

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РФ
АЛТАЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ

О.С. ЧЕРЕПАНОВА

**ДОГОВОР АРЕНДЫ:
ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ И ВИДЫ**

Учебное пособие



Барнаул

Издательство
Алтайского государственного
университета
2019

УДК 347.453(075.8)
ББК 67.404.212.4я73
Ч-467

Рецензенты:

доктор юридических наук, доцент **А.М. Хужин**
(Нижегородская академия МВД России);
кандидат юридических наук, доцент **А.А. Чесноков**
(Барнаульский юридический институт МВД России)

Ч-467 **Черепанова, О.С. Договор аренды: общие положения и виды**
[Текст] : учебное пособие / О.С. Черепанова. – Барнаул : Изд-во
Алт. ун-та, 2019. – 107 с.

ISBN 978-5-7904-2339-0

Настоящее учебное пособие посвящено исследованию гражданско-правового регулирования договора аренды, а также анализу проблем правоприменительной практики, возникающих при его заключении и исполнении.

Учебное пособие предназначено для преподавателей, студентов, курсантов и слушателей высших учебных заведений, а также работников правоприменительных органов и всех, интересующихся проблемами гражданского права.

УДК 347.453(075.8)
ББК 67.404.212.4я73

ISBN 978-5-7904-2339-0

© Черепанова О.С., 2019

© Издательство Алтайского

государственного университета, 2019

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	4
ГЛАВА 1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРА АРЕНДЫ	
1.1. Понятие, признаки и предмет договора аренды.....	6
1.2. Стороны договора аренды	16
1.3. Срок и форма договора аренды.....	22
ГЛАВА 2. СОДЕРЖАНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ	
2.1. Права и обязанности арендодателя.....	32
2.2. Права и обязанности арендатора.....	43
ГЛАВА 3. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ	
3.1. Общие основания прекращения договора аренды	53
3.2. Специальные основания прекращения договора аренды	60
ГЛАВА 4. ОСОБЕННОСТИ ОТДЕЛЬНЫХ ВИДОВ ДОГОВОРА АРЕНДЫ	
4.1. Договор проката.....	68
4.2. Договор аренды транспортных средств	72
4.3. Договор аренды зданий и сооружений.....	77
4.4. Договор аренды предприятия.....	80
4.5. Договор финансовой аренды (лизинга).....	84
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	91
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	96

ВВЕДЕНИЕ

Аренда имеет традиционно широкое распространение в отношениях экономического оборота и по области применения уступает только договору купли-продажи. Очевидно, что интересы сторон гражданско-правовых сделок не всегда сводятся к приобретению права собственности на имущество. Зачастую купля-продажа не является выгодной ни для собственника, ни для лица, нуждающегося в использовании чужого имущества лишь временно. Эти обстоятельства и явились предпосылкой возникновения данных отношений. Договор аренды обеспечивает возможность на согласованных условиях временно пользоваться чужим имуществом, когда оно не требуется постоянно, либо когда для постоянного использования отсутствуют необходимые средства. Собственник (либо иной титульный владелец имущества), используя данный договор, реализует свои экономические потребности, получая прибыль от сдачи внаем имущества. Таким образом, аренда является и способом распоряжения имуществом, и формой рационального и полного его использования.

Регулирование арендных отношений, учитывая их разнообразие, осуществляется нормами различных правовых актов. В главе 34 Гражданского кодекса РФ содержатся как общие нормы, действие которых распространяется на все виды аренды, так и специальные, регулирующие отдельные виды договора аренды (прокат, аренда зданий и сооружений, аренда предприятий, финансовая аренда, аренда транспортных средств). При этом правила, установленные в § 1 главы 34 ГК РФ, являются универсальными, и в полном объеме регулируют те арендные отношения, для которых законом не предусмотрены специальные нормы. Кроме того, указанные общие правила распространяются и на отдельные виды аренды в части, не урегулированной специальными нормами об этих видах.

В то же время Гражданский кодекс РФ разрешает в некоторых случаях применять другие законодательные и иные правовые акты, дополняющие имеющиеся нормы ГК или устанавливающие специальные правила для от-

дельных специфичных видов аренды. Так, ст. 607 ГК РФ определяет, что законом могут быть установлены особенности сдачи в аренду земельных участков и других обособленных природных объектов. В частности, нормы, регулирующие особенности аренды определенного имущества, содержатся в Земельном кодексе РФ, в Лесном кодексе РФ, в Водном кодексе РФ, в Воздушном кодексе РФ, Кодексе торгового мореплавания РФ, Кодексе внутреннего водного транспорта РФ, законе «О недрах» и т.д.

Нормы главы 34 ГК РФ, а также специальных законов, регулирующих особенности отдельных видов аренды, применяются в совокупности с общими правилами ГК РФ, посвященными сделкам, обязательствам, договорам.

Несмотря на относительную стабильность правил, устанавливающих общие положения об аренде (§ 1 главы 34 ГК РФ), в правоприменительной деятельности остается немало проблем, связанных с заключением договора аренды и с исполнением обязательств, возникающих из данного юридического факта. Так, существуют разногласия, касающиеся разрешения как общих вопросов договора аренды: определение его предмета и перечня существенных условий, момента заключения договора, статуса арендодателя, порядка оформления и государственной регистрации, так и частных моментов, касающихся, например, разграничения понятий «капитальный ремонт» и «неотделимые улучшения», возможности возобновления договора на определенный срок, повышения арендной платы чаще, чем один раз в год, расторжения договора в связи с односторонним отказом от его исполнения и т.д.

При разрешении споров, связанных с арендными отношениями, судами принимаются разные, зачастую прямо противоположные решения. Очевидно, что такая ситуация не способствует правильному и единообразному применению норм о договоре аренды, в связи с чем, анализ правовой природы данного договора, его содержания, порядка исполнения и прекращения представляется актуальным и своевременным.

ГЛАВА 1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРА АРЕНДЫ

1.1. Понятие, признаки и предмет договора аренды

Основу законодательного регулирования института аренды составляет Гражданский кодекс РФ (далее ГК, ГК РФ), где соответствующим отношениям посвящена глава 34, включающая ст.ст. 606-670. В § 1 данной главы выделены общие положения об аренде, которые имеют двойное значение. Во-первых, они представляют собой единую правовую основу всех арендных отношений. Нормы, определяющие особенности регулирования отдельных видов аренды лишь уточняют и конкретизируют общие правила. В этой связи общие положения об аренде - это нормы, которые применимы к любым разновидностям договора аренды, если иное не установлено правилами об этих договорах (ст. 625 ГК). Во-вторых, общие правила об аренде применяются для регулирования обычных арендных отношений, не содержащих специфики.

Легальное определение договора аренды содержится в п. 1 ст. 606 Гражданского кодекса РФ, в соответствии с которым договором аренды (имущественного найма) признается такой договор, по которому арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Из текста приведенной нормы следует, что понятия «аренда» и «имущественный наем» используются как синонимы, так как при всякой аренде осуществляется наем соответствующего имущества. Употребление в законодательстве в одних случаях термина «аренда», а в других – «имущественный наем» связано как с различиями отдельных видов таких договоров, так и со сформировавшейся практикой их наименования в определенных областях¹.

Разграничение аренды и найма проводится только в отношении жилых помещений. Когда жилое помещение предоставляется гражданину для про-

¹ Корнийчук Г.А. Договоры аренды, найма и лизинга. М.: Дашков и К, 2009. С. 112.

живания, стороны заключают договор найма жилого помещения, являющийся самостоятельным видом договора, регламентированным нормами главы 35 ГК РФ. Однако в ситуации, когда жилое помещение сдается юридическим лицам (при условии использования для проживания граждан, как правило, – работников юридического лица), отношения между сторонами будут регулироваться правилами о договоре аренды.

Указанное определение позволяет выделить основные черты данного договора, определяющие его специфику в системе гражданско-правовых обязательств. Во-первых, это представление арендодателем арендатору индивидуально определенного имущества; во-вторых, имущество предоставляется во временное владение и пользование или во временное пользование; в-третьих, имущество предоставляется за плату.

Итак, главная цель договора аренды – передача имущества во временное пользование. Вместе с тем, в п. 1 ст. 606 ГК установлено, что имущество предоставляется арендатору за плату «во временное владение и пользование» или «во временное пользование». Однако цель договора остается неизменной, поскольку любой арендатор, даже не владеющий имуществом, будет являться его пользователем.

Права арендатора дают возможность не только владеть и пользоваться арендованным имуществом, но и в установленных случаях и в определенном объеме распоряжаться им, предоставляя ему возможность хозяйственного господства над полученной по договору вещью. Эти права следуют за арендованной вещью, оставаясь неизменными при смене собственника-арендодателя, и защищаются от притязаний третьих лиц как права законного владельца, что позволяет некоторым исследователям делать вывод о вещно-правовой природе данных прав. По их мнению, на срок договора у арендатора возникает ограниченное вещное право на объект аренды с одновременным сужением правомочий собственника (арендодателя) в отношении имущества².

² См., например, Гражданское право. Часть первая. Учебник для вузов / Под ред. Т.И. Илларионовой, Б.М. Гонгало, В.А. Плетнева. М., 2003. С. 299 (автор главы - В.А. Плетнев);

С приведенным мнением нельзя согласиться по следующим причинам. Основанием возникновения прав арендатора всегда является договор с собственником имущества, а их содержание, в том числе и возможность распоряжения полученным имуществом, определяется только условиями этого договора. Как справедливо отмечает Е.А. Суханов, «объем прав арендатора всякий раз может быть различным (например, включая или, наоборот, исключая для него возможности распоряжения арендованным имуществом), и потому их невозможно заранее точно определить»³. Такая ситуация неприемлема для ограниченных вещных прав: их характер, содержание устанавливаются непосредственно законом, а не договором, и их возникновение возможно помимо воли собственника. Поэтому права арендатора носят обязательственно-правовой, а не вещно-правовой характер.

Вместе с тем, в юридической литературе высказывается и «промежуточная» позиция, согласно которой правоотношения, возникающие на основе договора аренды, имеют черты как обязательственных, так и вещных. Вещными такие правоотношения являются, прежде всего, применительно к арендатору, в его отношениях со всеми третьими лицами, с которыми он взаимодействует в имущественном обороте⁴. Действительно, зачастую сложно однозначно определить правовую природу правоотношения: является ли оно вещным с элементами обязательственного, либо, напротив, обязательственным с определенными чертами вещного.

М.М. Агарков по этому поводу писал, что «различие абсолютных и относительных правоотношений является различием именно правоотношений, а не институтов. В пределах одного и того же института могут быть правоотношения».

Гаджиев Г.А., Пепеляев С.Г. Предприниматель - налогоплательщик - государство. Правовые позиции Конституционного Суда Российской Федерации: Учебное пособие. М., 1998. С. 115; Рыбалов А.О. Владение арендатора и хранителя // Арбитражные споры. 2005. № 2. С. 164.

³ Гражданское право: учебник. В 4-х томах. Том 2. Вещное право. Наследственное право. Исключительные права. Личные неимущественные права. / Отв. ред. Е.А. Суханов. М., 2008. С. 78.

⁴ Ахметьянова З.А. Правовая природа арендных отношений // Юрист. 2006. № 2. С. 21.

ношения как абсолютные, так и относительные. Так, например, институт имущественного найма охватывает как вещные правомочия (право арендатора на пользование арендованной вещью), так и чисто обязательственные (право наймодателя на арендную плату)»⁵.

Из изложенного можно сделать вывод, что по своей юридической природе арендные отношения являются обязательно-правовыми, но арендатор как законный владелец арендованного имущества в отношении третьих лиц является носителем вещного права, располагая возможностью использования вещно-правовых способов защиты от любых необоснованных притязаний третьих лиц (ст. 305 ГК).

Анализ законодательного определения договора аренды позволяет выделить его основные признаки: консенсуальность, взаимность, возмездность.

Договор аренды является консенсуальным, поскольку считается заключенным с момента достижения соглашения сторонами по всем его существенным условиям. Момент вступления договора в силу не зависит от фактической передачи имущества арендодателем арендатору.

Договор аренды является возмездным, поскольку арендованное имущество предоставляется за плату. Судебная практика исходит из того, что соглашение сторон, предусматривающее освобождение арендатора от внесения платы за пользование имуществом не может быть квалифицировано как договор аренды, поскольку в нем отсутствует предусмотренный ст. 606 Гражданского кодекса Российской Федерации признак платности за предоставленное во временное владение и пользование имущество. Такое соглашение квалифицируется как договор безвозмездного пользования⁶.

Обязанность арендатора уплачивать арендную плату является встречной по отношению к обязанности арендодателя передать имущество во владение

⁵ Агарков М.М. Обязательство по советскому гражданскому праву// Избранные труды по гражданскому праву. В 2-х т. Т. I. М., 2002. С. 31.

⁶ См., например, Постановление ФАС Уральского округа от 07.02.2006 № Ф09-99/06-С6 по делу № А07-10350/05 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

и пользование арендатору. Следовательно, договор аренды у обеих сторон порождает обязанности, то есть является двусторонне обязывающим и взаимным.

Существенным условием любого договора является его предмет. Однако легальное содержание категории «предмет договора» в законодательстве отсутствует, что способствует возникновению ряда разночтений в его понимании, и в научном мире, и в сфере правоприменения.

Так, анализ вышеприведенного определения договора аренды позволяет сделать вывод, что его предметом выступает имущество, которое передается в пользование арендатору. Вместе с тем, в литературе встречается и другая позиция, согласно которой договор аренды имеет сложный предмет, включающий в себя как действия обязанных сторон, в том числе по передаче и принятию имущества (объект первого рода), так и само имущество (объект второго рода)⁷.

Данное суждение заслуживает поддержки. Договор как юридический факт, порождающий соответствующее гражданско-правовое обязательство, имеет своим предметом действия сторон по его исполнению. Однако данные действия не носят абстрактный характер, а осуществляются по поводу конкретных объектов, перечень которых приведен в ст. 128 ГК РФ. Следовательно, в предмет договора входят и действия сторон, и объект, по поводу которого они совершаются. Эта позиция находит свое подтверждение и в законодательстве. Так, например, статья 607 ГК РФ названа «Объекты аренды», к которым отнесены 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).

⁷ Проблемы развития частного права: Сборник статей к юбилею Владимира Саурсевича Ема / С.С. Алексеев, А.В. Асосков, В.Ю. Бузанов и др.; отв. ред. Е.А. Суханов, Н.В. Козлова. М.: Статут, 2011. С. 59. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Договоры о передаче имущества. 4-е изд., стереотипное. М.: Статут, 2002. Кн. 2. С. 432.

По смыслу закона объекты гражданских прав, не являющиеся вещами, а также потребляемые вещи и вещи, определенные родовыми признаками, не могут являться предметом договора аренды. Например, имущественные права, деньги, расходные материалы, как правило, не могут быть объектом аренды и предметом соответствующего договора, за исключением случаев, когда они включены в состав предприятия, как имущественного комплекса.

Особого внимания заслуживает рассмотрение возможности предоставления в пользование части вещи, а также ее конструктивных элементов. Так, в судебной практике нередко возникает вопрос, связанный с юридической квалификацией договоров, связанных с предоставлением одним лицом другому конструктивного элемента здания для размещения рекламных объектов. При разрешении таких споров позиция судов сводится к тому, что элемент здания (например, фасад крыши, часть стены), не может являться объектом аренды. Передача вещи в аренду всегда влечет временное отчуждение собственником права пользования этой вещью. Между тем, конструктивный элемент здания не является самостоятельным объектом недвижимости, который мог бы быть передан в пользование отдельно от здания. Соответствующие договоры квалифицируются как договоры, предметом которых является предоставление заинтересованному лицу услуги в виде возможности на возмездной основе размещать рекламу на конструктивном элементе здания, принадлежащего его собственнику. Такой договор не противоречит Гражданскому кодексу РФ, отношения сторон регулируются общими положениями об обязательствах и договорах, а также условиями самого договора. Данная правовая позиция сформулирована в п. 1 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой»⁸ и отражена в актах судов по конкретным делам⁹.

⁸ Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» // Вестник ВАС РФ. 2002. № 3.

⁹ Определение ВАС РФ от 10.12.2008 № 13750/08; Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 14.10.2008 по делу № Ф04-6348/2008 (13747-А45-11) [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

Позднее, в Постановлении Пленума ВАС РФ от 23 июля 2009 г. № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания»¹⁰ подобный договор по-прежнему признавался непоименованным, однако отмечалось, что к нему применимы по аналогии закона положения о договоре аренды. В Постановлении от 25 января 2013 г. № 13 ВАС РФ определил, что стороны вправе заключить такой договор аренды, по которому в пользование арендатору предоставляется не вся вещь в целом, а только ее отдельная часть¹¹. Однако вопрос о возможности квалификации отношений по возмездному использованию конструктивного элемента здания как арендных оставлен без внимания.

При этом ни действующее законодательство, ни разъяснения высших судебных инстанций не определяют понятие «часть вещи». Представляется, что конструктивный элемент здания (стена, крыша) отличается от части этого здания (например, конкретного помещения) порядком пользования.

Размещение на стене или крыше здания каких-либо конструкций не может рассматриваться как использование вещи по назначению. Однако пользование – понятие более широкое. Как справедливо отмечал М.М. Агарков, «пользованием является употребление вещи для достижения тех или иных целей, в частности, для удовлетворения каких-либо потребностей, а также для извлечения доходов»¹². Гражданское законодательство также не ограничивает право пользования лишь использованием по назначению, устанавливая в ст. 615 ГК обязанность арендатора пользоваться имуществом в соответствии с условиями договора аренды. Поэтому размещение на конструктивном эле-

¹⁰ Постановление Пленума ВАС РФ от 23 июля 2009 г. № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания» // Вестник ВАС РФ. 2009. № 9.

¹¹ Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 25 января 2013 г. № 13 «О внесении дополнений в Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17 ноября 2011 г. № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» // Вестник ВАС РФ. 2013. № 4.

¹² Агарков М.М. Основные принципы советского гражданского права // Советское государство и право. 1947. № 11. С. 41.

менте здания рекламных конструкций, иных объектов является специфическим способом извлечения из вещи полезных свойств.

Поэтому нет никаких препятствий рассматривать конструктивный элемент здания как часть вещи, которую стороны договора должны индивидуализировать таким образом, который фактически позволяет определить ее границы (например, путем указания на место этой части на чертеже здания). Следовательно, обязательства по возмездному использованию конструктивного элемента здания являются по своей сути арендными, опосредующими передачу части вещи во временное пользование, без передачи правомочия владения. Нормы о договоре аренды должны применяться для регулирования подобных договоров напрямую, а не по аналогии закона.

Необходимость индивидуализации объекта аренды установлена п. 3 ст. 607 ГК РФ, согласно которому в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору. В противном случае условие об объекте аренды признается несогласованным, а соответствующий договор не считается заключенным. В то же время никаких общих правил, содержащих перечень конкретных данных, которые необходимо указать в отношении определенных объектов аренды, законодательно не закреплено, что порождает различные подходы судов к разрешению соответствующих споров.

Так, например, по вопросу о достаточности для согласования условия об объекте аренды указания в договоре на адрес здания, где расположено передаваемое в аренду помещение, а также площадь этого помещения, существуют противоположные позиции судов. ФАС Уральского округа по делу № А47-1541/06 определил, что «...Довод заявителя кассационной жалобы о незаключенности договора аренды от 01.07.2005 № 24 ввиду того, что между сторонами не было достигнуто соглашение о предмете договора, является необоснованным. В договоре аренды указаны адрес и площадь помещения, передаваемого в аренду: часть площади торгового зала, равная 95,8 кв. м,

расположенного по адресу: г. Оренбург, ул. Чкалова, д. 20.»¹³. В похожем случае ФАС Волго-Вятского округа по делу № А43-4982/2009 установил, что «содержащееся в договоре описание арендованного имущества не позволяет определенно установить, какие конкретно помещения из состава домовладения Предпринимателя подлежат передаче в пользование арендатору, так как указание на общую площадь помещений, составляющую 175,3 квадратного метра, при общей площади здания 702 квадратных метра (площадь первого этажа составляет 610,3 квадратного метра, второго этажа - 91,7 квадратного метра) недостаточно для индивидуализации предмета обязательства»¹⁴.

Отдельно следует остановиться на характеристике правовых последствий несогласованности сторонами договора аренды условия о предмете. Как было указано выше, п. 3 ст. 607 ГК РФ в качестве такого последствия устанавливает незаключенность договора. В судебной практике неоднократно возникал вопрос о том, возможно ли признать незаключенным фактически исполнявшийся сторонами договор аренды в отсутствие должной индивидуализации объекта аренды. Некоторые суды придерживались формальной позиции: если в договоре не согласован предмет аренды, то реальное исполнение не может являться основанием для признания договора заключенным. В данном случае судами признавалось пользование имуществом без правовых оснований и право арендодателя взыскать плату за пользование этим имуществом как неосновательное обогащение арендатора (ст. 1102 ГК РФ)¹⁵.

Пленум ВАС РФ в Постановлении от 25.01.2013 года определил, что если арендуемая вещь в договоре аренды не индивидуализирована должным образом, однако договор фактически исполнялся сторонами (например, вещь была передана арендатору и при этом спор о ненадлежащем исполнении обя-

¹³ Постановление ФАС Уральского округа от 16.11. 2006 по делу № А47-1541/06 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

¹⁴ Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 19.03.2010 по делу № А43-4982/2009 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

¹⁵ Определение ВАС РФ от 25.05.11 № ВАС-1132/11; Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 08.02.10 по делу № А31-3798/2009 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

занности арендодателя по передаче объекта аренды между сторонами отсутствовал), стороны не вправе оспаривать этот договор по основанию, связанному с ненадлежащим описанием объекта аренды, в том числе ссылаться на его незаключенность или недействительность¹⁶.

В последующем данная позиция была воспринята законодателем, и ст. 432 ГК РФ – «Основные положения о заключении договора» дополнена пунктом 3, согласно которому сторона, принявшая от другой стороны полное или частичное исполнение по договору либо иным образом подтвердившая действие договора, не вправе требовать признания этого договора незаключенным, если заявление такого требования с учетом конкретных обстоятельств будет противоречить принципу добросовестности¹⁷.

Указанная законодательная новелла представляется своевременной и обоснованной. Действительно, вопрос о незаключенности договора ввиду несогласования условия о его предмете может возникнуть лишь до его фактического исполнения, поскольку, как было указано выше, именно предмет в первую очередь определяет порядок последующего исполнения договора, а его неопределенность может повлечь невозможность реализации сторонами своих прав и обязанностей. Фактическое исполнение договора означает, что сторонам понятен его предмет, и последующее требование одной из сторон о признании такого договора незаключенным предъявляется, как правило, с целью избежать ответственности за ненадлежащее исполнение договора, и по сути является злоупотреблением правом.

При этом стоит отметить, что ст. 432 ГК РФ является общей нормой, относящейся ко всем договорным обязательствам, если иное не установлено специальными нормами о конкретном договоре. А ст. 607 ГК РФ и представляет собой такую специальную норму. Как известно, при конкуренции общей

¹⁶ 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.

¹⁷ Федеральный закон от 08.03.2015 № 42-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2015. № 10. Ст. 1412.

и специальной нормы, применяется последняя. Поэтому во избежание разночтений в понимании законодательных положений, с учетом приведенной позиции ВАС РФ, а также с целью не допустить недобросовестного поведения сторон договора, целесообразно в п. 3 ст. 607 ГК РФ внести уточнения, связанные с установлением запрета признания фактически исполнявшегося договора аренды незаключенным.

1.2.Стороны договора аренды

Сторонами договора аренды являются арендодатель и арендатор.

Арендодателем вправе выступать любое физическое или юридическое лицо (включая иностранное), являющееся собственником, либо лицом, уполномоченным законом или собственником сдавать имущество в аренду (ст. 608 ГК). В то же время для отдельных видов аренды ГК установлены ограничения, относящиеся к субъектному составу. Так, в договоре бытового проката арендодателем может быть лишь лицо, занимающееся предпринимательской деятельностью (п. 1 ст. 626 ГК).

В первую очередь, сдавать в аренду имущество имеет право его собственник, поскольку заключение договора аренды является одним из способов распоряжения имуществом, а право распоряжения, как известно, является одним из трех основных элементов содержания права собственности (ст. 209 ГК).

При этом анализ судебной практики свидетельствует о том, что лицо, передавшее имущество в аренду, считается надлежащим арендодателем, поэтому не обязано доказывать свое право собственности в спорах, связанных с нарушением арендатором своих обязанностей по договору аренды. Иными словами, действует презумпция принадлежности права собственности на сданное в аренду имущество арендодателю, смысл которой заключается в том, что лицо считается надлежащим арендодателем, если не доказана при-

надлежность переданного в аренду имущества другому лицу. Указанная правовая позиция отражена во многих судебных актах¹⁸.

Пленум ВАС РФ по данному вопросу указал, что «доводы арендатора, пользовавшегося соответствующим имуществом и не оплатившего пользование объектом аренды, о том, что право собственности на арендованное имущество принадлежит не арендодателю, а иным лицам и поэтому договор аренды является недействительной сделкой, не принимаются судом во внимание»¹⁹.

Действительным является также договор аренды, заключенный арендодателем – законным владельцем вещи, у которого право собственности еще не возникло²⁰. Такая ситуация возможна, например, в случае, когда арендодатель приобрел недвижимое имущество, однако переход права собственности на него еще не прошел государственную регистрацию (п. 1 ст. 551 ГК РФ) и, следовательно, право собственности у арендодателя отсутствует в силу п. 2 ст. 223 ГК РФ.

Также арендодатель вправе заключить договор аренды в отношении вещи, которую он намерен приобрести в будущем у третьего лица или изготовить самостоятельно. Если право собственности у арендодателя не возникнет, он не сможет исполнить обязательство по передаче вещи арендатору. В этом случае арендатор вправе взыскать с арендодателя убытки, причиненные нарушением договора.

Кроме собственника имущества, в качестве арендодателей могут выступать лица, уполномоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду. Так, право сдачи в аренду объектов публичной собственности определяется в зависимости от того, находятся ли эти объекты в хозяйственном

¹⁸ См., например, Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 18.09.2013 по делу № А75-2791/2012, Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 08.12.2011 по делу № А02-187/2011 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

¹⁹ П. 12 Постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 (ред. от 25.01.2013) «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды»// Вестник ВАС РФ. 2012. № 1.

²⁰ Там же, п. 10.

ведении (у государственных, муниципальных предприятий) или в оперативном управлении (у казенных предприятий, учреждений), либо принадлежат непосредственно Российской Федерации, субъекту Российской Федерации, муниципальному образованию.

Если в аренду передается имущество, которое является государственной собственностью или собственностью муниципальных образований, на которое государственные и муниципальные предприятия и учреждения не имеют ограниченных вещных прав, т.е. составляющее казну соответствующего публично-правового образования, то участие в арендных обязательствах Российской Федерации, ее субъектов как собственников государственного имущества будет осуществляться через органы государственной власти, а муниципальных образований – через органы местного самоуправления. Компетенция данных органов устанавливается актами, определяющими их статус (ст. 125 ГК). Например, полномочия собственника в отношении государственного имущества осуществляет Федеральное агентство по управлению государственным имуществом, находящееся в ведении Министерства экономического развития РФ²¹. Полномочия собственника в отношении имущества г. Барнаула осуществляет Комитет по управлению муниципальной собственностью города Барнаула²².

К лицам, уполномоченным быть арендодателями в силу закона, могут быть отнесены субъекты ограниченных вещных прав: права хозяйственного ведения и оперативного управления.

Особенности сдачи в аренду имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения за государственными и муниципальными унитарными предприятиями, установлены ст.ст. 294-295 ГК РФ, а также ст. 18 Закона

²¹ Постановление Правительства Российской Федерации от 05 июня 2008 г. № 432 «О Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом». Официальный сайт Федерального агентства по управлению государственным имуществом [Электронный ресурс] URL: <http://www.rosim.ru> (дата обращения 15.01.2019).

²² Положение о Комитете по управлению муниципальной собственностью города Барнаула от 26 декабря 2008 г. № 28. Официальный сайт Комитета по управлению муниципальной собственностью города Барнаула [Электронный ресурс] URL: <http://kums-barnaul.ru/index.php> (дата обращения 25.01.2019).

«О государственных и муниципальных унитарных предприятиях»²³. По смыслу данных норм, указанные предприятия самостоятельно вправе сдавать в аренду движимое имущество, а недвижимость сдают в аренду с согласия собственника.

Казенные предприятия, являющиеся субъектами права оперативного управления, могут передавать в аренду закрепленное за ними как движимое, так и недвижимое имущество только с согласия собственника (ст. 297 ГК, ст. 19 закона «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях»).

В соответствии с п. 1 ст. 298 ГК РФ частные учреждения, обладающие правом оперативного управления на закрепленное за ними имущество, ни при каких условиях не могут быть арендодателями имущества, закрепленного за ними собственником. Что касается государственных или муниципальных учреждений, то возможность сдачи ими в аренду закрепленного на праве оперативного управления имущества зависит от вида этого учреждения. Так, в соответствии с п. 3 ст. 298 ГК РФ бюджетное учреждение без согласия собственника не вправе распоряжаться особо ценным движимым имуществом, закрепленным за ним собственником или приобретенным бюджетным учреждением за счет средств, выделенных ему собственником на приобретение такого имущества, а также недвижимым имуществом. Остальным имуществом, находящимся у него на праве оперативного управления, бюджетное учреждение вправе распоряжаться самостоятельно, если иное не установлено законом. Казенное учреждение не вправе отчуждать либо иным способом распоряжаться имуществом без согласия собственника имущества (п. 4 ст. 298 ГК РФ). Автономные учреждения могут выступать арендодателями недвижимого и особо ценного движимого имущества с согласия собственника, а остальным закрепленным за такими учреждениями имуществом они вправе распоряжаться самостоятельно (п. 2 ст. 298 ГК РФ).

²³ Собрание законодательства РФ. 2002. № 48. Ст. 4746.

Следует отметить, что особенности порядка заключения договоров аренды в отношении государственного и муниципального имущества определены ст. 17 закона «О защите конкуренции»²⁴, в соответствии с которой, заключение таких договоров может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров. Порядок проведения конкурсов и аукционов установлен федеральным законом «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд»²⁵.

В § 1 главы 34 Гражданского кодекса РФ нет отдельной нормы, определяющей, кто может выступать на стороне арендатора. Исходя из этого, арендатором по договору аренды, по общему правилу, могут выступать любые физические и юридические лица с обязательным соблюдением правил об их дееспособности и правоспособности.

Для некоторых видов аренды ГК установлены специальные требования, предъявляемые к арендатору. Так, арендатором жилых помещений может выступать лишь юридическое лицо (п. 2 ст. 671 ГК); при аренде предприятия – предприниматель (п. 1 ст. 656 ГК), по договору проката – лицо, пользующееся имуществом в потребительских целях (п. 1 ст. 626 ГК).

Устойчивый характер арендных отношений обеспечивает правило о сохранении действия договора аренды при изменении его сторон (ст. 617 ГК). В соответствии с ним, перемена в лице арендодателя, произошедшая вследствие перехода права собственности или иного вещного права на сданное в аренду имущество к другому лицу, не является основанием для изменения или расторжения договора аренды. Кроме того, новый собственник, либо иной законный владелец не имеет права истребовать сданное в аренду имущество до истечения срока действия договора, равно как и права изменить его условия, мотивируя это переменой на стороне арендодателя.

²⁴ Федеральный закон от 26.07.2006 № 135-ФЗ (ред. от 28.12.2013) «О защите конкуренции» // Российская газета. 2013. 30 декабря.

²⁵ Федеральный закон от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» // Собрание законодательства РФ. 2013. № 14. Ст. 1652.

При этом вне зависимости от переоформления договора аренды, прежний собственник теряет, а новый приобретает право на получение доходов от переданного в аренду имущества. Также переход права собственности на сданное в аренду имущество к другому лицу сам по себе не обязательно влечет внесение изменений в условия договора аренды, который был заключен между прежним собственником и арендатором. Однако это правило не распространяется на внесение в договор изменений в части сведений об арендодателе, поэтому новый собственник вправе с соблюдением правил ст. 452 ГК предъявить иск об изменении договора аренды в части, касающейся данных об арендодателе (п. 24 Обзора)²⁶. Такой подход основан на том, что в силу ст. 608 ГК арендодателем по договору аренды является собственник арендованного имущества, в связи с чем, при его смене для прежнего арендодателя договор прекращается.

Сохранение силы договора возможно и при перемене арендатора, если такая перемена произошла вследствие смерти гражданина, арендующего недвижимое имущество, и вступления его наследника в договор на оставшийся срок. Данное правило является диспозитивным и может быть изменено законом или соглашением сторон. В случае, когда законом или соглашением не предусмотрено иное, арендодатель вправе отказать такому наследнику во вступлении в договор лишь тогда, когда заключение договора явилось следствием обладания арендатором определенными личными качествами. К примеру, если арендатором нежилого помещения в здании художественной студии являлся скульптор (художник, хореограф), который в качестве арендной платы вел в студии учебные занятия, которые не в состоянии проводить его наследник²⁷.

²⁶ Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» // Вестник ВАС РФ. 2002. № 3.

²⁷ Гражданское право: учебник. Часть 2. / Отв. ред. В.П. Мозолин. М.: Юрист, 2007. С. 321.

1.3. Срок и форма договора аренды

Смыслом договора аренды выступает передача имущества во временное пользование, поэтому большое практическое значение имеет определение такого условия, как срок договора аренды.

Общие правила относительно срока договора аренды содержатся в ст. 610 ГК РФ. Согласно п. 1 ст. 610 ГК РФ конкретный срок действия договора аренды устанавливается в договоре. В п. 2 ст. 610 ГК РФ указано, что если срок аренды в договоре не определен, договор считается заключенным на неопределенный срок.

Нормы данной статьи позволяют сделать вывод о том, что срок не относится к существенным условиям договора, поскольку исходя из смысла ст. 432 ГК РФ, отсутствие в договоре существенных условий влечет признание его незаключенным. Данный подход является наиболее распространенным²⁸, однако разделяется не всеми исследователями.

Так, М.И.Брагинский, В.В. Витрянский толкуют понятие «существенные условия договора» расширительно и относят к ним те условия, необходимость согласования которых следует из анализа легального определения договора. Поэтому, учитывая временный характер владения и пользования имуществом, передаваемым по договору аренды, срок, по их мнению, является существенным условием для данного договора. Наличие же диспозитивной нормы (ст. 610 ГК РФ), касающейся правил определения срока, не меняет природы этого условия. Ученые обосновывают свою позицию тем, что «исследование существенных условий договора предполагает анализ договора - правоотношения, содержание которого отнюдь не исчерпывается пунктами,

²⁸ См., например: Гражданское право России. Часть вторая: Обязательственное право: Курс лекций / Отв. ред. О.Н. Садиков. М., 1997. С. 190; Гражданское право: Учебник / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. Ч. II. М., 2008. С. 156.

имеющимися в тексте договора»²⁹. Аналогичного мнения придерживается И.А. Зенин³⁰.

Однако в ст. 432 ГК РФ прямо говорится, что при заключении договора должно быть достигнуто соглашение в требуемой форме по всем его существенным условиям. Исходя из этого, определение существенных условий имеет первоочередное значение не столько для договора-правоотношения, сколько для договора – документа, состоящего из определенных пунктов. При этом отсутствие в тексте договора аренды условия о сроке не влечет признания его незаключенным, поскольку действует диспозитивная норма, закрепленная в ст. 610 ГК РФ о том, что договор будет считаться заключенным на неопределенный срок. Из этого следует, что условие о сроке не относится к числу существенных.

Согласно п. 2 ст. 610 ГК РФ при заключении договора на неопределенный срок предполагается право каждой из сторон в любое время в одностороннем порядке отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимости – за три месяца. При этом законом или договором может быть установлен иной срок для предупреждения о прекращении договора аренды, заключенного на неопределенный срок. Так, арендатор по договору проката обязан предупредить об отказе от договора в письменной форме не менее чем за 10 дней (п. 3 ст. 627 ГК).

Ст. 610 ГК РФ не устанавливает отличий между понятиями «срок действия договора аренды» и «срок аренды». В то же время указанные сроки могут не совпадать по времени. Например, если имущество передается арендатору через несколько дней после заключения договора. В этом случае срок действия договора начинается с момента его подписания, а срок аренды – с момента передачи имущества.

²⁹ Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Договоры о передаче имущества. 4-е изд., стереотипное. М.: Статут, 2002. Кн. 2. С. 442.

³⁰ Зенин И.А. Гражданское право. Учебник. М.: Юрайт, 2010. С. 233.

При этом важно понимать, что поскольку договор аренды является консенсуальным, момент его заключения определяется законом (ст. 432 ГК - достижение соглашения по всем существенным условиям в требуемой законом форме). С этого момента у сторон возникают обязательства и начинают действовать условия договора. Следовательно, стороны вправе определить по своему усмотрению лишь начало срока аренды (то есть срок передачи имущества, если он не совпадает с моментом заключения) и окончание срока договора. А.С.Емельянов справедливо подчеркивает, что начало срока действия договора в самом договоре стороны определять не вправе, потому что датой его заключения и, следовательно, началом действия автоматически будет указанная сторонами в договоре дата³¹.

Аналогичный вывод содержится в п. 8 информационного письма Президиума ВАС РФ от 16.02.2001 № 59 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»³²: какие-либо иные условия, определяющие в договоре начало срока его действия, не влияют на определение момента, с которого договор считается заключенным, поскольку момент заключения договора определяется в соответствии с общими положениями ГК РФ.

Для отдельных разновидностей аренды ГК РФ и иными законами могут устанавливаться максимальные (предельные) сроки договора. Так, в соответствии со ст. 627 ГК срок договора проката не может превышать один год. Предельные сроки пользования установлены для некоторых природных объектов. К примеру, срок предоставления в пользование водных объектов по

³¹ Емельянов А.С. Заключение и регистрация договоров аренды недвижимости //Недвижимость. Строительство. Право. 2008. № 4. С. 16.

³² Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 16.02.2001 № 59 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Официальный сайт Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации [Электронный ресурс] URL: <http://arbitr.ru> (дата обращения 11.11.2018).

договору водопользования не может быть более 20 лет (ст. 14 Водного кодекса РФ³³).

Согласно п. 1 ст. 621 ГК РФ арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности по договору, имеет преимущественное перед третьими лицами право на заключение договора аренды на новый срок, если иное не предусмотрено договором аренды.

Анализ законодательства, юридической литературы и примеров судебной практики позволяет выделить ряд условий, при которых арендатор имеет возможность реализовать преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок.

Во-первых, преимущественное право действует только в отношении имущества, которое было предметом прежнего договора аренды.

Во-вторых, преимущественное право на заключение договора аренды принадлежит лишь арендатору как стороне соответствующего соглашения. Субарендатор, а также лицо, пользующееся имуществом на основании иного договора, чем договор аренды (например, договор безвозмездного пользования) или вообще без законных оснований ни при каких условиях не является обладателем преимущественного права³⁴.

В-третьих, указанное право признается только за арендатором, который должным образом исполнял свои обязанности по ранее действовавшему договору. Л. Кузнецова справедливо отмечает, что данное право принадлежит лишь добросовестному арендатору³⁵. При этом следует руководствоваться п. 5 ст. 10 ГК РФ, согласно которому, добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются. Другими словами, в случае возникновения спора между участниками анализируемых

³³ Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 г. № 74-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2006. № 23. Ст. 2381.

³⁴ См., напр.: п. 34 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 11 января 2002 г. № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» // Вестник ВАС РФ. 2002. № 3.

³⁵ Кузнецова Л. Преимущественное право аренды // Право и экономика. 2006. № 2. С. 16.

правоотношений, бремя доказывания недобросовестности арендатора должно возлагаться на арендодателя.

В-четвертых, арендатор должен быть согласен на заключение договора «при прочих равных условиях», т.е. на таких же условиях, которые предлагаются всем другим лицам, желающим заключить договор. Это означает, что арендатор не вправе требовать от арендодателя заключения нового договора на прежних условиях, а арендодатель не связан условиями прежнего договора. Он вправе предложить арендатору и третьим лицам иные условия аренды имущества, либо более не сдавать имущество в аренду.

И наконец, арендатор обязан в письменной форме уведомить арендодателя о намерении заключить договор в срок, указанный в договоре, а при отсутствии такого указания – в разумный срок до окончания действия договора. Как указывает Г. Шапкина, понятие «разумный срок» следует толковать как время, которое необходимо, чтобы заключить договор на последующий период³⁶.

Если арендодатель допустил нарушение преимущественного права арендатора на заключение договора аренды на новый срок, которое выразилось в отказе от его заключения, но в течение года со дня истечения срока договора аренды он заключил договор с иным лицом, арендатор вправе потребовать в судебном порядке по своему выбору перевода на себя прав и обязанностей арендатора по заключенному с другим лицом договору и взыскания убытков, вызванных отказом арендодателя от заключения договора, либо только возмещения убытков (абз. 3 п. 1 ст. 621 ГК).

При этом последствия нарушения арендодателем преимущественного права арендатора могут быть применены судом, только если между арендодателем и третьим лицом заключен договор. Однако в судебной практике есть и другая позиция, согласно которой арендатору при обращении с иском о защите преимущественного права достаточно доказать намерение арендодателя

³⁶ Шапкина Г. Договор аренды // Хозяйство и право. 2003. Приложение № 7. С. 21.

заключить договор аренды этого же имущества с третьим лицом³⁷. Такой подход не вполне соответствует требованиям законодательства, поскольку, как было указано выше, для реализации последствий нарушения преимущественного права необходим состоявшийся юридический факт, то есть договор аренды должен быть заключен с иным лицом.

Учитывая диспозитивность п. 1 ст. 621 ГК РФ, стороны могут согласовать условие об ограничении или об отсутствии преимущественного права арендатора. Это позволит арендодателю беспрепятственно заключить договор с третьими лицами.

Если срок договора аренды истек, а арендатор не уведомил арендодателя о своем желании заключить договор аренды на новый срок, то он вправе продолжать использовать арендованное имущество при отсутствии возражений со стороны арендодателя. В таком случае договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок (п. 2 ст. 621 ГК РФ).

При этом следует отметить, что норма п. 2 ст. 621 ГК РФ сформулирована как императивная, то есть не допускающая ее изменения по соглашению сторон. В связи с этим в судебной практике вопрос о возможности такого изменения решается неоднозначно. Так, возникают разногласия при разрешении споров, связанных с включением в текст договора запрета на его возобновление, а также условия о его продлении на определенный срок.

Одни суды исходят из того, что п. 2 ст. 621 ГК РФ не является обязательным, следовательно, договором аренды может быть предусмотрен запрет на возобновление договора на неопределенный срок, либо его возобновление по истечении срока действия на определенный срок. Так, например, в постановлении ФАС Северо-Западного округа от 15.08.2013 по делу № А56-40453/2012 содержится вывод о том, что «не подлежит применению предусмотренное пунктом 2 статьи 621 ГК РФ правило о действии договоров в те-

³⁷ Письмо ВАС РФ от 10.09.1993 № С-13/ОП-276 «Об отдельных рекомендациях, принятых на совещаниях по судебной-арбитражной практике» //Вестник ВАС РФ1993. № 11.

чение неопределенного срока, поскольку сторонами был предусмотрен иной порядок, а именно продление договоров на 1 месяц»³⁸.

Другие суды занимают противоположную позицию, приходя к выводу, что положения п. 2 ст. 621 ГК РФ не подлежат изменению. К примеру, в Постановлении ФАС Северо-Кавказского округа от 19.11.2009 по делу № А32-1167/2009 указано, что «несостоятелен довод предпринимателя о том, что в соответствии с п. 7.2 договора аренды он считается возобновленным на тех же условиях и на тот же срок, то есть на 11 месяцев. Данный довод противоречит п. 2 ст. 621 ГК РФ, который указывает на возобновление договора аренды на неопределенный срок без учета условий договора относительно срока его действия...»³⁹.

Исходя из общего принципа свободы договора, согласование сторонами условия о его пролонгации на определенный срок не противоречит смыслу гражданского законодательства и может применяться. В подтверждение сказанного можно привести новый подход в понимании императивности и диспозитивности, сформулированный в Постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 14.03.2014 № 16 «О свободе договора и ее пределах»⁴⁰. В п. 3 указанного Постановления установлено, что при отсутствии в норме, регулирующей права и обязанности по договору, явно выраженного запрета установить иное, она является императивной, если исходя из целей законодательного регулирования это необходимо для защиты особо значимых охраняемых законом интересов (интересов слабой стороны договора, третьих лиц, публичных интересов и т.д.), недопущения грубого нарушения баланса интересов сторон либо императивность нормы вытекает из существа законодательного регулирования данного вида договора.

³⁸ Постановление ФАС Северо-Западного округа от 15.08.2013 по делу № А56-40453/2012 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

³⁹ Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 19.11.2009 по делу № А32-1167/2009 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

⁴⁰ Вестник ВАС РФ. 2014. № 5. С. 85-91.

Таким образом, по мысли ВАС РФ, квалификация нормы как императивной или диспозитивной зависит от ряда вышеперечисленных факторов и от конкретной ситуации, а не от наличия или отсутствия оговорки «если договором не предусмотрено иное». В то же время для преодоления указанных разногласий в подходах судов к разрешению данного вопроса следует внести изменения в норму, предусмотренную п. 2 ст. 621 ГК РФ, сформулировав ее следующим образом: «Если иное не предусмотрено законом или соглашением сторон, в случаях, когда арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок».

Заключение договоров аренды возможно как в устной, так и в письменной форме. При этом, исходя из требований п. 1 ст. 609 ГК РФ, устная форма допустима лишь для договоров, сторонами которого являются граждане, а срок аренды не превышает один год. В то же время для некоторых видов аренды законом регламентирована обязательная письменная форма вне зависимости от субъектного состава и срока договора (например, прокат — ст. 626 ГК, аренда транспортных средств — ст. 633 и 643 ГК, аренда зданий или сооружений – ст. 651 ГК, аренда предприятий – ст. 658 ГК).

Несоблюдение установленной законом простой письменной формы влечет недействительность договора аренды только тогда, когда это правовое последствие прямо указано в законе или договоре (п. 2 ст. 162 ГК). Примером этому служат соответствующие нормы об аренде зданий или сооружений (ст. 651 ГК) и аренде предприятий (ст. 658 ГК). В остальных случаях применяется общее правовое последствие несоблюдения простой письменной формы сделки, содержащееся в п. 1 ст. 162 ГК РФ – стороны лишаются права в случае спора ссылаться на свидетельские показания в подтверждение договора и его условий. Специальные требования к форме установлены для договоров аренды зданий (сооружений) и предприятий – такие договоры должны

закключаться путем составления единого документа, подписанного сторонами (ст. 651 и 658 ГК).

В соответствии с п. 2 ст. 609 ГК РФ договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом. «Иное» предусмотрено, в частности, в ст. 651 ГК, устанавливающей, что договоры аренды зданий и сооружений должны регистрироваться только тогда, когда срок их действия составляет не менее одного года. При этом договор аренды, заключенный на неопределенный срок или возобновленный на неопределенный срок, не требует государственной регистрации⁴¹.

Государственная регистрация договора аренды осуществляется в соответствии с законом «О государственной регистрации недвижимости»⁴². В соответствии со ст. 51 данного закона государственная регистрация аренды недвижимого имущества проводится посредством государственной регистрации договора аренды этого недвижимого имущества. При этом заявление о государственной регистрации такого договора может подать как арендодатель, так и арендатор.

Что касается правовых последствий отсутствия государственной регистрации договора аренды, то с одной стороны, такой договор не может быть признан незаключенным, с другой, – лицо, которому вещь передана во владение по договору аренды, подлежащему государственной регистрации, но не зарегистрированному, по общему правилу не может ссылаться на его сохранение при изменении собственника⁴³.

⁴¹ Информационное письмо Президиума ВАС РФ № 59 от 16.02.2001 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Вестник ВАС РФ. 2001. № 4.

⁴² Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 01.07.2018) «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства РФ. 2015. № 29. Ст. 4344.

⁴³ Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 № 165 «Обзор судебной практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными» // Вестник ВАС РФ. 2014. № 4.

Постановлением Пленума ВАС РФ № 98⁴⁴ разъяснено, что отсутствие государственной регистрации аренды в случаях, когда необходимость такой регистрации установлена законом, не означает отсутствия обязательственных связей между контрагентами по этому соглашению. Такой незарегистрированный договор аренды связывает его стороны условиями об арендной плате и о неустойке за нарушение условий пользования имуществом, если контрагенты согласовали его существенные и иные условия, была соблюдена форма договора, собственник осуществил передачу имущества в пользование, а другое лицо при его приемке не сделало каких-либо замечаний, договор исполнялся сторонами.

В то же время права арендатора, который пользуется имуществом по незарегистрированному договору аренды, не могут быть противопоставлены третьим лицам. В частности:

- отсутствует преимущественное право на заключение договора на новый срок;
- не действует положение о сохранении договора в силе при переходе права собственности на переданное в аренду имущество к другому лицу.

В соответствии с п. 6 анализируемого постановления Пленума ВАС РФ, любая из сторон договора аренды вправе обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о внесении в ЕГРП записи о прекращении договора аренды. Сохранение в ЕГРП записи о договоре аренды не означает, что договор аренды не прекратился.

⁴⁴ Постановление Пленума ВАС РФ от 25.12.2013 № 98 «О внесении дополнения в постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды». Официальный сайт Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации [Электронный ресурс] Банк судебных актов и документов Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. URL: <http://arbitr.ru> (дата обращения 19.11.2018).

ГЛАВА 2. СОДЕРЖАНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

2.1. Права и обязанности арендодателя

Основной обязанностью арендодателя по договору аренды выступает своевременное предоставление арендатору имущества в состоянии, соответствующем условиям договора и назначению имущества, вместе со всеми его принадлежностями и относящимися к нему документами (ст. 611 ГК).

Таким образом, в первую очередь, арендодатель обязан осуществить реальную передачу имущества арендатору. Общие положения Гражданского кодекса РФ о договоре аренды не предусматривают каких-либо требований к порядку передачи имущества. Соответственно, стороны могут согласовать его по своему усмотрению. При этом в процессе такого согласования стороны вправе определить срок и место передачи имущества в аренду, а также подтверждающие передачу документы.

Факт передачи имущества, как правило, подтверждается актом приема-передачи. Стороны вправе включить в договор аренды условие о том, что он является одновременно актом приема-передачи имущества (ст. 421 ГК РФ). Такой договор будет признан надлежащим доказательством передачи имущества арендатору. Однако следует учитывать, что после подписания такого договора арендатор не вправе будет ссылаться на то, что имущество фактически ему не было передано (ст. 611 ГК РФ). Следовательно, он не сможет на этом основании отказаться от внесения арендной платы.

В судебной практике возникают споры о взыскании платы за пользование имуществом, где арендатор заявляет, что поскольку акт приема-передачи предоставляемого в аренду имущества отсутствует, то и имущество юридически ему не передано, в связи с чем, он не обязан вносить арендные платежи. Иллюстрацией правовой позиции суда в указанных случаях выступает Постановление ФАС Центрального округа от 30.03.2009 по делу № А48-2528/08-4, где указано, что «...довод ответчика, заявленный им в кассационной жалобе

о том, что между сторонами не подписан акт приема-передачи арендуемого имущества, не имеет правоопределяющего значения.

То обстоятельство, что указанная в договоре аренды часть нежилого помещения арендатору по акту приема-передачи не передавалась и им не использовалась, опровергается материалами дела и доводами самого ответчика. Кроме того, имеющиеся в материалах дела документы... в совокупности подтверждают факт владения и пользования ответчиком арендованным имуществом.

В силу ч. 3 ст. 611 ГК РФ, уклонение арендодателя от подписания акта приема-передачи имущества дает основание для обращения арендатора в суд с требованием об обязанности арендодателя передать арендованное имущество по акту приема-передачи в случае, если такая передача не состоялась, и арендатор не вступил во владение данным имуществом. При условии фактического использования арендованного имущества, отсутствие передаточного акта носит формальный характер и не может являться основанием для неисполнения арендатором своих обязательств по договору...»⁴⁵.

Таким образом, неоформление акта приема-передачи не всегда свидетельствует о том, что арендодатель не исполнил свою обязанность по передаче имущества арендатору. Фактическое использование имущества самостоятельно или в совокупности с другими доказательствами подтверждает передачу имущества арендатору, несмотря на то, что акт приема-передачи этого имущества отсутствует. В качестве доказательств передачи имущества могут использоваться любые документы, подтверждающие фактический переход имущества арендатору, а также иные доказательства наличия арендных правоотношений.

Если в договоре не определены срок и место передачи имущества, имущество передается в разумный срок после подписания договора (п. 3 ст. 611 ГК РФ), а местом передачи является место хранения имущества, если оно бы-

⁴⁵ Постановление ФАС Центрального округа от 30.03.2009 по делу № А48-2528/08-4 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

ло известно арендатору в момент заключения договора (абз. 4 ст. 316 ГК РФ), либо место нахождения арендодателя (абз. 6 ст. 316 ГК РФ).

Следует учитывать, что арендодатель, который не передал имущество арендатору в срок, определенный договором, имеет право требовать внесения платы за аренду лишь после фактической передачи имущества⁴⁶.

Если арендодатель уклоняется от предоставления имущества по истечении согласованного сторонами срока, то арендатор имеет право в соответствии с п. 3 ст. 611 ГК РФ истребовать его принудительно, а также взыскать с арендодателя убытки, причиненные задержкой исполнения обязательства. Законом предусматривается и альтернативная возможность – потребовать расторжения договора и возмещения убытков, вызванных его неисполнением. Такими убытками могут являться, в частности, дополнительные затраты, которые понес арендатор в связи с необходимостью найма аналогичной вещи у другого лица (реальный ущерб), потери (упущенная выгода) из-за невозможности эксплуатации предмета аренды, неполученного в согласованный срок.

Вместе с тем, арендатор, не получивший полагающееся по договору имущество, не имеет права истребовать его по правилам ст. ст. 301, 305 ГК у лица, в чьем пользовании оно фактически находится, так как право использовать вещно-правовые способы защиты может принадлежать лишь титульному владельцу, каковым арендатор становится только после реальной передачи ему предмета договора аренды⁴⁷.

Если иное не предусмотрено договором, имущество должно быть передано вместе со всеми принадлежностями относящимися к нему документами. Ими, в частности, являются технический паспорт, сертификат качества, инструкция по эксплуатации и т.п. Перечень этих документов является откры-

⁴⁶ Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 11 января 2002 г. № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» // Вестник ВАС РФ. 2002. № 3.

⁴⁷ Эрделевский А.М. Договор аренды в арбитражной практике // Бизнес-адвокат. 2002. № 5. С. 42.

тым. Такие документы должны позволять арендатору пользоваться имуществом в соответствии с его назначением.

Состав принадлежностей и документов может быть указан сторонами как в самом договоре, так и в документах, относящихся к объекту аренды и прилагаемых к договору. Если условие о составе принадлежностей объекта аренды не согласовано, договор считается заключенным, поскольку это условие не является существенным для договора аренды. Однако предполагается, что имущество сдается в аренду вместе со всеми его принадлежностями (ст. 611 ГК РФ), в связи с чем, обязанность по доказыванию некомплектности имущества возлагается на арендатора.

Если в отсутствие принадлежностей и документов арендатор не может использовать имущество по назначению, он имеет право потребовать от арендодателя передачи необходимых принадлежностей и документов, либо расторжения договора. И в том и в другом случае арендатор вправе требовать возмещения убытков. Кроме того, если без этих документов невозможна эксплуатация полученного по договору имущества, арендодатель не вправе потребовать внесения арендной платы за соответствующий период⁴⁸.

В тех случаях, когда отсутствие принадлежностей или документов не является препятствием использования имущества в соответствии с договором, арендатор не вправе требовать расторжения договора, ссылаясь на п. 2 ст. 611 ГК. Однако он имеет возможность потребовать принудительного исполнения арендодателем установленной в договоре обязанности передать принадлежности и документы, а также возмещения убытков, причиненных неисполнением либо ненадлежащим исполнением данной обязанности.

Следующее требование, относящееся к исполнению обязанности арендодателя по передаче имущества, касается его состояния. Состояние вещи в литературе определяется как совокупность изменяемых при ее эксплуатации

⁴⁸ П. 8 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 11 января 2002 г. № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» // Вестник ВАС РФ. 2002. № 3.

свойств и параметров, которые определяют возможности применения вещи⁴⁹. Если арендатору для целей пользования объектом важно, чтобы он соответствовал определенным параметрам или имел определенные свойства, то в договоре необходимо согласовать условие о состоянии, в котором арендодатель должен предоставить имущество. При отсутствии условия о состоянии объекта аренды в договоре, арендодатель должен предоставить объект аренды, свойства и параметры которого достаточны для извлечения из него полезных свойств в соответствии с целями использования по договору и назначением имущества (п. 1 ст. 611 ГК РФ).

Необходимо учитывать, что если арендатор не сможет использовать имущество в связи с получением его в состоянии, не соответствующем его назначению и условиям договора, суд может признать, что арендодатель не исполнил обязанность по передаче имущества, установленную ст. 611 ГК РФ. Арендодатель в этом случае не сможет взыскать с арендатора задолженность по арендной плате и проценты за пользование чужими денежными средствами⁵⁰.

В ст. 612 ГК РФ установлены последствия передачи имущества с недостатками. Арендодатель не отвечает за недостатки, которые: а) прямо названы в договоре; б) не указаны в договоре, но о них заранее было известно арендатору; в) должны были быть обнаружены арендатором при осмотре имущества или проверке его исправности во время заключения договора или передачи имущества в аренду (явные недостатки). В остальных случаях арендодатель отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, включая и те, о которых он не знал во время заключения договора.

Как справедливо отмечает А.М. Анчиков, правовое значение имеют различные недостатки: и полностью, и частично препятствующие пользованию имуществом. Наличие недостатков, не оказывающих влияния на возможность

⁴⁹ Корнийчук Г.А. Договоры аренды, найма и лизинга. М.: Дашков и К, 2009. С. 32.

⁵⁰ Раев Д. Условия о состоянии имущества в договоре аренды недвижимости // Корпоративный юрист. 2009. № 4. С. 45.

использования имущества, не порождает ответственности арендодателя за ненадлежащее исполнение обязанности по передаче имущества. Однако в любом случае такие недостатки должны быть отражены в договоре для последующей оценки обусловленного состояния имущества при его возврате арендатором⁵¹.

В соответствии с п.1 ст. 612 ГК РФ в случае обнаружения недостатков, за которые несет ответственность арендодатель, арендатор вправе выбрать следующие способы защиты:

а) потребовать безвозмездного устранения недостатков, либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения собственных затрат на устранение недостатков;

б) предварительно уведомив арендодателя, непосредственно удержать суммы понесенных им расходов на ликвидацию недостатков из арендной платы;

в) потребовать досрочного расторжения договора.

Законом предусмотрена возможность арендодателя избежать применения арендатором способов защиты, указанных в первых двух пунктах. С этой целью он обязан незамедлительно произвести замену предоставленного арендатору имущества на другое такое же имущество, находящееся в надлежащем состоянии, либо безвозмездно ликвидировать выявленные недостатки.

Исполнив свою обязанность по передаче имущества арендатору, арендодатель не имеет права совершать действий, препятствующих арендатору им пользоваться. Например, передав в аренду помещение в здании, арендодатель обязан обеспечить арендатору свободный доступ в это помещение, не вправе отключить его коммуникации и т.д. Следует иметь в виду, что арендатору как титульному владельцу законом предоставлены вещно-правовые способы защиты его интересов от нарушений, как связанных, так и не связанных с ли-

⁵¹ Анчоков А.М. О некоторых вопросах, связанных с договором аренды // Право и экономика. 2012. № 12. С. 34-37.

шением владения, не только против третьих лиц, но и против собственника (ст. 301-305 ГК).

Следующей обязанностью арендодателя выступает предупреждение арендатора о всех имеющихся правах третьих лиц на договорное имущество. Это обусловлено тем, что передача имущества в аренду не является основанием для прекращения или изменения прав третьих лиц на это имущество, которыми они обладают на основании закона или договора (ст. 613 ГК). В то же время права третьих лиц (например, залог, сервитут, права покупателя по договору купли-продажи) могут значительно сужать возможности арендатора владеть и пользоваться полученным имуществом.

Так, например, если сдаваемое в аренду имущество обременено правом залога, то залогодержатель может при неисполнении залогодателем основного обязательства воспользоваться своим правом и обратиться взыскание на это арендованное имущество, невзирая на то, что после заключения договора залога это имущество было сдано в аренду.

Поэтому неисполнение обязанности по предупреждению арендатора о таких правах дает последнему право потребовать уменьшения арендной платы либо расторжения договора и возмещения убытков (ст. 613 ГК). При этом уменьшение арендной платы должно соответствовать тем ограничениям прав и интересов, которые возникли у арендатора. Для взыскания убытков нужно обосновать их размер и доказать, что эти убытки явились следствием обременения арендованного имущества, о котором арендатор не был поставлен в известность.

Если арендатор подвергся опасности утратить право пользования полученным в аренду имуществом ввиду того, что на него кредитором арендодателя обращено взыскание, то он имеет право без согласия арендодателя за собственный счет удовлетворить требование такого кредитора (п. 2 ст. 313 ГК). После этого в объеме произведенного удовлетворения к такому арендатору перейдет право требования к арендодателю.

Согласно диспозитивному правилу, установленному в ст. 616 ГК РФ арендодатель обязан осуществлять капитальный ремонт переданного в аренду имущества. Гражданский кодекс РФ не дает определение капитального ремонта. В специальной литературе под капитальным понимается ремонт, выполняемый для восстановления исправности и полного или близкого к полному восстановлению ресурса изделия с заменой или восстановлением любых его частей, включая базовые⁵².

В судебной практике используются и другие определения капитального ремонта. В частности, под ним понимается проведение направленных на сохранение целостности, назначения и стоимости вещи работ, которые требуют значительных затрат на восстановление существенных частей, элементов вещи в связи с их износом, поломкой или другими воздействиями внешних факторов⁵³. В целом, капитальным ремонтом является такое восстановление основных элементов арендованного имущества, без которого это имущество нельзя использовать по назначению.

Капитальный ремонт должен производиться арендодателем в срок, определенный договором, а если он не установлен договором или обусловлен неотложной необходимостью – в разумный срок. В случае нарушения арендодателем данной обязанности, арендатор вправе по своему выбору: а) осуществить капитальный ремонт и взыскать с арендодателя стоимость произведенных затрат или зачесть их в счет арендной платы; б) потребовать соразмерного уменьшения арендной платы; в) потребовать расторжения договора и возмещения убытков (ст. 616 ГК).

ГК РФ не предусматривает детальную регламентацию отношений, складывающихся между сторонами договора аренды при осуществлении капитального ремонта. Поэтому все условия договора, имеющие отношение

⁵² п. 36 ГОСТ 18322-78 «Система технического обслуживания и ремонта техники. Термины и определения», утвержденного Постановлением Госстандарта СССР от 15.11.1978 № 2986. М.: Издательство стандартов, 1978.

⁵³ Никифорова Е.И. Обзор судебной практики по спорам, связанным с договором аренды // Жилищное право. 2010. № 12. С. 112.

к проведению такого ремонта, необходимо оговорить в самом его тексте. Согласование данного условия в интересах обеих сторон, поскольку оно определяет их взаимные представления о выполнении капитального ремонта и позволяет избежать конфликтов при его осуществлении. Поэтому в договоре целесообразно предусмотреть:

- сторону, которая несет обязанность по проведению капитального ремонта;
- распределение расходов по капитальному ремонту между сторонами;
- виды, объем и стоимость работ по капитальному ремонту;
- срок осуществления капитального ремонта;
- порядок внесения арендной платы за период проведения капитального ремонта.

Пунктом 2 ст. 624 ГК РФ установлена обязанность арендодателя возместить арендатору стоимость неотделимых улучшений, произведенных с согласия арендодателя и за счет арендатора. При этом под неотделимыми улучшениями понимаются такие, которые не могут быть отделены от арендованного имущества без причинения ущерба его назначению.

Произведенные арендатором отделимые улучшения (которые могут быть отделены без повреждения вещи и ухудшения ее состояния) являются его собственностью и по окончании договора аренды могут быть оставлены за собой, если иное не предусмотрено договором аренды (п. 1 ст. 623 ГК РФ).

Сумма, затраченная на внесение в арендованное имущество неотделимых улучшений, произведенных арендатором без согласия арендодателя, возмещению не подлежит, если иное не предусмотрено законом (п. 3 ст. 623 ГК).

В теории и правоприменительной практике немаловажное значение имеют вопросы квалификации понятий «текущий ремонт», «капитальный ремонт», «улучшения арендованного имущества», поскольку действующие законодательные акты не содержат ни их определения, ни критериев разграничения, а лишь устанавливают правовой режим распределения затрат между

сторонами договора аренды. Определяющим признаком улучшений арендованного имущества являются особенности результата произведенных работ. Однако идентификация проводимых арендатором работ в качестве неотделимых улучшений имущества на практике вызывает сложности, способствуя неоднозначному разрешению судами ситуаций, связанных с толкованием данных понятий⁵⁴.

Анализ судебной практики позволяет выделить три основных подхода к рассмотрению таких дел. Одни суды исходят из тождества капитального ремонта и неотделимых улучшений. Так, например, в Постановлении ФАС Московского округа от 18 января 2005 г. по делу № КГ-А40/12998-04-2 указано: «Суд сделал правильный вывод о том, что работы по капитальному ремонту арендуемых помещений (создание неотделимых улучшений)... производились с одобрения их собственника»⁵⁵.

Другие суды определяют неотделимые улучшения в качестве последствия капитального ремонта (соотнесение названных категорий как процесса и его результата). Так, ФАС Северо-Западного округа в Постановлении от 18 июня 2002 г. по делу № А56-9963/00 в числе прочего ведет речь о стоимости капитального ремонта «и ставших его результатом неотделимых улучшений»⁵⁶.

И, наконец, третья группа судов разграничивает капитальный ремонт и неотделимые улучшения. К примеру, ФАС Северо-Кавказского округа отправил дело на новое рассмотрение со ссылкой на следующее: «Суд не исследовал вопрос о том, какие выполненные истцом работы связаны с капитальным ремонтом, а какие - с производством неотделимых улучшений арендованного имущества. Данное обстоятельство имеет существенное значение для правильного разрешения спора, поскольку вопросы компенсации стоимости

⁵⁴ См.: Романец Ю.В. Возмещение стоимости неотделимых улучшений арендованного имущества (по материалам судебной практики) // Гражданское право. 2017. № 3. С. 26-28.

⁵⁵ Постановление ФАС Московского округа от 18 января 2005 г. по делу № КГ-А40/12998-04-2 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

⁵⁶ Постановление ФАС Северо-Западного округа от 18 июня 2002 г. по делу № А56-9963/00 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

неотделимых улучшений арендованного имущества не регламентируются статьей 616 ГК РФ. Споры по данному вопросу подлежат разрешению по правилам статьи 623 ГК РФ»⁵⁷.

Эта позиция более обоснованна. Действительно, производство капитального ремонта и производство неотделимых улучшений могут порождать разные правовые последствия. Как было указано выше, для производства неотделимых улучшений необходимо согласие арендодателя, а условия компенсации затрат на капитальный ремонт – это либо существование неотложной необходимости, либо нарушение арендодателем обязанности проведения капитального ремонта в установленные сроки.

Смещение данных категорий приводит на практике к искажению предусмотренных действующим законодательством РФ условий, необходимых и достаточных для возникновения обязанности арендодателя по возмещению арендатору стоимости произведенных работ.

Таким образом, ГК РФ в самом общем виде, используя диспозитивные нормы, определяет обязанности арендодателя по договору аренды. В этой связи первостепенное значение имеет конкретизация данных обязательств в договоре. Чем подробнее будут обозначены порядок передачи имущества, состав его принадлежностей, согласованы документы, подтверждающие передачу, определены условия о капитальном ремонте и возмещении стоимости неотделимых улучшений, тем меньше риск возникновения споров и убытков, связанных с ненадлежащим исполнением арендодателем своих обязанностей.

⁵⁷ Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 6 ноября 2001 г. по делу № Ф08-3608/2001 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс».

2.2. Права и обязанности арендатора

Пользование имуществом, являющимся предметом договора аренды, всегда предполагает исполнение определенных обязанностей в отношении этого имущества. Данные обязанности установлены законом (статьи 615, 616, 622 ГК РФ), могут конкретизироваться в договоре, и связаны с определением условий, процедуры использования, определения содержания права пользования, а также возврата имущества после прекращения действия договора.

Первоочередной обязанностью арендатора является пользование полученным по договору имуществом в соответствии с условиями договора, а если они не определены - исходя из его назначения (ст. 615 ГК РФ). В процессе пользования арендатор может получать плоды, продукцию и доходы, которые, по общему правилу (п. 2 ст. 606 ГК РФ), становятся его собственностью.

Пользование имуществом не в соответствии с его назначением является основанием для досрочного прекращения договора по инициативе арендодателя. Примером такого нецелевого использования может выступать эксплуатация легкового автомобиля для осуществления грузовых перевозок, либо нежилого помещения в качестве жилого и т.п.

Осуществляя процесс пользования, арендатор, по общему диспозитивному правилу, установленному п. 2 ст. 616 ГК РФ, обязан поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества.

Величина затрат арендатора на содержание полученного в аренду имущества зависит от его конкретного вида. К примеру, арендуя нежилое помещение, может возникнуть необходимость несения административных расходов по управлению помещением, по его эксплуатации (уборка помещения и придомовой территории, освещение дома, озеленение двора, содержание лифтов, оплата коммунальных услуг).⁵⁸ При нарушении арендатором порядка

⁵⁸ Шапкина Г. Договор аренды // Хозяйство и право. 2003. Приложение № 7. С.47.

пользования имуществом, арендодатель вправе потребовать досрочного расторжения договора и возмещения соответствующих убытков (п. 3 ст. 615 ГК РФ, ст. 619 ГК).

С обязанностью арендатора поддерживать имущество в исправном состоянии тесно связана обязанность за свой счет проводить текущий ремонт. Текущий ремонт – это ремонт, выполняемый для обеспечения или восстановления работоспособности изделия. Он состоит в замене и (или) восстановлении отдельных частей вещи⁵⁹. В судебной практике используется и другое определение текущего ремонта, под которым понимается систематическое и своевременное проведение работ по предохранению имущества от преждевременного износа и устранению возникающих повреждений и неисправностей⁶⁰.

Как отмечалось ранее, норма о проведении арендатором текущего ремонта (п.2 ст. 616 ГК РФ) диспозитивна, исходя из чего, данная обязанность может быть возложена договором и на арендодателя. Кроме того, если стороны договорились о проведении текущего ремонта арендатором, они могут согласовать обязанность арендодателя возместить арендатору понесенные на его производство расходы полностью либо частично.

В то же время, если обязанность производить текущий ремонт возложена на арендатора и он ее исполнил, но впоследствии выяснилось, что ремонт был вызван недостатками, за которые отвечает арендодатель (или третье лицо, осуществившее ремонт имущества по договору с арендодателем), арендатор вправе предъявить требования, предусмотренные ст. 612 ГК РФ⁶¹. В частности, он вправе потребовать от арендодателя возмещения своих затрат на про-

⁵⁹ П. 38 ГОСТ 18322-78 «Система технического обслуживания и ремонта техники. Термины и определения», утвержденного Постановлением Госстандарта СССР от 15.11.1978 № 2986. М.: Издательство стандартов, 1978.

⁶⁰ Никифорова Е.И. Обзор судебной практики по спорам, связанным с договором аренды // Жилищное право. 2010. № 12. С. 116.

⁶¹ Постановление Президиума ВАС РФ от 17.12.2013 № 12528/13. Официальный сайт Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации [Электронный ресурс] Банк судебных актов и документов Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. URL: <http://arbitr.ru> (дата обращения 22.11.2018).

ведение ремонта. Из этого можно сделать вывод, что возложение на арендатора обязанности по текущему ремонту не освобождает арендодателя от ответственности по ст. 612 ГК РФ за недостатки переданного имущества.

Пользуясь арендованным имуществом, арендатор имеет право с согласия арендодателя осуществлять с ним некоторые распорядительные действия. Перечень их содержится в п. 2 ст. 615 ГК РФ. Такими действиями являются: сдача нанятого имущества в субаренду (поднаем), передача своих прав и обязанностей по договору третьему лицу (перенаем), предоставление имущества третьему лицу в безвозмездное пользование, передача принадлежащего ему права пользования в залог, внесение его в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных обществ и товариществ, паевого взноса в производственный кооператив.

В перечисленных случаях (кроме перенайма) в арендном обязательстве не происходит изменения арендатора, поэтому последний остается ответственным перед арендодателем. В случае перенайма все права и обязанности прежнего арендатора переходят к лицу, с которым заключен договор о перенайме.

Стоит отметить, что перечень способов передачи арендатором своих прав и обязанностей по договору аренды другому лицу, установленный в п. 2 ст. 615 ГК РФ является закрытым. Поэтому невозможно передать право аренды путем заключения соглашения об уступке права аренды. Подобные споры нередко рассматриваются арбитражными судами.

Так, акционерное обратилось в арбитражный суд с требованием, адресованным комитету по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним о признании недействительным решения об отказе в регистрации сделки уступки права аренды, заключенной истцом (цессионарием) с прежним арендатором в соответствии со статьей 382 ГК РФ.

Комитет по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, являющийся ответчиком, в отзыве на иск просил суд отказать истцу в удовлетворении иска, считая, что в разбираемом случае при передаче права аренды

были нарушены требования пункта 2 статьи 615 ГК, в связи с чем, отказ в регистрации правомерен, и соответствует правилу п. 1 ст. 20 Закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Арбитражный суд в иске отказал, мотивируя это тем, что в п. 2 ст. 615 ГК РФ содержатся специальные правила передачи арендатором права аренды другому лицу, и определяются формы такой передачи: перенаем, вклад в уставный капитал хозяйственного общества или товарищества, паевой взнос в производственный кооператив. Поскольку ни по одному из вышеуказанных оснований право аренды истцу не было передано, отказ ответчика в регистрации этой сделки является правомерным⁶². Вместе с тем, в настоящее время, после признания возможности суда самому определять диспозитивность или императивность норм, невзирая на оговорку «если иное не предусмотрено законом или соглашением сторон», (подробнее об этом в параграфе 1.3), решения подобного плана приниматься не должны. И уступка права аренды, произведенная по правилам об уступке права требования, несмотря на формальное несоответствие п. 2 ст. 615 ГК РФ, должна признаваться законной.

Законом не установлены какие-либо специальные требования к форме выражения согласия арендодателя, поэтому он вправе выразить свою волю любым правомерным способом и на любых условиях. Вместе с тем, стороны могут предусмотреть в договоре обязанность арендатора получить согласие в определенной форме или конкретным способом.

При этом следует учитывать, что арендатор не вправе понудить арендодателя к выдаче согласия, поскольку дача согласия не является обязанностью арендодателя. Поэтому арендодатель вправе отозвать выданное ранее согласие, в том числе на передачу объекта в субаренду, в любой момент до заключения соответствующего договора. Данная позиция подтверждена судебной практикой⁶³. Вместе с тем, если в договор аренды было включено условие

⁶² Приложение к информационному письму Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 // Вестник ВАС РФ. 2002. № 3.

⁶³ См., например: Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 03.09.2009 по делу

о праве арендатора сдавать имущество в субаренду без согласования с арендодателем, то такое договорное условие не может быть изменено стороной договора в одностороннем порядке⁶⁴.

Относительно последствий неполучения требуемого согласия арендодателя можно отметить следующее. Федеральным законом от 07.05.2013 № 100-ФЗ «О внесении изменений в подразделы 4 и 5 раздела I части первой и статью 1153 части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации»⁶⁵ введена ст. 173.1 ГК РФ. Указанной статьей устанавливается, что сделка, совершенная без согласия третьего лица, считается оспоримой. Исключения составляют случаи, когда законом предусмотрено, что такая сделка ничтожна, либо что в отсутствие согласия она влечет правовые последствия для третьего лица, уполномоченного давать согласие. Следовательно, сделка по передаче объекта аренды или арендных прав третьему лицу, заключенная без согласия арендодателя, является оспоримой, поскольку иных последствий действующим законодательством не предусмотрено.

Учитывая возмездность договора аренды, одной из основных обязанностей арендатора является своевременная выплата арендной платы арендодателю. Названная обязанность регулируется ст. 614 ГК РФ «Арендная плата». Согласно правилам данной статьи, порядок, условия и срок внесения арендной платы определяются договором. Если договором арендная плата все-таки не определена, то взимается плата согласно установившемуся порядку, условиям и срокам, обычно применяемым при аренде аналогичного имущества при сходных обстоятельствах (абз. 2 п. 1 ст. 614 ГК РФ).

Данное положение позволяет сделать вывод, что арендная плата не относится к числу существенных условий договора. В то же время в юридической

№ А19-17096/08[Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

⁶⁴ См.: Латышев А.Н. О правомерности отзыва арендодателем заранее данного арендатору согласия на субаренду. Комментарий к Определению Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 22.01.2018 № 303-ЭС17-13540 // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2018. № 6. С. 21-28.

⁶⁵ Собрание законодательства РФ. 2013. № 19. Ст. 2327.

литературе встречается и противоположное мнение. Так, И.В. Сарнаков утверждает, что «арендная плата – одно из существенных условий договора аренды. Размер, порядок, условия и сроки ее внесения определяются договором. Закрепление данных характеристик в законе и в ГК РФ не предусматривается»⁶⁶.

Данная позиция не основана на положениях закона. Гражданский кодекс, как уже отмечалось, не относит условие об арендной плате к числу существенных в силу закона, при отсутствии которых договор считается незаключенным. При несогласовании размера арендной платы сторонами действуют общее правило определения цены в возмездном договоре, установленное п. 3 ст. 424 ГК РФ – исполнение договора должно быть оплачено по цене, которая при сходных обстоятельствах обычно взимается при аренде подобного имущества.

Вместе с тем, нормами ГК РФ об отдельных видах аренды, а также иными нормативно-правовыми актами может быть предусмотрено, что условие об арендной плате является существенным (абз. 2 п. 1 ст. 432 ГК РФ). В частности, согласно ст. 654 ГК РФ договор аренды зданий и сооружений должен предусматривать размер арендной платы, в противном случае он считается незаключенным.

Ст. 614 ГК РФ предусматривает разные варианты оплаты за пользование имуществом, из которых стороны вправе выбрать подходящий. Вместе с тем, перечень форм арендной платы, приведенный в п. 2 ст. 614 ГК РФ не является исчерпывающим, и стороны, заключая договор, могут согласовать другие формы оплаты либо их сочетание. Арендная плата может быть установлена как за все имущество в целом, так и по каждой из его составных частей.

Наиболее распространенной является денежная форма арендной платы, представляющая собой установленные в твердой сумме платежи, вносимые периодически или единовременно. Стороны также вправе установить ставки

⁶⁶ Сарнаков И.В. Договор аренды: понятие, признаки, характерные черты, место в системе договорных отношений и основные его положения // Юрист. 2006. № 4. С. 22.

арендной платы в сумме, эквивалентной определенной сумме в иностранной валюте, что будет означать установление в договоре механизма ее исчисления⁶⁷.

Иными способами оплаты может являться передача арендатором арендодателю определенной доли продукции, плодов или доходов от использования имущества; предоставление арендодателю согласованных с ним услуг; передача ему в собственность или во временное пользование какой-либо вещи; улучшение нанятого имущества, проведение его капитального ремонта и т.д.

Наибольшие разногласия в судебной практике вызывают вопросы, связанные с изменением размера арендной платы. Причиной этого выступает неодинаковое толкование судами п. 3 ст. 614 ГК РФ. В нем сформулировано следующее правило: «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».

Такая формулировка порождает вопрос о том, к чему относится оговорка «если иное не предусмотрено договором»: только к возможности изменять арендную плату по соглашению сторон или ко всей норме в целом, в том числе к периодичности изменения арендной платы. Если считать, что оговорка «если иное не предусмотрено договором» касается только к возможности изменять арендную плату, то в договоре можно установить запрет на пересмотр размера арендной платы в течение всего срока аренды. Когда такого запрета в договоре нет, пересмотр возможен, но не чаще раза в год. Если договор предусматривает возможность изменения арендной платы чаще, то это условие противоречит закону. А в случае отнесения названной оговорки ко всем положениям п. 3 ст. 614 ГК РФ, в договоре можно предусмотреть возможность изменения арендной платы чаще раза в год.

⁶⁷ Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» // Вестник ВАС РФ. 2002. № 3.

В судебной практике по данному вопросу существует два основных подхода.

Сторонники первого подхода, полагают, что условие п. 3 ст. 614 ГК РФ означает, что арендная плата может быть изменена не ранее чем через год после заключения сделки и не чаще чем раз в год в будущем⁶⁸. При этом суды руководствуются разъяснениями, данными в п. 11 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 № 66 указано: «При применении пункта 3 статьи 614 ГК РФ судам необходимо исходить из того, что в течение года должно оставаться неизменным условие договора, предусматривающее твердый размер арендной платы либо порядок (механизм) ее исчисления». Следовательно, в договор не может быть включено условие, предусматривающее возможность изменения размера арендной платы чаще, чем раз в год. Такое условие является ничтожным.

Второй подход выражается в том, что стороны могут изменять размер арендной платы чаще, чем один раз в год, если такая возможность предусмотрена договором или дополнительным к нему соглашением⁶⁹. Данная позиция основана на Постановлении Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды», где в п. 21 указано, что норма, установленная в п. 3 ст. 614 ГК РФ является диспозитивной и допускает изменение по соглашению сторон условия договора аренды о размере арендной платы чаще одного раза в год, в том числе и в случае, когда в заключенном договоре аренды отсутствует указание на возможность подобного изменения.

⁶⁸ См., например: Определение ВАС РФ от 30.03.2011 № ВАС-3748/11 по делу № А40-35981/10-105-256, Определение ВАС РФ от 08.06.2009 № 7103/09 по делу № А03-7687/2008-11, Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 04.10.2011 по делу № А46-1438/2011, Постановление ФАС Северо-Западного округа от 23.09.2013 по делу № А56-55574/2012 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

⁶⁹ См., например: Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 31.05.2013 по делу № А33-13833/2012, Постановление ФАС Дальневосточного округа от 14.10.2013 № Ф03-4766/2013 по делу № А51-21391/2011, Постановление ФАС Московского округа от 22.06.2011 № КГ-А40/5915-11 по делу № А40-64626/10-91-530 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

Следует отметить также и то, что Пленум ВАС РФ ограничил частоту договорного изменения размера арендной платы, если в соответствии с законом или договором арендодатель имеет право путем одностороннего волеизъявления изменять размер арендной платы. В названной ситуации такое изменение арендодатель вправе осуществлять не чаще одного раза в год⁷⁰.

Таким образом, руководствуясь разъяснениями Пленума ВАС РФ, в настоящее время судам необходимо исходить из общей диспозитивности п. 3 ст. 614 ГК РФ. В то же время для предотвращения разногласий в применении указанной нормы, необходимо внести в нее изменения, дополнив правилом о том, что стороны могут согласовывать условие об изменении размера арендной платы чаще, чем один раз в год.

Последней обязанностью арендатора является возврат арендодателю взятого имущества при прекращении договора. В силу специфики арендных правоотношений по договору аренды передается индивидуально определенная вещь. Соответственно, при прекращении договора возвращается та же самая вещь. Стороны не могут согласовать возврат иной (даже похожей или обладающей теми же родовыми признаками) вещи. В противном случае заключенное соглашение уже не будет являться договором аренды.

По общему правилу, при прекращении договора аренды на арендатора возлагается обязанность вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, при учете его нормального износа (абз. 1 ст. 622 ГК РФ). Под нормальным износом понимается та степень изменений вещи, которая предполагается естественной при обычном пользовании ею в течение срока действия договора. Для некоторых вещей показатель нормального износа может быть установлен техническими нормативами или определен обычными требованиями (исходя из условий пользования вещью)⁷¹.

⁷⁰ См.: Постановление Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 (ред. от 25.01.2013) «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» // Вестник ВАС РФ. 2012. № 1.

⁷¹ Лермонтов Ю.М. Об особенностях заключения и исполнения договора аренды. Что нужно знать контрагентам // Налоги (газета). 2008. № 15.

Для надлежащего исполнения обязанности арендатора по возврату имущества имеет значение место и срок такого возврата. Стороны вправе определить любое место возврата арендованного имущества. Это может быть место нахождения одной из сторон, место использования имущества или иное согласованное место. Если место возврата арендованного имущества не согласовано, возврат имущества должен произойти в том месте, где состоялась передача имущества арендатору⁷².

Срок возврата имущества определяется моментом прекращения действия договора (п. 1 ст. 622 ГК РФ). В то же время, несмотря на императивность данного правила, стороны часто указывают в договоре, что имущество возвращается через определенное время после прекращения договора аренды, например в течение нескольких дней после окончания срока его действия. Судами такое условие признается правомерным⁷³.

За период после прекращения договора и до фактического возврата объекта аренды за арендатором сохраняется обязанность внесения арендной платы. В случае просрочки ее внесения арендодатель может потребовать уплаты процентов за пользование чужими денежными средствами. Кроме того, на основании с п. 3 ст. 622 ГК РФ в договоре может быть установлена неустойка за нарушение срока возврата имущества.

Таким образом, взаимный характер договора аренды предполагает надлежащее исполнение сторонами обязанностей по данному договору, составляющих его содержание. При этом неисполнение данных обязанностей может повлечь не только гражданско-правовую ответственность стороны, допустившей нарушение, но и во многих случаях послужить основанием для досрочного прекращения данного договора.

⁷² п. 36 информационного письма Президиума ВАС РФ № 66 от 11.01.2002// Вестник ВАС РФ. 2002. № 3.

⁷³ См., например, Постановление ФАС Поволжского округа от 03.03.2009 по делу № А12-7646/2008, Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 18.09.2009 по делу № А20-1896/2008 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс».

ГЛАВА 3. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

3.1. Общие основания прекращения договора аренды

Договор аренды, как и любая двусторонняя сделка, прекращается в случае признания его недействительным, а также по общим основаниям прекращения обязательств и расторжения договоров.

Общие положения о недействительности сделок содержатся в § 2 главы 9 Гражданского кодекса РФ. К примеру, недействительным будет являться договор аренды, который совершенный гражданином, признанным судом недееспособным (ст. 171 ГК РФ) или если лицо действовало под влиянием заблуждения (ст. 178 ГК РФ), а также в иных случаях, предусмотренных в законе. Например, в одном из дел договор аренды автомобиля был признан ничтожным на основании ст. 170 ГК РФ, поскольку его заключение прикрывало фактические трудовые отношения с арендатором⁷⁴.

Общие основания прекращения обязательств установлены в главе 26 ГК РФ. При их применении к договору аренды следует учитывать специфику правового регулирования данного договора. Так, например, истечение срока действия договора и надлежащее его исполнение в период его действия послужат основанием прекращения договора аренды в случаях, когда он не продлевается и не возобновляется на новый срок.

Основания расторжения гражданско-правового договора предусмотрены в главе 29 ГК РФ. Во-первых, договор аренды может быть расторгнут в любое время при наличии соответствующего соглашения сторон (п. 1 ст. 450 ГК РФ). Если переданное в аренду имущество находится в долевой собственности, для расторжения договора необходимо согласие всех собственников этого имущества⁷⁵. Соглашение о расторжении договора должно иметь ту же

⁷⁴ Дело № 2-1603/2009// Архив Алтайского краевого суда.

⁷⁵ См., например: Постановление ФАС Дальневосточного округа от 03.08.2009 № Ф03-3509/2009 по делу № А24-1699/2008 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой си-

форму, что и договор аренды (если иное не предусмотрено в законе, договоре либо не вытекает из обычаев делового оборота). Так, например, в одной из кассационных жалоб, рассмотренных судебной коллегией по гражданским делам Алтайского краевого суда, заявитель, ходатайствуя об отмене решения Зонального районного суда Алтайского края о взыскании задолженности по арендной плате по договору, ссылаясь на то, что договор аренды был ранее расторгнут, о чем истец был предупрежден. Отказывая в удовлетворении жалобы, судебная коллегия доводы истца отклонила, сославшись на то, что поскольку договор аренды заключен в письменной форме, то в силу ст. 452 ГК РФ соглашение о расторжении договора также должно быть заключено в письменной форме⁷⁶.

Во-вторых, основанием досрочного расторжения договора (если иное не предусмотрено договором или не вытекает из его существа) является существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при его заключении (п. 1 ст. 451 ГК РФ).

Изменение обстоятельств является существенным, когда эти обстоятельства изменились настолько, что, если бы стороны могли бы это разумно предвидеть, договор ими, либо вообще не был бы заключен, либо был бы заключен, но с иным, значительно отличающимся, содержанием.

При этом должна иметь место совокупность следующих условий:

- в момент заключения договора стороны полагают, что существенного изменения обстоятельств не произойдет;
- изменение обстоятельств обусловлено причинами, которые заинтересованная сторона не могла предотвратить после того, как они возникли, при той степени заботливости и осмотрительности, какая от нее требовалась по характеру договора и условиям оборота;
- исполнение договора настолько нарушает соотношение имущественных интересов сторон и причиняет заинтересованной стороне такой вред, что

стемы «КонсультантПлюс».

⁷⁶ Дело № 33-509/2009 // Архив Алтайского краевого суда.

последняя в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора;

- из обычаев делового оборота или существа договора не вытекает, что риск изменения обстоятельств несет заинтересованная сторона.

При расторжении договора по данному основанию, суд определяет последствия расторжения договора, исходя из необходимости справедливого распределения между сторонами затрат, понесенных на его исполнение.

Вместе с тем, практика показывает, что суд не признает существенным изменением обстоятельств такие, как финансовый кризис, неблагоприятная экономическая ситуация, увеличение затрат на обслуживание объектов аренды, снижение рентабельности деятельности арендатора и, как следствие, отсутствие необходимости в использовании имущества, экономическую нецелесообразность использования арендованного имущества⁷⁷.

Например, рассматривая одно из дел, суд указал, что «истцом не доказано наличие всех четырех условий, установленных в ст. 451 ГК РФ. Заключая договор, истец мог предположить, что курс доллара США в процессе исполнения договора аренды может измениться: уменьшиться или увеличиться. В связи с чем суд не может согласиться с доводом истца, что увеличение курса доллара США по отношению к действующему курсу в момент заключения договора является существенно изменившимся обстоятельством. Ссылка истца на то, что существенным изменением обстоятельств является экономический кризис и в его условиях истцу затруднительно исполнять договор, несостоятельна, т.к. в условиях кризиса осуществляет свою предпринимательскую деятельность не только истец, но и ответчик. Следовательно, риск изменения

⁷⁷ ФАС Московского округа от 04.06.2012 по делу № А41-24944/11, Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 29.04.2015 по делу № А56-45069/2014 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

обстоятельств несет не только истец, но и ответчик»⁷⁸. Вышеуказанная практика сложилась достаточно давно и сохраняется до настоящего времени⁷⁹.

Следующим основанием расторжения договора в соответствии с п. 2 ст. 450 ГК РФ выступает его существенное нарушение одной из сторон. При этом под существенным понимается нарушение, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора. Таким образом, закон устанавливает общий критерий, исходя из которого, судом может быть сделан вывод о том, является ли то или иное нарушение заключенного сторонами договора существенным или нет. Так, в пункте 28 Обзора практики разрешения споров, связанных с арендой⁸⁰, приводится ситуация, когда ответчик вовремя уплачивал арендную плату, однако в меньшем размере, в связи с чем, образовалась предъявленная к взысканию задолженность. Судом, сделавшим вывод о существенности допущенного ответчиком нарушения, договор был расторгнут.

Однако в ряде случаев закон прямо регламентирует, какие именно нарушения договора являются основаниями для его расторжения в судебном порядке. Это освобождает сторону, предъявляющую требование о расторжении договора, от обязанности доказать существенный характер допущенного другой стороной нарушения договора. Примером этого являются правила ст. ст. 619 и 620 ГК.

Наконец, п. 3 ст. 450 ГК РФ предусматривает расторжение договора в случае одностороннего отказа от его исполнения, когда такой отказ допускается законом или договором. Проблемы, связанные с применением положе-

⁷⁸ Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 20.08.2015 № 09АП-31321/2015 по делу № А40-12083/15 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

⁷⁹ См.: Палькина Т. Расторжение договора аренды до истечения его срока в случаях, когда порядок расторжения в договоре не согласован: анализ судебной практики // Жилищное право. 2018. № 3. С. 89-98.

⁸⁰ Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 № 66 // Вестник ВАС РФ. 2002. № 3.

ний о возможности одностороннего отказа от исполнения договора аренды, представляют особый теоретический и практический интерес.

В литературе высказывается мнение, что договор аренды может быть расторгнут только в судебном порядке путем подачи соответствующего иска⁸¹. В этой связи возникает вопрос, возможен ли односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке, в том числе и в случаях, когда другая сторона не допустила никаких нарушений.

В соответствии с п. 27 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 11 января 2002 г. № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой»⁸² судам с учетом п. 3 ст. 450 ГК, рекомендовано исходить из того, что конкретным договором аренды могут устанавливаться основания отказа арендодателя от исполнения договора и его расторжения во внесудебном порядке, в том числе связанные с нарушением арендатором какого-либо договорного условия.

Действительно, ошибочно полагать, что указание на закон в п. 3 ст. 450 ГК отсылает лишь к основаниям расторжения договора, предусмотренным ст. ст. 619 и 620 ГК. Подтверждением этому выступает также и то, что в ст. ст. 619 и 620 ГК имеется ссылка не на п.3 ст. 450 ГК РФ, а на п. 2 ст. 450 ГК, в котором указывается, что договор может быть расторгнут судом в одностороннем порядке при его существенном нарушении другой стороной.

Таким образом, наличие в гл. 34 ГК, регулирующей аренду, статей, предусматривающих нарушения, выступающие основанием для инициирования расторжения договора в судебном порядке, не исключает право сторон установить своим соглашением, руководствуясь п. 3 ст. 450 ГК, иные нарушения для одностороннего расторжения договора.

Множество примеров судебной практики иллюстрируют определенные проблемы, возникающие при рассмотрении споров, возникающих из догово-

⁸¹ Подробнее см.: Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая. Договоры о передаче имущества. М., 2000. С. 486-488.

⁸² Вестник ВАС РФ. 2002. № 3; Вестник ВАС РФ. 2003. № 11. Специальное приложение. Ч. 2.

ров аренды, предусматривающих право на односторонний отказ от договора аренды. Такое право в соответствии со ст. 310 ГК РФ может быть установлено только по тем договорам, где стороны осуществляют предпринимательскую деятельность. Как верно отмечает О. М. Свириденко, особый интерес в данных случаях представляет возможность включения в договор аренды «абстрактного» основания расторжения договора⁸³.

Так, в одном из дел, рассмотренных Судебной коллегией по экономическим спорам ВС РФ, предметом иска являлось требование арендатора о расторжении договора аренды, заключенного на длительный срок⁸⁴. Суд первой инстанции, удовлетворяя требование арендатора, установил, что условиями договора стороны предусмотрели возможность расторжения договора по заявлению арендодателя и арендатора при условии заблаговременного (за один год) уведомления другой стороны о намерении одностороннего отказа от исполнения договора.

Отменяя решение суда первой инстанции и отказывая в удовлетворении иска, суды апелляционной и кассационной инстанций исходили из того, что договор не содержит конкретного перечня иных оснований для расторжения, в связи с чем, сторонами не согласована возможность безосновательного досрочного расторжения договора аренды, заключенного на определенный срок, по инициативе арендатора.

Арендатор обжаловал данные судебные акты в Судебную коллегию по экономическим спорам ВС РФ, ходатайствуя об оставлении без изменения решения суда первой инстанции. При этом им было указано, что, заключая договор, стороны согласовали содержание соответствующего пункта договора, исходя при этом из возможности арендодателя или арендатора инициировать расторжение обязательств по любому основанию, не предусмотренному в договоре аренды, с заблаговременным письменным предупреждением

⁸³ Свириденко О.М. О некоторых процессуальных проблемах, связанных с отказом арендатора от договора аренды //Журнал российского права. 2015. № 12. С. 117.

⁸⁴ Определение ВС РФ от 21 августа 2015 г. № 310-ЭС15-4004 по делу № А08-7981/2013 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

о предстоящем расторжении за один год до расторжения. По мнению арендатора, суды апелляционной и кассационной инстанций существенно нарушили положения ст. 431 ГК РФ, чем фактически поставили реализацию принципа свободы договора (ст. 421 Кодекса) в зависимость от конкретного судебного усмотрения без учета норм закона.

При рассмотрении указанного дела коллегией судебные акты об отказе в удовлетворении требований о расторжении договора оставлены в силе, поскольку утрата арендатором интереса в использовании помещения не предусмотрена в качестве основания для расторжения договора. Коллегия пришла к выводу, что условие договора, обязывающее арендатора при досрочном освобождении помещения уведомить об этом арендодателя за определенное количество времени, не является условием, дающим право арендатору досрочно расторгнуть договор в одностороннем порядке. Несогласование сторонами конкретных иных оснований для расторжения спорного договора не свидетельствует о том, что он может быть расторгнут по любым основаниям, в том числе не предусмотренным законодательством, и, по сути, безосновательно.

Таким образом, при заключении договора аренды следует обратить особое внимание на необходимость установления наличия воли сторон, направленной на согласование конкретных оснований для досрочного расторжения договорных отношений, в том числе и дающих право на односторонний отказ от договора. Противоположный подход к определению в договоре иных, не предусмотренных в законе, оснований для отказа арендатора от договора аренды, означал бы немотивированное, беспричинное, досрочное расторжение обязательств путем только лишь заблаговременного уведомления другой стороны, что противоречит принципам обеспечения стабильности гражданского оборота.

С приведенной позицией сложно согласиться, поскольку системное толкование ст. 310, 450, 619 ГК РФ позволяет сделать вывод об отсутствии в законе дополнительных требований, предъявляемых к одностороннему отказу

от исполнения договора. Как указал Президиум ВАС РФ в Постановлении от 09.09.2008 № 5782/08, «ни статья 310, ни пункт 3 статьи 450 Кодекса не связывают право на односторонний отказ от исполнения договора с наличием каких-либо оснований для такого отказа, предусмотренных законом или соглашением сторон. Для одностороннего отказа от исполнения договора, связанного с осуществлением его сторонами предпринимательской деятельности, достаточно самого факта указания в законе или соглашении сторон на возможность одностороннего отказа»⁸⁵. То есть закон допускает возможность одностороннего отказа от договора аренды, даже если он обусловлен только лишь желанием одной из сторон. Главное, чтобы эта возможность была прямо предусмотрена в договоре, а сам договор был связан с осуществлением сторонами предпринимательской деятельности (ст. 310 ГК РФ).

Однако во избежание спорных ситуаций следует при формулировке условия о праве сторон на односторонний отказ от исполнения договора аренды предусматривать в договоре конкретные основания такого отказа.

3.2. Специальные основания расторжения договора аренды

В статьях 619, 620 главы 34 ГК РФ установлено, какие нарушения договора являются основаниями для его расторжения в судебном порядке. Тем самым, как было указано выше, сторона, инициирующая расторжение договора, освобождается от обязанности доказать существенность допущенного контрагентом нарушения обязательства. Перечень существенных нарушений договора, содержащийся в указанных статьях, не является исчерпывающим. Стороны вправе согласовать и иные нарушения, являющиеся, по их мнению, поводом для досрочного расторжения договора, а также и другие обстоятельства, которые могут быть не связаны с нарушением обязательства.

⁸⁵ Постановление Президиума ВАС РФ от 09.09.2008 № 5782/08 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

В то же время нельзя не согласиться с Е.Е. Шевченко в том, что «нарушения договора, в том числе нарушения, предусмотренные ст. ст. 619 и 620 ГК, не являются безусловными основаниями для расторжения договора, вывод о несущественном характере данных нарушений с учетом обстоятельств дела не исключается. Ответчик по иску о расторжении договора не лишен права с учетом конкретных обстоятельств и понятия существенного нарушения договора доказать, что допущенные нарушения не имеют существенного характера»⁸⁶.

Действительно, такой вывод следует из буквального толкования положений пп. 2 п. 2 ст. 450 ГК – договор может быть расторгнут по решению суда при существенном нарушении договора и в иных случаях, предусмотренных Кодексом, другими законами или договором. Также и в ст.ст. 619, 620 ГК установлено, что договор не расторгается судом, а может быть досрочно расторгнут.

В соответствии со ст. 619 ГК РФ арендодатель вправе инициировать перед судом расторжение договора аренды в случаях, когда арендатор:

- использует имущество, существенно либо неоднократно нарушая условия договора или назначение этого имущества (п. 3 ст. 615, ст. 619 ГК РФ). Как показывает судебная практика, суды, как правило, признают существенным нарушением договора такие случаи, как: систематическая неуплата арендной платы; нецелевое использование имущества; выплата арендной платы не в полном объеме; нарушение сроков уплаты; а также выполнение действий, для которых требуется, но не получено разрешение арендодателя: передача имущества в субаренду; проведение реконструкции и другие случаи⁸⁷;

- допускает существенное ухудшение имущества. Существенным ухудшением имущества может выступать, к примеру, неосуществление текущего

⁸⁶ Шевченко Е.Е. Вопросы расторжения договора аренды // Законы России: опыт, анализ, практика. 2008. № 2. С. 37.

⁸⁷См., например: Постановления ФАС ВСО от 14.07.2006 № А58-908/04-Ф02-3434/06-С2, ФАС СЗО от 23.06.2006 № А56-5272/2005, ФАС ВСО от 14.06.2005 № А19-29467/04-46-Ф02-2617/05-С2, ФАС МО от 27.10.2005 № КГ-А40/10341-05-П [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

ремонта арендованного имущества; производство перепланировки арендованного помещения без согласия с арендодателем; необеспечение сохранности имущества, и т.д.⁸⁸;

- не производит капитальный ремонт имущества в обусловленные договором сроки, а при отсутствии их в договоре - в разумные сроки в ситуациях, когда данная обязанность возложена на арендатора⁸⁹;

- более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не выплачивает арендную плату.

Стоит отметить, что данные условия сформулированы императивно. В этой связи в судебной практике возникал вопрос о возможности изменения этих условий, в частности, установление в договоре однократного невнесения арендной платы в качестве основания его досрочного расторжения.

Так, в одном из дел истец указал на условие договора, в соответствии с которым арендодатель может потребовать досрочного расторжения договора аренды при однократном нарушении арендатором определенного договором срока внесения арендной платы. Ответчик ходатайствовал перед судом об отказе в иске, полагая, что это условие договора противоречит требованиям п. 3 ч.1 ст. 619 ГК РФ.

Суд в удовлетворении исковых требований отказал со следующей мотивировкой. В соответствии с п. 3 ч.1 ст. 619 ГК по инициативе арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом, если арендатор более двух раз подряд по истечении определенного договором срока платежа не вносит арендную плату. Поскольку просрочка внесения арендной платы установлена в качестве основания расторжения договора в ч. 1 ст. 619 ГК РФ, условие договора, на которое указывает истец в обоснование своего требования, не соответствовало ч. 2 данной статьи, так как не определяло иного ос-

⁸⁸ См., например: Постановления ФАС ЦО от 15.06.2001 № А14-1223-00/44/20, ФАС СЗО от 30.10.2002 № А56-11323/02, ФАС МО от 04.05.2005 № КГ-А41/3236-05 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

⁸⁹ См., например: Постановления ФАС ВСО от 15.02.2005 № А10-6505/01-Ф02-316/05-С2, ФАС МО от 11.08.2006 № КГ-А40/7533-06, ФАС УО от 23.12.2002 № Ф09-3074/02-ГК [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

нования расторжения договора. Так как ст. 619 ГК РФ не допускает возможность изменения положений ее части первой по усмотрению сторон, иск не подлежит удовлетворению.

Истец в апелляционной жалобе настаивал на том, что спорное условие включено в текст договора в полном соответствии с требованиями ч. 2 ст. 619 ГК, и однократное нарушение арендатором установленного договором срока внесения арендной платы является другим основанием его расторжения.

Суд апелляционной инстанции отменил решение суда первой инстанции, согласившись с мнением истца. При этом судом указано, что в данной ситуации стороны установили в договоре иное основание его расторжения, чем это определено п. 3 ч.1 ст. 619 ГК РФ⁹⁰.

Таким образом, в договоре аренды может быть предусмотрена возможность досрочного расторжения договора по требованию арендодателя в иных случаях, не предусмотренных ст. 619 ГК РФ, и это не будет являться изменением положений данной статьи.

Ст. 620 ГК РФ регламентирует основания расторжения договора по требованию арендатора. Ими являются:

1) арендодатель не передает имущество в пользование арендатору, либо препятствует пользованию имуществом в соответствии с порядком, определенном договором или назначением имущества;

2) предоставленное арендатору имущество имеет недостатки, которые препятствуют пользованию им, не были оговорены арендодателем при заключении договора, либо заранее известны арендатору и не должны были быть обнаружены арендатором во время приемки и проверки имущества;

3) арендодатель не осуществляет являющийся его обязанностью капитальный ремонт имущества в определенные договором аренды сроки, а при их отсутствии в договоре – в разумные сроки;

⁹⁰ Вестник ВАС РФ. 2002. № 3.

4) имущество в силу обстоятельств, за которые арендатор не несет ответственности, окажется в состоянии, непригодном для использования.

Помимо правил ст. 620 Гражданского кодекса РФ, расторжение договора по требованию арендатора возможно еще в соответствии с иными нормами об аренде. Часть их связана с указанными специальными основаниями расторжения, например, неисполнение арендодателем обязанности по предупреждению арендатора о правах третьих лиц на сдаваемое в аренду имущество. Договором аренды также могут быть установлены и другие основания досрочного расторжения договора в судебном порядке по требованию арендатора в соответствии с пунктом 2 статьи 450 Гражданского кодекса РФ. Эти основания, как было рассмотрено выше, могут быть, как связаны с нарушениями договора, так и вообще не связаны с какими-либо нарушениями.

Следует заметить, что в п. 3 ст. 619 ГК РФ установлены особые предписания к процедуре расторжения договора аренды. Так, арендодатель перед тем, как потребовать досрочного расторжения договора, должен направить арендатору письменное предупреждение о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок. В связи с этим возникает вопрос о соотношении данной нормы с положениями п. 2 ст. 452 ГК, где указано, что стороне, инициирующей расторжение договора, необходимо до предъявления в суд соответствующего требования направить контрагенту предложение расторгнуть договор. Здесь, как верно отмечает Е.Е. Шевченко, может показаться неясным, как соотносятся данные предписания: нужно ли направлять арендатору предложение о расторжении договора вместе с предупреждением об исполнении обязательства в разумный срок⁹¹.

По этому поводу Высший Арбитражный Суд РФ в п. 29 информационного письма № 66 указал на то, что арендодатель до обращения в суд с требованием о досрочном расторжении договора обязан направить арендатору и письменное предупреждение о необходимости исполнения им обязатель-

⁹¹ Шевченко Е.Е. Вопросы расторжения договора аренды // Законы России: опыт, анализ, практика. 2008. № 2.

ства в разумный срок, и предложение расторгнуть договор, если основанием расторжения договора аренды является неисполнение арендатором возложенных на него обязанностей⁹².

Буквально истолковывая п. 3 ст. 619 ГК РФ можно прийти к выводу, что для расторжения договора аренды достаточно лишь направления арендатору письменное предупреждение. Закон не предусматривает необходимости фактического получения этого предупреждения арендатором. Это может быть оценено как пробел законодательства, поскольку цель данного положения – не формальное предупреждение, а предоставление возможности арендатору устранить допущенные нарушения. В этой связи, Высший Арбитражный Суд РФ в п. 30 вышеуказанного информационного письма указал, что для удовлетворения иска арендодателя о досрочном расторжении договора аренды на основании ст. 619 ГК, в ходе судебного разбирательства должен быть установлен факт получения арендатором письменного предупреждения арендодателя о необходимости исполнения договорной обязанности. С учетом сказанного, редакция п. 3 ст. 619 ГК РФ требует соответствующей корректировки.

Кроме того, требование о расторжении договора аренды, как правило, не подлежит удовлетворению, если арендатор в разумный срок устранит нарушения, послужившие основанием для обращения в суд. Указанный подход нашел свое подтверждение в п. 8 Обзора практики разрешения споров, связанных с заключением, изменением и расторжением договоров: «Учитывая, что допущенные арендатором нарушения условий договора, явившиеся причиной для обращения в арбитражный суд, в необходимый для этого срок устранены, у арендодателя не было оснований для предъявления такого иска»⁹³.

⁹² Вестник ВАС РФ. 2002. № 3.

⁹³ Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 05.05.1997 № 14 // Вестник ВАС РФ. 1997. № 7.

Данная позиция длительное время находила поддержку в судебной практике⁹⁴. Однако в Постановлении № 73 от 17 ноября 2011 года (в ред. Постановлений Пленума ВАС РФ от 25.01.2013 № 13)⁹⁵ Пленум ВАС РФ указал, что сам по себе факт погашения арендатором задолженности по договору аренды не лишает арендодателя права потребовать расторжения этого договора путем предъявления соответствующего требования в разумный срок (п. 23). Однако по истечении разумного срока арендодатель это право теряет.

Арендатором, равно как и арендодателем, исковое заявление о расторжении договора может быть заявлено в суд только после соблюдения досудебной процедуры урегулирования вопроса о расторжении договора. Разница состоит лишь в самой этой процедуре. Арендатор в отличие от арендодателя выполняет общий порядок расторжения гражданско-правовых договоров, установленный п. 2 ст. 452 ГК РФ. В предложении о расторжении договора, направляемом арендодателю, арендатором определяется срок для ответа. Если срок для ответа в предложении отсутствует, то он равен 30 дням. Только после того, как от арендодателя получен, либо не получен ответ на предложение, арендатор может обратиться в суд.

Статьи 619 и 620 ГК РФ относятся к срочным договорам аренды. В то же время в правоприменительной практике возникали вопросы о том, может ли договор аренды, заключенный (возобновленный) на неопределенный срок, быть расторгнут в судебном порядке по предусмотренным в данных статьях основаниям. Не исключается, что при наличии этих оснований договор аренды может быть расторгнут судом быстрее, чем в одностороннем порядке, определенном п. 2 ст. 610 ГК. Поэтому в такой ситуации расторжение договора в судебном порядке может оказаться предпочтительнее.

⁹⁴ См., например: Постановления ФАС Западно-Сибирского округа от 20.09.2012 по делу № А03-13713/2011, ФАС Московского округа от 29.10.2010 № КГ-А40/13101-10 по делу № А40-166107/09-91-1225, ФАС Северо-Западного округа от 16.01.2012 по делу № А56-74635/2010 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс».

⁹⁵ Вестник ВАС РФ. 2012. № 1.

Как указал Высший Арбитражный Суд РФ в п. 5 информационного письма № 66, сам по себе факт заключения договора аренды на неопределенный срок не является препятствием для реализации одной из сторон договора права на его расторжение при допущении контрагентом существенного нарушения его условий⁹⁶.

Специальным случаем прекращения договора аренды является выкуп арендатором арендованного имущества (ст. 624 ГК РФ). Если арендатором внесена вся согласованная выкупная цена, то выкуп может быть осуществлен как после истечения срока аренды, так и до его окончания. Момент перехода права собственности на арендованное имущество в случае выкупа также может быть определен законом или договором.

Изложенное позволяет сделать следующий вывод: стороны по обоюдному согласию не вправе сократить установленный в ст. ст. 619 и 620 ГК РФ перечень оснований досрочного расторжения договора аренды, но вправе его расширить. Договор аренды может предусматривать любые основания для его расторжения в судебном порядке, а также любые основания для его расторжения во внесудебном порядке, как связанные, так и не связанные с нарушением договора. Расторжение договора по правилам ст.ст. 619-620 ГК осуществляется лишь судом, если стороны не достигли соответствующего взаимного соглашения.

⁹⁶ Вестник ВАС РФ. 2002. № 3.

ГЛАВА 4. ОСОБЕННОСТИ ОТДЕЛЬНЫХ ВИДОВ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

4.1. Договор проката

Договором проката открывается перечень отдельных видов договора аренды (§ 2 гл. 34 ГК РФ). Это обусловлено, не столько его особой значимостью, сколько стремлением законодателя придать единую структуру главам ГК, где одной из разновидностей выступает публичный договор (ст. 426 ГК).

В соответствии с легальным определением, приведенным в п. 1 ст. 626 ГК, по договору проката арендодатель, осуществляющий сдачу имущества в аренду в качестве постоянной предпринимательской деятельности, обязуется предоставить арендатору движимое имущество за плату во временное владение и пользование.

В качестве разновидности договора аренды прокат обладает определенной спецификой субъектного состава, объектов аренды, прав и обязанностей сторон.

В первую очередь, следует отметить, что договор проката – публичный договор (п. 3 ст. 626 ГК). Это означает, что в соответствии со ст. ст. 426 ГК, он должен быть заключен с каждым, кто обратится к арендодателю – лицу, осуществляющую предпринимательскую или иную приносящую доход деятельность, и на одинаковых для всех условиях (п. 2 ст. 426 ГК). При необоснованном уклонении от заключения договора проката арендатор вправе обратиться в суд с требованиями о понуждении заключить договор и возмещении причиненных этим убытков (ст. 15, п. 4 ст. 445 ГК). Отсутствие хотя бы одного признака, определяющего природу публичного договора, не позволяет квалифицировать возникающие отношения как прокатные. Так, например, в одном из дел судом был отклонен довод о распространении норм о договоре

проката на отношения по возмездному пользованию компьютерным классом учреждения лицами, проходившими обучение в этом учреждении⁹⁷.

Арендодателем по договору проката может быть только лицо, осуществляющее постоянную предпринимательскую деятельность по сдаче имущества в аренду. Однако это правило не является абсолютным. Как верно отмечает Н.А. Внуков, многие хозяйствующие субъекты могут сдавать имущество в прокат в качестве сопутствующих услуг. Например, ледовый дворец, может предоставлять услуги по прокату различного спортивного инвентаря⁹⁸. Во всех случаях неотъемлемым свойством такой деятельности выступает ее постоянный характер, к разовым сделкам законодательство о прокате неприменимо.

При этом стоит особо отметить, что сдаваемые напрокат вещи могут использоваться не только в потребительских, но и в иных целях, если это предусмотрено в договоре или вытекает из существа обязательства (абз. 2 п. 1 ст. 626 ГК). Таким образом, предмет договора может использоваться и для предпринимательских целей (например, использование полученных по договору проката весов в торговле, различных инструментов для выполнения работ и т.д.). Сказанное позволяет прийти к выводу, что арендатором по договору проката может выступать любое лицо (как физическое, так и юридическое). В случаях, когда арендатором выступает гражданин, обязательство, вытекающее из договора проката, регулируется, в том числе, нормами Закона РФ «О защите прав потребителей»⁹⁹.

Существенным условием договора проката является условие о его предмете. Предметом могут выступать только движимые непотребляемые вещи. Эти вещи преимущественно используются для потребительских целей (предметы домашнего обихода, музыкальные инструменты, спортивно-

⁹⁷ Постановление ФАС Северо-Западного округа от 03.03.2011 по делу № А56-11135/2010 // СПС «КонсультантПлюс».

⁹⁸ Внуков Н.А. К вопросу о правовом регулировании договора проката // Гражданское право. 2009. № 2. С. 35.

⁹⁹ Закон РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» // Собрание законодательства РФ. 1996. № 3. Ст. 140.

туристский инвентарь и т.д.). Примечательно, что в отличие от общих положений об аренде, законодатель не включил в предмет договора проката отношения по предоставлению только лишь права пользования с сохранением права владения за арендодателем. В то же время можно привести большое количество примеров таких отношений: услуги по предоставлению оборудования в боулинг-клубах, в тренажерных залах, компьютеров и игровых автоматов в интернет-клубах и т.д. Правовая природа данных отношений наиболее близка к прокату, поэтому они должны регламентироваться нормами соответствующего института. В связи с этим п. 1 ст. 626 ГК РФ следует подвергнуть соответствующей корректировке, дополнительно предусмотрев возможность передачи одного правомочия пользования.

Арендная плата по договору проката устанавливается только в виде платежей в твердой сумме. Другие формы оплаты, в том числе и перечисленные в п. 2 ст. 614 ГК, не могут быть предусмотрены соглашением сторон. Платежи могут вноситься согласно условиям договора как единовременно, так и периодически. При досрочном расторжении договора внесенная арендная плата возвращается арендатору в соответствующей части, которая исчисляется со дня, следующего за днем фактического возврата имущества.

Договор проката не может носить характер бессрочного обязательства. Законом установлено, что максимальный срок договора не должен превышать одного года (ст. 627 ГК). Если срок превышает предельный, то договор будет считаться заключенным на один год. К прокату неприменимы правила о возобновлении договора на неопределенный срок, о преимущественном праве арендатора на заключение договора по истечении срока его действия.

Договор проката заключается в письменной форме. Ее несоблюдение влечет общее правовое последствие, установленное п. 1 ст. 162 ГК РФ. Как правило, сдача вещей напрокат оформляется квитанцией – обязательством.

Еще одной отличительной особенностью договора проката является право арендатора на односторонний отказ от договора при условии предварительного предупреждения об этом арендодателя за десять дней. Арендодатель

же может расторгнуть договор только по общим основаниям, рассмотренным выше.

Специфика договора проката проявляется и в дополнительных правах и обязанностях сторон.

Арендодатель обязан проверить исправность передаваемого имущества в присутствии арендатора (ст. 628 ГК), ознакомить его с необходимой и достоверной информацией о сдаваемой вещи, в том числе путем выдачи соответствующих письменных инструкций. Кроме того, п. 1 ст. 631 ГК императивно устанавливает обязанность арендодателя по производству капитального и текущего ремонта.

Арендатор обязан пользоваться имуществом только лично. В п. 2 ст. 631 ГК установлен запрет на передачу вещей третьим лицам независимо от правовых оснований. Не допускается, в частности, сдача имущества в субаренду, передача прав и обязанностей по договору другому лицу, предоставление в безвозмездное пользование, залог арендных прав и внесение их в качестве имущественного вклада в хозяйственные товарищества и общества или паевого взноса в производственные кооперативы.

При обнаружении недостатков в имуществе, полностью или частично препятствующих его использованию, арендодатель по заявлению арендатора обязан в течение десяти дней принять меры к их устранению. Он вправе по своему усмотрению либо безвозмездно их устранить на месте, либо произвести замену данного имущества аналогичным, находящимся в надлежащем состоянии (п. 1 ст. 629 ГК). Если арендодатель докажет, что недостатки возникли вследствие нарушения арендатором правил эксплуатации и содержания арендованного имущества, то последний будет обязан возместить расходы арендодателя на его ремонт и транспортировку.

Интересы арендодателя защищаются установлением в п. 3 ст. 630 ГК упрощенной процедуры взыскания с арендатора задолженности по арендной плате. Оно производится в бесспорном порядке на основе исполнительной надписи нотариуса (ст. ст. 89 - 94 Основ законодательства Российской Феде-

рации о нотариате¹⁰⁰). Следует подчеркнуть, что такая возможность может быть реализована только в отношении задолженности по арендной плате. Иные требования арендодателя (о возмещении убытков, уплате договорной неустойки) должны являться предметом судебного рассмотрения.

Таким образом, основными особенностями договора проката являются его субъектный состав, цель заключения, публичный характер. При необоснованном уклонении арендодателя от заключения договора проката арендатор вправе обратиться в суд с требованиями о понуждении заключить договор и возмещении причиненных этим убытков.

4.2. Договор аренды транспортных средств

Институт аренды транспортных средств регулируется § 3 гл. 34 ГК РФ. Аренда транспортных средств подразделяется на аренду транспортных средств с предоставлением услуг по управлению и технической эксплуатации (аренда транспортного средства с экипажем) и без предоставления данных услуг и эксплуатации (аренда транспортного средства без экипажа).

Правовое регулирование данного института носит комплексный характер и осуществляется помимо норм ГК также нормами Кодекса торгового мореплавания РФ, Воздушным кодексом РФ, Кодексом внутреннего водного транспорта РФ.

Согласно ст. 632 ГК РФ и ст. 642 ГК РФ по договору аренды транспортного средства арендодатель предоставляет арендатору транспортное средство за плату во временное владение и пользование. При этом при аренде с экипажем арендодатель дополнительно оказывает услуги по управлению транспортным средством и по его технической эксплуатации. Аренда транспортных средств без экипажа оказание таких услуг не предполагает.

¹⁰⁰ Основы законодательства Российской Федерации о нотариате (утв. ВС РФ 11.02.1993 № 4462-1) // Российская газета. 1993. 13 марта.

Буквальное толкование положений данных статей, а именно формулировка «арендодатель предоставляет транспортное средство» позволяет относить указанные типы договоров не к консенсуальным (по общим правилам об аренде), а к реальным.

В то же время, к примеру, ст. 198 Кодекса торгового мореплавания РФ определяет договор фрахтования судна как консенсуальный, устанавливая, что судовладелец обязуется за обусловленную плату (фрахт) предоставить фрахтователю судно и услуги членов экипажа судна в пользование на определенный срок для перевозок грузов, пассажиров или для иных целей¹⁰¹.

Не соответствующие друг другу правовые нормы порождают и противоречивую судебную практику. Так, в одном из дел суд отметил: «договор является реальным, поскольку им предусмотрено предоставление транспортного средства, а не обязанность по его предоставлению, установленная в общих положениях об аренде. Статья 642 ГК РФ является специальной нормой по отношению к общей - ст. 606 ГК РФ, характеризующей договор аренды как консенсуальный. Таким образом, для заключения договора аренды транспортного средства, являющегося реальным договором, кроме соглашения сторон необходима еще и передача имущества (п. 2 ст. 433 ГК РФ)»¹⁰². В другом деле суд занял противоположную позицию, указав, что «в силу ст. ст. 606, 611 ГК РФ договор аренды транспортного средства является консенсуальной сделкой, которая считается исполненной с момента реальной передачи арендатору имущества»¹⁰³.

Следует согласиться с мнением В.А. Белова, утверждающим, что если следовать логике признания договора аренды заключенным с момента факти-

¹⁰¹ Кодекс торгового мореплавания Российской Федерации от 30.04.1999 № 81-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1999. № 18. Ст. 2207.

¹⁰² Постановление ФАС Уральского округа от 23.04.2009 № Ф09-2485/09-С4 по делу № А60-13216/2008-С11 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

¹⁰³ Постановление ФАС Московского округа от 11.05.2006 № КГ-А40/3654-06 по делу № А40-48173/05-55-404 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

ческой передачи имущества арендатору, то тогда необходимо констатировать, что до момента такой передачи договорная связь между сторонами соглашения отсутствует, и взаимные права и обязанности не возникли¹⁰⁴. Очевидно, что неисполнение арендодателем обязанности по передаче имущества арендатору влечет возможность последнего требовать расторжения договора и возмещения причиненных убытков. Следовательно, фактическая передача имущества не может рассматриваться как момент заключения договора, а представляет собой исполнение арендодателем своей обязанности, возникшей из соответствующей договоренности сторон.

Как справедливо отметил Кияшко В.А., никто не вправе своим волеизъявлением изменить консенсуальную природу договора¹⁰⁵. Договор аренды по своей правовой природе – это всегда консенсуальная сделка. В этой связи формулировки п. 1 ст. 632 ГК РФ и п. 1 ст. 642 ГК нуждаются в соответствующей корректировке.

Не существует единого мнения среди ученых-цивилистов и по поводу того, что относится к предмету договора аренды транспортного средства с экипажем. Е.В. Вавилин утверждает, что в качестве предмета данного договора выступает транспортное средство¹⁰⁶. А.Г. Калпин к предмету данного договора относит два элемента: предоставление арендатору транспортного средства и оказание услуг по управлению транспортным средством и технической эксплуатации¹⁰⁷.

Наиболее полной и обоснованной представляется позиция ученых, согласно которой договор аренды транспортных средств имеет специфический предмет, включающий три объекта: действия по передаче имущества, само

¹⁰⁴ Белов В.А. О консенсуальности и реальности договора аренды // Право и экономика. 2015. № 3. С. 54.

¹⁰⁵ Кияшко В.А. Реальные (консенсуальные) договоры в гражданском обороте // Право и экономика. 2004. № 5. С. 38.

¹⁰⁶ Вавилин Е.В. Осуществление прав и исполнение обязанностей по договору аренды транспортных средств. М., 2009. С. 39.

¹⁰⁷ Калпин А.Г. Договор аренды транспортных средств // Гражданское право. № 3. 2006. С. 46.

передаваемое имущество, действия сторон по управлению транспортным средством и его технической эксплуатации¹⁰⁸.

Форма договора аренды транспортного средства – письменная, независимо от срока. Вместе с тем, специальное законодательство устанавливает дополнительные требования к форме некоторых видов аренды транспортных средств. Так, в п. 4 ст. 63 Кодекса внутреннего водного транспорта РФ указано, что договор аренды судна без экипажа вступает в силу после регистрации этого договора органом государственной регистрации судна¹⁰⁹.

Согласно ст. ст. 632, 642 ГК РФ правила о возобновлении договора аренды на неопределенный срок и о преимущественном праве арендатора на заключение договора аренды на новый срок к договору аренды транспортного средства не применяются.

Специфика договора аренды транспортных средств выражается и в ряде прав и обязанностей сторон договора. При этом данные права и обязанности значительно отличаются в зависимости от вида договора (с экипажем, без экипажа). Их сравнительная характеристика приведена в таблице.

¹⁰⁸ См.: Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. М., 2002. С. 504.

¹⁰⁹ Кодекс внутреннего водного транспорта Российской Федерации от 07.03.2001 №24-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2001. № 11. Ст. 1001.

Аренда транспортного средства с экипажем	Аренда транспортного средства без экипажа
<p>Арендодатель предоставляет услуги по управлению и технической эксплуатации. Состав экипажа и его квалификация должны отвечать обязательным для сторон правилам и условиям договора. Члены экипажа являются работниками арендодателя. Расходы по оплате их услуг несет арендодатель (ст. 635 ГК)</p>	<p>Арендатор своими силами осуществляет управление арендованным транспортным средством и его эксплуатацию, как коммерческую, так и техническую (ст. 645 ГК)</p>
<p>Текущий и капитальный ремонт осуществляет арендодатель (ст. 634 ГК).</p>	<p>Текущий и капитальный ремонт осуществляет арендатор (ст. 644 ГК)</p>
<p>Арендодатель обязан страховать транспортное средство и ответственность за ущерб, который может быть им причинен или в связи с его эксплуатацией (ст. 637 ГК)</p>	<p>Арендатор несет расходы по содержанию арендованного транспортного средства, его страхованию, включая страхование своей ответственности, а также расходы, возникающие в связи с эксплуатацией (ст. 646 ГК)</p>
<p>Ответственность за вред, причиненный транспортным средством, несет арендодатель (при наличии вины арендатора вправе предъявить к нему регрессное требование) (ст. 640 ГК)</p>	<p>Ответственность за вред, причиненный транспортным средством, несет арендатор (ст. 648 ГК)</p>
<p>Арендатор вправе без согласия арендодателя сдавать транспортное средство в субаренду, заключать договоры перевозки и иные договоры (ст. 638 ГК, ст. 647 ГК)</p>	

В юридической литературе неоднозначно решается вопрос о возможности заключения договора проката транспортного средства. Одни исследователи прямо исключают такую возможность, утверждая, что по договору проката арендодатель может предоставить во владение и пользование только движимые непотребляемые вещи, за исключением транспортных средств¹¹⁰. Другие говорят о смешанной правовой природе такого договора¹¹¹. Наконец, третьи, констатируют, что если прокатная организация осуществляет сдачу транспортного средства в аренду в качестве постоянной предпринимательской деятельности, возникающие отношения регулируются положениями о договоре проката (§ 2 гл. 34 ГК РФ), а не нормами об аренде транспортных средств (§ 3 гл. 34 ГК РФ)¹¹². Данная точка зрения заслуживает одобрения, поскольку объект аренды – транспортное средство не отменяет квалификации этого договора в качестве договора проката при наличии соответствующих признаков, в частности, – публичности договора.

4.3. Договор аренды зданий и сооружений

Договор аренды зданий и сооружений регулируется § 4 гл. 34 ГК РФ.

В соответствии со ст. 650 ГК, по договору аренды здания или сооружения арендодатель обязуется передать во временное владение и пользование или во временное пользование арендатору здание или сооружение.

Специфика данной разновидности договора аренды обусловлена, в первую очередь, его объектом, в качестве которого выступают здания и сооружения, относящиеся к недвижимым вещам. Определение данных понятий

¹¹⁰ Внуков Н.А. К вопросу о правовом регулировании договора проката // Гражданское право. 2009. № 2. С. 37.

¹¹¹ Романец Ю.В. Система договоров в гражданском праве России. М., 2004. С. 78.

¹¹² Игнатова Ю.Н. Договор аренды транспортных средств с экипажем // Юрист. 2014. № 15. С. 29.

раскрывается в ст. 2 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»¹¹³:

Здание – результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных.

Сооружение – результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов.

В состав зданий и сооружений могут входить помещения, являющиеся частями их объема, имеющие определенное назначение, ограниченные строительными конструкциями. При этом стоит отметить, что жилое помещение может быть передано в аренду юридическому лицу только для проживания граждан (п. 2 ст. 671 ГК РФ).

Анализ приведенных определений позволяет выделить главное отличие здания от сооружения - здание может иметь жилое или нежилое назначение, а сооружение - только нежилое.

Для правильной индивидуализации здания или сооружения в договоре должны быть указаны сведения, которые содержатся в его кадастровом паспорте, иных имеющихся у сторон документах технического учета, правоустанавливающих документах. В частности, к таким сведениям относятся: вид

¹¹³ Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» // Собрание законодательства РФ. 2010. № 1. Ст. 5.

и наименование недвижимого имущества, кадастровый и инвентарный номер, адрес и т.д.

Вместе с тем, стоит отметить, что правоустанавливающих документов в отношении зданий и сооружений на момент заключения договора может и не быть. Так, Пленум Верховного Суда РФ в п. 38 Постановления от 23.06.2015 № 25¹¹⁴ разъяснил, что правомерно возведенное здание (сооружение) считается объектом недвижимости в том числе до регистрации на него права собственности лица, в законном владении которого оно находится. Данный вывод основан на том, что государственная регистрация названного права, исходя из содержания п. 1 ст. 130 ГК РФ, не является обязательным условием для признания вещи объектом недвижимости. Кроме того, договор аренды такого здания (сооружения) стороны могут заключить под отлагательным условием о регистрации права собственности на него (п. 52 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25).

Помимо предмета, существенным условием договора аренды зданий и сооружений является размер арендной платы (ст. 654 ГК), отсутствие которого влечет признание договора незаключенным. Форма арендной платы данной нормой не конкретизирована, что позволяет определять ее по усмотрению сторон. Если же договор аренды зданий и сооружений признан незаключенным, но до этого момента арендатор пользовался имуществом, с него может быть взыскано неосновательное обогащение (глава 60 ГК) в сумме, соответствующей размеру арендной платы¹¹⁵.

Одной из особенностей договора аренды зданий, сооружений, выступает определение прав на земельный участок, на котором данные объекты находятся. В соответствии со ст. 652 ГК РФ арендатору одновременно с передачей прав владения и пользования такой недвижимостью передаются права на зе-

¹¹⁴ Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Российская газета. 2015. 30 июня.

¹¹⁵ См.: Прилуцкий А.М. Существенные условия договора аренды зданий и сооружений // Правовые вопросы недвижимости. 2017. № 2. С. 6-8.

мельный участок, который занят такой недвижимостью и необходим для ее использования. Судебная практика исходит из того, что данное право возникает в силу закона и не требует подтверждения в судебном порядке¹¹⁶. Это право сохраняется и в случае перехода права собственности на земельный участок к другому лицу (ст. 653 ГК).

Таким образом, специфика договора аренды зданий и сооружений проявляется, в первую очередь, в его существенных условиях: предмете и арендной плате, в особенностях оформления, связанных с необходимостью государственной регистрации договоров, заключенных на срок более года, а также в порядке его исполнения.

4.4. Договор аренды предприятия

Согласно правилу, изложенному в п. 1 ст. 650 ГК РФ к договору аренды предприятия в субсидиарном порядке применяются правила об аренде зданий и сооружений. В этой связи, раскрывая правовую природу договора аренды предприятия (§ 5 гл. 34 ГК РФ), целесообразно остановиться лишь на его особенностях.

Объектом договора аренды предприятия (ст. 656 ГК) является имущественный комплекс, включающий земельные участки, здания, сооружения, оборудование и другие входящие в состав предприятия основные средства, права требования и долги, относящиеся к предприятию. Кроме того, на условиях и в пределах, определяемых договором, в состав передаваемого предприятия могут включаться запасы сырья, топлива, материалов и иные оборотные средства, права пользования землей, водными объектами и другими природными ресурсами, зданиями, сооружениями и оборудованием, иные имущественные права арендодателя, связанные с предприятием, права

¹¹⁶ Постановление Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» // Вестник ВАС РФ. 2005. № 5.

на обозначения, индивидуализирующие деятельность предприятия, и другие исключительные права.

Согласно ст. 132 ГК РФ обозначениями, индивидуализирующими предприятие, его продукцию, работы и услуги являются коммерческое обозначение, товарные знаки, знаки обслуживания. Фирменное наименование в данный перечень не входит, поскольку в соответствии с императивным запретом, установленным ст. 1474 ГК РФ, предоставление другому лицу права использования фирменного наименования не допускается.

По общему правилу, права арендодателя, полученные им на основании разрешения (лицензии) на занятие соответствующей деятельностью, не подлежат передаче арендатору, то есть в объект договора аренды предприятия не входят.

Гражданский кодекс РФ не содержит норм, касающихся обязательного предпринимательского статуса сторон договора аренды предприятия. В доктрине по данному вопросу высказываются неоднозначные мнения.

Так, характеризуя статус арендодателя, некоторые исследователи утверждают, что им может быть лишь лицо, осуществляющее предпринимательскую деятельность¹¹⁷. Данное утверждение обосновывается тем, что собственник будет получать систематическую прибыль от использования соответствующего объекта гражданских прав в виде арендной платы. А это подпадает под признаки предпринимательской деятельности, установленные ст. 2 ГК РФ.

Данное мнение неоспорно по следующим причинам. Арендные платежи не всегда предполагают их неоднократное и систематическое получение, исходя из разнообразия форм арендной платы, установленных в ст. 614 ГК. Такая позиция поддерживается и высшими судебными инстанциями. Так, в п. 2 Постановления Пленума Верховного Суда РФ «О судебной практике по делам о незаконном предпринимательстве» содержится следующее разъяс-

¹¹⁷ См., например: Скворцова Т.А., Смоленский М.Б. Предпринимательское право: Учебное пособие /под ред. Т.А. Скворцовой. М., 2014. С. 356.

яснение: «В тех случаях, когда не зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя лицо приобрело для личных нужд жилое помещение или иное недвижимое имущество либо получило его по наследству или по договору дарения, но в связи с отсутствием необходимости в использовании этого имущества временно сдало его в аренду или внаем и в результате такой гражданско-правовой сделки получило доход, содеянное им не влечет уголовной ответственности за незаконное предпринимательство»¹¹⁸. То есть данная деятельность не является предпринимательской. Осуществление предпринимательской деятельности с использованием предприятия арендодателем, не имеющим статуса предпринимателя, выходит за рамки его правоспособности, но передать предприятие в аренду такое лицо вправе.

Что касается статуса арендатора по договору аренды предприятия, то указание в ст. 656 ГК РФ на то, что передаваемое предприятие как имущественный комплекс используется для осуществления предпринимательской деятельности, позволяет прийти к выводу, что в качестве арендатора может выступать только субъект, осуществляющий предпринимательскую деятельность.

Специфика договора аренды предприятия проявляется и в его содержании, которое составляют права и обязанности сторон.

Обязанностью арендодателя, которую он должен исполнить до передачи предприятия арендатору является письменное уведомление кредиторов по обязательствам, включенным в состав предприятия (ст. 657 ГК РФ).

Кредитор, не сообщивший письменно арендодателю о своем согласии на перевод долга, вправе в течение трех месяцев со дня получения уведомления о передаче предприятия в аренду потребовать прекращения или досрочного исполнения обязательства и возмещения причиненных убытков. Арендодателю, передавшему предприятие вместе с кредиторской задолженностью

¹¹⁸ Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 18.11.2004 № 23 «О судебной практике по делам о незаконном предпринимательстве» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2005. № 1.

без уведомления кредиторов, последние вправе предъявить иск в течение года со дня, когда они узнали или должны были узнать о передаче предприятия в аренду.

При этом по долгам, включенным в состав предприятия, переведенным на арендатора без согласия кредитора, арендодатель и арендатор несут солидарную ответственность (п. 4 ст. 657 ГК РФ).

В обязанности арендодателя входит и подготовка предприятия к передаче, включая составление и представление на подписание передаточного акта. Если иное не предусмотрено договором аренды предприятия, данную обязанность арендодатель осуществляет за свой счет.

В отличие от общих положений об аренде арендатор предприятия вправе без согласия арендодателя совершать в отношении арендованного имущества любые сделки, в том числе направленные на отчуждение имущества, входящего в состав предприятия.

Заключение таких гражданско-правовых сделок возможно при наличии определенных условий. Во-первых, это не должно влечь уменьшения стоимости предприятия. Во-вторых, не допускается отчуждение без согласия арендодателя земельных участков, участков недр и иных природных ресурсов. В-третьих, должны соблюдаться положения договора аренды предприятия. Иными словами, если договором аренды предприятия установлен запрет на заключение вышеуказанных сделок либо установлены особые условия их заключения, то эти положения не должны нарушаться.

Арендатор вправе без согласия арендодателя вносить изменения в состав арендованного имущественного комплекса, проводить его реконструкцию, расширение, техническое перевооружение, увеличивающее его стоимость, если иное не предусмотрено договором аренды предприятия.

Обязанности арендатора, связанные с несением расходов на арендованное предприятие, установлены ст. 661 ГК РФ. Так, арендатор предприятия обязан поддерживать его в надлежащем техническом состоянии, в том числе осуществлять текущий и капитальный ремонт. Если иное не установлено до-

говором аренды предприятия, на арендатора также возлагаются расходы, связанные с эксплуатацией арендованного предприятия, с уплатой платежей по его страхованию.

Арендатор предприятия имеет право на возмещение ему стоимости неотделимых улучшений арендованного имущества независимо от разрешения арендодателя на такие улучшения, если иное не предусмотрено договором аренды предприятия. При этом арендодатель может быть освобожден судом от обязанности возместить арендатору стоимость таких улучшений, если докажет, что издержки арендатора на эти улучшения повышают стоимость арендованного имущества несоразмерно улучшению его качества и (или) эксплуатационных свойств или при осуществлении таких улучшений были нарушены принципы добросовестности и разумности (ст. 662 ГК РФ).

При прекращении договора аренды предприятия арендованный имущественный комплекс должен быть возвращен арендодателю с соблюдением правил, предусмотренных ст. ст. 656, 657 и 659 ГК РФ.

В данном случае подготовка предприятия к передаче арендодателю, включая составление и представление на подписание передаточного акта, является обязанностью арендатора и осуществляется за его счет, если иное не предусмотрено договором аренды предприятия (ст. 664 ГК РФ).

Итак, основной отличительной особенностью договора аренды предприятия является его объект – имущественный комплекс, используемый для предпринимательской деятельности. В субсидиарном порядке к договору аренды предприятия применяются нормы об аренде зданий и сооружений.

4.5. Договор финансовой аренды (лизинг)

Финансовая аренда (лизинг) является одним из специальных видов аренды и чаще всего применяется для существенного расширения производственных возможностей предприятия посредством обеспечения его технически совершенными и дорогостоящими видами оборудования.

В юридической литературе лизинг определяется как своеобразный вид финансовых услуг, специфическая форма кредитования при приобретении основных фондов предприятиями (юридическими лицами), приобретении дорогостоящих товаров (автомашин, катеров и т.п.) гражданами (физическими лицами)¹¹⁹.

Правовую основу регулирования лизинга помимо § 1 «Общие положения об аренде» главы 34 «Аренда» ГК РФ, составляет § 6 «Финансовая аренда (лизинг)» этой же главы, Федеральный закон от 29.10.1998 № 164-ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)»¹²⁰ (далее Закон о лизинге), а также «Конвенция УНИДРУА о международном финансовом лизинге»¹²¹.

Определение договора лизинга дано в ст. 665 ГК РФ, согласно которому, по данному договору арендодатель обязуется приобрести в собственность указанное арендатором имущество у определенного им продавца и предоставить арендатору это имущество за плату во временное владение и пользование. Арендодатель в этом случае не несет ответственности за выбор предмета аренды и продавца.

Следует отметить, что до 1 января 2011 г., лизинг осуществлялся только в предпринимательских целях. В настоящее время в России получает распространение и потребительский лизинг, тем более что долгосрочная аренда имущества может предполагать его последующий выкуп.

Существенным условием договора лизинга является его предмет, в качестве которого могут выступать любые непотребляемые вещи (предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другое движимое и недвижимое имущество), за исключением земельных участков и других природных объектов (ст. 666 ГК РФ, ст. 3 Федерального закона «О финансовой аренде»).

¹¹⁹ Ширяев А.Ю. Правовое регулирование лизинга в Российской Федерации: новое в теории и судебной практике //Российский судья. 2013. № 2. С. 35.

¹²⁰ Собрание законодательства РФ. 1998. № 44. Ст. 5394.

¹²¹ Собрание законодательства РФ. 1999. № 32. Ст. 4040.

Вопрос о возможности вовлечения в гражданский оборот в качестве предмета лизинга таких благ, как права на использование результатов интеллектуальной деятельности, является в юридической литературе дискуссионным. Так, по мнению А.А. Кирилловых, это недопустимо¹²². Противоположной точки зрения придерживается В.А. Белов, говоря, что законодатель не содержит закрытого перечня объектов, которые могут быть предметом лизинга. Более того, в соответствии со ст. 2 Закона о лизинге лизинговая деятельность определена как инвестиционная деятельность по приобретению имущества и передаче его в лизинг. С учетом этого объект интеллектуальной собственности, например программа для ЭВМ, может быть предметом лизинга¹²³.

С некоторыми уточнениями заслуживает поддержки первая позиция. Самостоятельным предметом лизинга результаты интеллектуальной деятельности быть не могут, так как не относятся к категориям имущества и вещей. Однако в тех случаях, когда в лизинг передаются предприятия и иные имущественные комплексы, права на обозначения, индивидуализирующие предприятие (коммерческое обозначение, товарные знаки, знаки обслуживания) и другие исключительные права могут включаться в его состав (абз. 2 п. 2 ст. 132 ГК РФ).

В отличие от общих правил об аренде, риск случайной гибели или случайной порчи арендованного имущества переходит к арендатору в момент передачи ему арендованного имущества, если иное не предусмотрено договором финансовой аренды.

Договор лизинга независимо от срока заключается в письменной форме (ст. 15 Закона о лизинге). На договор лизинга недвижимости как на подвид договора аренды правила об аренде зданий, сооружений и предприятий не распространяются, а subsidiarily к нормам § 6 главы 34 ГК применяются только положения § 1 этой главы (ст. 625 ГК). Здесь действует общая норма

¹²² Кирилловых А.А. Правовые основы лизинга: Учебно-практическое пособие. М., 2009. С. 38.

¹²³ Белов В.А. Практика применения ГК РФ [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

о государственной регистрации договора аренды недвижимости, обязательственное правоотношение из которого возникает между сторонами с момента, определяемого по правилу п. 1 ст. 432 ГК, но не с момента государственной регистрации договора¹²⁴.

Основные особенности лизинга как разновидности аренды заключаются в следующем. В аренду сдается не то имущество, которое ранее находилось в пользовании лизингодателя, а указанное лизингополучателем и специально приобретенное для него у определенного продавца. Лизингодатель в этом случае не несет ответственности за выбор предмета лизинга и продавца, если договором не установлено иное. Вместо двух субъектов, как при аренде, в правоотношениях лизинга задействовано три участника: продавец (изготовитель) имущества, лизингодатель (арендодатель) и лизингополучатель (арендатор). При этом каждый участник наделен своими правами и обязанностями.

Участники лизинга связаны между собой не одним, а, как минимум, двумя договорами. Арендодатель заключает с продавцом выбранного арендатором имущества договор купли-продажи, а с арендатором - договор финансовой аренды. Оба договора взаимосвязаны, поскольку обычно именно арендатор (а не арендодатель) осуществляет выбор продавца и согласовывает все условия договора купли-продажи. Арендатор договаривается о предмете договора купли-продажи, его цене, сроках и месте поставки. Кроме того, согласно ст. 15 Закона о лизинге, субъекты лизинга могут заключать и сопутствующие договоры, к которым относятся договор о привлечении средств, договор залога, договор гарантии, договор поручительства и другие.

Таким образом, арендатор (лизингополучатель) не находится в договорных отношениях с продавцом имущества, вместе с тем, закон прямо определяет (ст. 670 ГК РФ), что арендатор по отношению к продавцу предмета лизинга имеет права и исполняет обязанности покупателя, кроме обязанности

¹²⁴ Кабанова И.Е. Правовое регулирование лизинга недвижимости в Российской Федерации: монография / под общ. ред. М.А. Егоровой. М., 2013. С. 123.

оплатить имущество. В частности, лизингополучатель вправе предъявлять непосредственно продавцу предмета лизинга требования к качеству и комплектности, срокам его поставки и другие требования, связанные с ненадлежащим исполнением своих обязанностей продавцом предмета лизинга. Те же требования может предъявлять и арендодатель, поскольку наряду с арендатором, является солидарным кредитором по отношению к продавцу. Однако требовать расторжения договора купли-продажи с продавцом без согласия арендодателя арендатор не вправе.

Если же продавец не выполняет адресованных к нему требований, арендатор не может привлечь за это к ответственности арендодателя, кроме случаев, когда ответственность за выбор продавца лежит на арендодателе (п. 2 ст. 670 ГК РФ). В последнем случае арендатор вправе по своему выбору предъявлять требования, вытекающие из договора купли-продажи, как непосредственно продавцу имущества, так и арендодателю, которые несут солидарную ответственность.

В ст. 667 ГК императивно установлена обязанность арендодателя (лизингодателя) сообщать продавцу имущества, о том, что оно предназначено для передачи в аренду конкретному лицу. При этом последствия неисполнения данного правила закон не определяет. Следует согласиться с высказанным в юридической литературе мнением, что данная обязанность по своей сути является преддоговорной и ее несоблюдение не влияет на действительность договора купли-продажи (и тем более - договора лизинга). Статус продавца не изменится даже в ситуации, когда продавец не знал и не должен был знать о том, что имущество приобретается у него для передачи в лизинг. Следовательно, покупатель-лизингополучатель в любом случае вправе предъявлять вышеуказанные требования непосредственно продавцу, а продавец не будет иметь права ссылаться на свою неосведомленность.

В то же время факт нарушения обязанности является основанием для привлечения нарушителя к ответственности в виде возмещения убытков. Примером таких убытков, в частности, могут послужить транспортные рас-

ходы, понесенные продавцом при исполнении требования арендатора-лизингополучателя, основанного на п. 1 ст. 668 ГК РФ, о передаче предмета лизинга в месте нахождения арендатора¹²⁵.

Основными обязанностями арендатора (лизингополучателя) является уплата лизинговых платежей и возврат имущества по окончании срока действия договора, если договором не установлено, что предмет лизинга переходит в собственность лизингополучателя по истечении срока договора лизинга или до его истечения на условиях, предусмотренных соглашением сторон.

Согласно ст. 28 Закона о лизинге, размер, способ осуществления и периодичность лизинговых платежей определяются договором лизинга с учетом требований закона. Если иное не предусмотрено договором лизинга, размер лизинговых платежей может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные данным договором, но не чаще чем один раз в три месяца.

Обязанность по уплате лизинговых платежей обеспечивается установленной законом возможностью их списания со счета лизингополучателя в бесспорном порядке путем направления лизингодателем в банк или иную кредитную организацию, в которых открыт счет лизингополучателя, распоряжения на списание с его счета денежных средств в пределах сумм просроченных лизинговых платежей. Основанием такого списания является перечисление лизингополучателем лизинговых платежей более двух раз подряд по истечении установленного договором лизинга срока платежа (ст. 13 Закона о лизинге).

Меры ответственности за несвоевременный возврат предмета лизинга установлены ст. 17 Закона о лизинге. Указанное нарушение предоставляет право лизингодателю требовать внесения платежей за время просрочки. В случае, если указанная плата не покрывает причиненных лизингодателю убытков, он может требовать их возмещения. Если за несвоевременный воз-

¹²⁵ См.: Гражданский кодекс Российской Федерации. Аренда. Наем жилого помещения: Постатейный комментарий к главам 34 и 35 / под ред. П.В. Крашенинникова. М., 2014. С. 134.

врат предмета лизинга лизингодателю предусмотрена неустойка, по общему правилу, она носит штрафной характер, что означает взыскание убытков с лизингополучателя в полной сумме сверх неустойки.

Таким образом, договор лизинга обладает следующими основными особенностями. Предмет договора лизинга приобретается лизингодателем в собственность, как правило, в соответствии с указаниями лизингополучателя. Для отношений лизинга свойственно уникальное распределение прав и обязанностей сторон в договорах лизинга и договоре, опосредующем приобретение права собственности лизингодателя на предмет лизинга. Лизингодатель освобождается от большинства обязанностей арендодателя и не несет рисков случайной гибели и случайного повреждения имущества, если иное не предусмотрено договором лизинга. Вместе с тем лизингополучатель наделяется некоторыми правами контрагента по договору о приобретении предмета лизинга, хотя стороной этого договора не является.

Изложенное позволяет прийти к выводу, что виды арендных отношений отличаются большим многообразием, что и получило отражение в сложной структуре гл. 34 ГК РФ «Аренда». При этом законодатель разграничивает отдельные виды договора аренды (прокат, лизинг) и договоры аренды отдельных видов имущества (транспортных средств, зданий, сооружений, предприятий). К самостоятельным видам аренды следует также отнести и аренду природных объектов. Земельное, водное и лесное законодательство с учетом особенностей предмета аренды закрепили особый круг прав и обязанностей сторон, особый порядок их исполнения. Общие положения об аренде, предусмотренные нормами § 1 гл. 34 ГК РФ, применяются ко всем разновидностям аренды лишь в тех случаях, когда иное не установлено специальными нормами.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Договор аренды является одним из старейших и популярнейших в гражданском праве. Для действующего законодательства об аренде характерно то, что детальная регламентация отношений не превращается в излишнюю «зарегулированность»¹²⁶. Большинство норм являются диспозитивными, что позволяет сторонам в необходимых случаях формулировать в договоре те или иные условия иначе, чем в законе. А установленные законодательством общие правила используются лишь тогда, когда иное не предусмотрено в договоре. В то же время общие положения об аренде предусматривают в ряде случаев и императивное регулирование, в частности, при регламентации вопросов защиты прав сторон, а также третьих лиц, интересы которых могут быть затронуты. Тем самым повышается правовой уровень арендных отношений, защищенность их участников, что, с одной стороны способствует созданию устойчивой юридической основы становления и развития названных отношений, а с другой, не входит в противоречие с принципом свободы договора.

Как в доктрине, так и в практике было и есть немало спорных моментов, относящихся к правовой природе, элементам, оформлению договора аренды, а также порядку его исполнения и прекращения. В этой связи комплекс содержащихся в законодательстве правовых норм, регулирующих отношения аренды, следует рассматривать в тесной связи с судебной практикой.

Анализ теоретических положений и практических вопросов их применения позволяет сделать следующие основные выводы по наиболее проблемным вопросам правового регулирования договора аренды.

1. По своей юридической природе арендные отношения являются обязательственно-правовыми. В то же время арендатор как титульный владелец

¹²⁶ Гражданское право: Учебник / В.Ю. Борисов, Е.С. Гетман, О.В. Гутников и др.; под ред. О.Н. Садикова. М.: КОНТРАКТ, ИНФРА-М, 2007. Т. 2. С. 232.

применительно к арендованному имуществу в отношении всех третьих лиц выступает как носитель не обязательственного, а вещного права, имея возможность использовать вещно-правовые способы защиты от необоснованных посягательств третьих лиц.

2. Договор аренды во всех случаях является консенсуальным. Передача сданного в аренду объекта арендатору не является моментом заключения договора, а представляет собой исполнение уже заключенного договора аренды со стороны арендодателя. В этой связи редакции п. 1 ст. 632 ГК РФ и п. 1 ст. 642 ГК должны быть изменены и предусматривать словосочетание «арендодатель обязуется предоставить арендатору транспортное средство...».

3. Существенным условием договора аренды является его предмет. В то же время, если арендуемая вещь в договоре аренды не индивидуализирована должным образом, но договор фактически исполнялся сторонами, стороны не вправе оспаривать этот договор по основанию, связанному с ненадлежащим описанием объекта аренды, в том числе ссылаться на его незаключенность или недействительность. Конструктивный элемент здания не может являться предметом договора аренды. Соответствующие договоры квалифицируются как договоры об оказании услуг.

4. Арендодателем является как собственник, так и иной законный владелец вещи, в том числе и в случаях, когда право собственности на вещь еще не возникло (право собственности не зарегистрировано, вещь будет приобретена или изготовлена в будущем). Кроме того, действует презумпция принадлежности права собственности на сданное в аренду имущество арендодателю, смысл которой заключается в том, что лицо считается надлежащим арендодателем, если не доказана принадлежность переданного в аренду имущества другому лицу.

5. Существенным условием договора аренды является его предмет. В то же время, если арендуемая вещь в договоре аренды не индивидуализирована должным образом, но договор фактически исполнялся сторонами, стороны не вправе оспаривать этот договор по основанию, связанному с не-

надлежащим описанием объекта аренды, в том числе ссылаться на его незаключенность или недействительность. В этой связи содержание п. 3 ст. 607 ГК РФ следует привести в соответствие с общей нормой, установленной в п. 3 ст. 432 ГК РФ. Обязательства по возмездному использованию конструктивного элемента здания являются по своей сути арендными, опосредующими передачу части вещи во временное пользование, без передачи правомочия владения. Следовательно, нормы о договоре аренды должны применяться для регулирования подобных договоров напрямую, а не по аналогии закона.

6. Условие об арендной плате не относится к существенным условиям договора аренды (за исключением договоров аренды зданий, сооружений, предприятий). При его отсутствии действует общее правило определения цены в возмездном договоре, установленное п. 3 ст. 424 ГК РФ. Норма, предусмотренная в п. 3 ст. 614 ГК РФ разрешает сторонам по взаимному согласию изменять условие договора о размере арендной платы чаще, чем один раз в год, в том числе и в случае, когда указания на такую возможность в самом договоре нет. В то же время, если в соответствии с законом или договором арендодатель имеет право в одностороннем порядке изменять размер арендной платы, такое изменение может осуществляться не чаще одного раза в год.

7. Договор аренды должен иметь письменную форму, если он заключен на срок более одного года или хотя бы одной его стороной выступает юридическое лицо. Несоблюдение письменной формы договора аренды, по общему правилу, влечет недопустимость ссылаться в суде на свидетельские показания в подтверждение договора и его условий. Несоблюдение письменной формы договоров аренды зданий, сооружений, предприятий влечет их недействительность.

8. Договор аренды зданий, сооружений, предприятий, заключенный на срок более одного года, подлежит государственной регистрации. При этом, несмотря на императивные правила, установленные ст. ст. 651, 658 ГК РФ, судебная практика исходит из того, что отсутствие государственной регистрации договора аренды не влечет признания договора незаключенным.

В то же время права, предоставленные лицу, пользующемуся имуществом по договору аренды, не прошедшему государственную регистрацию, не могут быть противопоставлены им третьим лицам. Договор аренды недвижимости, заключенный или возобновленный на неопределенный срок, не подлежит государственной регистрации.

9. Учитывая подход к определению императивных и диспозитивных норм, высказанный в Постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 14.03.2014 № 16 «О свободе договора и ее пределах», многие нормы, касающиеся правовой регламентации прав и обязанностей сторон по договору аренды, являются диспозитивными, несмотря на отсутствие оговорки «если иное не предусмотрено законом или договором». Это означает, в частности, возможность согласовывать условие о запрете возобновления договора аренды на неопределенный срок или о его продлении на определенный срок (несмотря на положения п. 2 ст. 621 ГК), а также возможность арендатора передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу не только теми способами, которые установлены в п. 2 ст. 615 ГК РФ, например, заключая соглашение об уступке права аренды.

10. Нарушения договора, в том числе предусмотренные ст. ст. 619 и 620 ГК, не являются безусловными основаниями для расторжения договора. Ответчик по иску о расторжении договора имеет право доказывать, что эти нарушения не являются существенными. Судом может быть сделан вывод о несущественном характере данных нарушений, и, как следствие, принято решение об отказе в иске о расторжении договора.

11. Для расторжения договора аренды по инициативе арендодателя недостаточно направления арендатору письменного предупреждения. В ходе судебного разбирательства обязательно должен быть установлен факт получения арендатором письменного предупреждения арендодателя о необходимости исполнения договорного обязательства. В этой связи п. 3 ст. 619 ГК РФ целесообразно изложить в следующей редакции: «Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после получения арендато-

ром письменного предупреждения арендодателя о необходимости исполнения обязательства и неустранения нарушений в разумный срок».

12. Договором аренды могут быть предусмотрены любые основания для его расторжения в судебном порядке, а также любые основания для его расторжения во внесудебном порядке, в том числе как связанные, так и не связанные с нарушением договора. Однако расторжение договора по правилам ст. ст. 619 - 620 ГК осуществляется только судом, если стороны не пришли к взаимному согласию о его расторжении.

13. Формулируя условие об одностороннем отказе от исполнения договора аренды (в случаях, когда договор связан с осуществлением предпринимательской деятельности его сторонами), следует четко указывать конкретные основания такого отказа. В противном случае право на односторонний отказ может быть признано судом несогласованным.

Таким образом, с учетом выявленных в настоящем учебном пособии проблем и высказанных предложений, правовое регулирование общих положений о договоре аренды требует дальнейшего совершенствования.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

I. Нормативно-правовые акты

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) // Собрание законодательства РФ. 2014. № 31. Ст. 4398.
2. Конвенция УНИДРУА о международном финансовом лизинге // Собрание законодательства РФ. 1999. № 32. Ст. 4040.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.
5. Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 г. № 74-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2006. № 23. Ст. 2381.
6. Воздушный кодекс Российской Федерации от 19.03.1997 № 60-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1997. № 12. Ст. 1383.
7. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.
8. Кодекс торгового мореплавания Российской Федерации от 30.04.1999 № 81-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1999. № 18. Ст. 2207.
9. Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 № 200-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2006. № 50. Ст. 5278.
10. Кодекс внутреннего водного транспорта Российской Федерации от 07.03.2001 № 24-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2001. № 11. Ст. 1001.
11. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства РФ. 2015. № 29. Ст. 4344.
12. Федеральный закон от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» // Российская газета. 2013. 30 декабря.

13. Федеральный закон от 30.12.2012 № 302-ФЗ «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2012. № 53 (ч. 1). Ст. 7627.

14. Федеральный закон от 08.03.2015 № 42-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2015. № 10. Ст. 1412.

15. Федеральный закон от 04.03.2013 № 21-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2013. № 19. Ст. 2327.

16. Федеральный закон от 29.10.1998 № 164-ФЗ «О финансовой аренде» // Собрание законодательства РФ. 1998. № 44. Ст. 5394.

17. Федеральный закон от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» // Собрание законодательства РФ. 2013. № 14. Ст. 1652.

18. Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» // Собрание законодательства РФ. 2010. № 1. Ст. 5.

19. Закон РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» // Собрание законодательства РФ. 1996. № 3. Ст. 140.

20. Основы законодательства Российской Федерации о нотариате (утв. ВС РФ 11.02.1993 № 4462-1) // Российская газета. 1993. 13 марта.

21. Постановление Правительства Российской Федерации от 05 июня 2008 г. № 432 «О Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом». Официальный сайт Федерального агентства по управлению государственным имуществом [Электронный ресурс] URL: <http://www.rosim.ru> (дата обращения 25.01.2019).

22. Приказ Минюста РФ от 06.08.2004 № 135 «Об утверждении Инструкции о порядке государственной регистрации договоров аренды недвижимого имущества» // Российская газета. 2004. 31 августа.

23. Положение о Комитете по управлению муниципальной собственностью города Барнаула от 26 декабря 2008 г. № 28. Официальный сайт Комитета по управлению муниципальной собственностью города Барнаула [Электронный ресурс] URL: <http://kums-barnaul.ru/index.php> (дата обращения 25.01.2019).

II. Судебная практика

24. Постановление Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» // Вестник ВАС РФ. 2012. № 1.

25. Постановление Пленума ВАС РФ от 25.01.2013 № 13 «О внесении дополнений в постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» // Вестник ВАС РФ. 2013. № 4.

26. Постановление Пленума ВАС РФ от 25.12.2013 № 98 «О внесении дополнения в постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» // Вестник ВАС РФ. 2014. № 3.

27. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Российская газета. 2015. 30 июня.

28. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 14.03.2014 № 16 «О свободе договора и ее пределах» // Вестник ВАС. 2014. № 5. С. 85-91.

29. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 18.11.2004 № 23 «О судебной практике по делам о незаконном предпринимательстве» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2005. № 1.
30. Постановление Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» // Вестник ВАС РФ. 2005. № 5.
31. Постановление Пленума ВАС РФ от 23 июля 2009 г. № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания» // Вестник ВАС РФ. 2009. № 9.
32. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» // Вестник ВАС РФ. 2002. № 3.
33. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 05.05.1997 № 14 «Обзор практики разрешения споров, связанных с заключением, изменением и расторжением договоров» // Вестник ВАС РФ. 1997. № 7.
34. Постановление Президиума ВАС РФ от 17.12.2013 № 12528/13 по делу по делу № А40-100950/12-125-447 // Вестник ВАС РФ. 2014. № 3.
35. Постановление Президиума ВАС РФ от 09.09.2008 № 5782/08 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
36. Определение ВС РФ от 21 августа 2015 г. № 310-ЭС15-4004 по делу № А08-7981/2013 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
37. Определение ВАС РФ от 25.05.11 № ВАС-1132/11 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
38. Определение ВАС РФ от 10.12.2008 № 13750/08 // СПС «Консультант плюс» [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

39. Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 02.06.2010 № 17АП-5015/2010-АК [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

40. Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 6.11. 2001 по делу № Ф08-3608/2001 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

41. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 18.06.2002 по делу № А56-9963/00 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

42. Постановление ФАС Московского округа от 18 января 2005 г. по делу № КГ-А40/12998-04-2 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

43. Постановление ФАС Московского округа от 04.05.2005 № КГ-А41/3236-05 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

44. Постановление ФАС Уральского округа от 07.02.2006 № Ф09-99/06-С6 по делу № А07-10350/05 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

45. Постановление ФАС Московского округа от 11.05.2006 № КГ-А40/3654-06 по делу № А40-48173/05-55-404 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

46. Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 14.07.2006 № А58-908/04-Ф02-3434/06-С2 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

47. Постановление ФАС Московского округа от 11.08.2006 № КГ-А40/7533-06 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

48. Постановление ФАС Поволжского округа от 03.03.2009 по делу № А12-7646/2008 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

49. Постановление ФАС Центрального округа от 30.03.2009 по делу № А48-2528/08-4 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

50. Постановление ФАС Уральского округа от 23.04.2009 № Ф09-2485/09-С4 по делу № А60-13216/2008-С11 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

51. Постановление ФАС Дальневосточного округа от 03.08.2009 № Ф03-3509/2009 по делу № А24-1699/2008 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

52. Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 19.11.2009 по делу № А32-1167/2009 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

53. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 03.03.2011 по делу № А56-11135/2010 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

54. Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 08.12.2011 по делу № А02-187/2011 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

55. Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 02.08.2012 по делу № А58-5177/2011 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

56. Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 20.09.2012 по делу № А03-13713/2011 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

57. Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 31.05.2013 по делу № А33-13833/2012 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

58. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 15.08.2013 по делу № А56-40453/2012 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

59. Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 18.09.2013 по делу № А75-2791/2012 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

60. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 23.09.2013 по делу № А56-55574/2012 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

61. Постановление ФАС Дальневосточного округа от 14.10.2013 № Ф03-4766/2013 по делу № А51-21391/2011 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

62. Дело № 2-1603/2009// Архив Алтайского краевого суда.

63. Дело № 33-509/2009 // Архив Алтайского краевого суда.

III. Учебники, монографии, статьи

64. Агарков М.М. Основные принципы советского гражданского права // Советское государство и право. 1947. № 11. С. 34-49.

65. Анчиков А.М. О некоторых вопросах, связанных с договором аренды // Право и экономика. 2012. № 12. С. 34 - 37.

66. Афанасьева Е.Д. Анализ судебной практики по арбитражным спорам, вытекающим из нарушения права собственности арендодателя и права пользования арендатора // Арбитражный и гражданский процесс. 2018. № 11. С. 61-64.

67. Ахметьянова З.А. Правовая природа арендных отношений // Юрист. 2006. № 2. С. 16-22.

68. Беджаше Л.К. Договор аренды на неопределенный срок: проблемы правоприменения // Юридический мир. 2008. № 6. С. 35-38.

69. Белов В.А. О консенсуальности и реальности договора аренды // Право и экономика. 2015. № 3. С. 54-56.

70. Богачева Т.В. Правовое регулирование отношений по возмещению стоимости неотделимых улучшений арендованного имущества: проблемы

правоприменения // Актуальные проблемы российского права. 2017. № 10. С. 63-71.

71. Богданова Е.Е. Защита прав нанимателя в случае нарушения преимущественного права в договорах аренды и найма жилого помещения // Законы России: опыт, анализ, практика. 2009. № 6. С. 16-24.

72. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Договоры о передаче имущества. 4-е изд., стереотипное. М.: Статут, 2002. Кн. 2. 800 с.

73. Боткин С. Досрочное расторжение договора аренды: сложные случаи, анализ споров в судах // Жилищное право. 2018. № 9. С. 29-44.

74. Вавилин Е.В. Осуществление прав и исполнение обязанностей по договору аренды транспортных средств. М.: Волтерс Клувер, 2009. 136 с.

75. Внуков Н.А. К вопросу о правовом регулировании договора проката // Гражданское право. 2009. № 2. С. 34-37.

76. Гражданский кодекс Российской Федерации. Аренда. Наем жилого помещения: Постатейный комментарий к главам 34 и 35 / под ред. П.В. Крашенинникова. М.: Статут, 2014. 228 с.

77. Гражданское право. Учебник. Часть 2 / Под ред. Сергеева А.П., Толстого Ю.К. М.: Проспект, 2008. 848 с.

78. Гражданское право: Учебник / В.Ю. Борисов, Е.С. Гетман, О.В. Гутников и др.; под ред. О.Н. Садикова. М.: КОНТРАКТ, ИНФРА-М, 2007. Т. 2. 608 с.

79. Гражданское право: учебник. В 4-х томах. Том 2. Вещное право. Наследственное право. Исключительные права. Личные неимущественные права. / Отв. ред. Е.А. Суханов. М.: Волтерс Клувер, 2008. 496 с.

80. Гражданское право: учебник. Часть 2. / Отв. ред. В.П. Мозолин. М.: Юристъ, 2007. 927 с.

81. Гурылев Б. Расстаться раньше времени. Ошибки при досрочном расторжении договора аренды // Юридическая газета. 2010. № 3. С. 11.

82. Дружинин А. О преимущественном праве в договоре аренды // ЭЖ-Юрист. 2015. № 36. С. 13.

83. Захарова М.В. Обзор практики рассмотрения арбитражными судами споров, связанных с арендой земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности // Арбитражные споры. 2012. № 1. С. 5-28.
84. Зенин И.А. Гражданское право. Учебник. М.: Юрайт, 2010. 616 с.
85. Игнатова Ю.Н. Договор аренды транспортных средств с экипажем // Юрист. 2014. № 15. С. 28-32.
86. Кабанова И.Е. Правовое регулирование лизинга недвижимости в Российской Федерации: монография / под общ. ред. М.А. Егоровой. М.: Юстицинформ, 2013. 228 с.
87. Калпин А.Г. Договор аренды транспортных средств // Гражданское право. № 3. 2006. С. 46-48.
88. Кандауров А.В. Односторонний отказ от исполнения, прекращения и расторжения договора аренды // Законодательство и экономика. 2010. № 3. С. 34-37.
89. Кархалев Д.Н. Особенности защиты гражданских прав при нарушении договора аренды // Вестник арбитражной практики. 2017. № 2. С. 45-50.
90. Кияшко В.А. Реальные (консенсуальные) договоры в гражданском обороте // Право и экономика. 2004. № 5. С. 37-40.
91. Кирилловых А.А. Правовые основы лизинга: Учебно-практическое пособие. М.: Юстицинформ, 2009. 112 с.
92. Корнийчук Г.А. Договоры аренды, найма и лизинга. М.: Дашков и К, 2009. 160 с.
93. Ланда В.М. Проблемы правового регулирования аренды части объекта недвижимости // Юрист. 2009. № 2. С. 21-26.
94. Латыев А.Н. О правомерности отзыва арендодателем заранее данного арендатору согласия на субаренду. Комментарий к Определению Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 22.01.2018 № 303-ЭС17-13540 // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2018. № 6. С. 21-28.

95. Леонов А.В. Удержание имущества должника по договору аренды недвижимости // Юрист. 2010. № 4. С. 27-31.
96. Лермонтов Ю.М. Об особенностях заключения и исполнения договора аренды. Что нужно знать контрагентам // Налоги (газета). 2008. № 15.
97. Малышев В.А. О категориях «объект» и «предмет» применительно к гражданско-правовому договору // Законодательство и экономика. 2008. № 10. С. 42-46.
98. Мейер Д.И. Русское гражданское право. В 2 ч. Ч. 2 (по изд. 1902 г.). М.: Статут, 1997. 450 с.
99. Микрюков В.А. О возможности обременения объекта незавершенного строительства договором аренды // Адвокат. 2013. № 4. С. 46-50.
100. Нерсесянц В.С. Общая теория права и государства. М.: Юрист, 2001. 520 с.
101. Никитин А.В. О предмете договора аренды // Арбитражный и гражданский процесс. 2014. № 11. С. 59-63.
102. Никифорова Е.И. Обзор судебной практики по спорам, связанным с договором аренды // Жилищное право. 2010. № 12. С. 99-120.
103. Никурадзе А.Ш. Изменение и расторжение договора аренды // Юрист. 2011. № 24. С. 28 - 33.
104. Обыденнов А.Н. Предмет и объект как существенные условия гражданско-правового договора // Журнал российского права. 2003. № 8. С. 22-26.
105. Пискунова Е.А. Нежилое помещение как объект гражданских прав и предмет договора аренды // Правовые вопросы недвижимости. 2008. № 2. С. 2-4.
106. Пискунова Е.А. Особенности правового регулирования государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений // Правовые вопросы недвижимости. 2012. № 2. С. 2-5.
107. Прилуцкий А.М. Существенные условия договора аренды зданий и сооружений // Правовые вопросы недвижимости. 2017. № 2. С. 6-8.

108. Практика рассмотрения коммерческих споров: Анализ и комментарии постановлений Пленума и обзоров Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. Вып. 1 / Под ред. Л.А. Новоселовой, М.А. Рожковой. М.: Статут, 2007. 427 с.

109. Раев Д. Условия о состоянии имущества в договоре аренды недвижимости // Корпоративный юрист. 2009. № 4. С. 45-48.

110. Романец Ю.В. Возмещение стоимости неотделимых улучшений арендованного имущества (по материалам судебной практики) // Гражданское право. 2017. № 3. С. 26-28.

111. Сарнаков И.В. Договор аренды: понятие, признаки, характерные черты, место в системе договорных отношений и основные его положения // Юрист. 2006. № 4. С. 21-24.

112. Свириденко О.М. О некоторых процессуальных проблемах, связанных с отказом арендатора от договора аренды // Журнал российского права. 2015. № 12. С. 112-119.

113. Селиванова Е.С. Договор аренды жилого помещения // Нотариус. 2013. № 6. С. 34-38.

114. Скворцова Т.А., Смоленский М.Б. Предпринимательское право: Учебное пособие /под ред. Т.А. Скворцовой. М.: Юстицинформ, 2014. 402 с.

115. Федоров П.Г. Противоречие интересов при пользовании третьим лицом сданным в аренду имуществом. Подходы российской судебной практики // Закон. 2018. № 7. С. 189-198.

116. Шевченко Е.Е. Вопросы расторжения договора аренды // Законы России: опыт, анализ, практика. 2008. № 2. С. 35-39.

117. Ширяев А.Ю. Правовое регулирование лизинга в Российской Федерации: новое в теории и судебной практике // Российский судья. 2013. № 2. С. 32-36.

118. Эрделевский А.М. Договор аренды в арбитражной практике // Бизнес-адвокат. 2002. № 5. С. 30-48.

Учебное издание

Ольга Сергеевна Черепанова

ДОГОВОР АРЕНДЫ: ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ И ВИДЫ

Учебное пособие

Издание печатается в авторской редакции

Дизайн обложки *Ю.В. Плетнева*

ЛР 020261 от 14.01.1997.

Подписано в печать 08.02.2019. Формат 60x84 / 16.

Бумага офсетная. Усл.-печ. л. 6.

Тираж 100 экз. Заказ № 41

Издательство Алтайского государственного университета

Типография Алтайского государственного университета:

656099 Барнаул, ул. Димитрова, 66