

МИНОБРНАУКИ РОССИИ

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования

**«САРАТОВСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ  
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ИМЕНИ Н.Г.  
ЧЕРНЫШЕВСКОГО»**

Кафедра гражданского права и процесса

## **Правовое регулирование арендных отношений**

### **АВТОРЕФЕРАТ БАКАЛАВРСКОЙ РАБОТЫ**

Студента 4 курса 431 группы  
направление подготовки 40.03.01 – «Юриспруденция»  
юридического факультета

Сейидова Сейитджана

Научный руководитель  
доцент кафедры гражданского  
права и процесса  
к.ю.н., доцент

\_\_\_\_\_

*подпись, дата*

Е.Н. Тогузаева

Заведущий кафедрой  
гражданского права и процесса  
к.ю.н., доцент

\_\_\_\_\_

*подпись, дата*

Е.Н. Тогузаева

С а р а т о в  
2021

**Актуальность темы исследования** обусловлена тем фактом, что в современных условиях, характеризующихся активным развитием рыночной экономики в Российской Федерации, актуализируется существенная потребность российского общества в защите своих имущественных интересов, связанных с осуществлением различных видов хозяйственной деятельности. Это, в свою очередь, обуславливает необходимость исследования и совершенствования договорных форм ведения хозяйственной деятельности, особая роль среди которых принадлежит аренде.

Основная роль аренды - регулирование отношений, связанных с передачей имущества во временное пользование.

Услуги по аренде являются одним из самых распространенных видов деловой активности из-за безудержного спроса и предложения на них. В настоящее время наблюдается значительный рост предложения имущества, сдаваемого в аренду в основном компаний и организаций, которые по разным причинам свернули свою производственную деятельность и для которых аренда сегодня стала основным видом деятельности и средством существования.

По договору аренды автотранспорт, здания и сооружения, производственные, складские и другие помещения, инвентарь и другие материальные ценности, оборудование могут быть переданы во временное пользование.

Учитывая экономические реалии для большинства коммерческих организаций, вопрос аренды транспортных средств, зданий, построек и нежилых построек является наиболее актуальным из-за отсутствия выделенных площадей для складской обработки продукции, офисов, магазинов и других нужд. Например, этим вопросом организации пользуются при аренде первых этажей жилых и коммунальных зданий для оборудования торговых помещений, полустен подсобных помещений и складских помещений. Договоры аренды получили широкое распространение в самых разных сферах хозяйственной

деятельности и вызвали множество вопросов о регулировании отношений между арендаторами и арендодателями.

Таким образом, можно сделать вывод, что правовой институт аренды является одним из старейших и наиболее востребованных в гражданском праве, характеризуется его консервативностью и стабильностью в сочетании с определенными изменениями и возможностями регулирования новых типов экономических отношений. Это объясняется важностью самой аренды как способа решения экономических проблем. Кроме того, аренда дополняет другие средства и возможности социального, экономического и производственного развития.

В правоприменительной практике возникает много проблем при выполнении обязательств по договору аренды. Это, в свою очередь, связано с пробелами в правовом регулировании существенных условий соответствующего договора (например, предмета). Существуют также некоторые трудности с применением норм арендной платы, например, при аренде зданий, строений и предприятий. Кроме того, как в теории, так и на практике существуют проблемы защиты прав арендаторов при изменении и расторжении договора аренды, которые в настоящее время представляют несомненный интерес для науки гражданского права. Этим объясняется актуальность выбранной темы.

**Объектом выпускной квалификационной работы** выступают общественные отношения, возникающие при правовом регулировании договора аренды.

**Предметом исследования** послужили нормативно-правовые акты, регулирующие арендные отношения, материалы судебной практики и научные изыскания по указанной теме.

**Целью данной работы** является выявление особенностей правоотношений, вытекающих из различных видов договора аренды. Для достижения цели поставлены и решены следующие задачи:

- исследовать понятие, признаки и предмет договора аренды;
- рассмотреть правовое регулирование сторон, сроков и форм договора аренды;
- проанализировать содержание договора аренды;
- определить особенности договора проката;
- охарактеризовать особенности договора аренды транспортных средств.
- провести анализ договора аренды зданий и сооружений;
- выявить особенности договора финансовой аренды (лизинга).

**Степень научной разработанности.** Рассматриваемая тема активно исследовалась учеными: Я.В. Абрамовым, В. В. Витрянским, О. С. Иоффе, О. А. Красавчиковым, Н.М. Коршуновым, А. Ю. Кабалкиным, А.Г. Калпиным, Г. Ф. Шершеневичем, А.М. Эрделевским, и др. Вопросы происхождения и становления института арендных отношений в российском праве исследовались в трудах И.Г. Барановской, М.В. Васильева, и др. Некоторые из научных материалов указанных ученых, были использованы в процессе исследования данной работы.

**Методологической основой** исследования являются базовые положения диалектического метода познания. В работе применялись общенаучные методы познания (конкретно-исторический, формально-логический, объективизм, диалектический, сравнительный методы) и специально-юридические методы исследования (метод анализа правовых актов, документов, сравнительно-правовой, технико-юридический и др.).

**Эмпирическая база** исследования была сформирована путем обобщения и анализа договоров аренды, подлежащих государственной регистрации в Росреестре. Эмпирическую основу исследования также составили различные акты (постановления, информационные письма, определения и т.п.) судебных органов по исследуемой тематике.

**Нормативную базу** исследования составили Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации, законы и другие

нормативно-правовые акты, издаваемые органами государственной власти Российской Федерации в области договора аренды.

**Теоретическая значимость исследования** состоит в том, что правовой анализ и обобщение научных идей и взглядов, выводы, сделанные в процессе данного обобщения и изучения выбранной темы, позволяют всесторонне подойти к особенностям правового регулирования договора аренды, а также раскрыть проблемы, возникающие в данной сфере. **Практическая значимость** исследования определяется возможностью использования рекомендаций в совершенствовании законодательства в области договора аренды, а также в дальнейшей научной разработке проблем развития договорных отношений.

**Структура работы** определена ее целью и задачами. Работа представлена введением, двумя главами, которые объединяют шесть параграфов, заключением и списком использованной литературы.

### **Основное содержание работы**

В первой главе работы «Общая характеристика договора аренды» рассмотрены понятие, признаки, предмет, стороны, сроки и форма договора аренды.

Договор аренды (имущественного найма) – это соглашение, в силу которого арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование (ч. 1 ст. 606 ГК РФ).

Аренда всегда предполагает временное пользование непотребляемыми (абз. 1 п. 1 ст. 607 ГК РФ) и индивидуально-определенными вещами и имущественными комплексами. Арендатор должен вернуть не такое же имущество, а то же самое имущество.

Аренда может обременять право собственности, но не прекращает ни это право, ни иные права на соответствующий объект аренды.

- предметом договора аренды могут быть:

- индивидуально-определенные непотребляемые вещи;
- имущественные комплексы, в частности предприятие (в силу прямого указания закона), единый недвижимый комплекс (ст. 133.1 ГК). Однако следует учитывать, что общего определения имущественного комплекса не существует. Многие имущественные комплексы по разным причинам не могут быть предметом аренды, например наследство.

Сторонами договора аренды являются арендодатель и арендатор. Арендодателями могут быть собственники, а также лица, уполномоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду. Договор аренды на срок более года (а если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, то независимо от срока) должен быть заключен в письменной форме. Договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом.

Краткосрочные (2 года) договоры аренды недвижимости в регистрации не нуждаются.

Содержание договора аренды - это совокупность прав и обязанностей сторон, выражающихся в условиях договора. Как и в любом другом договоре, в договоре аренды, с определенной степенью условности, можно выделить группы условий, определяющих обязанности соответственно арендодателя и арендатора.

Во второй главе работы «Особенности отдельных видов договора аренды» рассматриваются:

- договор проката;
- договор аренды транспортных средств;
- договор аренды зданий и сооружений;
- договор финансовой аренды (лизинга)».

Договор аренды является широко распространенной правовой категорией, которую применяют участники общественных отношений для

замещения потребности в объектах гражданского оборота. Благодаря активной вовлеченности в гражданский оборот, договор аренды получил распространение среди участников оборота.

В ходе проведенного исследования были решены поставленные задачи и сделаны следующие выводы:

Определение договора аренды закреплено в ст. 606 ГК РФ, где говорится, что по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Объектом договора аренды может быть, как движимое так и недвижимое имущество, не теряющее своих натуральных свойств в процессе его использования (непотребляемые вещи) (ст. 607 ГК РФ).

Арендаторами (нанимателями) выступают физические или юридические лица, заключающие договор аренды (имущественного найма) с собственником имущества (или лицом уполномоченным им) и принявшее во временное владение и пользование указанное имущество. Согласно ст. 608 ГК РФ, арендодателем могут быть собственники имущества, а также лица, управомоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду.

Договор аренды выступает в качестве самостоятельного вида гражданско-правового договора, условия которого определяют обязанность арендодателя с одной стороны по предоставлению арендатору с другой стороны во временное владение и (или) пользование имущества на определенный срок за установленную плату, с правом собственности арендатора на плоды, продукцию и доходы, получаемые им в результате арендуемого имущества.

К признакам договора аренды можно отнести консенсуальность, двусторонне обязывающий признак, возмездный признак, извлечение прибыли арендодателем. При этом для договора аренды характерны такие черты самостоятельных видов гражданско-правовых договоров, как принадлежность к

определенной категории гражданско-правовых договоров по передаче имущества, диспозитивный характер норм, внутренняя классификация.

Арендные отношения разнообразны. Специфика отдельных видов аренды предопределяется различными факторами. Нормы § 2 гл. 34 ГК РФ посвящены регулированию договора проката, специфика которого обусловлена фигурой арендодателя. В § 3 гл. 34 ГК РФ собраны нормы, отражающие особенности аренды транспортных средств. Неразрывная связь зданий (сооружений) с землей и особая ценность объектов недвижимости породили необходимость специфического правового регулирования аренды зданий и сооружений (§ 4 гл. 34 ГК). Нормы § 5 гл. 34 ГК РФ отражают особенности предприятия как предмета аренды. Основной задачей законодателя при формировании правовой базы лизинга, закрепленной в § 6 гл. 34 ГК РФ, было установление специальных правил взаимоотношений между арендатором и продавцом и между арендодателем и арендатором по поводу приобретения предмета аренды.

Общие нормы об аренде, содержащиеся в § 1 гл. 34 ГК РФ, применяются ко всем видам аренды, если иное не предусмотрено специальными нормами § 2–6 гл. 34 ГК РФ. Кроме того, ко всем видам аренды применяются нормы общей части обязательственного права и, в крайнем случае, общие положения ГК РФ, если общие нормы об аренде содержат правовые пробелы.

Данное толкование нормы может привести к трем проблемам.

Первой проблемой является то, что нет определенного критерия для систематизации типов договора аренды. Не урегулированы договоры аренды, которые имеют не меньшую самостоятельность, чем приведенные в § 2–6 гл. 34 ГК РФ. Например, аренда нежилых помещений по ГК РФ обусловлена общими положениями о договоре аренды, что вызывает достаточно проблем и «компромиссных» решений в судебной практике. Одним из примеров таких «компромиссных» решений является информационное письмо Президиума ВАС РФ № 53.

Второй проблемой является «пересечение» отдельных типов договоров аренды и договоров аренды отдельных видов имущества, т. е., тот или иной договор имеет признаки одновременно нескольких видов договора аренды (или нескольких договоров аренды отдельных видов имущества): лизинг здания, прокат транспортного средства. Возникает дилемма, нормы каких параграфов гл. 34 ГК РФ использовать к ним в преимущественном порядке. В ГК РФ используются понятия и «виды договора аренды» и «договоры аренды отдельных видов имущества». И все же остается неясным, какой критерий положен в основу выделения договоров аренды.

Третьей проблемой является то, что ко многим видам договора аренды применяются нормы § 1 и 2–6 гл. 34 ГК РФ, урегулированные иными законами. Например, передача водных объектов, земельных участков, лесных участков, участков недр, объектов культурного наследия, транспортных средств в пользование, регулируется специальным законодательством: Земельным Кодексом Российской Федерации, Лесным Кодексом Российской Федерации, Кодексом торгового мореплавания Российской Федерации, Кодексом внутреннего водного транспорта Российской Федерации, Законом Российской Федерации «О недрах» и т. д. Но при этом, нормы гражданского права, которые содержатся в другом законодательстве, не должны противоречить ГК РФ, в соответствии с принципами, установленными в п. 2 ст. 3 ГК РФ. Если другой закон установил иную норму, которая не имеется в ГК РФ, то будет применяться другой закон. Если какой-либо закон имеет норму отличную от нормы, содержащейся в ГК РФ, то в этом случае будет применяться ГК РФ. Но есть правила, в соответствии с которыми ГК РФ отсылает к какому-либо закону, то в этом случае, нормы другого закона будут применяться в первую очередь.

В целях совершенствования действующего законодательства, регулирующего аренду, предлагается внести соответствующие изменения в действующее гражданское законодательство.

Возникает предложение об установлении государственной регистрации прекращения зарегистрированного договора аренды. В силу п. 2 ст. 651 ГК РФ договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Вместе с тем, отсутствуют законодательные нормы, предписывающие необходимость регистрации прекращения зарегистрированного договора аренды недвижимости. Отсутствие правового механизма погашения записи о регистрации договора аренды в связи с его прекращением по причине истечения срока действия, соглашения сторон и т. д. порождает различную практику относительно необходимости регистрации соглашения о прекращении договора.

В этой связи представляется целесообразным добавить в п. 2 ст. 651 ГК РФ абз. 2 следующего содержания: «Договор аренды здания или сооружения, заключенный на неопределенный срок или заключенный на срок менее года, возобновленный на тех же условиях на неопределенный срок, по истечении годичного срока со дня заключения договора подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации». Дополнить п. 1 ст. 452 ГК РФ абзацем следующего содержания: «Соглашения об изменении существенных условий или расторжении договора, подлежащего государственной регистрации, подлежат государственной регистрации».

Изложить абз. 2 ст. 1 ФЗ № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» в следующей редакции: «С заявлением о государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества может обратиться одна из сторон договора аренды недвижимого имущества в течение месяца со дня заключения договора». Данное изменение порядка регистрации договора аренды позволит, с одной стороны, урегулировать отношения, связанные с заключением договоров аренды здания (сооружения) на неопределенный срок, с другой стороны, обеспечит правовые

гарантии для арендатора, возобновивших договор по истечении годового срока.

Таким образом, рассмотрев данный вопрос, можно прийти к выводу, что, несмотря на правовое регулирование элементов арендных отношений в ГК РФ, все же возникают арбитражные споры в этой сфере. Рассмотрены основные дискуссионные вопросы, касающиеся договора аренды. Несомненно, ему уделяется должное внимание на законодательном уровне, поэтому если те или иные трудности связаны с применением норм права касательно договора аренды, они должны быть устранены.