

**Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное
учреждение высшего образования
«Пензенский государственный университет»**

Юридический институт

Кафедра Частное и публичное право

Направление подготовки

40.04.01 «Юриспруденция»

Магистерская программа

Гражданское и предпринимательское право

МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ

на тему

Правовое регулирование договора аренды в Российской Федерации и
зарубежных странах: сравнительный анализ

Студент

223ЮЮГм1

номер группы

подпись, дата

Цыплухина Т.В.

фамилия, имя, отчество

Научный руководитель: к.и.н.

доцент каф. «ЧиПП»

должность

подпись, дата

Первушкин А.В.

фамилия, инициалы

Консультанты:

по

наименование раздела, звание, должность

подпись, дата

фамилия, инициалы

по

наименование раздела, звание, должность

подпись, дата

фамилия, инициалы

Нормоконтролер: к.ю.н.

доцент каф.

«Частное и публичное право»

ФГБОУ ВО ПГУ

должность

подпись, дата

Портнова Е.В.

фамилия, инициалы

Рецензент: Адвокатский кабинет

Портнов Д.А.

должность

подпись, дата

Портнов Д.А.

фамилия, инициалы

Работа допущена к защите в (протокол заседания кафедры от __ __ 202 г. № __)

Заведующий кафедрой ЧиПП

название

подпись, дата

Казакова Е.Б.

фамилия, инициалы

Работа защищена с оценкой _____ (Протокол от _____ 202 г. № __)

Секретарь ГЭК

подпись, дата

Вдовина Т.Е.

фамилия, инициалы

Пенза, 2025 г.

ПЕНЗЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
Юридический институт
Направление «Юриспруденция»

УТВЕРЖДАЮ

Зав. кафедрой «ЧиПП»

название

_____/Е.Б. Казакова/

(инициалы и фамилия)

____ 202 г.

ЗАДАНИЕ

на выпускную квалификационную работу студентки гр. № 223ЮЮГм1
Цыплухиной Татьяны Вячеславовна
(фамилия, имя, отчество)

- 1. Тема работы** Правовое регулирование договора аренды в Российской Федерации и зарубежных странах: сравнительный анализ
- 2. Научный руководитель** Первушкин А.В.
- 3. Дата выдачи задания** 01.12.2022.
- 4. Срок сдачи магистрантом законченной работы** 14.12.2024.
- 5. Перечень подлежащих разработке вопросов:**
 - дать понятие и особенности договора аренды;
 - рассмотреть виды и формы договора аренды;
 - проанализировать международно-правовые основы регулирования арендных отношений;
 - раскрыть заключение и исполнение договора аренды;
 - определить порядок и основания изменения, расторжения договора аренды;
 - изучить ответственность сторон по договору аренды;
 - выявить проблемы совершенствования института аренды в Российской Федерации;
 - рассмотреть сравнительный анализ правового регулирования аренды недвижимости в российском и английском праве.

6. Консультанты по работе, с указанием относящихся к ним разделов работы

Раздел	Консультант	Подпись, дата	
		Задание выдал	Выполненное задание принял
Введение		1 декабря 2022 г. Первушкин А.В.	10 января 2022 г. Первушкин А.В.
Общая характеристика договора аренды		10 января 2023 г. Первушкин А.В.	20 апреля 2023 г. Первушкин А.В.
Правовое регулирование договора аренды в Российской Федерации		20 апреля 2023 г. Первушкин А.В.	5 сентября 2023 г. Первушкин А.В.
Актуальные проблемы правового регулирования договора аренды в Российской Федерации и зарубежных странах		5 сентября 2023 г. Первушкин А.В.	5 марта 2024 г. Первушкин А.В.
Заключение		5 марта 2024 г. Первушкин А.В.	14 декабря 2024 Первушкин А.В.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	3
1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРА АРЕНДЫ.....	6
1.1 Понятие и особенности договора аренды.....	6
1.2 Виды и формы договора аренды.....	13
1.3 Международно-правовые основы регулирования арендных отношений.....	19
2. ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ.....	28
2.1 Заключение и исполнение договора аренды.....	28
2.2 Порядок и основания изменения, расторжения договора аренды.....	32
2.3 Ответственность сторон по договору аренды.....	38
3. АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ И ЗАРУБЕЖНЫХ СТРАНАХ.....	43
3.1 Проблемы совершенствования института аренды в Российской Федерации.....	43
3.2 Сравнительный анализ правового регулирования аренды недвижимости в российском и английском праве.....	51
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	58
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	61

ВВЕДЕНИЕ

Исторически сложившийся институт аренды коренится в глубокой древности, по сей день сохранивший фундаментальные основания, что делает его одним из прародителей гражданско-правовых соглашений. Использование аренды преобладает в самых разных областях, от быта до бизнеса. Суть данного договора заключается в передаче прав на временное владение и пользование имуществом в обмен на периодические платежи. Настолько выигрышный для всех участников договор потребовался вследствие стремления обеих сторон наиболее эффективно управлять имуществом, что распространяет на аренду высокий уровень популярности и в настоящее время.

Аренда имущества предоставляет как физическим лицам, так и организациям возможность использования имущества на время, когда его неизменное наличие излишне или возможности для такого использования финансово ограничены. Собственник имущества, предоставляя его во временное владение, получает финансовое вознаграждение, обеспечивающее удовлетворение его экономических потребностей.

Актуальность выбранной темы обусловлена тем, что в современной предпринимательской деятельности нельзя недооценивать значение договора аренды, так как он тесно связан с процессом бизнеса. Этот тип соглашения играет важную роль в определении реальных потребностей сторон при выборе направления предпринимательской деятельности.

Целью данного исследования является – анализ правовых аспектов договора аренды, а также сравнительный анализ данного договора с зарубежными странами.

Для достижения вышеуказанной цели были поставлены следующие задачи:

- дать понятие и особенности договора аренды;

- рассмотреть виды и формы договора аренды;
- проанализировать международно-правовые основы регулирования арендных отношений;
- раскрыть заключение и исполнение договора аренды;
- определить порядок и основания изменения, расторжения договора аренды;
- изучить ответственность сторон по договору аренды;
- выявить проблемы совершенствования института аренды в Российской Федерации;
- рассмотреть сравнительный анализ правового регулирования аренды недвижимости в российском и английском праве.

Объектом данного исследования являются – общественные отношения, возникающие в сфере правового регулирования договора аренды.

Предмет данного исследования составляет нормативно-правовая база, регулирующая договор аренды, учебная и научная литература, авторы которой изучают теоретические вопросы данной темы, а также материалы юридической практики и статистические сведения.

Научная новизна исследования обусловлена тем, что в данном исследовании разработаны предложения, повышающие эффективность действия договора аренды.

Степень разработанности проблемы. Вопросы правового регулирования договора аренды привлекали к себе внимание многих ученых. Значительный вклад в их исследование внесли: Г.Ф. Шершеневич, Н.Н. Моськина, Б.М. Гонгало, С.Л. Алферова, И.А. Анциферова, С.В. Петухов и др.

Теоретическую основу данного исследования составили труды вышеуказанных авторов, а также таких ученых как: К.В. Савкина, Р.С. Бевзенко, Т.М. Чула, В.В. Петрова, И.А. Макаров и др.

Нормативно-правовую базу составили: Конституция РФ, Гражданский кодекс РФ, Земельный кодекс РФ и др.

Теоретическая и практическая значимость исследования заключается в том, что разработанные предложения и меры, направленные на правовое регулирование договора аренды, могут быть использованы в законодательной и правоприменительной сферах, а также могут стать основой для дальнейших научных исследований по данной тематике.

Методологическую основу данной работы составляют различные общенаучные и специальные методы: диалектический, системный, исторический, формально-логический, метод теоретико-правового прогнозирования.

Апробация результатов диссертационного исследования. Положения диссертационного исследования были отражены и опубликованы в научно-периодической литературе:

1. Первушкин А.В., Цыплухина Т.В. Правовая природа договора аренды по Российскому законодательству // Современные тенденции развития отечественного и зарубежного законодательства сборник статей по материалам III региональной научно-практической конференции. Пенза, 2023
2. Первушкин А.В., Цыплухина Т.В. Проблемы института арендных отношений в России и пути решения // Современные тенденции развития отечественного и зарубежного законодательства сборник статей по материалам IV региональной научно-практической конференции. Пенза, 2024

Структура работы. Работа состоит из введения, трех глав включающих в себя восемь параграфов, в которых излагаются основные вопросы рассматриваемой темы, заключения, списка использованных источников и приложения.

1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРА АРЕНДЫ

1.1 Понятие и особенности договора аренды

Несмотря на то, что в гражданском праве договор аренды отмечается как чрезвычайно популярный вид соглашения, его эффективное функционирование омрачается рядом неурегулированных вопросов. Такое соглашение представляет собой установление отношений между арендодателем, передающим имущество на временное владение и пользование, и арендатором, вносящим за это согласованный, объем денежных средств, именуемой арендной платой.

Хотя нынешнее законодательство, касающихся арендных сделок, проявляется достаточно согласованным и определённым, применение его на практике вскрыло специфические нестыковки. Эти проблемы препятствуют однозначному толкованию нормы права заинтересованными лицами, что влечет за собой недоумения в судебных инстанциях и ведет к качественным колебаниям в вопросах правосудия по гражданским делам в России.

Относительно этого выделяется роль аренды как сложной модели в сфере гражданского права, подверженной дифференциальному развитию, способствующему возникновению различных интерпретационных трудностей и судебных разночтений.

В договоре аренды стороны определяют условия временного пользования и владения имуществом.

Индивид, получающий право на временное пользование объектом, известен как арендатор, обязан уплачивать арендодателю фиксированную сумму в качестве вознаграждения, чьи детали устанавливаются в рамках договорных отношений. Эта сумма известна как арендная плата, она подлежит оплате за права на пользование имуществом. Арендатор, сторона договора, принимающая на себя обязанности по сохранности и соответствующему использованию предмета аренды, должна соблюдать условия договорных

отношений.

Что касается арендодателя, то это лицо обязуется предоставить и поддерживать арендуемое имущество в состоянии, соответствующем условиям договора. Продолжительность действия договора определяет срок, на который устанавливаются данные правоотношения. Срок может иметь фиксированную продолжительность, например, один год, либо быть установленным на неопределенный период, который продолжается до расторжения данного договора.

Научные исследования в лице А.А. Багманова определяют обязательства договора аренды как особую разновидность обязательств в рамках гражданского кодекса, при которой арендатор получает право на временное пользование и контроль над имуществом от арендодателя на заранее оговоренный период в обмен на фиксированную оплату¹.

В тоже время И.В. Кушнир этот постулат утверждает, что арендаторы обретают право владением продукцией, результатами и прибылью от эксплуатации арендуемого имущества².

Подобные характеристики договора аренды формируются на основе анализа норм, закрепленных в ст. 606 ГК РФ, хотя прямое упоминание определения «аренда» в упомянутом законодательном акте отсутствуют.

Анализируемый механизм арендных отношений через призму регламентирующих документов приводит к выявлению ключевых характеристик, характеризующих арендный договор.

Базой для конструирования указанного юридического соглашения выступают взаимозависимые обязанности, которые договаривающиеся стороны берут на себя. С одной стороны, арендодатель обязуется предоставить объект аренды в пользование на временной основе, характеризующееся как периодическое владение либо исключительно

¹ Багманов А.А. Договор аренды: понятие, содержание, особенности // Академическая публицистика. - 2020. - № 5. - С. 326-328.

² Кушнир И.В. Гражданское право: учебник / Волтерс клувер, 2016. – С. 102.

использование указанного объекта. С другой стороны, арендатор обременен за выполнение финансовых обязательств в виде оплаты предоставленных ему прав на использование либо управлением арендуемым имуществом. Вершиной договора арендных обязательств является передача полномочий владения и пользования имуществом на срок, который явно определен в условиях арендного соглашения.

А.Д. Корецкий утверждает, что арендный договор несет уникальные особенности, материализующие его статус отдельного вида договорных отношений в рамках гражданского права. Среди примечательных атрибутов доминирует принадлежность к категориям договоров на передачу права пользования имуществом, отличающимся юридической особенностью и структурой¹. В арендных отношениях наблюдается начало применения диспозитивных правил лишь в случае, если стороны не сформулировали собственные положения по спорным аспектам в тексте договора. Помимо этого, существенную черту данного договора формирует классификация, основываясь на разграничении объектов аренды по их типам.

Перечисляя характеристики присущие обязательствам, вытекающим из аренды, нельзя игнорировать таковые, как волевое согласие обеих сторон, двухсторонняя обязанность исполнения, эквивалентность взаимных претензий и условность платежей между арендатором и арендодателем.

В договоре об аренде арендодатель обязуется предоставить данное имущество в состоянии, отвечающем заранее установленным нормам, гарантировать его поддержание на протяжении всего периода аренды, включая выполнение текущего ремонта, возникающего в результате регулярного износа, а также обеспечивать арендатора возможностью пользования данным имуществом без преград и вмешательства.

С противоположной стороны арендатор берет на себя ответственность за использования имущества исключительно по целевому назначению,

¹ Корецкий А.Д. Теория договорного регулирования гражданско-правовых отношений: дис. ...докт. юрид. наук. - Ростов н/Д, 2007. – С. 21.

относиться к нему с должной заботой, оплачивать арендную плату в сроки, установленные договором, и избегать инцидентов использования имущества в целях, выходящих за рамки договора с владельцем без его явного на то разрешения.

Обязанности арендатора заключаются в уплате за пользование имуществом, бережном отношении к арендуемой собственности, а также возмещению убытков, вызванных его невыполнением договорных обязательств. В свою очередь арендодатель наделен правами на получение платежей за аренду, требование соблюдения договорных условий, мониторинг состояния своего имущества и компенсацию за ущерб. Дополнительно арендодатель обязан устранять недочеты и проводить необходимые ремонтные работы по требованию арендатора, который в свою очередь имеет право на пользование имуществом в соответствии с личными потребностями.

Ситуация, когда договор аренды теряет свою юридическую силу, несет определенные последствия. Такая недействительность документа разрывает правовое поле между сторонами: они не имеют возможности ссылаться на условия данного договора и испытывают потерю утверждённых в нем прав и долгов. Так, к примеру, это случается, когда соглашение было оформлено с пренебрежением законных требований или других необходимых норм.

Обусловленный законодательными актами и условиями в документе, процесс расторжения арендного договора требует обстоятельного подхода к разрешению вопросов, касающихся не только прав и обязанностей участвующих сторон, но и проблем, связанных с их неисполнением или недействительностью. Когда стороны приходят к необходимости прекращения арендных отношений, им необходимо взаимодействовать для урегулирования аспектов, касающихся возврата залога и обеспечения перехода имущества в безопасные руки. В случае, когда согласие достигается без внешнего вмешательства, они могут самостоятельно оформить расторжение, подписывая соответствующее соглашение. Однако в ситуациях, где согласие о расторжении не достигнуто они обращаются за

урегулированием конфликтов в судебные органы, что становится более сложным и длительным процессом.

Основные понятия, касающиеся аренды, включая ответственность сторон и последствия нарушений, имеют важное значение в контексте этих судебных разбирательств и последующего исполнения решений.

Осуществление использования чужого имущества обусловлено в рамках арендных отношений, содержит множество аспектов. В числе этих аспектов выступают размер внесения платежей, а также делегация ответственности между арендодателем и арендатором, согласно нормам гражданского законодательства. Тщательный разбор судебных решений и норм права, касающихся данной сферы дает жизненно важную информацию о реальном применении арендных нормативов.

В контексте временной длительности обладания имуществом различают две модификации договорных соглашений. Бессрочная аренда вводит в правоотношения элемент неопределенности в плане времени пользования имуществом, ведь такой договор оформляется на период без четко установленной даты окончания, однако предоставляет возможность расторжения с двух сторон при условии уведомления противоположной стороны за установленный период, обычно составляющий один месяц.

В отличие от бессрочной, определенная срочная аренда фиксирует в договоре строго очерченный период времени, когда обладание имуществом разрешается. С момента окончания этого периода действия договора прекращается автоматически, не требуя дополнительных действий от сторон.

Значимость данной темы в контексте гражданского законодательства высока, поскольку она регламентирует базовые критерии, по которым стороны соглашения договора могут функционировать в пределах установленных правил, обеспечивая правовую определённость в отношении между субъектами аренды.

Оплата за использование имущества арендатором – является суть арендной платы – изложена в договорных условиях. Она может быть

определена как фиксированный денежный объем или как часть стоимости имущества, выраженная в процентном выражении. Документально закреплённые оговорки также могут содержать информацию о правилах повышения платы периодически – ежемесячно или ежегодно через процесс индексации.

Важно, что арендный договор описывает детали использования имущества: как именно объект может быть эксплуатирован, какие ограничения налагаются на его использование, каковы разрешённые объёмы и характер проводимых в объекте работ, а также перечень запретов. Дополнительно акцентируется внимание на правиле соблюдения чистоты, целостности имущества и правильного пользования общедоступными зонами.

Обязанности сторон, прописанные в договоре аренды, являются предметом строгого соблюдения. В случае, когда одна из сторон допускает нарушения, на нее возлагается обязательство нести юридические последствия. В числе таковых могут быть предусмотрены санкционные меры в том числе, но, не ограничиваясь, финансовые взыскания или иные дисциплинарные воздействия, оговоренные условиями договора. Кроме того, в тексте договора должен присутствовать пункт, предусматривающий покрытие убытков, причиненных по вине, арендатора или арендодателя.

Необходимо подчеркнуть, что четкость прописанных обязанностей и возможных санкций в документе неразрывно связана с законодательством, действующим на территории или региона пребывания субъекта. Спектр юридически значимых деталей договора будет варьироваться, опираясь на юридическую природу участвующих лиц и уникальные характеристики имущества, предоставляемого в аренду.

Существует значительное разнообразие в трактовке и применении правил арендных отношений в различных странах, что обуславливает необходимость углубленного анализа местного законодательства перед заключением сделки.

В каждом государстве с его уникальным законодательством, будь то

гражданским кодексом Германии (Bürgerliches Gesetzbuch) или штатные законы Америки, существует свой порядок заключения и исполнения арендных договоров. От сроков аренды и способов ее оплаты до условий модификации договора – все эти моменты предусмотрены в различных законоположениях и правовой практики соответствующей юрисдикции. Возмещение убытков понесённых из-за действий сторон договора, считается основополагающим элементом и его положения в обязательном порядке прописывается в тексте договора. Договор аренды представляет собой взаимную конструкцию отношений, где арендатор обременен обязанностью уплаты за пользование недвижимостью, в то время как арендодатель обязуется обеспечить передачу объекта в эксплуатацию по условиям, указанным в договоре¹.

В свою очередь в Соединенных Штатах, где каждая отдельная единица федерации имеет свой набор законов, контролирующих арендные отношения, влияние судебной практики на интерпретацию и реализацию условий договора неоспоримо. Безусловно, важную роль в гармонизации арендных связей играет правильно структурированный договор, отражающий все существенные условия интересов сторон².

Специфика исполнения арендных обязательств в рамках гражданского кодекса Франции (Code civil), в частности условия пользования имуществом по ст. 1713, или же дополнительные права, предоставленные арендатором жилых помещений законом 6 июля 1989 года является показательным примером национальной правовой доктрины³.

В свете международных различий, внимательный сравнительный анализ договорных положений позволяет раскрыть степень правовой защиты и обязанностей обеих сторон, а также идентифицировать общие черты и

¹ Гражданское уложение Германии (ГГУ) от 18.08.1896 (ред. от 31.03.2013) // Гражданское уложение Германии: Вводный закон к Гражданскому уложению. - 4-е изд., перераб.- М.: Инфотропик Медиа, 2015. - С. VIII - XIX, 1 - 715.

² Плохова П.А. Сравнительный анализ правового регулирования аренды недвижимости в российском и английском праве // Молодой ученый. - 2022. - № 18 (413). - С. 331-334.

³ Гражданский кодекс Франции (Кодекс Наполеона) от 21.03.1804 (ред. от 01.09.2011) // Гражданский кодекс Франции (Кодекс Наполеона).- М.: Инфотропик Медиа, 2012. - С. 4 - 592.

уникальные отличия в предписаниях, касающихся сроков аренды, способов возобновления договора и условий его расторжения, в соответствии с действующим законодательством и практикой применения норм права в разных юрисдикциях.

1.2 Виды и формы договора аренды

В рамках анализа коммерческой деятельности посредством обеспечения временного владения и пользования движимым имуществом, следует акцентировать внимание на специальный вид контрактации – договор проката. Этот тип договора предусматривает, что предприниматель, занимающийся передачей имущества в аренду, взимает плату с целью предоставления арендатору движимого имущества для его временного пользования, которое предназначено для выполнения личных, не предпринимательских задач. Указанный договор представляет собой юридическую основу, существенной характеристикой которой является его краткосрочный характер и публичность, где достаточной формой заключения является простой письменной формы акт. Основой такого вида договорных отношений служат исключительно движимые объекты, причем их эксплуатация направлена на удовлетворение личных потребностей арендатора, пока это прямо не оспаривается условиями договора или не противоречит сути долговременной обязанности. Обусловленные в договоре предметы должны поддерживать свое качество и потребительские атрибуты на протяжении всего периода его действия¹.

Следующим видом договора аренды является договор аренды транспортных средств (далее ТС). Законодательство регламентирует выполнение договоров аренды ТС в письменном исполнении независимо от

¹ Комиссарова С.В. Каршеринг как пример эскалации мобильности в современном обществе: правовые основы и особенности явления // Вестник Владимирского юридического института. - 2020. - № 3(56). - С. 85-91.

продолжительности срока их действия. Таковые договоренности предусматривают передачу ТС на временное владение и пользование на возмездной основе, и делятся на два основных типа¹:

1. Аренда ТС с экипажем (с предоставлением средств управления и поддержание технической исправности транспорта);
2. Аренда ТС без экипажа.

Каждый договор аренды имеет аналогичные ключевые особенности, позволяющие их анализировать как элементы единой категории договорных отношений.

Дополнительно выделяется вариант договора аренды ТС в форме временного фрахтования. Назначение транспортного средства играет важную роль, так как условия аренды предписывают использование согласно предварительно очерченным целям в рамках функционала транспорта. Зачастую, частные виды транспорта требуют особого внимания, которое закреплено в отраслевых уставах и кодексах, определяющих их эксплуатационные особенности.

Договор аренды зданий и сооружений. В соответствии с условиями данного вида договора, арендатор, получая временные права владения и пользования здания либо конструкции, обязуется по завершению срока аренды, вернуть объект в состоянии, аналогичном исходному, а также осуществлять выплаты арендной платы, как это оговорено в договоре². Подобные соглашения действуют в качестве одного из вариантов договоров аренды и применяются для урегулирования перехода прав на различные строения и их компоненты, включая отдельные участки и предприятия целиком. Такое соглашение не охватывает арендные сделки, касающиеся иных объектов недвижимости, каковые не являются зданиями или сооружениями, примером чего является договор аренды земельных участков. Данный

¹ Григорьев М.Ю. Актуальные проблемы договора аренды транспортных средств // Юридический факт. - 2021. - № 126. - С. 46-49.

² Завидов Б.Д. Договор аренды нежилых помещений: правовое регулирование. Учебное пособие / - М.: Дашков и Ко, 2021. – С. 19.

договор, относящийся к земельным участкам, обладает отдельной правовой регламентацией, сосредотачивающийся в Земельном кодексе РФ (ст. 22) ¹. Что касается формализации договора аренды зданий и сооружений, он должен быть зафиксирован в письменном виде и содержать подписи участвующих сторон, что подразумевает подготовку уникального документа, активно ратифицируемого всеми заинтересованными лицами.

Договор аренды предприятий. В рамках данного договора обязательства арендодателя четко определены. За определенное вознаграждение он должен обеспечивать временный доступ к использованию предприятий, включая земельные участки, постройки, инфраструктуру, а также технические установки и иные элементы, считающиеся частью предприятия². Кроме того, следует осуществить передачу запасов, в число которых входят сырье, топливо, материалы в соответствии с положениями, и методиками указанных в договоре. Права использования различных природных ресурсов, в том числе земли и водных ресурсов, а также объектов зданий, инфраструктуры и иные связанные с деятельностью арендодателя права имущественного характера также переходят к арендатору. В дополнении предусмотрена передача прав на знаки и отличительные характеристики коммерческой деятельности, а также другие привилегии.

Правом передачи требований, связанных с предприятием, а также обязанностей арендатору обладает арендодатель, в соответствии с действующим законодательством и нормативно-правовыми актами, которые ясно определяют возможности такого рода передач. Отдельного внимания заслуживает факт отсутствия возможности передачи определённых прав в силу их характера и рамок ведения на уровне арендодателя, за исключением ситуаций, когда указанная возможность чётко прописана в юридических документах.

¹ Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 14.02.2024) // Собрание законодательства РФ. - 2001. - № 44. – Ст. 4147.

² Шершеневич Г.Ф. Учебник торгового права. - М.: СПАРК, 1999. – С. 192.

В рамках договора финансовой аренды, примечательной чертой данного договора выступает предусмотренная обязанность покупки арендодателем имущества, которое арендатор предусмотрительно утвердил, у продавца, утвержденного на предварительном этапе, и предоставил арендатору возможность его эксплуатации во временное владение и пользование за определенную плату. В этом случае имущество ещё не является частью арендодателя в момент оформления арендного соглашения. Спектр имущества, возможного для финансовой аренды, весьма обширен, однако исключением служат земельные участки и другие ресурсы природного происхождения. Существенным аспектом является переход на арендатора всех опасностей случайной гибели или ухудшения состояния имущества по факту их передачи, что характеризует договорные отношения этого рода в качестве договора с переносом всех рисков на арендатора¹.

Анализируя гражданско-правовые отношения, особое внимание уделяется договору найма жилого помещения как одной из ключевых форм регламентации прав и обязанностей субъектов. Основание для возникновения таких отношений содержится в главе 35 ГК РФ, и законодательной базе и напрямую касающейся жилищных вопросов, куда включен Жилищный кодекс РФ. Стремление законодательства ограничить свободу действий относительно жилой недвижимости проявляется в обязательной процедуре государственной регистрации найма, что становится гарантом, от обременения прав собственности.

Отразившийся в ст. 40 Конституции РФ принцип неприкосновенности жилища сопровождается требованием для гражданина использовать жилое помещение надлежащим образом, что переходит из сферы конституционных прав в область обязательств, предписываемых гражданским законодательством². Таким образом, в то время как Конституция защищает

¹ Алпатов Ю.М., Белов В.Е. Беседкина Н.И. Гражданское право. Часть 2. Обязательственное право: учебник. - М.: ИНФРА-М, 2022. – С. 132.

² Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 01.07.2020 № 1-ФКЗ, от 04.10.2022 № 8-ФКЗ) // СЗ РФ. - 2020. - № 31.

право гражданина на жилище, гражданское право подкрепляет это дополнительными обязательствами.

Договор найма, отличающийся от прочих имущественных соглашений, принимает в расчет не только факт предоставления жилья в пользование за вознаграждение, но и временную передачу владения. Акцент на временном характере владения и использования недвижимости служит ключом к пониманию той, особой роли, что договор найма выполняет в структуре гражданско-правовых отношений. При этом однородность правоотношений, складывающихся вокруг найма жилого помещения, допускает выделение специфического комплекса нормативных актов. Регулирующие данные отношения. Важность осмысления места проживания гражданина как элемента идентификации становится еще более значимой, учитывая, что адрес регистрации определяет и участвует в определении правового статуса индивида в гражданском обороте. Так, место жительства, где он постоянно или временно прибывает, приобретает юридически значимую роль в контексте договорных отношений.

Во взаимоотношениях сторон, основанном на коммерческом найме объектов жилой недвижимости, имеют ведущее значение разделы ГК РФ, обозначенные в главе 35, исключая ст. 672, устанавливающую правила применимо исключительно к жилым помещениям в рамках общественного жилищного фонда. Ключевые аспекты, такие как размер площади, на одного человека (ч. 2 ст. 679, ч. 1 ст. 680, п. 2 ст. 685 ГК РФ), условия пригодности к проживанию (абз. 2 п. 1. ст. 673 ГК РФ), а также частота внесения арендной платы при отсутствии конкретных указаний в договоре (п. 3 ст. 682 ГК РФ), подчиняются более специфическим положениям Жилищного кодекса РФ¹.

Важно подчеркнуть, что при конфликте положений Гражданского и Жилищного кодексов РФ, последний имеет доминирующую силу. Это относится ко всем ситуациям, где ГК РФ ясно предписывает опираться на

¹ Шершеневич Г.Ф. Учебник торгового права. - М.: СПАРК, 1999. - С. 190.

законы, регулирующие жилищные вопросы. Таким образом, в рамках коммерческой аренды жилых помещений, получается уникальная интеграция правовых стандартов, сформированных по вертикали и основанных на балансе норм двух фундаментальных кодексов законодательства страны.

Изучая правовые аспекты использования жилищного фонда для социальных нужд, следует принять во внимание, что договор найма жилых помещений данной категории устанавливается нормативным актом – постановлением Правительством РФ от 5 декабря 2014 года № 1318 (ред. от 23.12.2016) «О регулировании отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования»¹. Он регламентирует взаимоотношения между сторонами сделки, опираясь на обязательное исполнение определённых правил, касающихся оформления и реализаций условий найма. Эти положения составляют ядро типового договора найма жилых помещений, предназначенных для социального использования.

Установлено, что такой договор квалифицируется как публичный требующий безукоризненного документирования в письменном виде. Однако рассматриваемый договор адресован ограниченной аудитории – нанимателям, причисленным к состоятельно ограниченному контингенту лиц, узаконенных получить жилье социального назначения. Граждане, которые не могут быть признаны малоимущими, но чей доход и доход постоянно проживающих совместно с ними членов их семей не превышает установленный органами местного самоуправления максимальный размер, принимаются на учет в качестве лиц, нуждающихся в предоставлении жилых помещений по договору найма жилых помещений жилищного фонда социального использования.

Проблематика возникает по причине ограничения данного договора в его потенциале удовлетворить запросы более широкого круга желающих получить жилье. В частности, многочисленные лица, не соответствующие

¹ Постановление Правительства РФ от 05.12.2014 № 1318 (ред. от 23.12.2016) «О регулировании отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования» (вместе с «Требованиями к организациям, являющимся наймодателями по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования в отношении жилых помещений частного жилищного фонда») // Собрание законодательства РФ. – 2014. - № 50. - ст. 7104.

критериям для социального найма, но и не обладающие достаточными финансовыми ресурсами для самостоятельного решения жилищного вопроса в рамках своего муниципалитета, остаются вне сферы данного договора. Таким образом, правила обязательной регистрации жилого помещения по данному типу договора охватывают лишь специфическую группу граждан, сталкивающихся с дефицитом жилья.

Договоры аренды имущества подлежат государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Форма договора зависит от срока и содержания договора. Если срок договора превышает один год, а также, если хотя бы одна из сторон договора является юридическим лицом, договор заключается в простой письменной форме, независимо от срока договора.

Договор аренды недвижимого имущества заключается в форме, предусмотренной договором купли-продажи данного недвижимого имущества, с передачей права собственности на него арендатору.

Анализируя виды договоров аренды, можно сделать следующий вывод: что ключевые механизмы правового регулирования занимают стратегическую роль в защите прав субъектов и обеспечении исполнения их обязательств. Государственные органы и иные юридические лица в сфере гражданско-правовых взаимодействий, действуют как гарант законности и порядка. Здесь рассмотрение не только законов, но и воля и действия указанных структур способствует соблюдению правил и регламентов арендных прав. При этом, динамика и направленность векторов лизингового права во многом опираются на принципы, служащие ориентирами для дальнейшего прогрессивного развития.

1.3 Международно-правовые основы регулирования арендных отношений

Регулирование взаимоотношениями арендаторов и арендодателей в

международном контексте демонстрирует значительные отличия. Арендное законодательство и обычаи варьируются от более свободных подходов, характерных для Соединенных Штатов Америки, до систем, подвергающихся более жестким правилам, общепринятым в Европейских странах. Среди других государств с политикой, не столь строго контролирующей рынок аренды, выделяются Австралия, Канада и Новая Зеландия, где правовые рамки и традиции схожи с американской моделью.

В области земельных отношений Западной Европы преобладает концепция минимальной продолжительности договоров аренды для аграрных угодий, распространяющаяся как на фермерские хозяйства, так и на отдельные земельные участки. Отличие состоит в том, что в таких странах, как Япония, Дания и Норвегия, запрещается аренда сверх определённого максимального периода времени, для Дании этот лимит строго регламентирован и составляет ровно 30 лет. Напротив, в Ирландии характерна кратковременная аренда ввиду того, что там арендные отношения не приобрели значительного распространения. Датское законодательство прямо запрещает продление сроков аренды после истечения установленного интервала, стимулируя арендаторов переходить в статус собственников земли через ее выкуп. Но во многих других государствах закон допускает возможность продления договоров аренды за пределы первоначальных сроков, основывая тем самым фундамент для системы долгосрочного землепользования.

В отдельных государствах, к примеру, Дании, Ирландии, Греции, Люксембурге и Норвегии, касательно вопросов арендной платы за землю, доминирует взаимное согласие между собственником и арендатором. Данная сделка определяется без постороннего вмешательства, где обе стороны приходят к единому мнению по поводу стоимости арендных платежей. В то же время, в ряде других стран, где вопросы аренды выступают в более значимом аспекте, введена законодательная база, призванная контролировать размеры арендных взносов. Великобритания, к примеру, позволяет сторонам самостоятельное установление арендной платы, тем не менее, это решение

подлежит последующей проверке и одобрению со стороны местных властей, стремящихся соответствовать утвержденным стандартам регулирования данных платежей.

В различных странах существует своя уникальная практика регулирования размеров арендной платы, при этом в Ирландии и Франции данный процесс подлежит административной санкции. Регулирующие органы могут ограничивать арендные ставки, устанавливая их предельные либо нормативные величины. Используя такие меры, формируют договорные условия, что типично для экономических систем Нидерландов, Испании, Бельгии, Португалии, как и для Японии. К расчету стоимости аренды подходят, ориентируясь на прогнозируемый урожай и динамику цен в предшествующие годы, выраженную в денежном эквиваленте.

Сложность выявления универсального подхода к модуляции арендных платежей обусловлена тем, что каждая национальная модель управления земельными ресурсами пересекается с уникальными традициями и уровнем обеспеченности земель. Вопреки этому, наблюдается отчетливое отличие между свободным рыночным подходом, присущим трансатлантическим странам, и государственным регулированием аренды, характерным для Европы и Японии.

Динамика и результативность эволюции сферы аренды часто пересекается с выбранными подходами к составлению и характером арендных взносов. Эксперты акцентируют внимание на трех основных формах арендной платы, активно используемых на международном уровне¹:

- а) Постоянный платеж, когда сумма денежных средств строго определена и перечисляется;
- б) Плата реальными товарами, преимущественно аграрной продукцией, в заранее оговоренном объеме;
- в) Гибкая денежная оплата либо смешанный тип оплаты, включая и

¹ Кузнецов И.Н. 3-D кадастр в Великобритании и Российской Федерации: информационное обеспечение и проблемные аспекты // Проблемы экономики и юридической практики. - 2020. - № 4. - С. 104.

денежные, и натуральные составляющие.

Выбор подходящего вида арендной компенсации является предметом обсуждения между арендатором и владельцем земельного участка. Основываясь на уникальных параметрах каждого конкретного случая, они приходят к соглашению, которое затем закрепляется в форме договорных обязательств.

Арендная плата за пользование земельным участком является формой дохода, которая регулярно переходит к его владельцу, посредством заключения договоров аренды. Существует двоякая природа в характеристике этой выплаты: с одной стороны, она выполняет функцию компенсации владельцу за отсрочку осуществления полномочий собственника, а с другой – она выступает как вознаграждение собственнику земельного участка.

Составные части арендных выплат могут быть описаны следующим образом: начиная с амортизации вложений в основной капитал, куда входят затраты на возведение сооружений и зданий на земельном участке, далее следуют проценты по денежным средствам, вложенным сверх упомянутого капитала. Более того, эти выплаты включают в себя земельную ренту, величина которой колеблется в зависимости от плодородия территории и её локализации. Она подразделяется на абсолютные и монопольные ренты, а также на дифференциальные ренты первого и второго типа. Расчет данных видов земельных рент ведется на основании данных земельного кадастра. При составлении кадастра могут использоваться различные методики, как, например, методика, разработанная в Англии, или же методика Торренса, применяемая в других государствах.

Арендатор обязан перечислять землевладельцу заранее установленную арендную плату, которая рассчитывается для всей площади или погектарно, независимо от результата урожайности и эффективности ведения фермерского бизнеса. Оплата может быть произведена арендатором до момента сбора урожая, после его завершения либо распределена пропорционально в течение всего года. Арендодатель полностью отстранен от процесса управления

сельскохозяйственной деятельностью, тогда как арендатор полностью независим в своих решениях по ведению фермы и в полной мере несет ответственность за любые риски.

Гарантируя стабильный доход за земельные участки, фиксированная денежная арендная плата освобождает владельца от необходимости участвовать в производственных и сбытовых рисках. Данный метод регулярного вознаграждения особенно уместен для тех, кто владеет земельными долями, но отдален от физического местоположения этих наделов, не принимая участия в сельскохозяйственной деятельности. В таком раскладе, обременение рисками и обязанностями по управлению и распределению дохода с участка целиком и полностью лежит на плечах арендатора. Тем не менее, владелец сохраняет имущественные права на свою долю, всё же перечисляя право управления в обмен на финансовую выгоду.

Баланс между предложением и спросом в сфере сдачи в аренду сельскохозяйственных земель является ключевым фактором, предопределяющим уровень зафиксированного арендных платежей в различных регионах. Такие ставки оказываются под влиянием местных обычаев, влияющих на размер платежа, который, хотя и может учитывать затраты, понесенные каждым из участников данного договора, направленных на выращивание агропродукции, всё-таки остается независимым от уровня доходности земледельческой деятельности. Например, в рамках канадской практики, арендатор обязуется выплачивать землевладельцу заранее установленный платеж за право пользования участком и его улучшения. В такой сделке, арендатор, берущий на себя обязанности по предоставлению труда, эксплуатации техники и покрытию большинства издержек исключая налоги на имущество, страхование строений и финансирование их капитального ремонта, становится единоличным получателем доходов, включая право на государственные помощи и субсидии.

Переменчивость рыночных условий и колебания урожайности сельскохозяйственной продукции приводят к тому, что фермеры, арендующие

землю, могут столкнуться с неустойчивостью доходов. В ситуациях, когда урожай уменьшается или цены на продукцию, снижаются, фиксированная сумма арендного платежа представляет собой серьезный финансовый риск для арендаторов. Вследствие таких неопределенностей, распространение получения аренды в натуральной форме становится обусловленной необходимостью, позволяя уменьшить финансовые риски для арендаторов.

Традиционно, в рамках натуральной аренды, арендатор передает землевладельцу часть урожая в качестве гарантированного взноса. Обычно размер этого отчисления колеблется от $1/3$ до половины сельскохозяйственной продукции в зависимости от региона – например, $1/3$ во Франции, половина в Испании, и от $1/2$ до $1/4$ в США. Эти платежи могут производиться как натуральным продуктом, так и в финансовом эквиваленте по актуальным ценам. В свою очередь, владелец земли берет на себя обязательства по уплате налога на имущество и, в случае необходимости, организует консервацию и хранение сельхозпродукции. Натуральная аренда обязывает арендатора не только выращивать урожай, но и обеспечивать процесс необходимым оборудованием, трудовыми ресурсами и покрытием текущих издержек.

Арендная плата данного вида, применяемая в сделках с собственниками долей или земельных участков, таких как пенсионеры, люди с ограниченными возможностями и представители сельской интеллигенции, которым недоступно участие в производственной деятельности, оказывается результативной. Однако нужно осознавать, что этот механизм имеет последствия, такие как пропорциональное сокращение доходов и самостоятельности экономической деятельности арендаторов.

Для определения размера натуральной арендной платы в странах таких как США и Канада, применяются две распространенные методики: первая предполагает, что будущие арендаторы сначала оценивают совокупные издержки, которые следует предварительно распределить между собой, после чего рассчитывают соответствующую их долю в арендной плате пропорционально вкладу каждого участника. В отличие от этого, другой метод

закljučается в предварительном установлении урожайной доли в качестве арендной платы, на основе чего последующее распределение издержек производится пропорционально обусловленному размеру аренды. Различие этих подходов заключается в том, что в первом случае участники исходят из затрат для определения прибыли, тогда как второй предполагает обратную последовательность - от возможного дохода переходят к расходам.

Арендуя землю, арендатор неизбежно вступает в положение зависимости от владельца. Меняются условия ведения аграрной деятельности, поскольку ряд ключевых решений теперь требует одобрения: отбор возделываемых культур до применения определённых объёмов удобрений. Владелец земли, в свою очередь, погружается в динамику колебания урожаев и рыночных тенденций ценообразования. Такое сотрудничество уменьшает риски для арендатора, однако, это снижение влечёт за собой потерю части его автономности в управлении хозяйством. К тому же, поскольку землевладелец разделяет с арендатором риск потенциальных неудач, арендная плата в случае уплаты процентом от урожая обычно оказывается выше по сравнению с фиксированным денежным эквивалентом – такова цена за низкий риск.

В ряде зарубежных стран признается высокая регламентация контрактов аренды земли, что способствует стабильности арендных взаимосвязей и призвано гарантировать длительный срок их действия. Нормативные акты строго ограничивают возможности арендатора по изменению целевого аграрного использования объекта недвижимости без особого разрешения от владельца. В дополнение, арендующей стороне не дозволено передавать права эксплуатации данного земельного участка другому лицу или разрешать совместное пользование этим объектом без одобрения собственника. Еще закон вменяет арендатору наказание в виде ответственности за долговые обязательства субарендатора в случае передачи прав на использование земли, даже если получено согласие от арендодателя.

Режим наибольшего благоприятствования, введенный в поствоенном периоде законодательством ФРГ и прочих стран Европы, способствует

интересам арендаторов, занимающихся предпринимательством. Суть данного режима во многом определяется правовыми нормами, которые обеспечивают непрерывную действительность договоров, заключенных на короткие сроки, и продление их на неопределенный период. Относительно длительности периода оспоримости арендных сделок, на срок превышающий 30 лет или заключенный на неограниченный период, законодательством предусмотрено трехмесячное уведомление о желании прекратить арендный договор¹.

При заключении договора аренды на изначально установленный период, арендующая сторона обязуется исполнять финансовые обязательства, предусмотренные условиями договора, за весь период, определённый договором, вне зависимости от желания прекратить указанные отношения до их законного истечения. При этом арендатор имеет право включать в договор условия, которые позволяют передавать пользование закреплённой земельной площади третьим лицам через субаренду, а также передавать другой стороне права и обязательства, которые на него возлагаются по данному соглашению.

В ситуации, где арендный договор завершается после определённого периода без каких-либо положений о продлении, расторжение установленных правоотношений происходит инициативно и не требует предупреждения от любой из заинтересованных сторон. Однако, когда договор содержит положения, дающие возможность продления срока действия, требуется официальное уведомление, соответствующее срокам, зафиксированным в договоре, либо в соответствии с трёхмесячным сроком, установленным законодательством.

Режим наибольшего благоприятствования предпринимательской деятельности арендатора закреплён на законодательном уровне. Это включает запрет на одностороннее решение о прекращении аренды, установленное на период жизни как арендатора, так и собственника помещения. Договор об аренде, вопреки желанию владельца, может быть аннулирован по инициативе

¹ Кузнецов И.Н. 3-D кадастр в Великобритании и Российской Федерации: информационное обеспечение и проблемные аспекты // Проблемы экономики и юридической практики. - 2020. - № 4. - С. 104.

арендатора в случае обнаружения его профессиональной несостоятельности, даже если существуют возражения со стороны арендодателя к передаче имущества в пользование другим лицам.

Наследники умершего арендатора, а также арендодатели могут определиться с желанием аннулировать договор на использование земельного участка, уведомив об этом в шестимесячный срок до конца календарного года. В случае возражения против расторжения договора, наследники, или один из них либо уполномоченное лицо, должны обеспечить подтверждение своих обязательств по поддержанию аграрного управления на должном уровне с тем, чтобы договор продлили.

Альтернативные положения предусмотрены для досрочного прекращения арендных отношений по земельным участкам на основаниях, предусмотренных собственником земли по причине проступков арендатора. В случаях просрочки арендатором оплаты за пользование землей или ее существенной части на срок более чем три месяца, собственник земли наделён полномочиям требовать расторжения контракта до наступления сроков его официального окончания. Закон требует, чтобы извещение о волеизъявлении на расторжение было представлено в письменной форме.

2. ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

2.1 Заключение и исполнение договора аренды

Установленные Российской Федерацией нормативные требования регламентируют процесс передачи вещей, имущественных комплексов или недвижимости от арендодателя к арендатору, предварительно закрепив в договоре размер вознаграждения за такое владение. В контексте применимых законов, арендная плата оговаривается за время, в течение которого арендатор использует предоставленное имущество. Таким образом, арендодатель несет обязательство о предоставлении арендатору указанного объекта при условиях, указанных в договоре аренды.

Разнообразие условий, определяющих договор аренды, порождает тщательно структурированное соглашение, основные моменты которого следующие: во-первых, необходимость включения в тексте договора точной спецификации арендуемого имущества, облегчающей его определение. Последующими этапами являются установление периода аренды в качестве одного из основных элементов договоренности, что при превышении одного года требует обязательную государственную регистрацию сделки, а также потребность письменного оформления при участии в сделке организаций как юридических структур. Кроме того, в случае предполагаемой последующей передачи прав собственности от арендодателя к арендатору, документ должен быть составлен в соответствии с правилами, применимыми к соглашениям купли-продажи подобного рода имущества¹.

Перед подписанием договора аренды необходимо тщательно изучить все нюансы и условия данного договора. Особое внимание стоит уделить тщательной проработки существенных условий договора, а именно его

¹ Пивоваров С.Э. Аренда: теория и опыт внедрения. - М.: СПб: Аквилон, 2019. – С. 19.

предмета.

В договоре аренды, следует внимательно инкорпорировать ключевые разделы. Упоминание полных наименований арендодателя и арендатора обязательно должно находиться в преамбуле. В дальнейшем, первоочередной задачей является определение предмета договора, где имущество, предмет передачи, должно быть представлено с максимальной детализацией, включая все значимые характеристики, что оберегает от возможного недопонимания. Эффективное регулирование финансовых вопросов предполагает четкую формулировку арендной ставки, указание точной суммы и способов оплаты. Срок действия договора должен быть прописан отдельно. Раздел определения обязательств, предоставляемых прав и взаимной ответственности сторон закладывает основу для справедливых и прозрачных отношений. Наконец, крайней важности уделяется оговорке условий и механизмов досрочного расторжения договора, как меры предотвращения конфликтных ситуаций и неоправданных потерь. Каждая из этих составляющих не только необходима, но и несет в себе функцию стабилизации взаимоотношений контрактующих субъектов и минимизации рисков неправильного толкования договоренностей¹.

В ст. 609 ГК РФ указаны требования к договорам аренды относительно их формах. Условия подразумевают возможность как устного, так и письменного заключения договора. Установлено, что, если обе стороны - физические лица, и срок аренды не выходит за пределы 1 года, допустимо составление устного договора. В случаях, когда в процессе заключения участвует хотя бы одна сторона, обладающая статусом юридического лица, закон обязывает составление арендного соглашения в письменной форме без исключений, регламентируя это требованием независимо от прочих условий сделки².

¹ Чашкова С.Ю. Актуальные проблемы защиты гражданских прав : учебное пособие для вузов. М.: Издательство Юрайт, 2022. – С. 20.

² Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 12.09.2023) // Собрание законодательства РФ. - 1996. - № 5. - ст. 410.

Государственная регистрация договоров аренды недвижимости обычно обязательна, хотя некоторые исключения указаны прямо в законодательстве. В соответствии с ФЗ «О регистрации прав на недвижимость» проводится подобная регистрация. Однако, в определённых обстоятельствах, например, при аренде некоторых видов недвижимости, предписанные ст. 633 и 643, п. 2 ст. 651 ГК РФ, предусматривается освобождение от данного обязательства¹. Несмотря на нормативное регулирование, процесс государственной регистрации может представлять сложности, а вопросы, связанные с необходимостью такой регистрации, в некоторых случаях становятся предметом судебных разбирательств.

В соответствии со ст. 610 ГК РФ договор аренды заключается на срок, определенный договором. Если срок аренды не указан в договоре, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок. В этом случае каждая из сторон имеет право в любой момент отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимости за три месяца.

Законом или соглашением может быть установлен другой срок для предупреждения о расторжении договора аренды, заключенного на неопределенный срок. Расторжение арендных отношений арендатором посредством односторонних реальных действий, включая освобождение помещений и прекращение использования оборудования без уведомления арендодателя, не ведет к автоматическому прекращению его обязанностей. В соответствии с условиями договора, арендатор продолжает нести ответственность за исполнение обязательств по оплате аренды, которые могут сохранять силу в течение определенного периода, например, одного или трех месяцев, за исключением случаев, когда арендодатель выражает согласие на расторжение.

В случаях, когда арендатор не был уведомлен о предстоящем

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 12.09.2023) // Собрание законодательства РФ. - 1996. - № 5. - Ст. 410.

расторжении договора со стороны владельца недвижимости, который либо самовольно изымает оборудование, либо передает права на пользование недвижимостью другому лицу, закон на стороне арендатора. Таким образом, если арендатор выражает свое решительное несогласие с такими действиями, обязанность арендодателя компенсировать все последующие убытки становится обязательной. Данное возмещение включает в себя обязательные выплаты штрафов и неустоек, а также предоставление права арендатору продолжить использовать объект аренды на срок до одного или до трех месяцев, по усмотрению пострадавшего арендатора.

«Законодатель может указать наибольшие (предельные) условия договора на определенные виды аренды, а также на аренду определенных видов имущества. В таких случаях, если срок аренды не указан в договоре, и ни одна из сторон не отказалась заключить договор до установленного законом срока, договор прекращается после указанного срока. Договор аренды, заключенный на срок, превышающий установленный законом срок, считается заключенным на срок, равный максимальному»¹.

«Наряду с государственной регистрацией прав собственности на недвижимое имущество, ограничения (обременения) на права подлежат государственной регистрации, в том числе сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда. Договор аренды, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным только с момента такой регистрации. Стороны договора аренды должны знать, что срок действия договора аренды нежилого помещения начинается не с даты передачи имущества в пользование, а с даты регистрации договора»².

Если сделка, требующая регистрации, заключена в соответствующей форме, но одна из сторон отказывается ее осуществить, суд вправе по просьбе другой стороны принять решение о регистрации сделки. В этом случае сделка

¹ Белов В. А. Договор аренды: научно-познавательный очерк. - М.: Статут, 2018. – С. 31.

² Корнийчук Г. А. Договоры аренды, найма и лизинга (2-е издание). - М.: Дашков и К, Ай Пи Эр Медиа, 2019. – С. 19.

регистрируется в соответствии с решением суда. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от ее реализации, должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержками в регистрации.

Таким образом, арендные соглашения представляют собой уникальные договорные отношения, заключаемые как устным, так и письменным путем. Ключевой элемент, допускающий значительную гибкость в подобных соглашениях, заключается в возможности их заключения на любой промежуток времени, что предоставляет сторонам свободу в выборе длительности арендных отношений. Следует подчеркнуть, что между юридическими и физическими лицами договор аренды нередко оформляется в письменном виде. Эта регламентация особенно актуальна в случаях, когда договор заключается на период, превышающий один год, что и обуславливает необходимость письменной фиксации соответствующих условий между физическими лицами.

2.2 Порядок и основания изменения, расторжения договора аренды

Реформирование экономики России привело к возникновению множества частных организаций, испытывающих потребность в помещениях для размещения офисов, осуществления производственных процессов и хранения товарной продукции. Вследствие этих обстоятельств практика предоставления недвижимости в аренду стала весьма распространенным видом бизнес-деятельности. Именно потому в юридической практике часто поднимаются иски о прекращении и модификации арендных соглашений. Учитывая вышесказанное, в судебной практике по арендному договору как регулятору распространённых правовых взаимоотношений представляется весомым, особо выделяя вопросы модификации и аннулирования таких договоров.

К числу положительных черт Гражданского кодекса РФ необходимо отнести подробное и детальное регулирование оснований досрочного

расторжения договора аренды. Расторжение договора по решению суда стало возможным лишь при существенном нарушении договора одной из сторон, а также в иных случаях, предусмотренных законом или договором. Однако довольно абстрактное понятие «существенное нарушение договора» всё же по-прежнему оставляло излишне много места для судебного усмотрения.

ГК РФ называет конкретные основания для досрочного расторжения договора по требованию, как арендодателя, так и арендатора. Как правило, указанные основания расторжения договора носят характер расшифровки понятия «существенное нарушение договора» применительно к арендным отношениям. Так, арендодатель может потребовать досрочного расторжения договора, если арендатор пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества, либо с неоднократными нарушениями; существенно ухудшает имущество; более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату.

Согласно правилам ст. 612 ГК РФ арендатор вправе обратиться в суд с иском о досрочном расторжении договора в следующих случаях¹:

1. Арендодатель не предоставляет ему сданное в аренду имущество, либо чинит препятствия в пользовании имуществом в соответствии с договором или назначением этого имущества;
2. Арендованное имущество имеет препятствующие его использованию недостатки, за которые отвечает арендодатель;
3. Арендодатель не выполняет обязанности по капитальному ремонту сданного в аренду имущества;
4. Имущество в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, оказывается в состоянии, не пригодном для использования.

Для досрочного расторжения договора аренды могут быть предусмотрены другие основания по требованию одной из сторон, которые

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 12.09.2023) // Собрание законодательства РФ. - 1996. - № 5. - Ст. 410.

будут внесены в число условий договора.

Обращает на себя внимание, что законодательством предусмотрена досудебная процедура урегулирования конфликта между арендатором и арендодателем в тех случаях, когда имеются основания для досрочного расторжения договора по инициативе арендодателя.

Арендодателю вменено в обязанность предварительное письменное предупреждение арендатора о необходимости исполнения им соответствующего обязательства в разумный срок. Арендатор вправе инициировать судебное разбирательство по вопросам изменения или расторжения договора аренды, только при условии отказа от владельца имущества, или при отсутствии ответа на предложенные изменения, либо на просьбу о прекращении взаимного соглашения в рамках предусмотренного законодательством срока.

Споры, связанные с прекращением договора аренды либо изменений его положений – преимущественно, когда дело касается повышения размера арендной ставки – являются довольно стандартными по претензиям со стороны собственников недвижимости.

Исследуя тему договорных отношений, становится очевидной потребность в четком определении способов и оснований, приводящих к расторжению договора, а, равно как и в надлежащем установлении процедур, регламентирующих обе эти сферы – и прекращение, и изменению соглашений. Изменение и расторжение договорных обязательств требуют глубокого анализа установленных правил и критериев, на основании которых осуществляется пересмотр установленных между сторонами условий. Основания и порядок расторжения (изменения) договора зависят от применяемого конкретного способа расторжения договора. Последствия расторжения (изменения) договора сформулированы в законодательстве в виде общих и специальных правил, которые зависят от обстоятельств, послуживших основанием для расторжения или изменения договора.

Основным способом расторжения (изменения) договора является

расторжение или изменение договора по соглашению сторон (п. 1 ст. 450 ГК РФ)¹.

Определение юридических последствий, наступающих вследствие расторжения или изменения договора, связано с причинами, породившими консенсус между участвующими сторонами. Действительно, когда прекращение договора аренды или его пересмотры происходят по взаимному соглашению, нередко случаи, когда даже после достижения начального согласия возникают конфликты или дискуссии. По такому, участники часто прибегают к решению данных вопросов через судебные инстанции.

Расторжение договора влечет прекращение обязательств на будущее время и не лишает кредитора права требовать с должника образовавшиеся до момента расторжения договора суммы основного долга и имущественных санкций в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением договора.

Рассмотрим пример из судебной практики.

Арбитражный суд Республики Татарстан рассмотрел в порядке упрощенного производства исковое заявление МКУ «Исполнительный комитет муниципального образования города Набережные Челны Республики Татарстан» к ООО «Тебойл Рус» о расторжении договора аренды земельного участка № 187/05-н и взыскании 297 750 руб. 95 коп. по договору аренды земельного участка № 187/05-н, в том числе 234 572 руб. 39 коп. – основной долг за период с 01.10.2021 по 31.01.2022, 63 178 руб. 56 коп. – пени, начисленные за период с 16.03.2018 по 24.02.2022².

Рассмотрев материалы дела, суд решил: иск удовлетворить. Расторгнуть договор аренды земельного участка № 187/05-н. Взыскать с ООО «Тебойл Рус» в пользу МКУ «Исполнительный комитет муниципального образования города Набережные Челны Республики Татарстан» 297 750 руб. 95 коп. по договору аренды земельного участка № 187/05-н в том числе 234 572 руб. 39

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 01.10.2023) // Собрание законодательства РФ. – 1994. - № 32. - Ст. 3301.

² Решение Арбитражного суда Республики Татарстан от 7 сентября 2023 г. по гражданскому делу № А65-3128/2023 // Судебные и нормативные акты РФ [официальный сайт]. URL: <https://sudact.ru/arbitral/doc/Y4xCEth36tJV/> (дата обращения: 11.09.2023).

коп. – основной долг за период с 01.10.2021 по 31.01.2022, 63 178 руб. 56 коп. – пени, начисленные за период с 16.03.2018 по 24.02.2022. Взыскать с ООО «Тебойл Рус» в доход федерального бюджета 14 955 руб. государственной пошлины.

Второй способ расторжения договора состоит в том, что договор расторгается или изменяется судом по требованию одной из сторон.

ГК РФ предусмотрены два случая, когда допускается изменение или расторжение договора по требованию одной из сторон в судебном порядке¹.

Во-первых, когда другой стороной нарушены условия договора, и эти действия могут быть квалифицированы как существенное нарушение. Под существенным нарушением подразумевается нарушение, которое влечет для контрагента такой ущерб, что он в значительной степени лишается того, на что был вправе рассчитывать при заключении договора. В данном случае основанием для расторжения или изменения договора служит существенное нарушение договора.

Во-вторых, договор может быть изменен или расторгнут в судебном порядке также в иных случаях, предусмотренных ГК РФ, другими законами или договором. Именно этот случай имеется в виду в ст. 619 ГК РФ, которая предусматривает, что договором аренды могут быть установлены и другие основания досрочного расторжения договора по требованию арендодателя в соответствии с п. 2 ст. 450 ГК РФ, помимо тех, что установлены самой ст. 619 ГК РФ, а также иных существенных нарушений договора аренды.

Оценивание законности и выяснения последствий расторжения или изменения договора через суд, при использовании второго способа, ключевым являются основания установление предусмотренные законодательством или самим соглашением между сторонами, для таких действий.

Третий способ расторжения или изменения договора заключается в том, что одна из сторон реализует свое право, предусмотренное законом или

¹ Загалаева Ж.А. Прекращение договора аренды // Colloquium-journal. - 2020. - № 10. - С. 36-37.

договором, на односторонний отказ от исполнения договора, что влечет расторжение или изменение договора.

Односторонний отказ от исполнения договора возможен только в тех случаях, когда это допускается законом или соглашением сторон. Например, закон предусматривает следующий случай одностороннего отказа от договора. После истечения срока договора аренды, если арендатор продолжает пользоваться имуществом при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок. Каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону не менее чем за один месяц в соответствии с правилом ст. 610 ГК РФ.

Порядок расторжения (изменения) договора зависит от применяемого способа расторжения или изменения договора¹.

При расторжении (изменении) договора по соглашению сторон должны применяться порядок заключения соответствующего договора, а также требования, предъявляемые к форме такого договора, поскольку суть предписания ст. 452 ГК РФ о форме соглашения при изменении и расторжении договора заключается в том, что форма соглашения должна быть идентичной той, в которой заключался договор.

При расторжении (изменении) договора по требованию одной из сторон порядок его осуществления предусматривает обязательное предъявление иска в суд и, как уже упоминалось, необходимо соблюдение условия досудебного порядка урегулирования спора.

При расторжении (изменении) договора вследствие одностороннего отказа одной из сторон от договора требование к порядку расторжения или изменения договора в этом случае сводится к обязательному письменному уведомлению контрагента об отказе от договора. Указанное требование должно признаваться соблюденным в случае доведения соответствующего

¹ Загалаева Ж.А. Прекращение договора аренды // Colloquium-journal. - 2020. - № 10. - С. 36-37.

уведомления до другой стороны договора посредством почтовой, телеграфной, телетайпной, телефонной, электронной или иной связи, позволяющей установить, что документ исходит от стороны, отказавшейся от исполнения договора.

Таким образом, законодательство диктует процессы расторжения и изменения договора аренды, опираясь как на обязательные, так и на диспозитивные нормы. Такой подход к законодательному управлению способствует укреплению правовой защиты интересов участников, что непреложно для прогрессирования гражданской экономической активности в сфере арендных взаимоотношений. Кроме того, это приносит разрешение противоречий, которые нередко возникают в сфере правовых норм в контексте арендных отношений.

2.3 Ответственность сторон по договору аренды

Гражданское законодательство устанавливает, что наступление правовых последствий является возможным для должника в контексте ненадлежащего выполнения или просрочки выполнения обязательств. Положения о санкциях действуют как сдерживающий механизм, а предусмотренные нормы сигнализируют о неминуемости ответственности за любые отступления от закреплённых в законе требований.

Определение гражданской ответственности за невыполнение обязательств подразумевает выполнение принудительных мер, направленных на виновного. Эти меры предполагают возникновение у лица материальных последствий, которые носят для него отрицательный характер. Ответственность данного рода обычно наступает, когда имеются конкретные основания. То есть, обязательно должно произойти незаконное нарушение обязательства, привести к ущербу должно именно данное правонарушение, подтверждено наличием причинно-следственной связи, при этом поведение

нарушителя должно быть признано виновным¹.

По закону стороны должны действовать добросовестно. За недобросовестность виновник заплатит пени, штрафы или неустойки, часть которых уже есть в Гражданском кодексе РФ. Стороны договора могут придумать дополнительные способы заставить друг друга исполнять свои обязанности, например, включить в договор право арендодателя закрыть арендованное помещение вместе с оборудованием арендатора, если тот перестанет платить.

В контексте правовых норм, следует учесть, что существует две категории восполнения ущерба, вызванного недобросовестными действиями. Во-первых, расходы, возложенные на собственника имущества вследствие нарушения обязательств по его аренде, утраты или повреждения собственности учитываются как фактический ущерб, который законодательно определен. Следующая категория, незаработанный доход, представляет собой пропущенный доход в результате обычного оборота, который также предусматривает компенсацию².

Негативное воздействие нарушений может быть разнообразного характера, включая физическое страдание, стресс и другие моральные потери, а также финансовые потери, представляемые в виде утраченной стоимости. Судебная практика подтверждает полный объем возмещения вреда, понесенного пострадавшей стороной.

Законодательные нормы России предусматривают возможность компенсации морального ущерба в соответствии со ст. 151 Гражданского кодекса в определенных, законом оговоренных, обстоятельствах.

Арендатор несет ответственность за нарушение обязательства в случае возникновения вины, если иное не предусмотрено законом или договором. Вина означает психологическое отношение должника к исполнению

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 01.10.2023) // Собрание законодательства РФ. – 1994. - № 32. - Ст. 3301.

² Макаzieва З.Д. Стороны договора аренды // Colloquium-journal. - 2020. - № 10. - С. 52.

обязательства в форме умысла или небрежности. Арендатор признается невиновным, если он докажет, что принял все зависящие от него меры для надлежащего исполнения обязательства¹.

Ответственность за несвоевременное исполнение обязательств имеет свои отличительные черты. В случае задержек, например, арендатор обязан возместить ущерб, кроме того, он подлежит ответственности перед собственником за отсутствие возможности выполнения обязанностей в период задержки, и это происходит независимо от степени его вины. Потеря интереса к исполнению со стороны арендодателя вследствие промедления должника может привести к тому, что арендодатель освобождается от обязательства принять исполнение и, в свою очередь, может потребовать компенсации за потери. Взыскание причиненных убытков, применение штрафных санкций, конфискация или наложение пени выступают основными видами гражданской юридической ответственности при нарушении договорных обязательств. В дополнение, такие меры могут проявляться в утрате залогового имущества или отказе в приеме услуг под определенными условиями.

Ключевым аспектом договора аренды выступает определение условий периодического финансового вознаграждения за пользование имуществом. Как правило, договор устанавливает следующие параметры: величину арендной платы, время, предусмотренное для её уплаты и санкции за невыполнение данных условий.

В соответствии со ст. 330 ГК РФ видами начисляемой неустойки могут быть: штраф или пени. Неустойка, связанная с количеством просроченных дней, подразумевает начисление пени за просрочку платежа аренды. В случае, предусмотренном договором аренды, пени за просрочку арендной платы составляет определенный процент от суммы обязательного платежа за каждый просроченный день.

Заслуживает внимания факт, что критическая точка отсчета времени

¹ Ахмедов Р.М. Арендатор и арендодатель: права и обязанности // Молодой ученый. - 2023. - № 4 (451). - С. 219-221.

начинается непосредственно после даты, указанной в условиях арендного соглашения. Это имеет значение поскольку распространенный метод обеспечения финансового порядка со стороны арендатора заключается в начислении процентов за аренду, оплаченную с задержкой, а потому в процессе формирования договорных условий принципиально включать положения о данных видах санкций. Нарушение прав владельца имущества, обусловленное дефектами в договоре, недопредусматривающем штрафы за задержку в оплате, подлежит правовой защите через суд.

Ст. 332 ГК РФ предусматривает проценты за использование задолженности по арендным платежам. Владелец имеет право на выплату неустойки, определенной законом, независимо от наличия этого пункта в договоре аренды. Решение по процентам за несвоевременную оплату аренды в суде невозможно без письменных претензий. Полный или частичный отказ от долга в письменной форме будет необходимым прецедентом перед обращением в суд¹.

В случае, если договор аренды напрямую включает в себя соглашение о неустойке, то данное условие рассматривается как должным образом оформленное в письменном виде. Однако, если после оформления договора аренды стороны приступят к уточнению положений о неустойке, они обязаны урегулировать их до момента прекращения действия основного соглашения. В противном случае, отсутствие выполнения данных процедур приведет к тому, что условия неустойки утратят законную силу, исключая возможность взыскания неустойки сторонами.

В случае, когда одна из сторон нарушает условия договора, она обязано уплатить заранее оговоренный размер компенсации. В контексте арендных соглашений, дабы предотвратить споры относительно специфики взыскания, необходимо в тексте самого договора детализировать потенциальную перспективу задержек платежей и определить точные параметры финансового

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 01.10.2023) // Собрание законодательства РФ. – 1994. - № 32. - Ст. 3301.

возмещения.

В контексте аренды объектов коммерческой недвижимости, участники договора могут столкнуться с ситуациями, когда неустойка в форме пени зафиксирована за следующие случаи договорных нарушений¹:

- невыполнение финансовых обязательств в установленные даты;
- нарушение сроков в вопросах передачи или возврата арендуемого имущества;
- невыполнение прочих обязательств в оговоренные сроки.

Таким образом, сторонам договора аренды разрешено самостоятельно устанавливать размер взыскания за нарушения, известного как неустойка. Закон подразумевает возможность корректировки судом назначенной неустойки, в том случае если она заметно превышает ущерб от допущенного нарушения. Специфика однозначных методик определения одной общей суммы неустойки в контексте аренды нарушает правовые предписания. Результатом такого подхода к определению неустойки может стать признание условия, описывающего величину неустойки, в силу его многозначности, недействительным по решению суда. Согласно рекомендациям, действует общепринятое правило — устанавливать отдельный способ к каждому типу штрафных санкций, а не смешивать их в одну форму.

¹ Ахмедов Р.М. Арендатор и арендодатель: права и обязанности // Молодой ученый. - 2023. - № 4 (451). - С. 219-221.

3. АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ И ЗАРУБЕЖНЫХ СТРАНАХ

3.1 Проблемы совершенствования института аренды в Российской Федерации

Сложившаяся экономическая ситуация в РФ, усугубляемая беспрецедентным внешним санкционным давлением, а также продолжительными последствиями всемирного распространения COVID-19, актуализирует проблематику в сфере арендных отношений. Рост судебных споров, исследуемых за несколько последних лет, ясно свидетельствует о необходимости продолжительной модернизации данного института. Учет эволюционирующих потребностей общества в области гражданско-правовых взаимоотношений выдвигает перед участниками правовых отношений задачу постоянного обновления механизмов регулирования, которые касаются арендных отношений.

Регулирование рынка аренды в Российской Федерации подчиняется как общим, так и специальным нормам, изложенным в ГК РФ. В гл. 34 ГК РФ закреплены принципы, актуальные для всех видов сделок аренды. Отступления от данных принципов допустимы лишь в случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством. Специальные положения параграфов 2-6 гл. 34 ГК РФ уточняют законодательное поле для различных арендных соглашений. В ситуациях, где встречается отсутствие конкретных регулирований в вышеупомянутых нормах, применение общих правил ГК РФ относительно сделок является заполнением пробелов по аналогии права. Эта практика может породить определенные юридические сложности для участников арендных отношений, поскольку не всегда очевидны границы толкования и использования общих положений кодекса в контексте

разнообразных арендных соглашений¹.

Несмотря на распространенное мнение среди юристов о том, что категории такие как «здание», «сооружение», «объект незавершенного строительства» и «недвижимость» не требуют закрепления в законодательных актах, следует признать неоспоримость обратной позиции². Уникальные особенности, присущие договорам аренды недвижимости в рамках Гражданского кодекса РФ, выделяют их в специальный раздел правовых отношений, свидетельствуя о необходимости четкого определения вышеупомянутых терминов. Именно отличительная характеристика объектов, являющихся предметом арендных сделок, подчеркивает значимость такой нормативной ясности.

Необходимо точно определить вид объекта недвижимости, который является ключевым элементом данных отношений. Данное уточнение способствует минимизации проблем при их классификации, обеспечивая ясность в понимании его особенностей и характеристик³. Вследствие этого, сокращаются затруднения для сторон договора, собирающихся вступить в арендное соглашение, касательно осознания уникальных свойств и классификационных признаков недвижимости, с которой они предстоят взаимодействовать. Зависимость классификации типов арендных соглашений от конкретной природы предмета договора обуславливает, по сути, эффективность и цельность всего арендного процесса.

Теоретическое сравнение подчеркивает, что категории, такие как здание, сооружение и объект незавершенного строительства, заметно отличаются от других видов недвижимости. Соответственно, каждой категории недвижимости соответствуют определенные нормы правового регулирования отношений арендодателя и арендатора⁴. Это подчеркивает важность

¹ Белов В.А. Договор аренды и государственная регистрация // Юридический мир. - 2020. - № 7. - С. 23 - 27.

² Васюта Д.В. Понятие здания и сооружения как объектов недвижимости // Юридический мир. - 2019. - С. 122-123.

³ Абесалашвили М.З. Права и обязанности сторон по договору аренды // Пробелы в российском законодательстве. – 2019. - № 2. - С. 82-85.

⁴ Наумов Е.Л. О понятиях «строение», «здание» и «сооружение» в российском и германском праве. - М., 2020. - С. 22.

осознанного выбора правового регламента и принципов классификации имущества при оформлении договора аренды, что имеет неоспоримую практическую ценность. Недопонимание сути договоренностей арендными сторонами вызывает хорошо известные сложности, затрудняя полноценное выполнение правовых задач и обязательств, предписанных документом.

Прецизионное закрепление терминологии в контексте гражданского законодательства акцентирует внимание на устойчивом определении сущностей арендных позиций в нормативных актах. Инструментарий, ясный и оперативно применимый для разделения элементов арендных отношений, облегчит сторонам принятие юридических решений. Они без затруднений смогут сформировать основания договора аренды, что является ключевым для предотвращения будущих юридических споров и нежелательных финансовых потерь. Основательное описание структуры предмета арендных договоренностей улучшит процесс выявления специфики соглашений, благодаря чему участники смогут верно выбирать необходимый предмет договора аренды.

Существует проблема в применении норм гл. 34 ГК РФ к отдельным разновидностям договоров аренды, включая их схожесть друг с другом и с арендными договорами различных категорий имущества, например, лизинг зданий или прокат транспортных средств. При анализе такой ситуации наблюдается сложность в определении приоритетности отдельных разделов указанной главы, особенно когда ряд арендных соглашений регулируются иному законодательству, но в то же время подпадают под действие как общих, так и специальных положений ГК РФ. В результате появляется проблематика касательно порядка использования параграфов гл. 34, которая требует внимательного подхода¹.

Определение четких критериев договоров аренды не установлено в нормативных актах с должной точностью. В параграфах 2-6 гл. 34 ГК РФ

¹ Истомин Н.Н. Проблемы субъектного состава договора аренды // Скиф. Вопросы студенческой науки. - 2021. - № 2 (54). - С. 189-193.

излагаются основные типы арендных соглашений. Тем не менее, ограничение до вышеупомянутых договоров оставляет без регулирования значительное число иных форм арендных отношений. В свете этого, значимое количество таких арендных отношений, которые не обладают необходимой независимостью, нивелируются из-за отсутствия должного юридического регулирования.

В области регулирования арендных отношений также есть пробелы, особенно в сфере честной конкуренции в пределах территорий, находящихся в собственности арендодателя. Скрупулёзный анализ ситуаций, когда арендодатель эксплуатирует собственные производственные площади не исключительно для сдачи их в аренду, а также для собственных процессов производства, разоблачает нежелательную возможность возникновения на той же территории других, схожих предприятий. Это, при отсутствии надлежащего урегулирования, может стать источником затруднений с определением и осуществлением прав арендодателя и арендатора, а также возникновения незапланированной конкуренции.

Необходимо внести изменение в ст. 659 ГК РФ, чтобы предоставить чёткие параметры для разграничения прав и ответственности сторон в арендных договорах. Необходимо обеспечить правовые механизмы для предотвращения ситуаций, где сторона договора, другой ничего не подозревающей, организует параллельный производственный комплекс с похожими функциями. Эффективная нормативная база предотвратит развитие сценариев, меняющих условия конкуренции на одном и том же территориальном участке, что несомненно повлечёт за собой негативные для бизнеса последствия.

Глава 23 ГК РФ вносит ясность в регулирование вопросов, связанных с гарантированием исполнения обязательств. Четко определено законодательство РФ касается механизмов защиты интересов владельцев объектов недвижимости. Ответственность за сохранность пространств значительных размеров и сооружений, вовлечённых в отношения аренды,

ложится на арендаторов. Это налагает на них необходимость демонстрации благонадёжности в контексте соблюдения условий аренды. Удержание недвижимости относится к ряду мер, предусмотренных для предотвращения нарушений со стороны арендаторов, оберегая владельца от потенциально недобросовестных действий¹.

Арендодатель, несмотря на существующие предписания, допускает неопределенность в действиях, касаясь сохранности имущества арендатора при нарушении последним ключевых условий договора, что связано с опасениями неизбежных неблагоприятных последствий. Нередко они не осведомлены о законности процедур задержки вещей арендующей стороны, что может использоваться как рычаг рабочих обязанностей в обстоятельствах игнорирования выплат. Это действие, рассматриваемое в редких случаях, тем не менее, оказывается крайне результативным, учитывая, что оно осуществляется без необходимости предшествующего договора между сторонами. Большие арендуемые пространства зачастую наполняются значительным имуществом арендаторов, что подразумевает использование указанного метода защиты интересов арендодателя без предварительной договоренности.

Учитывая практическую значимость и высокую актуальность определённого механизма в рамках арендных отношений, представляется необходимым изменить ст. 34 ГК РФ дополнительными положениями. Обновление должно затрагивать аспекты аренды зданий, сооружений, а также объектов, не доведённых до состояния завершённого строения. Предложенное дополнение предполагает, что в случае невыполнения арендатором ключевого условия договора, конкретнее - задержки оплаты арендных платежей, арендодатель обретает право на задержание имущества, принадлежащего арендатору и находящегося на арендованной территории после прекращения упомянутого соглашения. В совокупности с вышеизложенным, подобная

¹ Матанцев Д.А. Основные подходы к пониманию сущности злоупотребления гражданским правом: критический анализ // Вестник Бурятского государственного университета. - 2020. - № 2. - С. 223-227.

инициатива считается наиболее приемлемой и часто используемой в контексте урегулирования данных правоотношений, представляя собой оперативный и выполнимый инструмент.

С учетом ст. 359 ГК РФ, сохранение права удержания объектов требует прецизионного подхода при составлении новых редакций законодательных актов. Дублирование существующего регулирования необходимо минимизировать, стремясь к разработке уникальных и специализированных правил, которые будут отражать конкретные составляющие этого правомочия. Предлагаемые изменения норм Гражданского кодекса РФ должно не просто закреплять основание, но и предоставлять его в качестве точно сформулированной и отдельной статьи, усиливающей законное основание для удержания вещей.

Необходимость радикального усовершенствования нормативов, регулирующих арендные отношения, носит срочный характер. Если рассмотреть арендные отношения в контексте действующего законодательства, становится видна путаница, возникающая из-за недостатка определённости в ключевых классификациях и терминологии. Она приводит к комплексу негативных выводов, подрывая возможность сторон реализовывать и защищать свои права и интересы в полном объёме. Для предотвращения таких случаев предвидится введение точных определений терминов «здание», «сооружение», «объект незавершенного строительства» и «недвижимость». Эти шаги окажут помощь в осмыслении сферы предмета договора аренды, тем самым облегчат идентификацию формы соглашения и таким образом, минимизируют риски и издержки, связанные с ними в ближайшем будущем.

В п. 2 ст. 623 ГК РФ отсутствует четкость в вопросах, касающихся улучшений объектов аренды, проведенных на собственные средства арендатора. Требуется новая редакция данного пункта, которая включила бы обязательное разграничение между делимыми и неделимыми улучшениями. Делимые улучшения должны быть определены как те,

которые реализованы на счет арендатора и с предварительного разрешения владельца недвижимости, имеющие возможность быть изъятыми без вреда для объекта аренды, не влияя на его основные характеристики. Неотделимыми являются те улучшения, которые при попытке отделения могут повредить арендованную собственность и должны быть переданы арендодателю после завершения срока аренды. Системы кабельного телевидения, примеры ремонта и аналогичные преобразования подпадают под категорию неотделимых улучшений. Эта необходимость переформулировки возникла вследствие того, что законодатель не определил типы улучшений и их природу в существующем законодательстве.

Рекомендуется также дополнить ст. 655 ГК РФ третьим пунктом. Он устанавливает, что при совершении арендатором актов, нарушающих ключевые условия договоров, в частности неуплаты арендной платы, арендодатель обретает право на задержание имущества, принадлежащего нарушителю и находящегося на территории сдаваемого объекта, немедленно после расторжения соглашения об аренде. Такое предложение обусловлено рисками, связанными с арендованием значительных по размеру площадей и необходимостью введения залоговых обязательств в практику договорных арендных отношений.

В соответствии с нормами гражданского законодательства, у арендодателя отсутствует законное право на удержание имущества, принадлежащего арендатору, до тех пор, пока не прекратится срок действия договора аренды. Обусловлено это тем, что в процессе действия договора, право владения и пользования арендуемым имуществом, расположенным на территории объекта аренды, закреплено за арендатором. Таким образом, без наличия явного факта владения и пользования этими объектами со стороны арендодателя после окончания срока аренды, любое удержание становится бесправным и незаконным. Сама природа договорных отношений исключает возможность владения имуществом арендодателем в период действия аренды. Объекты, размещенные на территории арендованного пространства, законно

считаются собственностью арендатора до момента прекращения договора. Ключевое значение имеет прекращение договорных обязательств, после чего возникает основание для перехода прав на имущество¹. Для предотвращения свободного толкования термина «имущество арендатора на объекте арендодателя», важно четко закрепить, что арендодатель может прибегнуть к обеспечительным мерам именно после окончания срока аренды. Такая процедура обеспечит сохранение равных прав и обязанностей обеих сторон по договору. Это укрепит баланс интересов между участниками договорных отношений, гарантируя соблюдение принципов равноправия и законности.

В контексте аренды коммерческих объектов выявляется неотложная потребность изменения нормативного регулирования. По этой причине, эксперты рекомендуют введение дополнительных положений в действующее законодательство Российской Федерации. В частности, предлагается изменить ст. 660 ГК РФ новым пунктом. Суть реформирования сводится к запрету на изменения в характере деятельности арендуемого предприятия арендатором без явного согласия арендодателя. Устанавливается, что такие корректировки возможны исключительно при наличии официального разрешения владельца. Нарушение этого правила позволит собственнику инициировать процесс досрочного расторжения контракта через судебные инстанции.

В сфере арендных отношений, касающихся предприятий и производственных комплексов, наблюдается недостаток регулирования определённых аспектов по ст. 659 ГК РФ. Указанная статья умалчивает о правах и обязанностях участников договора в ситуациях, когда одна из сторон без ведома и согласия другой инициирует создание структуры существующего производства или предприятия, предполагающей одинаковую сферу деятельности. В таких обстоятельствах это представляет собой серьёзное упущение, ведущее к экономическим конфликтам и убыткам. Реформирование ст. 659 ГК РФ, посредством включения пункта,

¹ Кугушева М.В. Проблемы совершенствования института аренды в Российской Федерации // Евразийское научное объединение. - 2020. - № 1-2 (59). - С. 131-133.

запрещающего арендаторам и владельцам заниматься созданием подобных производств или предприятий в рамках определенной территории, определяемой договором между сторонами, оказывается принципиальным. Это предложение значительно уменьшит риск экономических потерь, выступающих следствием нерегулируемой конкуренции, и обеспечит чёткие рамки дозволенного арендаторам и арендодателям в рамках утверждённых юридических соглашений.

Итак, определив проблемы в рамках нормативного регулирования арендных отношений, можно констатировать их ограниченный объём по сравнению с полной картиной трудностей, имеющих на данный момент. Несмотря на это, предложенные меры по оптимизации законодательной базы и практическое воплощение этих улучшений ожидаются способствовать сокращению объёма судебных тяжб. Этот процесс, в свою очередь, предоставит возможность для разгрузки работы судебных органов и переориентации их акцентов на конфликты более значительного характера, появляющиеся в ходе осуществления гражданских прав субъектами арендных отношений.

3.2 Сравнительный анализ правового регулирования аренды недвижимости в российском и английском праве

Недвижимость всегда считалась значимой частью имущества, желаемой для приобретения. Хозяйственная выгода и жилищные потребности делают её уникальным ресурсом. В различных юридических актах действуют отличающиеся нормы правового контроля за отношениями, включая сферу аренды данного типа имущества. Основания для таких различий в правовых традициях, понимании законности и множестве других социокультурных факторов лежат в географической особенности, историческом пути развития и характерном менталитете народов соответствующих государств, что, в свою очередь, выражается в отдельных аспектах закономерностей, касающихся

аренды недвижимости¹.

Интересная история выделяет Великобританию, позиционируя её среди десяти ведущих государств в мировой иерархии развития. Отличительная особенность её государственного устройства заключается в монархической форме, не имеющей аналогов в российском регулировании. Кроме того, характерной чертой является принадлежность правовой системы к англосаксонской правовой семье, что резко контрастирует с государственно-правовыми традициями других стран.

В английском праве земля считается единственным объектом недвижимого имущества, участвующим в гражданско-правовых взаимоотношениях, в отличие от российской правовой системы, где к объектам недвижимости относят не только землю, но и тесно с ней связанные предметы и компоненты. Различие в восприятии недвижимости очевидно: в России это категория охватывает более широкий спектр имущества, прочно соединенного с земельным участком, тогда как в Великобритании под таковой понимается лишь сам участок, а также все, что на нём расположено, включая флору, находящиеся там минералы, здания и прочие объекты².

В контексте российского законодательства, элементы, которые на территории Великобритании относятся к категории недвижимости, исключая саму землю, классифицируются как составная часть главного объекта, например, земли. Система, утвержденная в британском праве, где земля и находящиеся на ней постройки представляют собой единый комплекс недвижимости, эффективно способствует разрешению множества судебных разбирательств. Тем не менее, подобная неразделимость упомянутых объектов ограничивает возможность их распоряжения по отдельности по различным причинам. Как и в Великобритании, в Российской Федерации принято одинаково охранять различные виды собственности, начиная от

¹ Комаров А.С. Гражданское и торговое право зарубежных государств: учебник в 2 т. - М., 2019. – С. 19.

² Кузнецов И.Н. 3-D кадастр в Великобритании и Российской Федерации: информационное обеспечение и проблемные аспекты // Проблемы экономики и юридической практики. - 2020. - № 4. - С. 104.

индивидуальной и заканчивая муниципальной¹.

Несмотря на кажущееся обладание полным спектром прав на недвижимость в Великобритании, реальные права на владение, использование и контроль объекта не устанавливают юридическое право собственности на него. Фактически, в соответствии с английским законодательством, собственником всех земельных участков признана монархия. Уникальность такого правового регулирования в Великобритании проистекает из её монархического строя и исторического развития страны. Тем не менее, жители государства обычно не сталкиваются с затруднениями в реализации своих прав на распоряжение, пользование и владение имуществом, хотя юридически земля, на которой расположена недвижимость, формально принадлежит исключительно короне².

В соответствии с российским законодательством с 2013 года прекращена обязательная регистрация договора купли-продажи недвижимости и договора дарения недвижимости, сохранилась только регистрация права собственности.

В рамках английского права устанавливается система, характеризующаяся добровольностью регистрации недвижимости, что порождает непростую проблематику. Отсутствует жесткий мандат регистрировать владение недвижимостью в момент совершения сделок, что подразумевает, необязательность документирования права собственности. Такая система не предоставляет механизма для идентификации объема земельных активов, находящихся во владении монаршей династии³. С другой стороны, участие в процессе государственной регистрации может вызывать недовольство от лиц, вступающих в гражданские правоотношения, влекущее за собой финансовые затраты в виде необходимости внесения регистрационного взноса. Помимо финансового аспекта, официальная

¹ Чердакова Л.А. Гражданское право: учебное пособие. Иркутск, 2020. - С. 83.

² Юкша Я.А. Гражданское право: учебное пособие для студентов высших учебных заведений, 5-е изд. - М., 2020. - С. 286.

³ Лукина М.Ю. Сравнительно-правовой анализ регулирования недвижимости в Великобритании и России // Гармонизация права в современном мире: проблемы и перспективы (к 75-летию создания ООН). Сборник статей XVI Всероссийской научно-практической конференции. Курск, 2020. - С. 90.

регистрация предусматривает публичность информации о собственности, раскрывая данные и налагая обременения, что позволяет третьим лицам доступ к деталям собственных отношений, связанных с земельными участками¹.

В настоящее время характеризуется установившейся в России практикой запроса сведений о собственниках и наличии обременений объектов недвижимости. В целях препятствия мошенническим действиям в сфере недвижимости, активно развивающимся и ведущим к финансовым потерям сторон в процессе заслуживающих доверия гражданско-правовых сделок, российское законодательство предоставило возможность обращения в Многофункциональный центр (МФЦ) для извлечения информации о недвижимости. Решение законодателя направлено на заметное уменьшение числа мошенничества, дав общий доступ к данным о недвижимом имуществе каждому, кто проявит интерес.

Необходимо отметить, что в Великобритании граждане, несмотря на препятствия и трудности, связанные с процедурой регистрации прав собственности на объекты недвижимости, часто решаются на данный шаг. Собственность, оформленная в соответствии с законодательно установленным порядком, обеспечивается надежной защитой со стороны государства, что является весомым аргументом для оформления прав собственности на недвижимость в стране.

Сравнительное исследование механизмов правовой регламентации объектов недвижимости в контексте российского и английского законодательства выявило фундаментальные отличия. Отмечено, что внушительное разнообразие российских объектов недвижимости представлено более обширным перечнем по сравнению с английским аналогом. Ключевые различия между двумя юрисдикциями проявляются в нескольких направлениях: методах перехода права собственности, процедурах

¹ Пироженко Ю.А. Проблемы правового регулирования риэлтерской деятельности в Российской Федерации // Наука, образование и культура. - 2019. - № 9. - С. 34.

регистрации собственности на объекты недвижимости, а также категориях и классификации объектов недвижимости.

В Великобритании, территориально-устройственное планирование охватывает всю страну, регулируя застройку и использование земельных участков. Оно налагает ограничения на изменения в характере эксплуатации недвижимости, при этом требуя специального разрешения для осуществления подобных деятельности в городских условиях. Специфика правового регулирования арендных отношений в английском праве выражается через ряд особенностей. Действующее законодательство, регламентирующее принудительный выкуп имущества для общественных потребностей, устанавливает критерии и процедуры для перехода частной собственности в публичные руки без согласия её хозяев. Кроме того, закон стремится обеспечить принципы справедливости, детально регулируя определение и выплату компенсации с целью достижения наиболее полного возмещения убытков собственнику.

В области правоотношений, касающихся аренды, юридические нормы регулируют использование всех основных категорий объектов недвижимого имущества, а именно: пространств, предназначенных для торговли и производства, территорий, расположенных в сельскохозяйственной зоне, а также домов, предназначенных для постоянного проживания граждан¹.

Различия в целях нормативного регулирования арендных отношений между различными категориями имущества являются заметными. Рассматривая сельскохозяйственные земли, влияние национальной сельскохозяйственной политики служит ключевым фактором в оформлении прав отношений. В контексте жилых помещений законодательство устанавливает приоритеты в пользу арендаторов, что отображает неспособность муниципального буржуазного государства капитализма справляться с актуальной социальной задачей — обеспечением граждан

¹ Бельх В.С. Договорное право Англии: сравнительно-правовое исследование: монография. - М., 2019. - С. 72.

жилищем. Отличительной чертой регулирования промышленно-торговых арендных отношений становится отсутствие явного предпочтения одной из сторон. Тем не менее, для поддержки стабильности взаимоотношений и для того чтобы арендатор мог пользоваться деловой репутацией объекта аренды, исключая конкуренцию, разработаны определённые правовые конструкции.

Арендное законодательство претерпело значительные изменения под влиянием постоянно возрастающего государственного управления в области арендных отношений, в том числе в сельскохозяйственных и жилищных сферах, что привело к разделению правил в соответствии с категорией имущества. В силу уникальной роли, которую арендные соглашения играют в экономике, требуется детализированный контроль со стороны законодательства, который подкрепляется судебными прецедентами. Это объясняет, почему нормы, определяющие конкретные вещные права касательно недвижимости арендатора и собственника, наряду с положениями договорного права, составляют единое правовое поле, интегрированное в более обширный институт права собственности на недвижимость, включая компетенции землевладельцев и их арендаторов.

Воздействие государства на арендные отношения многоаспектно и охватывает следующие сферы: государственное управление уровнем арендной платы; законодательная корректировка структуры и других особенностей договорных обязательств, включая условия и механизмы их оформления в определенных ситуациях; предложение мер по обеспечению защиты владельческих прав арендатора на протяжении всего срока действия арендных отношений, а также после их завершения.

Создание охранительной системы по отношению к недвижимости обуславливает укрепление статуса арендатора, обеспечивая его права за рамки, установленные арендным договором. Эта система направлена на цели предоставления арендатору привилегированных условий для возобновления арендных отношений, одновременно ограничивая полномочия землепользователя относительно восстановления права владения имуществом

после истечения договорных соглашений. Черты вещных прав каждого субъекта, отражающие его уникальные полномочия, являются отличительным элементом в контексте любого соглашения. Революционные преобразования, касающиеся норм распределения ответственностей между сторонами, первоочередно в аспектах ремонта и ухода за имуществом, были актуализированы.

Особый интерес представляет регулирование отношений найма жилья по английскому праву, которое позволяет наиболее полно проследить основные направления государственного воздействия на арендные отношения в целом и их связь с политикой у власти партии.

Общие принципы регулирования арендных отношений воплощаются в законодательных актах о различных видах жилищной аренды в зависимости от вида домовладельца, а также характера самой недвижимости. Такая дифференциация обусловлена во многом местом и ролью разновидностей арендных договоров в решении жилищного вопроса в стране. Наиболее важна для арендатора охрана правовыми мерами его владения. В частном секторе предусматривается автоматическое вступление сторон по окончании договорных отношений. Возвращение владения лендлорду может быть осуществлено только в судебном порядке по ограниченному перечню оснований, часть из которых являются императивными.

Итак, в Великобритании идея передачи жилищного фонда нанимателям в целом плодотворна и заслуживает внимательного изучения с точки зрения возможности применения в нашей стране. Ее реализация позволяет направить полученные от продажи и дополнительных средств на новое жилищное строительство. Обеспечению интересов нанимателей может служить правило о предоставлении скидки и цены.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Арендный договор существенно влияет на развитие нашего государства и продолжает оказывать влияние в настоящее время, поскольку является одним из самых важных соглашений в области регулирования имущественных отношений. Договор аренды предоставляет сторонам возможность самостоятельно выбирать условия аренды, но при этом собственнику и арендатору необходимо осознанно подходить к заключению соглашения и строго соблюдать все его условия. Четкость и ясность являются основополагающими принципами, чтобы избежать возможных недоразумений. В договоре аренды также присутствуют обязательные положения (например, срок договора и требования письменной формы, для юридических лиц), чтобы обеспечить надлежащую защиту интересов обеих сторон.

В данной работе были рассмотрены различные аспекты правового регулирования договоров аренды с участием как физических, так и юридических лиц. В основе исследования лежали следующие вопросы: определения понятия договора аренды, его предмет, виды и форма, а также порядок заключения, изменения, расторжения и прекращения такого договора. Кроме того, было проведено анализированные нормативного обеспечения договоров аренды, обязанностей сторон, определение арендной платы и возврата арендованного имущества, а также проблемы института договоров аренды. Проведен сравнительный анализ правового регулирования аренды недвижимости в российском и английском праве.

Итак, в заключение данной работы можно сделать вывод, что основная цель арендного соглашения состоит в том, чтобы предоставить физическим и юридическим лицам возможность временного использования имущества, принадлежащего другому лицу, на заранее оговоренных условиях. Это особенно важно в случае, когда арендатору не требуется постоянное пользование этим имуществом и у него нет достаточных средств для его

приобретения.

Современные правовые нормы, включая ГК РФ с его поправками и изменениями, имеют потенциал значительно упростить требования к условиям договора, которые обсуждаются между арендодателем и арендатором при заключении соглашения.

Арендный договор обеспечивает законные права и обязанности сторон, позволяя им преследовать свои экономические цели. Одна сторона арендного договора имеет возможность получить компенсацию за отсутствующее у нее оборудование, производственные ресурсы или финансирование от другой стороны – собственника, в то время как последний получает определенный доход от аренды недвижимости.

Договор аренды имеет три ключевых момента, а именно:

- основой данного соглашения является передача имущества арендатору на определенный срок, чтобы он мог лично использовать это имущество. Важно отметить, что арендатор не становится собственником полученного имущества;

- арендованное имущество переходит к арендатору на определенный срок, согласно арендному договору, и по истечении этого срока арендатор обязан вернуть имущество обратно собственнику;

- за пользование имуществом арендодателя, арендатор обязан выплачивать фиксированную сумму в соответствии с арендным соглашением, если иное не указано в договоре.

Для совершенствования правового регулирования договора аренды предлагается ряд рекомендаций:

1. Определение срока аренды. В законодательстве необходимо установить четкие критерии и правила определения срока аренды. Рекомендуется внести обязательное указание точной даты начала и окончания арендного срока, а также предусмотреть возможность пролонгации аренды по соглашению сторон.

2. Условия и обязанности сторон. Следует уточнить обязанности

арендатора и арендодателя более детально. Важно прописать ответственность сторон за нарушение условий договора, предусмотрев возможность применения штрафных санкций.

3. Права арендатора. Данные права должны быть расширены, включив в него право на компенсацию ущерба, причинённого дефектами имущества, а также право участвовать в принятии решений, касающихся, оправданных улучшений имущества.

4. Права арендодателя. Рекомендуются усилить права арендодателя, в том числе его право, на расторжение договора в случае нарушения арендатором условий договора, а также право на изменение арендной ставки при изменении рыночных условий.

5. Процедуры расторжения договора. Должны быть установлены четкие процедуры расторжения договора аренды, включая уведомления сторон, сроки и последствия расторжения.

6. Ответственность сторон. Рекомендуются увеличить ответственность в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору аренды. Также должен быть прописан порядок разрешения споров между сторонами.

7. Привлечение профессиональных арендных агентов. Рекомендуются установить потребность в профессиональных арендных агентах при заключении и исполнении договоров аренды, в частности при аренде недвижимости.

Данные предложения направлены на совершенствование правового регулирования договор аренды, в целях создания более четких и справедливых условий для сторон, предотвращения возможных споров и конфликтов, защиты их прав и интересов.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативно-правовые акты

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 01.07.2020 № 1-ФКЗ, от 04.10.2022 № 8-ФКЗ) // СЗ РФ. - 2020. - № 31.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 01.10.2023) // Собрание законодательства РФ. – 1994. - № 32. - ст. 3301.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 12.09.2023) // Собрание законодательства РФ. - 1996. - № 5. - ст. 410.
4. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 14.02.2024) // Собрание законодательства РФ. - 2001. - № 44. - ст. 4147.
5. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 25.02.2024) // Собрание законодательства РФ. – 2005. - № 1 (часть 1). - ст. 14.
6. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 14.02.2024) «О государственной регистрации недвижимости» // Российская газета. – 2015. - № 156.
7. Федеральный закон от 29.10.1998 № 164-ФЗ (ред. от 28.04.2023) «О финансовой аренде (лизинге)» // Собрание законодательства РФ. – 1998. - № 44. - ст. 5394.
8. Постановление Правительства РФ от 05.12.2014 № 1318 (ред. от 23.12.2016) «О регулировании отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования» (вместе с «Требованиями к организациям, являющимся наймодателями по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования в отношении

жилых помещений частного жилищного фонда») // Собрание законодательства РФ. – 2014. - № 50. - ст. 7104.

9. Решение Арбитражного суда Республики Татарстан от 7 сентября 2023 г. по гражданскому делу № А65-3128/2023 // Судебные и нормативные акты РФ [официальный сайт]. URL: <https://sudact.ru/arbitral/doc/Y4xCEth36tJV/> (дата обращения: 11.09.2023).

Научная и учебная литература

10. Алпатов, Ю.М., Белов, В.Е. Беседкина Н.И. Гражданское право. Часть 2. Обязательственное право: учебник. – М.: ИНФРА-М, 2022. - 626 с.

11. Абрамов, В.Ю. Полный курс гражданского права России. Ч. II. Особенная часть. Т.1: учебное пособие. – М.: Статут, 2019. - 688 с.

12. Афанасьев, И.В. Сервитут в гражданском праве: монография. - М.: Издательство Юрайт, 2022. - 154 с.

13. Белов, В. А. Договор аренды: научно-познавательный очерк. - М.: Статут, 2018. – 160 с.

14. Белых, В.С. Договорное право Англии: сравнительно-правовое исследование: монография. - М., 2019. – С. 198.

15. Брагинский, М.И., В.В. Витрянский. Договорное право : общие положения. – М. Статут, 2020. – 847 с.

16. Богданова, Е.Е., Богданов, Д.Е., Василевская Л.Ю. Гражданское право. Учебник. В 2 томах. Том 2. - М.: Проспект, 2020. - 448 с.

17. Гражданское уложение Германии (ГГУ) от 18.08.1896 (ред. от 31.03.2013) // Гражданское уложение Германии: Вводный закон к Гражданскому уложению. - М.: Инфотропик Медиа, 2015. - С. VIII - XIX, 1 - 715.

18. Гражданский кодекс Франции (Кодекс Наполеона) от 21.03.1804 (ред. от 01.09.2011) // Гражданский кодекс Франции (Кодекс Наполеона). - М.: Инфотропик Медиа, 2012. - С. 4 - 592.

19. Завидов, Б.Д. Договор аренды нежилых помещений: правовое регулирование. Учебное пособие. - М.: Дашков и Ко, 2021. - 180 с.
20. Зенин, И.А. Гражданское право. Особенная часть: учебник для вузов. - М.: Издательство Юрайт, 2022. - 295 с.
21. Кушнир, И.В. Гражданское право: учебник. - М.: Волтерс клувер, 2016. – 547 с.
22. Корнийчук, Г. А. Договоры аренды, найма и лизинга (2-е издание). - М.: Дашков и К, Ай Пи Эр Медиа, 2019. - 129 с.
23. Комаров, А.С. Гражданское и торговое право зарубежных государств: учебник в 2 т. - М., 2019. – 256 с.
24. Курбанов Р.А., Беялова А.М., Лалетина А.С. Гражданское право. Общая и особенная части. - М.: Проспект, 2020. – 354 с.
25. Мозолин, В.П. Гражданское право: Учебник. М., - 2014. – с. 347.
26. Наумов, Е.Л. О понятиях «строение», «здание» и «сооружение» в российском и германском праве. - М., 2020. – 120 с.
27. Пивоваров, С.Э. Аренда: теория и опыт внедрения. Монография. - М.: СПб: Аквилон, 2019. - 160 с.
28. Подхолзин, Б.А. Договоры, обязательства, сделки. Юридический комментарий. Судебная практика. Образцы договоров. - М.: Ось-89, 2020. - 937 с.
29. Разумовская, Е.В. Договорное право. Общая часть : учебник для вузов. – М. Издательство Юрайт, 2024. - 197 с.
30. Тихомиров, М.Ю. Договоры найма и аренды жилых помещений: образцы документов с комментариями. - М.: ЮрИнфоР, 2020. - 679 с.
31. Чердакова, Л.А. Гражданское право: учебное пособие. Иркутск, 2020. – 206 с.
32. Чашкова, С.Ю. Актуальные проблемы защиты гражданских прав : учебное пособие для вузов. - М. Издательство Юрайт, 2022. - 136 с.
33. Шершеневич, Г.Ф. Учебник торгового права. - М.: СПАРК, 1999. - 335 с.

34. Юкша, Я.А. Гражданское право: учебное пособие для студентов высших учебных заведений. - М., 2020. – 400 с.

Публикации в научных журналах, сборниках и СМИ

35. Абесалашвили, М.З. Права и обязанности сторон по договору аренды // Пробелы в российском законодательстве. – 2019. - № 2. - С. 82-85.

36. Аюшева, И.З. Особенности гражданско-правового регулирования по предоставлению в пользование недвижимого имущества в условиях развития экономики совместного потребления (Sharing economy) // Актуальные проблемы российского права. - 2019. - № 6 (103). - С. 40-48.

37. Асланов, М.А. Договор аренды недвижимого имущества как самостоятельный вид договора аренды // Вестник магистратуры. - 2020. - № 2-3(101). - С. 77-78.

38. Ахмедов, Р.М. Арендатор и арендодатель: права и обязанности // Молодой ученый. - 2023. - № 4 (451). - С. 219-221.

39. Багманов, А.А. Договор аренды: понятие, содержание, особенности // Академическая публицистика. - 2020. - № 5. - С. 326-328.

40. Белов, В.А. Договор аренды и государственная регистрация // Юридический мир. - 2020. - № 7. - С. 23 - 27.

41. Васюта, Д.В. Понятие здания и сооружения как объектов недвижимости // Юридический мир. - 2019. - С. 122-123.

42. Вершинина, К.Д. Стороны договора аренды: права и обязанности // National science №3. Тольятти. - 2022. - С. 23-26.

43. Высторопова, Д.Ю. Актуальные проблемы и вопросы теории аренды в гражданском праве России Экономика и социум. - 2019. - №3 (58). – С. 549-559.

44. Григорьев, М.Ю. Актуальные проблемы договора аренды транспортных средств // Юридический факт. - 2021. - № 126. - С. 46-49.

45. Дерюгина, С.Р. Каршеринг и райдшеринг: к проблеме правовой

природы договоров // Гражданское право. - 2019. - № 4. - С. 20-23.

46. Жильченко, В.Н. Понятие и признаки договора аренды // Вестник магистратуры. - 2022. - №12-6 (135). – С. 109-110.

47. Загалаева, Ж.А. Прекращение договора аренды // Colloquium-journal. - 2020. - № 10. - С. 36-37.

48. Заикина, И.В., Заводская, Ю.Е. Некоторые проблемы договора аренды нежилых помещений // Вестник УМЦ. - 2019. - №3 (24). – С. 122-124.

49. Истомин, Н.Н. Проблемы субъектного состава договора аренды // Скиф. Вопросы студенческой науки. - 2021. - № 2 (54). - С. 189-193.

50. Корецкий, А.Д. Теория договорного регулирования гражданско-правовых отношений: дис. ...докт. юрид. наук. - Ростов н/Д, 2007. – 492 с.

51. Кугушева, М.В. Проблемы совершенствования института аренды в Российской Федерации // Евразийское научное объединение. - 2020. - № 1-2 (59). - С. 131-133.

52. Кугушева, М.В. Специальные основания досрочного расторжения договора аренды // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. - 2019. - №12-4. – С. 78-80.

53. Кузнецов, И.Н. 3-D кадастр в Великобритании и Российской Федерации: информационное обеспечение и проблемные аспекты // Проблемы экономики и юридической практики. - 2020. - № 4. - С. 104.

54. Комиссарова, С.В. Каршеринг как пример эскалации мобильности в современном обществе: правовые основы и особенности явления // Вестник Владимирского юридического института. - 2020. - № 3(56). - С. 85-91.

55. Казаченок, С.Ю. Аренда недвижимости. Основные характеристики договорного найма жилого помещения // Аллея науки. - 2020. - Т. 1. - № 1(40). - С. 90- 94.

56. Климанова, Д.Д. Понятие владения в гражданском праве // Lex russica. - 2023. - Т. 76. - № 5. - С. 39-48.

57. Лукина, М.Ю. Сравнительно-правовой анализ регулирования недвижимости в Великобритании и России // Гармонизация права в

современном мире: проблемы и перспективы (к 75-летию создания ООН). Сборник статей XVI Всероссийской научно-практической конференции. Курск, 2020. – 190 с.

58. Матанцев, Д.А. Основные подходы к пониманию сущности злоупотребления гражданским правом: критический анализ // Вестник Бурятского государственного университета. - 2020. - № 2. - С. 223-227.

59. Макаzieва, З.Д. Стороны договора аренды // Colloquium-journal. - 2020. - № 10. - С. 52.

60. Магомедов, Г.Г. Договор аренды: общая характеристика и основные положения // Вестник науки. - 2023. - №7 (64). – С. 154-161.

61. Пироженко, Ю.А. Проблемы правового регулирования риэлтерской деятельности в Российской Федерации // Наука, образование и культура. - 2019. - № 9. - С. 34.

62. Плохова, П.А. Сравнительный анализ правового регулирования аренды недвижимости в российском и английском праве // Молодой ученый. - 2022. - № 18 (413). - С. 331-334.

63. Скуратовская, М.М. Правовой статус арендодателя и арендатора по договору аренды недвижимого имущества // Закон и право. – 2022. - № 5. – С. 34.

64. Чорновол, Е.П. Система договоров найма жилого помещения в российском гражданском и жилищном праве // Вопросы российского и международного права. - 2022. – Т. 12. - № 10 А. - С. 300-308.

65. Шигонина, Л.А., Бородин, А.А. Теоретические и практические аспекты договора аренды и его досрочного расторжения // Научный вестник Крыма. - 2022. - №1 (36). – С. 10-15.