дипломной работы: логический, сравнительно-правовой, исторический и системно-правовой методы научной работы.

В структуру работы входит: введение, три главы, состоящие из девяти параграфов, заключение и список использованной литературы.

Эмпирическая база сформирована на судебной практике и нормативных данных.

Нормативную основу создали: Конституция РФ, федеральное законодательство, касающееся вопросов регулирования договора аренды. Зафиксирована судебная практика решениями федеральных судов.

Научная новизна данной работы заключается в том, что она показывает одну лишь попытку совокупной теоретико-правовой оценки договора аренды в свете окончательных изменений законодательства как института гражданского права в текущей области.

ГЛАВА I. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРА АРЕНДЫ ПО ДЕЙСТВУЮЩЕМУ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ

1.1 Понятие и сущность договора аренды

Учитывая развития рыночных отношений, появляется потребность у людей в договорных формах установления хозяйственной деятельности, что приводит к необходимости существования четких методов защиты своих имущественных прав субъектами, и возможность ведения хозяйственной деятельности, с целью достижения общих интересов контрагентов. Одной из необходимых форм организации деятельности физических и юридических лиц служит договор аренды.

Правовые отношения начинаются с заключения договора, который включает в себя правила исполнения и расторжения договора аренды, все это регулируются главой 34 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ).

Значительно отличаться могут арендные отношения, все они при этом имеют правовую одну основу, которая состоит из возмездной передачи во временное пользование имущества. Некоторые виды аренды регулируются другими кодексами (например, Земельным кодексом относительно аренды земельных участков) и подзаконными актами[1].

На сегодняшний день люди часто заключают договор аренды, но не всегда соблюдаются установленные законом требования и условия заключения договора. Поэтому важно определить понятия и основные принципы договора.

Согласно статье 606 ГК РФ по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в

[1] Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 15.10.2020) Первоначальный текст документа опубликован в изданиях "Собрание законодательства РФ", 29.10.2001, N 44, ст. 4147, "Парламентская газета", N 204-205, 30.10.2001, "Российская газета", N 211-212, 30.10.2001.

результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью[2].

Из этого следует, что договор аренды – это сделка, в которой наймодатель вынужден обеспечить нанимателю за арендную плату собственное имущество во временное пользование и владение.

Сторонами из договора аренды является наймодатель - собственник, принадлежащее сдача собственного имущества от своего имени в аренду, а наниматель - признается лицо, на время, владеющее и пользующееся (или только на время пользующееся) переданным ему за определенную плату арендодателем имуществом.

В большинстве случаев, основание сдачи имущества в аренду касается владельца данного имущества. Соответственно, любое физическое лицо или организация считается арендодателем, в настоящий момент, в собственности которого находится имущество.

Анализ формулировки термина договора аренды позволяет отметить его признаки:

– в существе лежат единые обязательства сторон договора аренды;

– обязательство заключается арендодателя в передачи арендатору того или иного имущества во временное владение, пользование или во временное пользование,

– обязательство значатся арендатора в оплате за передаваемые ему арендодателем полномочия владения и пользования (пользования) имуществом;

– обязанность представляются арендатору владения и пользования имуществом на определенный срок.

Со стороны арендатора, по договору аренды пользование имуществом, безусловно, связанно с его эксплуатацией с заимствованием окончательных

---

[2] Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 27.12.2019, с изм. от 28.04.2020) Первоначальный текст документа опубликован в изданиях "Собрание законодательства РФ", 29.01.1996, N 5, ст. 410, "Российская газета", N 23, 06.02.1996, N 24, 07.02.1996, N 25, 08.02.1996, N 27, 10.02.1996.

плодов, доходов и продукций, возникающих в последствие использование аренды, отличается от арендуемого имущества. Текущим качеством договор, на оказание возмездных услуг договора, который возможно связан и со стороны заказчика с временным пользованием имуществом исполнителя, участие которого, все-таки, выражается получению услуги как сам по себе с исключением потенциала присвоения плодов, доходов, продукций тот или другой позволяет пользование надлежащим имуществом.

Таким образом, в связи с арендуемым имуществом арендатор наделяется статусом титульного владельца, а его право на владение имуществом основывается на договоре аренды. Важно отметить, обеспечение ему вещно-правовых приемов защиты от посягательств как титульному владельцу со стороны третьих лиц на арендованное имущество. Особенность такая происходит согласно ст. 305 ГК РФ, следуя которой права свойственны лицу, но не относящемуся собственником, владеет правом истребовать имущество (например, попытка хищения имущества), или же на защиту прав от нарушений, не взаимосвязанных с лишением владения.

Комплекс норм, действие которых характеризуется на все виды аренды прописано в главе 34 ГК РФ. В это же время прописаны нормы специального регулирования особых видов: аренда транспортных средств, проката, зданий и сооружений, финансовой аренды (лизинга), аренды предприятий. Разделение указанных договоров применяется, прежде всего, по предмету (объекту) аренды, но перечисляют и другие положения: например, определенный характер отношений – при лизинге, а также сфера действий договора и квалификация арендодателей (по договору проката) и пр.

В ГК РФ выделены специальные виды договора аренды (за исключением фрахтования на время, проката, лизинга) не на основе какой бы то ни было всеобщего критерия, а на основе вида сдаваемого имущества в аренду. Вероятно, и здесь законодатель не преследовал цели сформировать специальные правила передачи в аренду для всех обычно понимающих в цивилистике видов имущества; скорее всего речь идет об отдельных видах

объектов, особенность которых требует определенного правового регулирования (например, предприятия, здания и сооружения).

По отношению договора лизинга, существенные характеризующие признаки, позволяют выделить как отдельный вид договора аренды, отсюда следует, что в этих отношениях участвует помимо арендодателя и арендатора, продавец имущества, передаваемого в аренду – лицо (физическое или юридическое), которое по договору купли-продажи с лизингодателем продает лизингодателю имущество в определенный срок, составляющий предмет лизинга в соответствии со ст.4 ФЗ “О финансовой аренде (лизинге), а также в том, что правоотношения, по своему содержанию показывает комплекс обязательств по купле-продаже и аренде, вытекающие из этого договора[3].

Договор аренды считается заключенным по его существенным условиям с момента соглашения сторон, а предоставление арендатору сдачи в аренду имущества не связан момент вступления договора в силу. По существу передача, переданная в аренду имущества арендатору состоит из осуществления заключенного и вступившего в силу договора аренды со стороны арендодателя.

Договор аренды считается возмездным, потому как арендодателю необходимо получить от последнего встречное оказание в виде внесения арендной платы за выполнение своих обязанностей по передаче имущества во владение и пользование арендатору.

Договор аренды считается двусторонним, так как каждая из сторон договора несет обязанности в интересах другой стороны и считается должником другой стороны состоит в том, что она обязана выполнить ее пользу, и в следующем ее кредитором о том, что имеет право от нее требовать.

Договор аренды имеет синаллагматический характер, это объясняется тем, что его взаимное исполнение обязательств на стороне арендатора во всех случаях, а именно исполнение обязательств арендатором по расчету арендной

---

[3] Федеральный закон от 29.10.1998 N 164-ФЗ (ред. от 16.10.2017) "О финансовой аренде (лизинге)" Первоначальный текст документа опубликован в изданиях "Собрание законодательства РФ", 02.11.1998, N 44, ст. 5394, "Российская газета", N 211, 05.11.1998.

платы определено осуществление арендодателем своих обязанностей по передаче во владение и пользование имущества арендатору.

В соответствии с законодательством взаимообязательства, это значит, что если арендодатель не передал арендатору сданное на время имущество в определенный срок в договоре аренды, а в ситуации, если таковой срок в договоре не указан, в соответствующее время, арендатор вправе в силу статьи 398 настоящего Кодекса истребовать от него это имущество и потребовать возмещения убытков, нанесенных задержкой исполнения, то есть истребовать возмещения убытков и расторжения договора, причиненных его неисполнением.

Из проведенного исследования следует, что как таковая передача имущества не доказывает о заключенности договора аренды. По договору аренды передача имущества постоянно представляет исполнением арендодателем своей обязанности, на основе устной договоренности или письменного соглашения у сторон.

Таким образом, отмечает В.А. Белов, все доводы о том, что договор аренды считается заключенным с момента фактической передачи имущества арендатору, должны признаваться ложными и несоответствующими реальной действительности[4].

1.2 Предмет и форма договора аренды

Гражданское право точно квалифицирует объекты как непотребляемые вещи, другими словами те вещи, в процессе которых их использования не лишают своих натуральных свойств. Такого рода может составлять движимая и недвижимая лично определенная вещь. В применении ст. 607 ГК РФ объекты договора аренды - это предприятия, земельные участки и иные обособленные природные объекты, оборудование, транспортные средства, сооружения,

[4] Белов В.А. Особенности законодательства об аренде // Право и экономика. 2018. № 6. С. 28-30.

здания, инвентарь, инструмент и другие непотребляемые вещи[5]. Законом могут быть введены виды имущества, не допускается или ограничивается сдача в аренду. Так, оружие может сдаваться в аренду только при наличии специального разрешения у сторон. Аренда природных объектов должна осуществляться с учетом положений специальных законов. Например, арендатор должен соблюдать целевое назначение полученного им земельного участка (ст.53 Земельного кодекса РФ)[6]. Природные объекты арендуются при наличии специальных лицензий у арендаторов.

В договоре аренды должна быть отмечена информация, дающая точно определить имущество, в качестве объекта аренды подлежащее передаче арендатору. Если информация отсутствуют об объекте, то условие считается несогласованным об объекте, и подобный договор не считается заключенным. Объектом арендных правоотношений не могут выступать денежные средства, в свою очередь и имущественные права.

Из формулировки договора аренды вытекает, что передача имущества является главной задачей арендодателя. А норма п.1 ст.611 ГК РФ уточняет это положение, отмечая, что имущество должно быть передано арендатору «в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества»[7]. Это означает, что если переданы не были какие-либо принадлежности и документы, а без них не может арендатор пользоваться имуществом согласно с назначением или лишается в значительной степени того, на что был вправе при заключении договора рассчитывать, он может потребовать предоставления ему арендодателем расторжения договора или таких принадлежностей и документов. Все это можно потребовать в принудительном порядке, т.е. через суд.

---

[5] Никитин А.В. О предмете договора аренды // Арбитражный и гражданский процесс. 2014. N 11. С. 59 – 63

[6] Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 15.10.2020) Первоначальный текст документа опубликован в изданиях "Собрание законодательства РФ", 29.10.2001, N 44, ст. 4147, "Парламентская газета", N 204-205, 30.10.2001, "Российская газета", N 211-212, 30.10.2001.

[7] Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 27.12.2019, с изм. от 28.04.2020) Первоначальный текст документа опубликован в изданиях "Собрание законодательства РФ", 29.01.1996, N 5, ст. 410, "Российская газета", N 23, 06.02.1996, N 24, 07.02.1996, N 25, 08.02.1996, N 27, 10.02.1996.

Защищая свои права, через суд можно истребовать возмещения арендодателем убытков, послуживших задержкой исполнения обязательств. Таким образом, в договоре при аренде транспортного средства (легкового автомобиля) должны быть отображены не только наименование и марка транспортного средства, регистрационные номера шасси, кузова, номер свидетельства о регистрации автомобиля, его индивидуальные признаки в виде цвета кузова и т.д. и необходимые технические характеристики пробега, объема двигателя. Обязательной выдачей арендатору подлежит свидетельство о регистрации автомобиля и его паспорт[8].

Заключаются договор аренды в устной и письменной форме. Очевидно, что договор аренды (п. 1 ст. 609 ГК РФ) должен заключаться на срок более года, а если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, независимо от срока, должен быть заключен в письменной форме.[9] Считается это условие всеобщим для всех видов договора аренды, и подлежит обязательному исполнению в любой момент, порой отдельными нормами, регламентирующими отдельные виды договора аренды, другие требования к форме договора не установлены.

Сопутствующие виды договора аренды, как аренда зданий и сооружений (ст. 651 ГК РФ), аренда транспортного средства (ст. 633, 643 ГК РФ), прокат (ст. 626 ГК РФ), аренда предприятий (ст. 658 ГК РФ), обязаны совершаться, безусловно в письменной форме, одновременно с этим на форму договора срок аренды и его субъектный состав не влияют.

Следовательно, устная форма аренды оптимально в том случаи, когда договор заключен между гражданами и соответствует следующим условиям:

- в срок договора входит меньше одного года;
- договор не считается договором проката;

---

[8] Сергеев А.П. Гражданское право. Учебник. В 3 томах. Том 3. М.: Проспект, 2020. 366 с.

[9] Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 27.12.2019, с изм. от 28.04.2020) Первоначальный текст документа опубликован в изданиях "Собрание законодательства РФ", 29.01.1996, N 5, ст. 410, "Российская газета", N 23, 06.02.1996, N 24, 07.02.1996, N 25, 08.02.1996, N 27, 10.02.1996

- не являются объектом аренды сооружения, здания, транспортные средства, предприятия, помещения.

Договор аренды будет считаться заключенным в письменной форме, если:

-составят стороны единый документ, отражающий содержание совершаемой сделки, должным образом будет подписан лицами или уполномоченными ими лицами, совершающими сделку (п. 1 ст. 160, п. 2 ст. 434 ГК РФ). Заметим, что на сегодняшний день это самый известный способ на практике, когда стороны составляют один документ (договор), подписывают и заверяют печатями свои подписи;

- стороны меняются документами путем почтовой, телеграфной, телетайпной, электронной или другой связи (п. 2 ст. 434 ГК РФ). Аналогичным способом заключение договора возможно лишь тогда, когда переписка допускает точно установить получателя и отправителя письма;

- если сторона, совершит в определенный срок действия по выполнению указанных в оферте условий договора (акцепт), которой было отправлено письмо - предложение заключить с ним договор (оферта), (п. 3 ст. 434, п. 3 ст. 438 ГК РФ);

Суть оферты и акцепта разъясним на следующей ситуации. Организация отправила предложение предпринимателю взять в аренду у него оборудование для шиномонтажа. Это предложение заинтересовало предпринимателя. В срок, уклоненный для ответа на полученное предложение, предприниматель зачислил денежную сумму организации за месяц в счет арендной платы. В соответствии с п. 3 ст. 434 и п. 3 ст. 438 ГК РФ такой договор является заключенным в письменной форме[10].

В ситуациях, когда в аренду переходит сооружение, здание или предприятие, договор аренды следует заключать посредством составления документа, подписанного сторонами однозначно (п. 1 ст. 651, п. 1 ст. 658 ГК РФ).

---

[10] Иванова Е. В. Гражданское право. Общая часть. Учебник и практикум для вузов. М.: Юрайт, 2019. 183 с.

Следуя единому правилу, несоблюдение простой письменной формы сделки лишает стороны права в случае спора ссылаться в подтверждение сделки и ее условий на свидетельские показания, но не лишает их права приводить письменные и другие доказательства (п. 1 ст. 162 ГК РФ)[11].

Представьте себе такую ситуацию. Гражданин предоставил организации свой автомобиль во временное пользование. Невзирая на требования закона стороны, в письменной форме не заключили договор аренды, а только подписали акт о предоставление автомобиля. В данной ситуации отсутствие письменного договора совершенно не значит, что соглашение недействительно, заключенное между гражданином и организацией. Доказательством того, что договор как бы то ни было, существует, может служить, к примеру, тот же акт передачи автомобиля.

Необходимо знать, в случаях, прямо указанных в законе или в соглашении сторон, несоблюдение простой письменной формы сделки влечет ее недействительность (п. 2 ст. 162 ГК РФ). На современном этапе такое основание недействительности сделки как несоблюдение ее формы отмечено только в отношении договора аренды зданий и сооружений, предприятий.

Если стороны договора аренды вздумают изменить условия заключенного договора или совсем решат расторгнуть, то соглашение о расторжении или об изменении договора они соответственно будут оформлять в той же форме, что и сам договор. К примеру, если стороны заключили в письменной форме договор аренды оборудования, то и соглашение о расторжении этого договора им необходимо оформить тоже письменно[12].

---

[11] Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 08.12.2020) ГК РФ Статья 162.

[12] Карпычев М.В., Хужин А. М. Гражданское право. Учебник. В 2 томах. Том 2. М.: Форум, Инфра-М, 2016. 138 с.

1.3 Обязательные (существенные) условия договора аренды

В нынешней юридической литературе зачастую можно встретить суждение о существенном условие договора аренды, где считается всего лишь его предмет, под которым, как правило, считается имущество, передаваемое в аренду.

В числе всех условий того или иного договора нужно подчеркнуть только те условия, которые отображают природу договора, создают видообразующие признаки договорного обязательства потому вносится законодателем в понятие того или иного договора. Эти условия, естественно, считаются существенными, потому, называя их (внося в определение договора), законодатель дает увидеть, что указанные условия нужны, по крайней мере, для нынешнего вида договорного обязательства.

Учитывая определение договора аренды, делаем вывод, что условия аренды о сроке и об арендной плате, без сомнений, принадлежит существенным условиям. Другой разговор, когда ГК РФ охватывает в себя диспозитивные нормы, способствующие узнать данные условия договора при условии, когда в тексте договора отсутствуют соответствующие пункты (ст. 610, 614 ГК РФ). Тем не менее, данное обстоятельство вовсе не значит, что условия аренды о сроке и об арендной плате не значат существенными условиями любого договора аренды.

Среди существенных условий аренды первым отмечен предмет договора. Стоит отметить, что предмет договора аренды совсем не приравнивается к имуществу, передаваемое в аренду. Предмет договора, а правильнее сказать, предмет обязательства, вытекающий из договора, состоит из действия или бездействия, а стороне необходимо совершить или воздержаться от их совершения.

Предметом договора считаются: действия нанимателя по содержанию и использованию имущества по назначению, предусмотренного договором, по вносу арендной платы, в том числе возврату арендуемого имущества по

окончанию срока; действия наймодателя по передаче во владение и пользование арендатора переданного имущества в аренду, по обеспечению его должного использования последним.

В состав предмета договора аренды входит два рода объекта. Объектом первого обязаны служить должные действия обязанных лиц. Значимость второго объекта представляет имущество, которое в итоге подобных действий предоставляется арендатору во владение и пользование, а по завершению срока возвращается наймодателю.

Отсюда следует, что для признания заключенности договора аренды от сторон в действительности требуется предусмотреть и согласовать естественно об условие имущества в тексте договора, составляющий объект аренды.

Существенные условия второй группы содержат в себе условия, должные для нынешнего вида договора. Как следует из точного изложения п.1 ст. 432 ГК РФ, договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

В круг условий договора, отмеченных в законе или иных правовых актах, как необходимые для нынешнего вида договоров, прежде всего, обязаны быть включены условия, которые представляют собой видообразующие признаки для нынешнего вида договора (для аренды, к примеру, это условия о сроке и об арендной плате. Названные условия, как правило, содержатся в самом понятии соответствующего вида договора[13].

К существенным условиям договора третьей группы отнести, возможно, те условия, которые отмечены в правовых актах или в законе, как для договоров этого вида. К примеру, согласно ст. 15 Федерального закон «О финансовой аренде», договор лизинга обязан охватывать вытекающие существенные условия:

- подробное представление предмета

- количество передаваемых прав имущества

[13] Ивакин В. Н. Гражданское право. Особенная часть. Учебное пособие для СПО. М.: Юрайт, 2019. 292 с.

- указание срока действия

- указание порядка и наименование места передачи предмета

- список добавочных услуг, если иное не учтено договором.

И, наконец, существенные условия договора четвертой группы – это те условия, сравнительно которых, согласно заявлению любой стороны вероятно достигнуто соглашение.

Практика арбитражных судов не включает все без исключения условия, какие находились в оферте либо акцепте как существенные условия. Для этого требуется, чтобы одна из сторон во взаимоотношении надлежащего условия прямо заявляла о необходимости преимущества соглашения об опасности отказа от заключения соглашения.

На практике часто случается, что стороны не урегулировали споры при заключении договора, например, по поводу размера неустойки, и только в случае спора одна из сторон в связи с применением ответственности утверждает, что договор необходимо признать недействительным, поскольку не было согласования условий соглашения о неустойки. В таком случае договор является заключенным (но без условия суммы неустойки) с учетом того, что ни одна из сторон не сделала заявления при заключении договора о необходимости достижения соглашения о неоднозначных условиях договора.

Несколько иной подход наблюдается в деятельности заключения международного коммерческого соглашения. Правила международных коммерческих соглашений УНИДРУА гласят, что акцепт - это ответ на предложение, которое должно предназначать акцепту, но обеспечивает дополнительные или же прочие условия, которые не изменят условия предложения, если только оферент не возражает против них без необоснованной задержки рассуждения. В случаи если он таково не выполнит, условиями контракта станут условия предложения, измененные в акцепте.

Таким образом, среди отличительных или дополнительных условий оферты, находящихся в акцепте, отличаются те, которые существенно не меняют условия оферты. В таком случае договор является заключенным с

этими изменениями, если поставщик не возражает против них без необоснованной задержки.

В действительности коммерческой деятельности ответ на вопрос, изменяют ли условия оферты существенно условия, представленные в акцепте, которые отличаются от них, обусловливает от определенных обстоятельств, а именно, от того, в какой степени различные условия, предложенные, в акцепты обычно используются, в соответствующей сфере деловой активности и поэтому не являются неожиданными для поставщика. В таком случае, как правило, существенным изменением считаются дополнительные и различные условия, связанные с ценой или формой платежа, местом и датой неденежного обязательства, объемом ответственности и процедурой упорядочение между сторонами спора.

Позиции, предлагаемые одной из сторон относительно существенности условий договора, могут быть дополнены более формальными аргументами относительно порядка заключения договора (в соответствии с российским правом), а не его условий. Возьмем ситуацию, когда оферта или акцепт содержат дополнительные условия, которые не определены законом или прочим правовым актом как необходимые или существенные для этого типа договора. Отсутствие в тексте договора этих условий в обоих случаях будет значить, что одна из сторон получила акцепт на разных условиях. Действительно, если такое добавочное условие имелось в оферте, то для его отсутствия в договоре акцептант должен отклонить его. Если соответствующее условие заключается в акцепте (к примеру, в протоколе несогласия), такой акцепт на прочих условиях считается иной офертой и, следовательно, принимается или отклоняется после акцепта первоначальным оферентом.

Следовательно, если сторона, отправившая оферту с добавочным условием, взявши акцепт на других условиях (без такого типа добавочного условия), приступит к исполнению договора, это станет указывать, что договор не содержит указанного дополнительного условия и ни одного из стороны не

представляла охватить это условие в договор, потому что первоначальное предложение уже не действует и не может быть принято во внимание.

Если акцептант предложил дополнительное условие и первоначальный оферент, взявши этот акцепт на других условиях, принявший к исполнению договора, стоит отметить, что договор было заключен между сторонами, включая это дополнительное условие.

В случае если одна из сторон утверждает о необходимости достичь соглашения по дополнительному условию, предложенному этой стороной, а затем принимает акцепт на других условиях (принятие нового предложения), это означает, что она отозвала свое заявление[14].

В результате эта группа существенных договорных условий (условий, во время которых может быть достигнуто соглашение по просьбе одной из сторон) имеет юридическое значение только во время заключенности договора (преддоговорные контакты) между сторонами, которые с момента заключения договора полностью утрачиваются.

[14] Сергеева А.П. Гражданское право. Учебник. В 3 томах. Том 2. М.: Проспект, 2020. 433 с.

ГЛАВА II. ОБЯЗАТЕЛЬСТВО, ВЫТЕКАЮЩЕЕ ИЗ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

2.1 Обязанности и права арендодателя

Обязательство по аренде отражает обязанности и права арендодателя, а также арендатора. Возникают обязанности и права в связи с передачей арендодателем арендатору права владения и (или) использования указанного имущества, использования этого имущества и договорных платежей.

Главная обязанность арендодателя - предоставить помещение арендатору. В этом случае право собственности необходимо передать:

- в состоянии, соответствующем условиям и назначению имущества, со всеми принадлежностями и сопутствующими документами;

- в срок, указанный в договоре, либо в разумный срок, в случае если он не учтен в договоре.

Термин «разумный» является оценочным, но он означает, что имущество может быть предоставлено арендатору, когда в силу цели его использования имущество ему необходимо. Например, арендатор должен собирать урожай пшеницы. Для этого он заключает аренду комбайна, хозяин сдал через два месяца комбайн после уборки урожая. В такой ситуации передача комбайна арендатору в конце сезона уборки пшеницы равносильна непредоставлению комбайна.

Следовательно, будет нарушение срока, что повлечет за собой последствия, учтенные (п. 3 ст. 611 ГК РФ), при условии, что арендодатель не выполняет. Обязанность арендодателя передать арендованное имущество соответствует праву арендатора настаивать такую передачу. В случае если арендодатель не передал арендатору в срок, установленный соглашением сторон, арендатор вправе потребовать изъятия такого объекта у арендодателя и передачи ему такого объекта на условиях договора аренды (ст. 398 ГК РФ), в том числе возмещении ущерба, причиненного задержкой исполнения, то ли о

расторжении договора и компенсации за ущерб, причиненный несоблюдением[15].

Передаваемое нанимателю, имущество обязано соответствовать назначению собственности и условиям договора. Если товар имеет дефекты, препятствующие его использованию по назначению (как полностью, так и частично), наймодатель должен известить нанимателя до заключения договора. В таком случае наймодатель не будет нести ответственности за недостатки имущества, переданного арендатору, как и в случае, если бы недостатки были ранее известны арендатору.

Наймодатель кроме того никак не несет ответственности за какие-либо недостатки, которые наниматель необходим был выявить в период осмотра имущества или во время проверки его рабочего состояния при заключенности договора либо же передаче недвижимость в аренду[16].

Если арендатор обнаруживает дефекты, делающие невозможным использование переданного товара по назначению, и направляет арендодателю претензию (уведомление), арендатор обязан немедленно заменить указанный товар другим аналогичным товаром в хорошем состоянии или немедленно ликвидировать недостатки имущества сданного в аренду без компенсации.

Еще одна обязанность наймодателя считается обязанность предупредить о правах третьих лиц нанимателя на арендуемое имущество. Запрета на передачу имущества в аренду, отягощенный правами третьих лиц (схожи с сервитутом, правом залога и т.д.), сохраняют которые в период действия и в свою силу аренды, нормы ГК РФ не содержат о договоре аренды. В то же время обращение взыскания на сданное в залог имущество может содержать для арендатора негативные последствия. Если арендодатель не предупредит арендатора о наличии соответствующих обременений в отношении арендуемой

---

[15] Суханов Е.А. Российское гражданское право. В 2 томах. Том 2. Обязательственное право. М.: Статут, 2016.- 269 с.

[16] Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга II: Договоры о передаче имущества. М.: Статут, 2014. С. 31.

вещи, у арендатора появляется право запрашивать убавления размера арендной платы от арендодателя или же расторжения и возмещения убытков[17].

Помимо указанных выше обязательств арендодателя в связи с передачей имущества арендатору, у него есть и другие обязательства.

Одно из таких обязательств - обязанность выполнить капитальный ремонт имущества за свой счет сданного в аренду. Это обязательство всегда лежит на арендодателе, за исключением случаев, когда стороны договора оговорили, что обязательство лежит на арендаторе по капитальному ремонту.

В договоре аренды может быть указано условие ремонта: промежуток, на протяжении которого арендодатель должен выполнить ремонт, тип и размер работ, которые будут сделаны в период ремонтных работ.

Отсутствие в договоре аренды указания срока капитального ремонта подразумевает, что капитальный ремонт должен быть произведен арендодателем в разумные сроки или когда такой ремонт становится срочным. Например, кровельное покрытие здания пришло в негодность, в результате вода с крыши проникает через потолок и течет по стенам. Арендатору нельзя пользоваться помещениями такого дома из-за затопления дождевой водой. Внутри договора аренды не учтено, что ремонт будет, осуществляется за счет арендатора.

Следовательно, ответственность за капитальный ремонт кровли должна лежать на домовладельце. Кроме того, в силу срочности ситуации арендодатель обязан незамедлительно провести такой ремонт.

В том случае, если арендодатель не выполнит капитальный ремонт, тогда арендатор имеет все основания:

- провести капитальный ремонт, учтенный договором или в связи с острой потребностью, и взыскать стоимость ремонта с арендодателя или компенсировать ее арендной платой;

- требовать соответствующего снижения арендной платы;

---

[17] Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга II: Договоры о передаче имущества. М.: Статут, 2014. С. 172.

- затребовать возмещения и расторжения договора.

Помимо обязательства провести капитальный ремонт, домовладелец обязан сдерживаться от любых действий, которые никак не дают возможность в соответствии с его назначением применять имущество, как это учтено в договоре.

Это обязательство арендодателя вытекает из правового положения арендатора как владельца титула с правами защиты собственности, а также против собственника собственности - арендодателя.

2.2 Обязанности и права арендатора

Основная обязанность арендатора - платить арендную плату за недвижимость. При данных условиях арендная плата может составлять:

- регулируемый;
- определяется правилами, установленными государственным органом;
- фиксируется сторонами.

Что касается регулируемой арендной платы, разъяснил ВАС РФ общее правило о том, что размер оплаты, определяемой по результатам аукциона, не регулируется. Тем не менее, п. 2 ст. 614 ГК РФ разрешает публичному предприятию применять комбинированный вариант установления арендной платы: устанавливать ее часть посредством заявок, а другую часть - посредством регулируемой арендной платы.

Особенностью регулируемой арендной платы является то, что она выплачивается в соответствии с размером, установленным регулятором на отчетный период. Никакого дополнительного оформления аренды не требуется.

Если аукцион не был проведен (в соответствии с законом), условия аренды муниципального либо государственного имущества, предусматривающие предоставление арендатору (кроме регулируемой арендной платы) утрачивают силу, полномочия заключения договора аренды.

Арендная плата, устанавливаемая государственным учреждением, во многом аналогична регулируемой (например, к этому типу относится арендная плата за помещения КУГИ). Также нет необходимости заключать дополнительный договор о поправки арендной платы, в случаи, если соответствующий общественный порядок исправлен уполномоченным органом.

Арендная плата может быть внесена как в денежной, так и в иной материальной форме: она может быть уплачена при заключении договора аренды (в срок, указанный в договоре) в фиксированной сумме, или может быть выплачена периодическими платежами, а также в натуральной форме (в виде части плодов, продукции или дохода, полученного за пользование арендованным имуществом в виде услуг, выражаемых арендатором арендодателю.

Кроме того, стороны могут договориться, что арендатор передает арендодателю любое имущество в аренду. Не исключено, что арендатор будет обязан нести расходы по улучшению арендуемой недвижимости.

Однако договор аренды, в котором величина арендной платы не указывается, взимаемой с арендатора, вопреки общему правилу, что касается основных условий аренды, не может быть признан незавершенным. Это стало возможным благодаря особой норме, установленной ГК РФ в случае, если в договоре аренды никак не установлены порядок, условия, в том числе промежуток внесения арендной платы. Следуя данному правилу, в таких ситуациях стороны будут считаться установившими в договоре порядок, условия, а также период выплаты арендной платы, чаще всего используемые при аренде подобного имущества в сопоставимых обстоятельствах. Нетрудно убедиться, что это правило полностью соответствует положениям о ценообразовании[18].

Подобные элементы смешанного договора по сути п. 3 ст. 421 ГК РФ отсюда следуют, стороны могут заключить договор, в котором содержатся элементы различных договоров, предусмотренных законом или иными

[18] Дружинин А. Неденежная форма арендной платы //эж-ЮРИСТ. 2012.№ 49.

правовыми актами (смешанный договор). К отношениям сторон по смешанному договору применяются в соответствующих частях правила о договорах, элементы которых содержатся в смешанном договоре, если иное не вытекает из соглашения сторон или существа смешанного договора[19].

Включение как минимум двух таких обязательств в контракт предполагает, что это смешанные обязательства. Таким образом, полномочия сторон договора с неденежной формой аренды в отношении обязательства арендатора определяются в соответствии с правилами, относящимися к надлежащему обязательству (обязательство вещь передать в собственность - правила покупки – договор купли-продажи, обязательство по оказанию услуг - правила договора платного обслуживания и т. д.)[20].

Подобный подход рассматриваемого договора определен смешанным характером, к которому на основе п. 3 ст. 421 ГК РФ стороны могут заключить договор, в котором содержатся элементы различных договоров, предусмотренных законом или иными правовыми актами (смешанный договор). К отношениям сторон по смешанному договору применяются в соответствующих частях правила о договорах, элементы которых содержатся в смешанном договоре, если иное не вытекает из соглашения сторон или существа смешанного договора.

Как квалифицировать обязанность передать часть выручки арендодателю от использования арендованного имущества в качестве арендной платы и обязательство обеспечить во временное пользование вещь (обязательство встречного контроля)[21].

В первом случае в силу своего правового характера обязательство по передаче части выручки считается денежным, следовательно, такой договор является обычным договором аренды, стороны в котором договорились перечислять комиссионные не в виде единовременных платежей, а в виде

---

[19] Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 08.12.2020) ГК РФ Статья 421

[20] Дружинин А. Неденежная форма арендной платы //эж-ЮРИСТ. 2012.№ 49.

[21] Алексеева О.Г, Аминов Е.Р, Бандо М.В. и др. Гражданское право: учебник: в 2 т. / О.Г. под ред. Б.М. Гонгало. 3-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2018. Т. 2. 560 с.

периодических удержаний в зависимости от суммы дохода арендатора. Во втором случае у нас есть особый договор, в котором совмещены два обязательства, по передаче вещей во временное пользование.

Каждая из сторон такого договора должна выполнить в отношении другой стороны точно такое же обязательство. Эти обязательства будут различаться только по предмету, поскольку передаваться будут разные вещи, и, возможно, по отдельным аспектам (срок и условия временного пользования и др.). Во всем остальном же они не отличаются.

Для обязательства, которое является противодействием исполнению арендодателем обязательства по передаче вещи во временное пользование, обязаны быть согласованы все нужные существенные условия: для договоров купли-продажи и оказания возмездных услуг - только предмет, для договора подряда - объект, начальные и конечные условия. Цена в данных обязательствах не указывается, так как арендодатель не оплачивает поставку полученных товаров арендатору, ее противоположностью считается передача предмета аренды[22].

При недостатке в договоре с неденежной формой аренды согласованные условия обязательства арендатора в надлежащей части договора считаются незаключенными (статья 432 ГК РФ). Тем не менее, признание его незаключенным в рамках такого обязательства не влечет незаключения всего договора в общем, поскольку обязательство арендодателя, а также арендатора не взаимосвязаны и не взаимозависимы настолько, что не могут существовать без каждого из них. Признание смешанного рассматриваемого договора не заключенным частично никак не исключает для оставшейся части вероятности сохранения юридической силы.

По соглашению сторон величина арендной платы может колебаться по мере необходимости в течение года, даже если это прямо не указано в договоре.

---

[22] Дружинин А. Неденежная форма арендной платы //эж-ЮРИСТ. 2012.№ 49.

Одностороннее улучшение арендной платы арендодателем допускается только в том случае, если это прямо предусмотрено законом или договором, так или иначе, не более чем один раз в год.

Закон может предусматривать другие минимальные требования для улучшения величины арендной платы для определенных видов аренды, а также для аренды определенных типов собственности.

В ситуации неуплаты арендной платы арендатором и существенного нарушения сроков выплаты арендной платы, не считая уплаты процентов и взыскания убытков по ст. 395 ГК РФ, арендодатель имеет право на арендатора обязать внести арендную плату досрочно в срок, установленный арендодателем.

Если иное не предусмотрено договором аренды, в случае существенного нарушения арендатором сроков внесения арендной платы арендодатель вправе потребовать от него досрочного внесения арендной платы в установленный арендодателем срок. При этом арендодатель не вправе требовать досрочного внесения арендной платы более чем за два срока подряд (п. 5 ст. 614 ГК РФ). Объем и сроки выплат должны быть стабильными.

Следовательно, Если иное не предусмотрено договором, размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год. Законом могут быть предусмотрены иные минимальные сроки пересмотра размера арендной платы для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества (п. 3 ст. 614 ГК РФ). При аренде государственного имущества, в том числе природных объектов, законом могут служить другие минимальные условия для пересмотра величины арендной платы по отдельным видам аренды, а также минимальные арендные ставки по аренде определенных видов недвижимости.

Если законом не предусмотрено иное, арендатор вправе потребовать соответственного уменьшения арендной платы, если в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, условия пользования, предусмотренные договором

аренды, или состояние имущества существенно ухудшились (п. 4 статья 614 ГК РФ).

Е.В. Вавилин отмечает, что «арендная плата выплачивается за фактическое использование, то есть за эксплуатацию имущества. Если арендованное имущество не может быть использовано по обстоятельствам, за которые арендодатель несет ответственность, арендная плата не может быть выплачена»[23].

Согласно п. 12 Постановления Пленума ВАС РФ от 17 ноября 2011 г. № 73 (в ред. Постановления Пленума ВАС РФ от 25 января 2013 г. № 13) «Об отдельных вопросах практики применения правил ГК РФ о договоре аренды» фактическое пользование, объектом аренды, не считая вероятность арендатора отказаться от внесения арендных платежей или настаивать их возврата на основании его право собственности на арендуемое имущество присуще не арендодателю, а иным лицам и по этой причине договор аренды считается недействительной сделкой. Согласно, иск арендатора о возврате платежей, оплаченных за время фактического пользования объектом аренды по договору, заключенному неуправомоченным лицом, не подлежит удовлетворению[24].

Способы использования собственности определяются в договоре. Если в договоре аренды отсутствуют условия, определяющие характеристики использования имущества, эти методы определяются назначением самого имущества. Например, автобус предназначен для перевозки пассажиров (людей), а не товаров. При этом способы использования арендованного имущества не должны нарушать правила и нормы использования арендуемого имущества, зафиксированные в нормативно-технической документации[25].

---

[23] Цит. по: Вавилин Е.В. Арендная плата: вопросы правоприменительной практики // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2014. № 1. С. 70.

[24] Постановление Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 (ред. от 25.12.2013) "Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды" // Вестник ВАС РФ. 2012. № 1.

[25] Гражданский кодекс Российской Федерации. Аренда. Наем жилого помещения: Постатейный комментарий к главам 34 и 35 / Е.В. Вавилин, Б.М. Гонгало, В.С. Ем и др.; под ред. П.В. Крашенинникова. М.: Статут, 2014. С. 47. Автор комментариев к статье 615 ГК РФ. - Е.В. Вавилин.

Если арендатор пользуется имуществом не в соответствии с условиями договора аренды или назначением имущества, арендодатель имеет право потребовать расторжения договора и возмещения убытков.

Помимо рассмотренных выше обязанностей, на арендатора возлагаются обязанности поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества, если иное не установлено законом или договором аренды (ч. 2 ст. 115 ГК РФ).

При использовании арендованной собственности арендатор должен проявлять такую же заботу, как и к своей собственности. Если арендатор использует имущество не в соответствии с назначением имущества или с условиями договора аренды и допускает его ухудшение, то арендодатель вправе потребовать возмещения убытков и расторжения договора (п. 3 статьи 615), статья 619 ГК РФ). В соответствии п. 2 ст. 616 ГК РФ арендатор должен нести расходы по содержанию имущества (коммунальные платежи, расходы на поддержание чистоты, безопасности и т. Д.). Хранить имущество в исправном состоянии, выполнять текущий ремонт своими силами расходы, если другое не предусмотрено договором аренды или законом[26].

Согласно статье 615 ГК РФ арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено настоящим Кодексом, другим законом или иными правовыми актами. В указанных случаях, за исключением перенайма, ответственным по договору перед арендодателем остается арендатор[27].

---

[26] Радько Т.Н. Основы гражданского права. Учебное пособие. М.: Проспект, 2016. 14 с.

[27] Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 27.12.2019, с изм. от 28.04.2020) Первоначальный текст документа опубликован в изданиях "Собрание законодательства РФ"

Когда другое исключено из рассмотрения договором аренды или законом, арендатор, соответственно исполнивший свои обязанности, по окончанию срока договора имеет при других в равной степени условиях преимущественное право по отношению к другим лицам аренды на другой срок заключить договор[28].

Арендатор уведомить должен письменно арендодателя о готовности заключить в срок такой договор, отмеченный в договоре аренды, что если в договоре такой срок не отмечен, в разумный срок до завершения договора (абзац 1 части 1 статьи 621 ГК РФ).

В случае если арендодатель отказал в заключении договора аренды на другой период арендатору, но в течение одного года с даты истечения срока аренды с ним с другим лицом заключил договор аренды, арендатор имеет право по своему выбору требовать в суде передачи прав и обязанностей, вытекающих из заключенного договора, возмещения убытков, наделенный отказом в возобновлении договора с ним, либо только возмещения таких убытков.

2.3 Судьба улучшений арендуемого имущества

Изменения в его состоянии, которые делают его использование более эффективным, расширяют возможности его использования или иным образом увеличивают стоимость арендованного имущества, считаются улучшениями арендованного имущества.

Улучшения сдаваемой в аренду собственности обычно делятся на две группы: отделимые и неотделимые. Отделимые улучшения - это такие изменения имущества, которые могут быть разобраны, сняты без нанесения ущерба имуществу арендодателя. Неотделимые улучшения - это модификации, внесенные в имущество, арендуемое арендатором за его счет, которое не может быть разобрано, удалено без нанесения ущерба имуществу арендодателя[29].

---

[28] Сергеева А.П. Гражданское право. Учебник. В 3 томах. Том 1. М.: Проспект, 2020. 157 с.

[29] Анненкова Е. Неотделимые улучшения арендованного имущества. Особенности учета // Клерк.2013. № 4. [Электронный ресурс]

Арендатор в соответствии с п. 2 ст. 623 ГК РФ, если выполнит неотделимые улучшения за свой счет, а арендодатель согласился внести эти улучшения при заключении договора аренды, имеет все основания арендатор после прекращения аренды возместить арендатору цену этих улучшений (когда другое исключено из рассмотрения договором аренды).

Если договор аренды не содержит условий для неотделимых улучшений или если он включает положения о том, что для проведения таких улучшений требуется письменное согласие арендодателя, выполнение неотделимых улучшений без соответствующего согласия не дает арендовать право на возврат.

Кроме того, по сути ст. 622 ГК РФ при расторжении договора аренды будет обязан арендатор демонтировать произведенные улучшения и вернуть арендодателю в том состоянии имущество, в котором он получил это[30].

Улучшения могут возникнуть в результате реконструкции сдаваемого в аренду движимого имущества (машин, устройств и т. д.). В таких ситуациях, если улучшения не изменяют основную цель использования арендуемого движимого имущества, их судьба будет решаться согласно положениям ст. 623 ГК РФ. Иной раз улучшения движимого имущества арендатором являются существенными и значительными и действительно приводят к появлению нового движимого имущества, может возникнуть проблема изменения арендованного имущества.

В случаях, когда реконструкция сдаваемого в аренду объекта недвижимости влечет к изменению его функционального назначения, площади, количества внутренних помещений, необходимо говорить о создании другого объекта недвижимости, отличного ранее сдаваемого в аренду. В результате при такой реконструкции арендованного имущества необходимо решить вопрос о заключении нового или изменении предыдущего договора аренды на реконструированное имущество. В то же время назначение затрат, связанных с реконструкцией имущества, а также назначение соответствующих улучшений

[30] Там же.

недвижимого имущества должны определяться условиями договора, который регулирует процедуру реконструкции[31].

Если такая реконструкция проводилась для улучшения инженерно-технического обеспечения, улучшения прочностных параметров и т.д., и не приведет к изменению его функционального назначения и уникальных свойств недвижимости. Судьбу улучшений, произошедших в реконструируемой недвижимости, следует определять в соответствии с правилами 623 ГК РФ.

Особенность из общего правила п. 3 ст. 623 ГК РФ содержится, например, в норме п. 1 ст. 662 ГК РФ. Согласно ему, арендатор предприятия независимо от разрешения арендодателя вправе на возмещение стоимости неотделимых улучшений сданного в аренду имущества, если другое не учтено договором аренды предприятия[32].

Право арендатора на использование сданного в аренду имущества имеет право собственности (статья 617 ГК РФ). Арендатор не вправе требовать возмещения стоимости неотделимых улучшений. Следовательно, когда бывший арендодатель отчуждает имущество, переданное в аренду, новый владелец, требование возмещения стоимости неотделимых улучшений, выполненных арендатором, вероятно адресовано бывшему арендодателю, с согласия которого эти улучшения были произведены[33]. Аналогичный подход к решению данной проблемы встречается в судебной практике.

ГЛАВА III. ОСОБЕННОСТИ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ. ОБОБЩЕНИЕ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ

3.1 Исполнение, изменение, а также прекращение договора аренды

---

[31] Гражданский кодекс Российской Федерации. Аренда. Наем жилого помещения: Постатейный комментарий к главам 34 и 35 / Е.В. Вавилин, Б.М. Гонгало, В.С. Ем и др.; под ред. П.В. Крашенинникова.– М.: Статут, 2014 //КонсультантПлюс : справ.правовая система. Версия Проф. –М., 2016. –Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том.гос. ун-та

[32] Там же.

[33] Карпычев М.В., Хужин А. М. Гражданское право. Учебник. В 2 томах. Том 2. М.: Форум, Инфра-М, 2016. 299 с.

Договор аренды как консенсуальная сделка подразумевает обязательство арендодателя передать, арендатору имущество, указанное в договоре. Имущество арендодателем обязано быть передано арендатору в положении, подходящем условиям договора аренды и назначению имущества (ст. 611 ст. 611 ГК РФ). Это будет тот случай, когда собственность пригодна для использования, указанного в контракте или обычного для этого типа собственности. Итак, если вы арендуете автомобиль с огромным пробегом, то требования к нему при условии, что он находится в хорошем техническом состоянии, должен быть не как новый, а как б / у, с учетом его износа, что снижает комфорт использования, но гарантирует необходимую безопасность[34].

Имущество необходимо сдавать со всеми принадлежностями (линиями связи в здании запасным колесом для машины и т. д.) И сопутствующими документами (сертификат качества, технический паспорт и т. д.), Если договором не предусмотрено иное п. 2 ст. 611 ГК РФ.

Имущество, переданное арендатору, будет считаться несоответствующим условиям договора аренды и его цели, если оно не соответствует обычному или договорному качеству или содержит такие свойства, которые препятствуют его нормальному использованию (материальные дефекты и невозможность использования арендованного объекта). по прямому назначению, к примеру, недостаточная мощность трактора для буксировки объекта и т.д ; юридические недостатки: наличие прав третьих лиц на арендованное имущество, что препятствует его использованию арендодателем - сервитут, право залога, так далее.).

Следовательно, при заключении договора аренды обязан арендодатель уведомить арендатора обо всех правах третьих лиц на арендуемое имущество. Невыполнение этого требования доставляет арендатору преимущество требовать расторжения договора или убавления арендной платы и компенсации убытков (статья 613 ГК РФ). При аренде бракованного товара арендатор может

---

[34] Гришаев С. П., Богачева Т.В., Свит Ю. П. Гражданское право. М.: Норма, Инфра-М, 2015. 316 с.

использовать к арендодателю меры защиты и ответственности, учтенные ст. 612 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;

2) существенно ухудшает имущество;

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[35].

Вправе арендодатель потребовать расторжения договора досрочно исключительно после того, как арендатор письменно указал, что его обязательство должно быть выполнено в разумный срок[36].

Здесь также важно учитывать нормы ст. 328 ГК РФ «О встречном исполнении обязательств», в частности п.2 настоящей статьи, согласно которому в случае не предоставления обязанной стороной предусмотренного договором исполнения обязательства либо при наличии 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 или отказаться от исполнения этого обязательства и потребовать возмещения

---

[35] Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 27.12.2019, с изм. от 28.04.2020) Первоначальный текст документа опубликован в изданиях "Собрание законодательства РФ", 29.01.1996, N 5, ст. 410, "Российская газета", N 23, 06.02.1996, N 24, 07.02.1996, N 25, 08.02.1996, N 27, 10.02.1996.

[36] Абесалашвили М.З. Права и обязанности сторон по договору аренды // Пробелы в росс. законодательстве. - 2011. - № 2. - С. 82

убытков[37]. Об этом также свидетельствует юридическая практика. ФАС Восточно-Сибирского округа удовлетворила требование о погашении задолженности по договору аренды, отметив, что истец передал арендуемое имущество ответчику и указав, что ответчик обязан это сделать в соответствии со статьей 606 ГК РФ. Правильно платить арендную плату и компенсировать неустойку в случае неуплаты.

Согласно ст. 620 ГК РФ суд вправе прекратить договор аренды по требованию арендатора при:

1) не предоставляет арендодатель товар в использование арендатору или создает препятствия, когда употребления товара согласно с условиями договора или назначением товара;

2) переданное арендатору имущество располагает недостатки, мешающие его использованию, какие не были сориентированы при заключении договора арендодателем, не были предварительно знакомы арендатору и не имели бы, должен был, быть обнаружен арендатором во время осмотра товара или проверки его рабочего состояния при заключении договора;

3) не производит арендодатель капитальный ремонт имущества, являющийся его обязанностью, на условиях, установленных договором аренды, а при отсутствии таковых в договоре - в разумные сроки;

4) имущество по обстоятельствам, за которые арендатор не несет ответственности, признано непригодным для использования. Приведенный выше перечень причин досрочного прекращения договора аренды не считается закрытым по требованию одной из сторон[38].

Закон (ч. 2 ст. 619, ч. 2 ст. 620 ГК РФ) разрешает договору аренды устанавливать иные причины досрочного прекращения договора по требованию арендатора или арендодателя согласно с п. 2 ст. 450 ГК РФ. Если в договоре аренды, в котором неукоснительно оговаривается срок его действия, есть условие о том, что арендодатель или арендатор вправе в одностороннем

---

[37] Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 08.12.2020) ГК РФ Статья 328

[38] Гришаев С. П., Богачева Т.В., Свит Ю. П. Гражданское право. М.: Норма, Инфра-М, 2015. 381 с.

порядке, предварительно уведомив контрагента, отказаться от договора, он недействителен за противоречие, суть срочного обязательства.

По общему правилу, изменение содержания договора вероятно по соглашению сторон, когда другое не предусмотрено договором. Соглашение о внесении поправок в договор находится именно в этой форме, что и договор, когда другое не следует из закона, прочих правовых актов или обычаев ведения бизнеса (статья 452 ГК РФ).

Поэтому договор о внесении изменений в договор аренды недвижимости обязан быть оформлен в виде единого документа. Если не достигнуто соглашение по вопросу об изменении условий договора, обязательство об изменении условий договора может быть передано одной стороной в суд только после того, как другая сторона получит отказ предложить изменить или прекратить действие договора или если ответ не был получен в положенный срок, подтвержденный в предложении или определенный договором или законом, его отсутствие в течение тридцати дней[39].

В случае изменения договора обязательства сторон останутся в измененной форме и будут рассматриваться измененными со временем заключения сторонами соглашения об изменении или прекращении договора.

Расторжение договора по решению суда в соответствии с ГК РФ возможно, исключительно, в ситуации немаловажного нарушения одной из сторон договора, и прочих случаях, учтенных договором или законом (статья 450 ГК РФ). В Гражданском кодексе РФ приводятся конкретные причины досрочного прекращения договора по требованию сторон.

Арендатор вправе направиться с заявлением в суд о досрочном расторжении договора в последующих случаях:

- арендодатель не гарантирует ему арендованного имущества и не препятствует использованию имущества;

[39] Долинская В.В. Гражданское право. Основные положения. Учебное пособие. М.: Проспект, 2017. 74 с.

- в арендованном имуществе имеются пробелы, препятствующие его использованию, ответственность за которые несет арендодатель (ст. 612 ГК РФ);

- арендодатель не соблюдает обязанность по капитальному ремонту арендованного имущества.

В договоре аренды могут служить, а также учтены остальные основания для досрочного прекращения по требованию любой из сторон в соответствии со специальной досудебной процедурой для разрешения спора естественно между сторонами.

Изменение и прекращение договора, по всей видимости, совершено вследствие этого существенным изменением обстоятельств. Значительное изменение обстоятельств, среди которых возникли стороны при заключении договора, считаются основанием для его изменения или прекращения, если другое не учтено договором или не вытекает из сути[40].

Как правило, договор расторгается по истечении срока его действия. В этом случае если договор аренды был заключен на неопределенный период, сторона, расторгающая договор, обязана оповестить другую сторону за три месяца до этого. Если арендатор продолжает использовать недвижимость после истечения срока действия договора, договор является продленным на неопределенный период с момента истечения срока действия предыдущего договора. За весь период незаконного использования имущества арендатор обязан выплачивать арендную плату арендодателю.

3.2 Признание договора аренды недействительным

Передача имущества во временное пользование предусматривает обязательство уплаты и обеспечения вверенной стоимости. Признание договора аренды недействительным имеет юридическое последствие - возвращение участников в «первоначальное» положение. Выбор представителями

[40] Сергеева А.П. Гражданское право. Учебник. В 3 томах. Том 1. М.: Проспект, 2020. 406 с.

соответствующей защиты прав зависит от недействительности или недействительности сделки или признания соглашения, которое не было заключено на момент подписания, что исключает возникновение обязательств.

С юридической точки зрения незаключенные и недействительные договоры считаются неидентичными, что делает невозможным использование последствий недействительности к незавершенным операциям. Считается договор заключенным, если участники смогут добиться консенсуса по всем существенным условиям, учтенным для данного вида сделки (п. 1 ст. 432 ГК РФ).

При оформлении аренды необходимо предоставить:

1. Объект аренды. Значения свойств, не теряющих своих естественных характеристик в процессе эксплуатации, могут быть переданы в пользование. Для согласования текст должен содержать сведения, позволяющие определить передаваемые материальные ценности (ст. 607 ГК РФ).

2. Периодичность и размер арендной платы. Одобрение не считается обязательным условием, а отсутствие цен и условий оплаты допускает использовать подход к оценке, основанный на аналогичных объектах недвижимости, сданных в аренду при сопоставимых обстоятельствах (пункт 1 статьи 614 ГК РФ), не считая аренды сроком не меньше одного года:

- Земельные участки (п. 2 ст. 269 ГК РФ);

- Здания и сооружения (п. 2 ст. 651 ГК РФ);

- Объекты в связи с тесной связью со зданиями и сооружениями (постановление Московского АС по делу № А40-107421 / 2016 от 18.05.2017)[41].

3. Цена выкупа при финансовом лизинге недвижимости с очередным правом выкупа. В тексте основного или дополнительного договора может быть предусмотрена передача права собственности при уплате фиксированной стоимости или при прекращении действия условий аренды (ст. 624 ГК РФ).

[41] Постановление Арбитражного суда Московского округа от 18.05.2017 N Ф05-4914/2017 по делу N А40-107421/2016

4. Срок заключения, установленный для арендных отношений (п. 2.3 статьи 433 ГК РФ):

- факт передачи имущества;

- дата официальной регистрации третьих лиц, если процедура является обязательной.

Признаки незаключения и недействительности не ясны в гражданском праве. К примеру, несоблюдение требования об обязательной государственной регистрации сделки влечет ее недействительность на основе пункта 1 статьи 165 ГК РФ, а срок фактической регистрацией считается момент заключения договора согласно пункту 3 статьи 433 ГК РФ. Тандемный анализ стандартов может сделать недействительным незавершенное соглашение, что противоречит правовой природе.

Неоднозначность определения терминов и противоречивое прецедентное право приводят к трудностям в выборе метода защиты, в результате чего заявителям предлагается одновременно обратиться в суд с просьбой определить договор неполным и недействительным, что является взаимоисключающим.

Исходя из противоречия норм гражданского права, важно обратить внимание на регистрацию договора аренды, которая является обязательной в описанных выше ситуациях. Любая из сторон может подать заявку на регистрацию. Чтобы исключить неопределенность в отношении того, кто конкретно будет готовить документы и процесс, рекомендуется записать информацию в тексте договора.

В отношении договоров, не прошедших государственную регистрацию, с учетом их обязательности судебная практика единодушно считает их незаключенными, а также несостоявшимися сделками. Такие сделки не являются, признанными недействительными, так как по своей правовой природе они не считаются действиями граждан или субъектов хозяйствования, зафиксированными на установление, внесение, изменений, а также полное прекращение полномочий участников.

Для сделки, не существующей в правовом сегменте, стороны не вправе требовать:

1. Изменения условий, а также сроков прекращения из-за отсутствия заключения;

2. Взыскание основной суммы долга и запланированных финансовых штрафов в виде резервов на штрафы, пени и пени за просрочку платежа;

3. Возмещение ущерба и убытков из-за ненадлежащего исполнения обязательств;

4. Соблюдение прав подписки на заключение нового договора после заключения текущего договора.

Претензии по незаключенному договору не в состоянии предположить последствий неисполнения обязательств, поскольку самих обязательств в принципе не существует. Пострадавшая сторона может взыскать всего лишь суммы неосновательного обогащения. Не может требовать арендатор сохранения условий до истечения срока действия при смене собственника или передаче помещения в субаренду, поскольку незаключенный договор не влечет возникновения полномочий третьих лиц.

Сделка недействительна по основаниям, установленным законом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка) (п. 1 ст. 166 ГК РФ)[42]. Аренда считается недействительной, если:

1. Нарушаются права третьих лиц или защищаемые интересы. Например, публичная компания при подписании договора аренды нежилого помещения должна иметь согласие собственника в лице муниципалитета.

2. При аренде имущества реализуется превышение полномочий арендодателя. Владелец должен зарегистрировать собственность, и лицо, представляющее организацию, должно быть компетентным для этого.

[42] Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 08.12.2020)

3. Подписано недееспособным гражданином, ограниченным в результате психического расстройства, а также несовершеннолетним, не достигшим 14 лет.

4. Сделка совершается в обход прямого запрета или наложенного ограничения. Для компании это деятельность, запрещенная законодательными и учредительными документами, а для гражданина - отсутствие нотариально заверенного согласия, требуемого законом, или финансовое банкротство (банкротство).

5. Получается, что договор не должен иметь никаких юридических последствий или договор аренды сфальсифицирован, чтобы прикрыть другую сделку.

6. Является результатом введения в заблуждение одной из сторон под влиянием угроз или в сложных обстоятельствах.

При признании недействительной сделки при обращении в суд заявитель должен отметить на наличие противоправных обстоятельств на стадии ее заключения, в результате чего суд должен требования истца удовлетворить. В случае оспариваемой сделки решение принимается в результате судебного разбирательства с равной вероятностью расторжения договора или отклонения иска.

Если арендная плата признана недействительной, стороны должны отдать друг другу все, что получили они в процессе использования. При невозможности возврата в натуре разрешается денежная компенсация в размере, установленном судом, если прочие последствия не учтены нормативными правовыми актами (п. 2 ст. 167 ГК РФ).

Двусторонняя реституция применяется независимо от того, считается ли сделка недействительной или ставится под сомнение, если суд решит, что она недействительна. Юридические последствия для каждого участника следующие:

- Арендодатель должен вернуть деньги, полученные за передачу имущества в пользование без закона.

- Арендатор должен вернуть недвижимость в приемлемом состоянии. Арендная плата вычитается за фактическое использование в размере, определяемом судом.

При соблюдении правовых норм на этапе заключения сделка не может считаться недействительной или незаключенной. Затем в судебном порядке договор, по всей видимости, расторгнут досрочно по инициативе любой из сторон, если для этого есть основания.

По требованию арендодателя договор, может быть, расторгнут, если арендатор (ст. 619 ГК РФ):

- нарушил условия использования арендной стоимости;

- арендные платежи задерживались больше 2 раз подряд.

- нанес значительный имущественный ущерб;

- капитальный или текущий ремонт не проводился, за исключением случаев, учтенных договором или правовыми актами.

Арендатор может инициировать досрочное расторжение договора, если арендодателем (ст. 620 ГК РФ):

- активы не были доступны для использования или были созданы искусственные барьеры для использования в соответствии с условиями контракта;

- выявлены существенные недостатки, которые были скрыты при переводе;

- обязательный капитальный ремонт не завершен.

- переданы материальные блага, непригодные для использования по назначению.

Договор аренды имущества между гражданами, а также аренды с участием юридического лица должен быть совершен в письменной форме. Отсутствие письменного документа напрямую не указывает о недействительности сделки, но возлагает ограничение на обращение в суд, потому как ни одна из сторон не удастся отметить нарушенные условия[43].

[43] Степанова С.А Гражданское право. Учебник. В 2 томах. Том 2. М.: Проспект, 2019. 175 с.

Юридические тонкости в отношении недействительных и незаключенных сделок подлежат изучению на стадии подготовки и подписания договора. Тем не менее, с арендодателя невозможно взыскать не только оговоренные финансовые санкции в случае неплатежей, но и саму сумму долга при признании договора незаключенным, а на юридическом «языке» значит несуществующий.

3.3 Обобщение судебной практики по договору аренды

Согласно с пунктом 2 ст. 621 ГК РФ, Если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок[44].

При условии, что арендатор продолжающий пользоваться имуществом, материальной ответственности не несет перед арендодателем за несвоевременный возврат имущества.

При этом ряд арбитражных судов до сих пор определяют такие договоры расторгнутыми, а действия арендаторов - незаконными, взимая с них штрафы, пени.

В частности, суды отказывают в праве продления договоров аренды в следующих случаях:

- при установлении срока его действия в тексте договора;

- при установлении в договоре условия об обязательном возврате товара после окончания договора;

- если в конце контракта предусмотрена договорная неустойка за несвоевременный возврат товара.

---

[44] Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 27.12.2019, с изм. от 28.04.2020) Первоначальный текст документа опубликован в изданиях "Собрание законодательства РФ", 29.01.1996, N 5, ст. 410, "Российская газета", N 23, 06.02.1996, N 24, 07.02.1996, N 25, 08.02.1996, N 27, 10.02.1996.

Верховный Суд РФ определил такие судебные решения неосновательными и нарушающими права арендаторов (определение ВС РФ № 305-ЕС19-15922).

В Верховном Суде РФ пояснили, что соглашение арендодателя на продление арендных отношений всегда предполагается при отсутствии своевременных возражений с их стороны.

Таким образом, при отсутствии возражений со стороны арендодателя арендатор является стороной текущего договора. Соответственно, учтенные договором меры ответственности не могут быть применены к нему в случае нарушения обязательства по возврату имущества в связи с расторжением договора.

Арендодатель вправе отказаться от увеличения договора на неопределенный срок в порядке, учтенным ст. 699 ГК РФ. Простое определение срока действия договора и условий штрафа за несвоевременный возврат имущества после окончания этого периода не является, что договор не может быть увеличен на неопределенный срок.

Это не означает, что арендатор обязан уплатить арендодателю штраф за несвоевременный возврат собственности.

При условии если после истечения срока действия контракта недвижимость все еще используется арендатором и арендодатель не требует напрямую ее возврата, арендатор должен лишь платить арендную плату при этом первоначально оговоренной сумме.

Противоположная ситуация встречается в ситуациях, когда арендаторы стремятся «навязать» расширение правоотношений аренды, когда прекращается использование ранее арендованного имущества.

Основанием для такого «продления» договоров и взимания арендной платы в таких ситуациях является отсутствие актов возврата (передачи) арендуемого имущества, которые предполагается оформить после истечения срока договоров[45].

[45] Долинская В.В. Гражданское право. Основные положения. Учебное пособие. М.: Проспект, 2017. 46 с.

Кроме того, некоторые арбитражные суды становятся на сторону арендодателя, взимая с арендаторов плату именно за то имущество, которым они не пользуются.

По решению судов, если арендатор не представит арендодателю акт о реституции имущества, подготовка которого необходима по условиям договора, то арендованное имущество остается доступным арендатору. Он продолжает использоваться, и поэтому необходимо уплачивать соответствующую арендную плату.

Сам же факт освобождения арендатором помещений без расторжения договора и без возврата арендодателю имущества по акту приема-передачи не может служить основанием для освобождения от внесения арендной платы.

ВС РФ признал подобную практику противоречащей нормам ГК РФ (определение ВС РФ № 310-ЭС19-26908).

Суд пояснил, что отсутствие актов приема-передачи не является безусловным доказательством того, что арендатор продолжает пользоваться имуществом после прекращения срока действия договора. Не свидетельствует отсутствие этих актов и о возобновлении договоров аренды на неопределенный срок.

Дело в том, что п. 2 ст. 621 ГК РФ связывает возобновление прекратившего действие договора аренды исключительно с продолжением использования арендатором данного имущества, но не с фактом составления акта приема - передачи.

Стороны могут письменно и не составлять данный акт, попросту вернув имущество арендодателю по устной договоренности. Однако это не является основанием для взыскания с арендатора платы за неиспользуемое имущество[46].

Много споров в последнее время возникает и по поводу продления договоров аренды государственных и муниципальных земельных участков

[46] Подхолзин, Б.А. Договоры, обязательства, сделки. Юридический комментарий. Судебная практика. Образцы договоров / Б.А. Подхолзин. - М.: Ось-89, 2015. - 929 с.

Это объясняется тем, что в соответствии с п. 1 ст. 396 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, должен заключаться исключительно на торгах.

Данное правило действует с 1 марта 2015 года, и многие суды сейчас отказывают арендаторам в автоматическом продлении договоров аренды, заключенных до указанной даты, по правилам ст. 621 ГК РФ.

Это приводит к тому, что добросовестные арендаторы, вынужденные участвовать в торгах в целях перезаключения арендных договоров, могут лишиться земельных участков, которые они арендуют уже много лет.

ВС РФ решил поддержать таких арендаторов и признал данную практику разрешения споров незаконной (определение ВС РФ № 308-ЭС19-19368).

Суд указал, что до 1 марта 2015 года законодательством не был установлен запрет на возможность возобновления на неопределенный срок договоров аренды публичных земельных участков, при заключении которых не требовалось проведения торгов.

Договоры могут быть возобновлены на неопределенный срок, если были заключены до вступления в силу закона, требующего обязательного проведения торгов (ст. 422 ГК РФ).

Поэтому если арендатор продолжает пользоваться муниципальным участком после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

В соответствии с законодательством Российской Федерации арендовать можно любое имущество – нежилое помещение, транспортное средство, оборудование и пр. (ст. 607 ГК РФ). Исключение составляют жилые помещения, на которые распространяются правила договора найма (671 ГК РФ). Привести к спорам может составленный с ошибками договор аренды, а также недостаток в нем главных законных условий, которые на практике, достаточно часто, разрешаются исключительно в судебном порядке. С тем

чтобы данного избежать, рекомендуется договор аренды составлять при поддержке опытного специалиста.

Вместе с тем, основанием судебных споров могут стать не только составленное с ошибками договор, но и несогласие сторон с его условиями. Очень часто договор аренды просто так расторгают и для этого в законе в наличии все поставленные условия (ст. 619, 620 ГК РФ). Прекращение договора по инициативе арендодателя состоит в следующих случаях:

- по арендным платежам образована задолженность;
- уничтожение, повреждение, а также потеря сданного в аренду имущества;
- арендатор отказывается возвращать арендованное имущество;
- улучшение имущества, сданного в аренду самовольно;
- ухудшилось состояние арендованного имущества значительно;
- иные причины для прекращения договора.

Прекращение договора по инициативе арендатора состоит в следующих случаях:

- неправомерное преувеличение арендной платы;
- принуждение невыгодных условий договора;
- объект аренды получен в значительно худшем состоянии, чем учтено договором аренды;
- по вине арендодателя уничтожение, повреждение или потеря арендованного имущества;
- отказ платежа неотделимых улучшений имущества, сданного в аренду;
- арендодатель уклоняется от принятия имущества.

Сторонами договора аренды могут быть как физические, так и юридические лица, а также индивидуальные предприниматели. Если договор заключается между юридическими лицами или предпринимателями, без участия физических лиц, разрешение спора по нему передается на рассмотрение Арбитражному суду.

Заключение

Подводя итог своей работы можно сделать выводы.

Правовая природа аренды трактуется тем, что это операция, хозяйственного использования имущества расширяет возможности. Владелец не распоряжается своей собственностью, но, получая некоторый доход, позволяет кому-то другому пользоваться своей собственностью. Эксплуатируя чужую собственность, пользователь испытывает собственную выгоду. Такого рода понятия, как «аренда имущества» и «аренда» определены законодательством.

Договор аренды считается консенсуальным, двусторонним, взаимным (синаллагматическим), возмездным договором.

Основной особенностью аренды в структуре гражданских договоров считается передача во временное пользование имущества.

Договор аренды совершается в форме устной и письменной. В устной форме договора аренды разрешено на срок всего лишь одного года и только между гражданами. Для других видов аренды, независимо от состава объекта и срока аренды, законом устанавливается письменная форма. Если иное не установлено законом, договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации.

Существенным условием договора аренды, является наличие предмета договора. Отсутствие в тексте предмета договора влечет признание его незаключенным. Предметом договора аренды может быть признано имущество, являющееся объектом аренды – индивидуально-определенная вещь, либо часть такой вещи.

Существуют определенные законом обязанности арендодателя такие как:

- предоставить арендуемое имущество арендатору в состоянии соответствующем условиям договора и назначению;

- предоставить арендуемое имущество в срок указанный в договоре, своевременно, а если в договоре этот срок не указан – в разумный срок;

- одной из важных обязанностей является воздержание от любых наем в соответствии с его назначением, предусмотренном договором;

- также существует обязанность арендодателя по капитальному ремонту предмета аренды.

Основная обязанность арендатора - платить арендную плату за недвижимость.

Другая обязанность арендатора состоит в использовании арендного имущества в соответствии с условиями договора, если в договоре аренды условия не определены, значит в соответствии с назначением арендуемого имущества.

Также обязанностью арендатора является поддержание имущества в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт, нести расходы, нести расходы на содержания арендуемого имущества, если иное не предусмотрено законом или договором аренды.

В случае если арендатор произвел за счет собственных средств при согласии арендодателя улучшение арендованного имущества, которые неотделимы без вреда для имущества, арендатор имеет право после прекращения договора на возмещения стоимости улучшения, если другое не предусмотрено договором аренды. Когда в договоре аренды не прописаны неотделимые улучшения, или прописано условия письменного разрешения арендодателя, компании необходимо обратиться за письменным разрешением и только после этого преступать к что улучшению имущества.

Имущество, переданное арендатору, будет считаться несоответствующим условиям договора аренды и его цели, если оно не соответствует обычному или договорному качеству или содержит такие свойства, которые препятствуют его нормальному использованию (материальные дефекты и невозможность использования арендованного объекта). по прямому назначению, к примеру, недостаточная мощность трактора для буксировки объекта и т.д ; юридические недостатки: наличие прав третьих лиц на арендованное имущество, что

препятствует его использованию арендодателем - сервитут, право залога, так далее.).

Следовательно, при заключении договора аренды обязан арендодатель уведомить арендатора обо всех правах третьих лиц на арендуемое имущество. Невыполнение этого требования доставляет арендатору преимущество требовать расторжения договора или убавления арендной платы и компенсации убытков (статья 613 ГК РФ). При аренде бракованного товара арендатор может использовать к арендодателю меры защиты и ответственности, учтенные ст. 612 ГК РФ.

По общему правилу, изменение содержания договора вероятно по соглашению сторон, когда другое не предусмотрено договором. Соглашение о внесении поправок в договор находится именно в этой форме, что и договор, когда другое не следует из закона, прочих правовых актов или обычаев ведения бизнеса (статья 452 ГК РФ).

Изменение и прекращение договора, по всей видимости, совершено вследствие этого существенным изменением обстоятельств. Значительное изменение обстоятельств, среди которых возникли стороны при заключении договора, считаются основанием для его изменения или прекращения, если другое не учтено договором или не вытекает из сути.

С юридической точки зрения незаключенные и недействительные договоры считаются неидентичными, что делает невозможным использование последствий недействительности к незавершенным операциям. Считается договор заключенным, если участники смогут добиться консенсуса по всем существенным условиям, учтенным для данного вида сделки (п. 1 ст. 432 ГК РФ).

При соблюдении правовых норм на этапе заключения сделка не может считаться недействительной или незаключенной. Затем в судебном порядке договор, по всей видимости, расторгнут досрочно по инициативе любой из сторон, если для этого есть основания.

Договор аренды имущества между гражданами, а также аренды с участием юридического лица должен быть совершен в письменной форме. Отсутствие письменного документа напрямую не указывает о недействительности сделки, но возлагает ограничение на обращение в суд, потому как ни одна из сторон не удастся отметить нарушенные условия.

Юридические тонкости в отношении недействительных и незаключенных сделок подлежат изучению на стадии подготовки и подписания договора. Тем не менее, с арендодателя невозможно взыскать не только оговоренные финансовые санкции в случае неплатежей, но и саму сумму долга при признании договора незаключенным, а на юридическом «языке» значит несуществующий. Арендатор теряет возможности передачи арендованных ценностей в субаренду и преимущественного права заключения нового договора по истечении срока действия.

Список использованной литературы

Нормативные правовые акты и иные официальные документы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 27.12.2019, с изм. от 28.04.2020) Первоначальный текст документа опубликован в изданиях "Собрание законодательства РФ", 29.01.1996, N 5, ст. 410, "Российская газета", N 23, 06.02.1996, N 24, 07.02.1996, N 25, 08.02.1996, N 27, 10.02.1996.

2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 15.10.2020) Первоначальный текст документа опубликован в изданиях "Собрание законодательства РФ", 29.10.2001, N 44, ст. 4147, "Парламентская газета", N 204-205, 30.10.2001, "Российская газета", N 211-212, 30.10.2001.

3. Федеральный закон от 29.10.1998 N 164-ФЗ (ред. от 16.10.2017) "О финансовой аренде (лизинге)" Первоначальный текст документа опубликован в изданиях "Собрание законодательства РФ", 02.11.1998, N 44, ст. 5394, "Российская газета", N 211, 05.11.1998.

4. Постановление Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 (ред. от 25.12.2013) "Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды" // Вестник ВАС РФ. 2012. № 1.

5. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 18.05.2017 N Ф05-4914/2017 по делу N А40-107421/2016.

6. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 N 165 «Обзор судебной практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными» // Вестник ВАС РФ. 2014. N 4.

Книги, монографии, учебные пособия:

7. Абесалашвили М.З. Права и обязанности сторон по договору аренды // Пробелы в росс. законодательстве. - 2011. - № 2. - С. 287

8. Алексеева О.Г, Аминов Е.Р, Бандо М.В. и др. Гражданское право: учебник: в 2 т. / О.Г. под ред. Б.М. Гонгало. 3-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2018. Т. 2. 560 с.

9. Белов В.А. О консенсуальности и реальности договора аренды//Право и экономика. 2015.№ 3.

10. Белов В.А. Гражданское право. В 4 томах. Том 3. Особенная часть. Абсолютные гражданско-правовые формы. В 2 книгах. Книга 1. Формы отношений принадлежности вещей. Учебник. М.: Юрайт, 2017. 320 с.

11. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга II: Договоры о передаче имущества. М.: Статут, 2014. С. 450.

12. Гришаев С. П., Богачева Т.В., Свит Ю. П. Гражданское право. М.: Норма, Инфра-М, 2015. 608 с.

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

14. Дружинин А. Неденежная форма арендной платы //эж-ЮРИСТ. 2012.№ 49.

15. Ивакин В. Н. Гражданское право. Особенная часть. Учебное пособие для СПО. М.: Юрайт, 2019. 292 с.

16. Иванова Е. В. Гражданское право. Общая часть. Учебник и практикум для вузов. М.: Юрайт, 2019. 257 с.

17. Иванова Е. В. Гражданское право. Особенная часть. Учебник и практикум для СПО. М.: Юрайт, 2019. 344 с.

18. Карпычев М.В., Хужин А. М. Гражданское право. Учебник. В 2 томах. Том 2. М.: Форум, Инфра-М, 2016. 560 с.

19. Казанцев, В. И. Гражданско-правовой договор. Общие положения / В.И. Казанцев. - М.: Экзамен, 2017. - 192 с.

20. Корнийчук, Г.А. Договоры аренды, найма и лизинга: моногр. / Г.А. Корнийчук. - М.: Дашков и К°, 2017. - 657 с.

21. Михайленко Е. М. Гражданское право. Общая часть. Учебник и практикум для вузов. М.: Юрайт, 2020. 416 с.

22. Никитин А.В. О предмете договора аренды // Арбитражный и гражданский процесс. 2014. N 11. С. 326

23. Пивоваров, С.Э. Аренда: теория и опыт внедрения / С.Э. Пивоваров, А.И. Майзель. - М.: СПб: Аквилон, 2015. - 396 с.

24. Радько Т.Н. Основы гражданского права. Учебное пособие. М.: Проспект, 2016. 176 с.

25. Степанова С.А Гражданское право. Учебник. В 2 томах. Том 2. М.: Проспект, 2019. 928 с.

26. Сергеева А.П. Гражданское право. Учебник. В 3 томах. Том 1. М.: Проспект, 2020. 1040 с.

27. Сергеева А.П. Гражданское право. Учебник. В 3 томах. Том 2. М.: Проспект, 2020. 880 с.

28. Сергеев А.П. Гражданское право. Учебник. В 3 томах. Том 3. М.: Проспект, 2020. 736 с.

29. Слесарева В.Л. Гражданское право. Учебник. Том 2. М.: Проспект, 2016. 768 с.

30. Суханов Е.А. Российское гражданское право. В 2 томах. Том 2. Обязательственное право. М.: Статут, 2016. 1208 с.

31. Фомичева Н. В., Строкова О. Г. Гражданское право. Общая часть. Учебник и практикум для бакалавриата и специалитета. М.: Юрайт, 2019. 408 с.

32. Шестакова Е.В. Правовые аспекты внешнеэкономического контракта. - "Право Доступа", 2018 г.

33. Шевченко Е.Е. Заключение гражданско-правовых договоров: проблемы

теории и судебно-арбитражной практики. М.: Инфотропик Медиа, 2012.

34. Юкша Я. А. Гражданское право. В 2 частях. Часть 2. Учебное пособие. М.: РИОР, 2018. 232 с.

Научные статьи и публикации:

35. Анненкова Е. Неотделимые улучшения арендованного имущества. Особенности учета // Клерк.2013. № 4.[Электронный ресурс]

36. Гражданский кодекс Российской Федерации. Аренда. Наем жилого помещения: Постатейный комментарий к главам 34 и 35 / Е.В. Вавилин, Б.М. Гонгало, В.С. Ем и др.; под ред. П.В. Крашенинникова.– М.: Статут, 2014 //КонсультантПлюс : справ.правовая система. Версия Проф. –М., 2016. –Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том.гос. ун-та

37. Кравцов Д.А. Договор аренды: понятие, содержание, предмет, стороны. Современные проблемы инновационного развития науки. Сборник статей международной научно-практической конференции. 2016. С. 117-119.

38. Пьянкова А.Ф. Толкование норм о договоре аренды в контексте Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 14.03.2014 N 16 «О свободе договора и ее пределах» // Арбитражный и гражданский процесс. 2015. N 3. С. 24 - 29.

39. Подхолзин, Б.А. Договоры, обязательства, сделки. Юридический комментарий. Судебная практика. Образцы договоров / Б.А. Подхолзин. - М.: Ось-89, 2015. - 929 с.

40. Шлюндт Н.Ю. Изменение и расторжение договора аренды: Дис. канд. юрид. наук. Краснодар, 2015. С. 286