

Канзычакова Надежда Викторовна

магистрант

Негосударственного образовательного частного учреждения

высшего образования

«Московский финансово-промышленный университет «Синергия»

ПРОБЛЕМНЫЕ ВОПРОСЫ ПРИМЕНЕНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

***Аннотация:** в статье рассматриваются проблемы и решения, связанные с расторжением и исполнением договоров аренды. В ней рассматривается правовое регулирование договоров аренды, обязательства арендодателей и арендаторов по исполнению, процедуры расторжения, а также важность переговоров по условиям расторжения, обращения за юридической помощью и использования альтернативных методов разрешения споров. В статье подчеркивается важность решения этих вопросов для обеспечения справедливых и взаимовыгодных договоров аренды.*

***Ключевые слова:** договор аренды, арендные отношения, аренда зданий и сооружений, гражданские права, юридическое лицо.*

***Annotation:** this article explores the problems and solutions surrounding the termination and enforcement of lease agreements. It discusses the legal regulation of lease agreements, performance obligations of lessors and lessees, termination procedures, and the importance of negotiating termination clauses, seeking legal advice, and utilizing alternative dispute resolution methods. The article emphasizes the importance of addressing these issues to ensure fair and mutually beneficial lease agreements.*

***Key words:** lease agreement, lease relations, lease of buildings and structures, civil rights, legal entity.*

Арендные отношения – один из самых распространенных видов деловой активности, применяемых в сфере предпринимательской и иной коммерческой деятельности в связи с безудержным спросом и предложением на них. В качестве основной цели аренды обозначают регулирование отношений, связанных с передачей имущества во временное пользование и (или) владение. Предметом передачи могут являться транспортные средства, здания, сооружения, производственные, а также складские помещения, инвентарь и прочие материальные ценности, оборудование или финансовые средства. [1, С. 237]

Правоприменительная практика показывает значительное количество проблем, возникающих при выполнении обязательств по договору аренды на стадии исполнения договорных обязательств. Данная проблема является следствием возникновения пробелов в действующем законодательстве относительно определения существенных условий рассматриваемого договора. [2, С. 320]

Арендные отношения разнообразны по своей правовой природе и сущности. Специфика отдельных видов аренды предопределены различными факторами. Общие нормы в отношении аренды, которые содержатся в §1 главы 34 ГК РФ, применимы ко всем видам аренды, если иное не предусмотрено специальными нормами §2-6 главы 34 ГК РФ [3]. В отношении всех видов арендных отношений применимы нормы общей части обязательственного права (по аналогии закона), а также посредством крайнего случая, общие положения ГК РФ (по аналогии права), в силу того, что нормы об аренде не совершенны и содержат некоторые правовые пробелы.

Данное толкование нормы приводит к возникновению в правоприменительной практике следующих проблем. Прежде всего, необходимо обозначить отсутствие определенного критерия систематизации типов договора аренды. Так, в гражданском кодексе РФ регламентированы лишь некоторые виды аренды. Не урегулированные в гражданском

законодательстве договоры аренды, также имеют не меньшую самостоятельность, чем приведенные в §2-6 главы 34 ГК РФ [3], ввиду сложившейся правоприменительной практике. Так, в качестве примера, можно привести аренду нежилых помещений, не закрепленную в нормах ГК РФ. Обусловленность данного вида аренды общими положениями о договоре аренды непосредственно вызывает большое количество споров, а также «компромиссных решений» в правоприменительной практике. Подтверждением вышеуказанного служит информационное письмо Президиума ВАС РФ №53 [4, С. 349].

Суть дискуссий сводится к тому, что в §4 главы 34 ГК РФ содержится лишь регламентация аренды зданий и сооружений, а глава 6.1 ГК РФ разграничивает здания (сооружения) и помещения как два самостоятельных объекта недвижимого имущества. Исходя из этого, не совсем понятно, подпадает ли аренда нежилого помещения под регулирование §4 главы 34 ГК РФ? В качестве следующей проблемы можно выделить применение нормы §1 и 2- 6 главы 34 ГК РФ в отношении многих видов договора аренды. Так, например, передача водных объектов, земельных участков, участков недр, объектов культурного наследия и т.п. регулируется специальным законодательством: Лесным Кодексом РФ, Земельным Кодексом РФ, Законом РФ «О недрах» и т.д. При этом нормы гражданского права, содержащиеся в ином законодательстве, не должны противоречить общим положениям ГК РФ, в соответствии с принципами, обозначенными в п. 2 ст. 3 ГК РФ. В случае установления специализированным законом иной нормы, не имеющийся в Гражданском Кодексе РФ, применяется норма другого законодательного акта. Если нормы другого закона, противоречит норме, содержащейся в ГК РФ, применяется норма ГК РФ [5, С. 40].

Далее проблему составляет «пересечение» отдельных типов договоров аренды и договоров аренды отдельных видов имущества, что означает наличие одинаковых признаков одновременно у нескольких видов договора аренды:

аренда транспортного средства и прокат транспортного средства. Проблема состоит в дилемме: нормы каких параграфов главы 34 ГК РФ необходимо использовать в преимущественном порядке. Остается неясным какой критерий положен в основу выделения подобных договоров аренды.

Анализируя применение института аренды нежилого помещения на практике, можно выявить следующие практические сложности данных правоотношений:

– обязательность включения в договор аренды жилых помещений характеристик, индивидуализирующих помещение от других объектов недвижимости, в частности: точное местонахождение, наименование, этаж, технические характеристики и конструктивные особенности, площадь помещения и иные характеристики. В случае нехватки одного или отсутствия всех существенных характеристик помещения договор признается незаключенным, поскольку у судов не получается идентифицировать указанное в договоре помещение.

Кроме того, в практической деятельности нередки случаи, когда все характеристики указаны в договоре, но не соответствуют фактическим характеристикам нежилого помещения [6, С. 232].

– материальная составляющая в договоре аренды также имеет особое значение, так как отсутствие в договоре условия о цене будет свидетельствовать о незаключенности такого договора, что породит различного рода последствия.

– проблема предоставления нежилого помещения во временное владение и пользование не прямыми собственниками, а его представителями в силу закона, договора или по распоряжению самого собственника [7, С. 20].

Перед подписанием договора следует убедиться: действительно ли арендодатель является собственником имущества, а договор подписывает сам собственник или уполномоченное им лицо (в этом случае необходимо детально изучить документ, подтверждающий полномочия такого лица).

Кроме того, существует немало проблем при исполнении договоров аренды нежилого помещения.

Наиболее ярко выраженными проблемами, возникающими при исполнении договоров аренды, являются, в частности: использование арендатором нежилого помещения не в соответствии с его целевым назначением, нарушение условий о предмете, цене договора, совершение противоправных действий в отношении имущества, не внесение арендной платы и т.д.

Проблема с исполнением договора аренды может проявиться и в том случае, если арендуемое нежилое помещение имеет дефекты, которые препятствуют его пользованию, и которые не были оговорены арендодателем арендатору, и которые не были обнаружены арендатором при заключении договора аренды. В этом случае арендатор в соответствии с положениями ст. 620 ГК РФ может требовать досрочного расторжения договора судом. На основании вышеизложенного можно сделать вывод о том, что для минимизации рисков при вступлении в арендные правоотношения ключевое значение имеет правильность составления и соблюдение всех существенных условий договора. Ввиду сложившейся практики применения норм §4 гл. 34 ГК РФ к аренде помещений целесообразно распространить на законодательном уровне действие данного параграфа к отношениям по аренде нежилого помещения [7, С. 21].

В ходе проведенного нами исследования, необходимо подвести следующий итог: в гражданском законодательстве отсутствуют критерии систематизации арендных отношений, что на практике приводит к неправильному пониманию правовой природы и сущности рассматриваемых договоров. Некоторые выделенные законодателем арендные отношения в качестве самостоятельных видов договоров аренды обладают едиными квалифицирующими признаками, что создает некоторую проблематику в правовом регулировании рассматриваемых договорных конструкций и

неправильном правоприменении. Речь в данном случае идет и проблеме разграничения договоров аренды здания (сооружения) и нежилого помещения, а также договоров аренды и проката транспортного средства. Ввиду этого, необходимо внести в действующее законодательство ряд изменений, которые бы коснулись вопросов наделения квалифицирующими признаками схожих арендных отношений.

Использованные источники:

1. Шматко Д.А. О сущности договора аренды и проблеме его разграничения с договором найма в Российской Федерации // Академическая публицистика. 2023. №2-1. С. 237-242.

2. Деркач В.В. Проблемы и решения в договорах аренды: вопросы расторжения и исполнения // Молодой ученый. 2023. №18 (465). С. 320-324.

3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 №14-ФЗ (ред. от 24.07.2023) // Собрание законодательства РФ, 29.01.1996, №5, ст. 410

4. Копеина Е.М. Договор аренды недвижимого имущества: проблемы и перспективы развития правового регулирования // Молодой ученый. 2023. №3 (450). С. 349-351.

5. Шайхатдаров Л.И. Проблемы и перспективы правового регулирования договора аренды в Российской Федерации // Студенческий. 2023. №23-6 (235). С. 40-46.

6. Шматко Д.А. Проблемы определения существенных условий договора аренды // Академическая публицистика. 2023. №2-1. С. 232-236.

7. Афанасьева А.И. Проблемы заключения и исполнения договоров аренды // Будущее науки: взгляд молодых ученых на инновационное развитие общества. Сборник научных статей Всероссийской молодежной научной конференции. 2023. С. 20-22.