

*Евсеенко Полина Арсановна,  
Студент 3 курса магистратуры  
института технологий предпринимательства и права  
Санкт-Петербургского государственного  
университета аэрокосмического приборостроения  
Россия, г. Санкт-Петербург*

## **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, СОЗДАЮЩИЕ РИСКИ ДЛЯ СТОРОН**

***Аннотация:** Актуальность исследования обусловлена тем, что на сегодняшний день договор аренды недвижимости является одним из наиболее распространенных договоров, заключаемых в отношении недвижимого имущества. Вполне очевидно, что огромное количество заключаемых арендных сделок с недвижимостью порождает множество самых разнообразных споров в этой области. В связи с чем существует большая необходимость в улучшении правового регулирования института аренды недвижимого имущества.*

***Ключевые слова:** договор аренды недвижимого имущества, риски для сторон, условия договора.*

***Abstract:** The relevance of the study is due to the fact that today the real estate lease agreement is one of the most common agreements concluded in relation to real estate. It is quite obvious that a huge number of rental transactions with real estate gives rise to a wide variety of disputes in this area. In this connection, there is a great need to improve the legal regulation of the institute of renting real estate.*

***Keywords:** real estate lease agreement, risks for the parties, terms of an agreement.*

Договор аренды недвижимого имущества является одним из самых популярных и нужных договоров, так как благодаря ему участники общественных отношений, которые не имеют возможности приобрести объекты недвижимости в собственность, могут приобрести такие объекты во владение и пользование на определенный период времени.

Практика заключения сторонами договора аренды недвижимого имущества достаточно ярко демонстрирует, что нередко возникают такие ситуации, при которых условия указанного договора создают весомые риски для сторон. Чаще всего, подобные риски связаны с интересами арендатора, как менее защищенной стороны в договоре. Однако интересы арендодателя также могут быть затронуты подобными рисками, в связи с чем при заключении подобных договоров необходимо соблюдать баланс интересов сторон и снизить для них риски.

Во-первых, немаловажным условием исследуемой договорной конструкции является целевое использование объекта аренды. Указанное условие может создавать риск для арендатора если арендодатель обнаружит нецелевое использования объекта аренды. В таком случае договор может быть расторгнут.<sup>1</sup> Российская судебная практика содержит много примеров судебных разбирательств, возникших из-за несоблюдения арендатором данного условия.

Для того, чтобы подобных последствий не возникало, сторонам договора аренды недвижимого имущества необходимо максимально подробно зафиксировать в договоре формулировку относительно целевого использования объекта аренды.

Другим немаловажным условием исследуемого договора является фиксация всех недостатков объекта при заключении договора.

---

<sup>1</sup> Сапелкин И.И., Кондратьев Е.А. Проблемные аспекты договора аренды жилого помещения и совершенствования нормативно-правовой базы // Скиф. - 2021. - №9 (61). - С.40

В соответствии с пунктом 1 статьи 612 ГК РФ: «Арендодатель отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, полностью или частично препятствующие пользованию им, даже если во время заключения договора аренды он не знал об этих недостатках».<sup>1</sup> Однако, есть обстоятельства, при которых арендодатель не несет ответственности за недостатки. Так, если такие недостатки указаны договоре или были оговорены при заключении договора, а также если арендатор был уведомлен о наличии каких-либо недостатков или должен был обнаружить их во время осмотра объекта или при передаче имущества, арендодатель не будет нести никакой ответственности.

Таким образом, чтобы уменьшить вероятность наступления неблагоприятных последствий для арендатора в части устранения выявленных недостатков, о которых арендатор знал или должен был узнать, необходимо более детально подходить к вопросу приема объекта недвижимости и, соответственно, к вопросу заполнения акта приема-передачи. В данном акте необходимо не только указать какие именно недостатки имеются у объекта, но и кто и в какие сроки должен будет их устранить.

Зафиксировать состояния объекта в момент его передачи очень важно. К сожалению, зачастую на практике арендаторы подписывают акт приема-передачи, в котором нет детального описания состояния помещения, подтверждают, что замечаний нет, что в корне неправильно, ведь в таком случае арендатор сам возлагает на себя обязанность по исправлению выявленных в дальнейшем недостатков. В качестве примера правильного похода к сдаче в аренду недвижимости стоит привести Великобританию. Там при аренде помещений составляют подробное описание с фотографиями недостатков. Детально описывают, какие работы, с каким качеством и с использованием каких материалов арендатор должен выполнить перед выездом: например, покрасить стены, двери. Российская практика показывает,

---

<sup>1</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 28.03.2017) // Собрание законодательства РФ. – 29.01.1996. - № 5. - Ст. 410.

что стороны рассматриваемого договора пока не пришли к такому подходу передачи объекта недвижимости, за исключением аренды крупного недвижимого имущества, где договоры прорабатывают более тщательно ввиду гораздо более высокой стоимости передаваемого объекта, а также ввиду гораздо больших масштабов передаваемых объектов нежели, например, при сдаче в аренду квартир или небольших коммерческих помещений.<sup>1</sup>

Отсутствие детальной фиксации имеющихся в передаваемом объекте недвижимости нарушений может иметь не самые благоприятные последствия для арендатора при возврате вещи, так как сложно будет доказать что то или иное повреждение уже имелось при передаче объекта недвижимости. И в таком случае арендатор будет вынужден устранить повреждения за свой счет.

Помимо всего вышеупомянутого, важным условием является условие о сроках договора аренды недвижимого имущества.

В судебной практике имеется немало прецедентов, касающихся момента, когда договор аренды недвижимости считается заключенным.

В соответствии со ст. 425 ГК РФ договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения. Конечно, если он заключен на срок менее одного года. Однако, стороны рассматриваемого договора могут предусмотреть, что действие договора аренды распространяется на фактические отношения, которые возникли до заключения договора.<sup>2</sup>

Здесь стоит отметить, что в таком случае риск арендодателя будет заключаться в том, что он не сможет взыскать арендную плату за период с даты начала фактических отношений до момента подписания акта приема-передачи.

---

<sup>1</sup> Асмолова Н.А. Рискованные условия договора аренды недвижимого имущества // Вестник магистратуры. - 2021. - №2-2 (113). - С.44.

<sup>2</sup> Высоцкая Евгения Викторовна Существенные условия договора аренды недвижимости // Достижения науки и образования. - 2019. - №5 (46). - С.58.

При фиксации в договоре такого условия необходимо указать точную дату начала фактических отношений. В случае если данное условие не будет указано в договоре, то стороны не вправе применять друг к другу меры ответственности за период до самой даты заключения договора.

Подводя итог всему вышесказанному, стоит отметить, что рассмотренные в исследовании ситуации, возникающие при заключении договоров аренды недвижимого имущества, наглядно демонстрируют наличие в правоприменительной практике некоторых проблем. В целях улучшения практики, связанной с заключением подобных договоров, нами был сделан вывод о необходимости сторонам такого договора подходить к вопросу его заключения более ответственно. Это означает, что сторонам необходимо более детально подходить к вопросу проработки всех условий самого договора.

#### **Использованные источники:**

1. Сапелкин И.И., Кондратьев Е.А. Проблемные аспекты договора аренды жилого помещения и совершенствования нормативно-правовой базы // Скиф. - 2021. - №9 (61). - С. 39-44.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 28.03.2017) // Собрание законодательства РФ. - 29.01.1996. - № 5. - Ст. 410.
3. Асмолова Н.А. Рискованные условия договора аренды недвижимого имущества // Вестник магистратуры. - 2021. - №2-2 (113). - С. 43-46
4. Высоцкая Евгения Викторовна Существенные условия договора аренды недвижимости // Достижения науки и образования. - 2019. - №5 (46). - С. 57-58.