

## **Содержание:**

# **Введение**

В гражданском праве наряду с обязательствами по отчуждению имущества именуется группа обязательств по передаче имущества во временное пользование. Они юридически оформляют особую, самостоятельную группу экономических отношений товарообмена, в рамках которых хозяйственные или другие потребности их участников удовлетворяются за счет временного перехода к ним соответствующих материальных благ. Предметом таких отношений прежде всего становится имущество, которое в данный момент не нужно самому собственнику, не может потребоваться ему в будущем. Отдавая таксе имущество во временное пользование другому лицу, собственник сохраняет его в хозяйственном (экономическом) обороте, получая соответствующую выгоду доход. Обязательства по передаче имущества в пользование возникают по соглашению сторон, т. е. носят договорной характер. Содержание обязательств по передаче имущества во временное пользование складывается из взаимных прав и обязанностей сторон: по передаче имущества владельцем пользователю, по возврату пользователем имущества владельцу, по поддержанию этого имущества в надлежащем состоянии, а также по оплате его использования.

Договор аренды -это наиболее распространенные договоры обязательств по передаче имущества в пользование.

Объект работы. Общественные отношения, регулируемые гражданским законодательством имеющие место быть в силу возникновения, изменения и прекращения арендных обязательств.

Предмет работы общественные отношения возникающие из арендных отношений.

Цель работы. Провести общее исследование и систематизировать договорные конструкции в предпринимательском праве на примере договора аренды.

На базе представленной выше цели утвердим перечень задач: - Понятие и основные признаки договора аренды; - Объекты аренды; - Стороны в договоре аренды; - Форма договора аренды; - заключение по работе.

Значимость работы. По результатам проведенной работы можно сделать выводы о выполнении студентом цели и задач работы, а также о явствующем повышении уровня знаний в области арендных отношений.

Методология работы. Используются общенаучные методы, а именно анализ, синтез, индукция, дедукция, так и частнонаучные методы и подходы (статистический, метод сравнительного правоведения, технико-юридический анализ, метод выработки правовых решений и многие др.).

Структура работы. Введение, тематические главы, заключение, список использованных источников, приложения.

## **Глава 1 Анализ договорных конструкций на примере договора аренды в рамках предпринимательского права**

Договор аренды – является не просто универсальной договорной конструкцией, но и самым часто применяемым соглашением в сфере предпринимательства и хозяйственной деятельности. Договор аренды позволяет совершить максимально допустимый охват отношений имущественного найма, он дает возможность регулировать правоотношения в связи с арендой начиная с комплексов сельскохозяйственного назначения заканчивая арендой предметов домашнего быта.

### **1.1 Общие положения договора аренды через призму проблем современного предпринимательского права**

**Аренда** - гражданско-правовой договор, в силу которого арендодатель обязуется предоставить арендатору определенное имущество во временное владение и пользование, а арендатор уплачивает за это арендную плату [2].

На данный момент сообщество отечественных цивилистов указывает, что базовой проблемой в сфере договора аренды стала дилемма – каким образом добиться

того, чтобы приоритетом в данной области были эффективность и целесообразность. Проще говоря, цивилисты задались вопросом о создании нормативно-правового поля регулирования, в которое внедряются принципы и правила, уравнивающие соотношение прав и обязанностей в рамках формирования и реализации неких публичных и частных интересов.

Однако таких соотношений невозможно добиться в зоне распространения договора аренды, причиной тому является то, что частноправовые отношения, возникающие между нанимателем и наймодателем помещения предназначенного под жилье, постоянно выходят на уровень публичного характера. Публичный характер таких взаимоотношений продиктован основным законом Российской Федерации, т.е. Конституцией, которая декларирует принцип обеспечения каждого гражданина минимумом жилищной площади.

Для прояснения вопроса обратимся к работе В.В. Васильевой, которая указывает на существование перечня проблем причинно следственного типа. Они возникли из-за того, что в отечественной цивилистике отсутствует единоначалие в сфере понимания качества составных элементов и структуры договора аренды в рамках единой системы правоотношений гражданско-правового типа. Продолжением теоретических проблем являются проблемы практического характера, когда возникают не разрешимые в досудебной стадии проблемы, регулирование которых не прописано в обыденном понимании участников правоотношения по аренде какого-либо недвижимого имущества, под жилье или иные не запрещенные законом цели.

Продолжая анализ сказанного вышеупомянутым автором, приходим к выводу, что наибольшее внимание привлекает к себе соглашение об аренде, предполагающая наем жилья коммерческого характера. Сам термин жилье, а точнее предположение, что оно строится государством, которое в том числе взяло на себя обязательства обеспечения данных благ на уровне конституционного принципа предрешают специфику вопроса.

На данный момент существует практика ограничивающая свободу найма помещений под жилье, само собой разумевшийся вывод, практика не только не верна и ущербна – она противоречит принципам законодательства. Причиной тому является объективное состояние дел, в которых мы наблюдаем законодательное ограничение в рамках жилищного и гражданского кодекса участие государства и его институтов в деле обеспечения жильем. При более детальном анализе обнаруживается, что причина таких действий и их последствий заключается не в

ограниченных ресурсах государства в области строительства и ввода в эксплуатацию жилья, а в простом нежелании чиновников участвовать в этих проектах, причем их нежелание возведено на уровень государственной политики. В последнее время мы наблюдаем одностороннее самоустранение государства, от решения данных проблем оставляя за собой лишь тему фискальных взысканий. Поэтому вся сфера действий переходит под управление частного капитала, т.е. бизнеса, а относительно него не раз уже поднимался вопрос о социальной ответственности, не говоря уже об административной, гражданской и уголовной.

Устоявшееся положение дел устанавливают перечень немаловажных вопросов, а именно место в системе правоотношений обязательственного характера аренды, внутри самой аренды возникает коллизия имущественного и жилищного найма. Вопрос о нормативно-правовом регулировании, о теоретических и практических аспектах договора найма, идет на уровне отраслевой и институциональной структуры российской правовой системы, что указывает на масштабность проблемы.

Проведенный на современном этапе анализ возникших проблем аналитиками цивилистами выявил следующий перечень задач, которые следует отработать на уровне форм и источников правового регулирования:

- проблема концептуального характера, вызванная соотношением норм жилищного (гражданского) законодательства и норм жилищного (гражданского) права;
- нарушения, допускаемые законодательными органами в деле принятия нормативно-правовых актов, т.е. не в том ключе применяются юридические техники и правила составления норм правового характера.

С сожалением приходится констатировать, что на данный момент, при нынешней уже состоявшейся экономической парадигме получение жилья вообще, и в собственность в частности возможно лишь посредством его покупки. Камнем преткновения к массовости приобретения жилья в собственность, является его чрезвычайно высокая цена при довольно скромных доходах большей части активного населения РФ.

Такое состояние дел следует исправить путем внесения нужных нормативно-правовых актов, которые возвратят на круги своя практиковавшийся ранее институт коммерческого найма жилья. Данным обновлениям будет вменена в обязанность решение проблемы жилья для нуждающихся физических лиц, в количестве одного и более. Кроме существующей возможности отчуждать жилое и

иное помещение в собственность существует вполне оправданный смысл в действиях направленных на увеличение масштабов использования договоров с позиции, которых помещение может быть передано в пользование и/или владение на возмездной основе.

С объективной точки зрения, договор о найме жилья на коммерческой основе более предпочтителен в сравнении со схожими по предмету и объекту договорами, т.к. наем имеет более гибкую возможность в ценовом диапазоне и может удовлетворить практически каждого в меру их материальной обеспеченности.

Также следует добавить, что государственная программа строительства жилья под наем, даст возможность деньги финансовые средства, полученные от эксплуатации упомянутой недвижимости направить по второму кругу в ту же сферу социального строительства, обнулив проблемы связанные с жильем как на федеральном уровне, так и на уровне муниципалитетов. Рассмотренное выше даст возможность по другому взглянуть на проблему набившую оскомину, как в обычной повседневной жизни, так и на уровне законодательной и исполнительной власти [5, с. 27].

## **1.2 Стороны, форма, порядок, сроки и некоторые особенности заключения договора аренды как предпринимательского договора**

Договор аренды – классическое гражданско-правовое соглашение, участниками которого являются две стороны, одна сторона (именуемая арендодатель), берет на себя обязательство дать другой стороне (именуемая наниматель) некое определенное договором имущество в пользование ограниченное временными рамками и опосредованное периодическими разовыми или множественными выплатами.

Анализируя научную статью под авторством В.А. Казанцева, приходим к выводу, что *арендный договор являет собой возмездную, двустороннюю и консенсуальную природу*. Договор об аренде является частью соглашений, которые регулируют сферу, где объектом является имущество, передаваемое в пользование ограниченное нормативным сроком или соглашением сторон. Отличительной особенностью договора аренды от договора направленного на купле-продажу имущества является отсутствие перехода права собственности, т.е. изменение

собственника, из этого следует вывод, что характерной особенностью аренды является не собственность, вещь или предмет материального мира, а право пользования перечисленными терминами [8, с. 91].

М.Ю. Тихомирова напоминает, что *объектом арендных* правоотношений имеет место быть не любое имущество неограниченное гражданским оборотом, а лишь имущество, характеризующееся как неупотребляемое, к ним обычно можно отнести сооружения, здания, имущественные комплексы.

Таким образом, приходим к выводу, что права имущественного характера могут быть приравнены к самостоятельным объектам договора купли-продажи, однако передавать в аренду их запрещено законом (п. 4 ст. 454 ГК) [3].

В рамки так называемых существенных условий договора аренды входит не только предмет соглашения, к таким требованиям относят и иные требования. К дополнительным условиям существенного характера применительно к договору аренды гражданским правом отнесены: цена, т.е. внесение материальной платы за арендуемое имущество будь то земельный участок и/или здания одиночного или комплексного типа.

Из сказанного приходим к выводу, что *существенные условия*, которые свойственны основным договорам не имеют столь действенных сил и в отношении договора аренды, т.к. арендные выплаты и сроки договора законом не предусмотрены в роли значительных элементов содержащихся в соглашении. Однако, данное правило имеет силу, если иное не предусмотрено нормами гражданского права.

Итак, проведем анализ касательно вопроса о *сроках* договора арендного соглашения:

- в соответствии со ст. 610 Гражданского кодекса договор об аренде подписывается сроком определенный сторонами в самом договоре. Т.е. в случае, если стороны не определили в содержании договора об аренде срок, на который он может продлиться, то автоматом соглашение считается (расценивается) как бессрочное. В таком случае вступает в силу правило, что неопределенный срок дает возможность сторонам расторгнуть соглашение в любой момент, только при условии заранее предупредить вторую сторону:

- договор об аренде – имущества недвижимого типа – предупредить сторону за три месяца;

- любые иные соглашения об аренде, исключая вышеупомянутый случай – за 1-ин месяц.

Законодательством предусмотрен иной вариант определения срока в соответствии с принципом диспозитивности гражданского права, т.е. сами стороны могут определить, минимальный промежуток времени расторжения соглашения.

Гражданское законодательство имеет в своем арсенале возможность определения предельно допустимых сроков арендных отношений. Имеется в виду, что если сторонами не определен срок договора, но срок предельного временного существования имеет место быть, то при окончании предельного срока предусмотренного законом, прекращает свое действие и соглашение сторон вне зависимости от их устремлений.

Переориентируемся со сроков на цену аренды, она в соответствии со ст. 614 Гражданского кодекса является существенным условием договора и должна вноситься на депозит арендодателя вовремя. Сроки, условия и порядок финансовых и иных выплат определяется соглашением сторон и самим договором соответственно. Изменение суммы арендной платы может быть оговорено сторонами, однако существуют жесткие условия, что цена аренды не имеет право быть изменена более одного раза в течение календарного года.

Договор аренды предусматривает передачу имущества, данное действие приводит к тому, что он теряет на срок аренды право пользования и/или владения переданным имуществом. Тем не менее, арендодатель, передавая имущество в аренду, остается ее собственником, т.е. за ним остается право распоряжения имуществом (имущественным комплексом). Подробнее данную норму можно растолковать как абсолютное право арендодателя на продажу имущества, обратный возврат в случае нарушения условий договора арендатором, а также перечень казусов предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

После подписания договора об аренде правомочия пользования и/или владения имуществом (единичным, множественным) которое было у арендодателя, переходит непосредственно к арендатору. Однако в теории и практики гражданского права существуют казусы прямо противоположные устоявшейся практики. Речь идет о казусах, когда арендодатель, не смотря на передачу имущества в аренду арендатору сохраняет за собой правомочие, как пользования, так и владения. Чаще всего имеет место быть частичное владение/пользование имуществом порождающее эффект двойного пользования – владения.

Арендатор, выступая в роли владельца имущества взятого в аренду, выступает на время (срок) аренды в роли законного владельца, в силу данного факта, пользуется правом защиты приобретенного права пользования и владения, не смотря на собственника в лице арендодателя.

В том случае, когда достигнуты соглашения лишь о праве в виде пользования (вне права владения), то по закону арендатору недопустимо ссылаться на вещно-правовую систему нарушенных прав. В таком случае арендатор все равно не остается один на один с нарушением его прав, закон предоставляет ему право защиты своих вещно-правовых интересов, однако круг участников, от которых предоставлена защита, ограничивается ее собственником [17, с. 61].

В дополнении к сказанному приведем данные предоставленные Г.П. Макаровым, который напоминает, что право пользоваться имуществом, полученным в рамках договора аренды и предусматривающее владение или пользование, может быть расширено до права распоряжения путем выкупа. В законодательстве предусмотрены два основных варианта перехода право собственности на арендуемое имущество от арендодателя к арендатору:

- право собственности от одной стороны к другой переходит по завершении срока аренды;

- право собственности к арендатору от арендодателя переходит до завершения срока арендных правоотношений, в случае если это предусмотрено договором и арендатор внес оплату, соответствующую стоимости арендуемого имущества. В случае отсутствия в первоначальном варианте договора аренды условия, о выкупе имущества подлежащего аренде, данное упущение восполняют посредством дополнительного соглашения, также в рамках дополнительного соглашения можно внести условие, что ранее переведенные средства на счет арендодателя от арендатора идут в зачет к общей выкупной сумме.

Арендные отношения, оформленные в договор, который предусматривает возможность приобретения имущества в собственность от арендодателя к арендатору, применим только в форме договора купли-продажи арендуемого имущества.

В соответствии со ст. 617 ГК арендные отношения сохраняются, ни смотря, ни на что, т.е. даже при смене участников договорного процесса, сама суть аренды остается без изменений. Предельно ясно в норме предусмотрено, что наличие казуса, объективного изменения статуса права собственности с одного типа на



наследуемое владение, оперативное управление и/или хозяйственное ведение в отношении арендуемого имущества с изменением собственника не может быть обоснованием к каким-либо изменениям в состоявшемся договоре, в том числе расторжение или внесение существенных изменений в соглашение.

*К форме договора аренды* в зависимости от обстоятельств выдвигается ряд требований, а именно: если договор аренды оформляется сроком от года и более, а также в случае, когда одна из сторон двухстороннего договора выступает в роли юридического лица, то договорное обязательство следует оформить в письменном виде.

Недвижимое имущество, переходящее во временное пользование по договору аренды должно обязательно пройти процедуру государственной регистрации. Ограничить или вовсе исключить данное условие может лишь только Гражданский кодекс. Статьи ст. 633 и 643 ГК РФ указывают на особенность процедуры касательно судов морского и воздушного транспорта. В пункте 6-ом ст. 609 ГК РФ предусмотрены правила на случай когда имущество передается в пользование с возможностью его последующего приобретения (выкупа) в собственность арендатором, в таком случае имеет место быть оформление посредством образца договора купли-продажи.

Предопределяющим моментом для императивного условия о государственной регистрации арендуемого имущества являются два элемента содержащихся в общей норме договора, такими элементами выступают: срок аренды имущества, и тип арендуемого имущества.

Таким образом, следует подвергнуть процедуре государственной регистрации, которая узаконивает договор аренды нижеперечисленное имущество:

- арендные договорные отношения относительно следующего недвижимого имущества именуемого как нежилое помещение, сооружение (ия), здание (ия) срок по которым не менее года (см. пункт 2-ой ст. 651 Гражданского Кодекса, ст. 26 Земельного Кодекса);
- имущественный комплекс в виде производственного предприятия вне зависимости от определенных в договоре сроков аренды (статья 609 Гражданского Кодекса, ст. 32 ЛК);
- договорные обязательства, о договоре аренды имеющие вид так называемой субаренды также независящих от определенного сторонами срока арендных

отношений (п. 2 ст. 615 ГК).

К представленному перечню арендных отношений подлежащих обязательной государственной регистрации стоит добавить еще два вида соглашений об арендных правоотношениях:

- договор, предусматривающий уступку (передачу) обязанностей и прав по соглашению между сторонами о перенайме (см. ст. 389-ю, 391-ю, 615-ю Гражданского кодекса);

- соглашения дополнительного типа (предусматривают варианты направленные на изменение договора об аренде).

ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» указывается, что все арендные соглашения, подписанные до его вступления в силу, пересмотру не подлежат, т.е. даже в том случае, когда они не зарегистрированы в государственном реестре. Термин и условие об обязательности государственного регистрирования появились в гражданском праве в связи с принятием и вступлением в силу части второй Гражданского кодекса РФ от 01 марта 1996 года. В статье 6-ой Федерального Закона, посредством, которого вводился в действие кодекс предусмотрено условие, что новые требования на уже заключенные соглашения не распространяются, тем самым в очередной раз, подтвердив принцип о то, что закон обратной силы не имеет.

Для повышения эффективности арендных отношений в процессе их регистрации были ведены ряд органов и организаций, которым вменялось в обязанность оформление документации по арендным правоотношениям, к ним относятся следующие:

- ЕГРП – организация системы юстиции, регистрирующая права на недвижимое имущество; муниципальные комитеты (по землеустройству и земельным ресурсам, БТИ) органы технического и кадастрового учета. Система государственного образца направленная на решение кадастровых, технических и имущественных вопросов была завершена к новому 2000 году, вступив в силу с первого января. После вступления в силу закона о государственных регистрационных органах, любые сделки с арендой недвижимости или передачей этой собственности в собственность иным физическим лицам должна была проходить обязательную регистрацию в органах юстиции [10, с. 16].

Подводя итоги по первой главе, обозначим некоторые выводы:

- с позиции известных данных в правовой литературе и судебной практики существует необходимость обновленного подхода к определению объекта и предмета арендных правоотношений;
- создать четко определенный перечень и подвести под него нормативно-правовое регулирование в деле урегулирования объектов арендных договоренностей, их срокам, содержанию и т.п.;
- неравномерный подход к уяснению потребляемых и неупотребляемых вещей, вывод за скобки арендных отношений вещей для личного пользования. Не вполне приемлемым и определяемым является отнесение к предмету и объекту аренды складских запасов, имеющих качество не возобновляемых, т.е. однажды их, применив, их материальные свойства дематериализуются, оставив за собой лишь некий профит в пользу арендодателя.

## **Глава 2 Анализ договора аренды в предпринимательском праве**

В настоящее время в условиях развития рыночных отношений в России ощущается значительная потребность общества в обеспечении устойчивых гарантий защиты своих имущественных интересов, связанных с осуществлением различных видов хозяйственной деятельности, что, в конечном счете, должно благоприятно отразиться на повышении уровня жизни населения.

### **2.1 Характеристика договора аренды**

Ю.М. Тихомиров указывает, что предварительный договор аренды является одной из разновидностей предварительного договора. Отношения сторон, связанные с предварительным договором, регулируются ст. 429 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ).

По предварительному договору стороны обязуются заключить в будущем договор о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг на условиях, предусмотренных предварительным договором (п. 1 ст. 429 ГК РФ) [3].

Предварительный договор - это организационный договор, содержащий как условия, позволяющие установить предмет и другие существенные условия основного договора (п. 3 ст. 429 ГК РФ), так и устанавливающий порядок

заключения основного договора.

Из этого следует, что сам по себе предварительный договор аренды не является договором о передаче имущества в аренду. Особенность предварительного договора состоит только в том, что его предмет - не аренда помещения, а обязательства: со стороны арендодателя - предоставить площади в аренду, а со стороны арендатора - снять их. Лица, заключившие предварительный договор, имеют единственную обязанность - заключить в будущем основной договор и право требовать от другой стороны его заключения.

Использование юридической конструкции предварительного договора передачи имущества (в частности, аренды недвижимости) имеет своей целью юридически связать стороны еще до того, как у контрагента появится право на необходимую для исполнения вещь, с тем, чтобы в установленный им срок восполнить отсутствие условия, необходимого для заключения основного договора. Иными словами, учитывая, что предметом данного договора является не сам объект, а обязанность заключить в будущем договор в отношении объекта недвижимости (ст. 429 ГК РФ), законодатель допускает его заключение как при отсутствии самого объекта, так и при отсутствии у лица в момент заключения предварительного договора аренды каких-либо прав в отношении этого объекта.

Поэтому главное преимущество предварительного договора аренды - возможность его заключения, как при отсутствии самого объекта аренды, так и при отсутствии у потенциального арендодателя в момент заключения предварительного договора каких-либо прав в отношении такого объекта.

Форма предварительного договора аренды. Предварительный договор заключается в форме, установленной для основного договора, а если форма основного договора не установлена, то в письменной форме. Несоблюдение правил о форме предварительного договора влечет его ничтожность (п. 2 ст. 429 ГК РФ).

Напомним читателям журнала, что договор аренды с участием юридического лица должен быть заключен в письменной форме, а если срок аренды составляет не менее одного года, то договору требуется государственная регистрация (ст. 161, 651, 609 ГК РФ).

При этом если стороны составили предварительный договор, по которому обязуются в будущем заключить договор аренды на срок более года, то предварительный договор не подлежит государственной регистрации. Это связано с тем, что предварительный договор не является сделкой с недвижимостью; его

предметом является обязательство сторон по поводу заключения будущего договора, а не обязательства по поводу недвижимого имущества [17, с. 22].

Таким образом, предварительный договор аренды с участием юридического лица заключается в письменной форме, и на него не распространяется требование государственной регистрации независимо от срока аренды по основному договору аренды в будущем.

Условия предварительного договора аренды по данным С.Г. Сафаралиевой. Договор считается заключенным, если между сторонами в требуемой в подлежащих случаях форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Существенным является условие о предмете договора, а также условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида (ст. 432 ГК РФ).

Предварительный договор должен содержать условия, позволяющие однозначно установить предмет, а также другие существенные условия основного договора (п. 3 ст. 429 ГК РФ). К ним в рассматриваемой ситуации относятся:

существенные условия основного договора аренды, который стороны планируют заключить в будущем; срок действия предварительного договора аренды; срок заключения основного договора аренды.

Включение вышеуказанных условий в предварительный договор аренды является необходимым для соблюдения интересов обеих сторон, каждая из которых заинтересована в том, чтобы заключить основной договор не на абстрактных условиях, а на вполне определенных и выгодных для данной стороны.

Существенные условия основного договора аренды

В предварительном договоре аренды должны быть указаны предмет и все существенные условия договора аренды, который стороны планируют заключить в будущем, в частности данные, позволяющие точно определить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

Итак, существенными условиями основного договора аренды недвижимого имущества являются (п. 3 ст. 429 ГК РФ) [2]: - предмет договора аренды (п. 3 ст.

607 ГК РФ); - характеристики объекта аренды (п. 3 ст. 607 ГК РФ); - размер арендной платы (п. 1 ст. 654 ГК РФ) [3].

Предмет договора аренды - это объект будущей аренды, подлежащий передаче арендодателем арендатору (п. 3 ст. 607 ГК РФ). Его важно четко идентифицировать, чтобы реальный объект аренды недвижимости соответствовал описанному в предварительном договоре.

Характеристики объекта будущей аренды. Законодательство не содержит перечня данных, позволяющих однозначно установить объект аренды. Как следствие, решение об их достаточности в каждом конкретном случае остается на усмотрение суда.

Сложности с характеристикой объекта аренды в предварительном договоре возникают в отношении помещений в строящихся зданиях, в которых на момент заключения такого договора невозможно указать окончательные и полные характеристики арендуемых в будущем помещений (границы, размеры в плане помещений или поэтажной экспликации). Обычно их берут исходя из проектных данных, а в дальнейшем уточняют по данным БТИ.

Чтобы избежать проблем с идентификацией помещений, подлежащих передаче будущему арендатору, в предварительном договоре аренды целесообразно:

- указать местонахождение строящегося здания, в котором расположены передаваемые в будущем по основному договору аренды помещения, дать описание помещений с указанием площади и их расположения в строящемся здании;
- приложить план помещений с указанием их расположения на соответствующем этаже здания, площади и обозначением границ;
- при отсутствии плана БТИ оформить план помещений с ориентировочной площадью арендуемых в будущем помещений, находящихся в стадии строительства, их местонахождением и характеристиками в соответствии с проектной (предпроектной) документацией на здание, утвержденной застройщиком. И при этом необходимо сделать оговорку, что точный размер общей площади объекта недвижимости, передаваемой арендодателем арендатору в аренду, будет определен согласно измерениям БТИ.

Арендная плата. Еще одним существенным условием договора аренды недвижимости является арендная плата (п. 1 ст. 654 ГК РФ). Если сторона, не согласная с размером арендной платы, установленным в предварительном договоре, уклоняется от заключения основного договора, то другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить основной договор (п. 5 ст. 429, п. 4 ст. 445 ГК РФ).

Кроме того, зафиксированная арендная плата в предварительном договоре может помочь сторонам в случае, если ее размер отличается от рыночного по аналогичному имуществу на момент проверки. Если такое отклонение станет объектом контроля налогового органа согласно п. 2 ст. 40 НК РФ, то нужно аргументировать такую ситуацию следующим. Предварительный договор аренды определяет существенные условия будущего основного договора аренды. Наличие предварительного договора аренды с зафиксированной арендной платой по основному договору означает, что арендодатель уже не может произвольно изменять цену, ориентируясь на конъюнктуру рынка, - он связан обязательством заключить сделку по определенной цене (п. 1, 3 ст. 429 ГК РФ).

Условия основного договора аренды можно прямо прописать в предварительном договоре, но целесообразнее оформить их в качестве приложения к нему и назвать «Проект основного договора аренды».

Отсутствие в предварительном договоре аренды согласованных существенных условий основного договора влечет признание предварительного договора незаключенным. Сроки в предварительном договоре аренды. В предварительном договоре аренды должны быть указаны два срока: срок действия предварительного договора аренды; срок заключения основного договора аренды. Оба срока взаимосвязаны между собой [14, с. 17].

Срок действия предварительного договора по данным Ю.В. Романцева. Срок действия предварительного договора ограничен (п. 4 ст. 429 ГК РФ). После его истечения обязанности сторон по заключению основного договора прекращаются (п. 6 ст. 429 ГК РФ, постановление Президиума ВАС РФ от 17.07.2007 № 3056/07). Поэтому может сложиться ситуация, при которой срок предварительного договора уже подходит к концу, а возможности заключить основной договор все еще нет. Это грозит будущему арендодателю потерей арендатора, который после пропуска срока может легко отказаться от подписания договора аренды. В такой ситуации можно применить обычный способ - заключить соглашение о пролонгации, как и для основного договора (ст. 450, 452 ГК РФ).

Срок заключения основного договора аренды. Этот срок может быть определен календарной датой, либо истечением периода времени, либо указанием на событие, которое неизбежно должно наступить (ст. 190 ГК РФ). Лучше, если это будет конкретная календарная дата (с учетом времени, максимально необходимого потенциальному арендодателю для завершения строительства здания, ввода его в эксплуатацию и государственной регистрации права собственности на него). Гораздо хуже, когда происходит привязка срока к определенным обстоятельствам (например, к завершению строительства или регистрации права собственности), что связано с вероятностью ненаступления таких событий (вследствие отказа в государственной регистрации, в разрешении на ввод в эксплуатацию либо из-за того, что потенциальный арендодатель вообще не подал документы на государственную регистрацию или не ввел здание в эксплуатацию). Тем самым происходит подмена срока договора с отлагательным условием (п. 1 ст. 157 ГК РФ). В результате срок заключения основного договора аренды не определен событием, которое должно неизбежно наступить (что не соответствует ни одному из иных способов определения срока, предусмотренных ст. 190 ГК РФ), и потому должен считаться несогласованным.

Хотя предварительный договор должен содержать указание на срок, в течение которого будет подписан основной договор (абз. 1 п. 4 ст. 429 ГК РФ), неуказание такого срока не влечет недействительности положений договора или признания его незаключенным. Если этот срок не определен, основной договор подлежит заключению в течение года с момента подписания предварительного договора.

Ответственность сторон. Одной лишь обязанности заключить основной договор, установленной в предварительном договоре аренды, зачастую оказывается недостаточно. Будущий арендатор (арендодатель), считая, что за нарушение этой обязанности ему ничего не грозит, отказывается подписывать основной договор, если даже будущий арендодатель (арендатор) со своей стороны выполнил все условия. Поэтому если в намерениях потенциального партнера остаются сомнения, в предварительный договор аренды следует включить условие об ответственности за отказ подписать основной договор, например неустойку.

Если право собственности на будущий объект аренды на дату заключения предварительного договора не зарегистрировано

Нередко на практике стороны заключают предварительный договор аренды недвижимости, право собственности, на которую еще не зарегистрировано за будущим арендодателем. Решение этого вопроса в каждой конкретной ситуации в



случае возникновения спора остается на усмотрении суда. Возможность передачи (как будущим арендатором, так и будущим арендодателем) права требования другой организации по предварительному договору аренды.

Гражданским законодательством допускается возможность перемены лиц в обязательстве - переход права кредитора к другому лицу. При этом каких-либо ограничений в отношении замены лиц по предварительному договору (в том числе по предварительному договору аренды) законом не предусмотрено.

Поэтому перемена лиц в обязательстве по предварительному договору аренды в принципе возможна. Каждая из сторон такого договора является одновременно и кредитором, и должником. Напомним читателям журнала, что по предварительному договору аренды, кроме обязанности заключить в будущем основной договор (договор аренды), у каждой из сторон возникает и право требовать от другой стороны заключения такого договора. Замена стороны двустороннего обязательства (предварительного договора аренды) имеет признаки уступки права (требования) и перевода долга. Поэтому при замене стороны в предварительном договоре необходимо соблюдать правила, установленные и для уступки требования (§ 1 гл. 24 ГК РФ), и для перевода долга (§ 2 гл. 24 ГК РФ).

Так, право (требование), принадлежащее кредитору на основании обязательства, может быть передано им другому лицу по сделке (уступка требования) или перейти к другому лицу на основании закона. Для перехода к другому лицу прав кредитора согласие должника не требуется, если иное специально не предусмотрено законом или договором (п. 1, 2 ст. 382 ГК РФ). Если иное не предусмотрено законом или договором, к новому кредитору право первоначального кредитора переходит в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права (ст. 384 ГК РФ). В свою очередь, перевод должником своего долга на другое лицо допускается только с согласия кредитора (п. 1 ст. 391 ГК РФ).

Это означает, что каждая из сторон предварительного договора аренды может передать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу только с согласия второй стороны, если иное не предусмотрено таким договором [13, с. 31].

## **2.2 Специфика исполнения договора аренды**

Гарантией заключения основного договора аренды являются обеспечительные платежи, предусмотренные в предварительном договоре, размер которых, как правило, привязан к арендной ставке. Обеспечительный платеж в дальнейшем должен быть возвращен либо зачтен в счет оплаты прав по основному договору аренды, а в случае незаключения основного договора аренды по вине будущего арендатора - оставлен у будущего арендодателя.

На практике обеспечительный платеж может называться по-разному - гарантийный или вступительный взнос, обеспечительная сумма, страховой депозит, задаток и др. Именно с названием такого платежа связаны налоговые риски обеих сторон. Отметим, что вышеперечисленные меры обеспечения (кроме задатка) не определены в главе 23 ГК РФ, однако это не делает положения предварительного договора о них недействительными. Ведь согласно п. 1 ст. 329 ГК РФ исполнение обязательств может обеспечиваться неустойкой, залогом, удержанием имущества должника, поручительством, банковской гарантией, задатком и другими способами, предусмотренными законом или договором. Следовательно, предварительным договором аренды может быть предусмотрена такая форма обеспечения исполнения обязательств, которая не предусмотрена § 2-7 главы 23 ГК РФ [3].

Тем не менее, неточность формулировок в таком договоре может привести к спорным ситуациям, связанным с квалификацией обеспечительных платежей для целей налогообложения и, как следствие, проблемам с исчислением налогов.

Несмотря на крайне негативные последствия неисполнения сторонами своих обязательств, обеспеченных задатком по предварительному договору аренды, именно задаток часто используется в качестве обеспечительного платежа.

Задатком признается денежная сумма, выдаваемая одной из договаривающихся сторон в счет причитающихся с нее по договору платежей другой стороне в доказательство заключения договора и в обеспечение его исполнения (п. 1 ст. 380 ГК РФ).

Задаток представляет собой комплексную меру обеспечения обязательств, которая одновременно выполняет три функции: обеспечительная функция. Сторона намерена исполнить обязательства по договору, и если она их не исполнит, то другая сторона имеет права получить удовлетворение из суммы задатка. Если договор не будет исполнен по вине (п. 2 ст. 381 ГК РФ): стороны, выдавшей задаток, - она теряет его, задаток остается у другой стороны; стороны, получившей задаток,

- она обязана вернуть другой стороне задаток в двойном размере; удостоверительно-доказательная функция. Сторона намерена заключить договор, и если этого не сделает, то отдаст другой стороне задаток; авансово-платежная функция. Сторона передает задаток в счет причитающихся платежей по договору.

Соглашение о задатке независимо от его суммы должно быть составлено в письменной форме (п. 2 ст. 380 ГК РФ). Это может быть как отдельный документ (например, соглашение об обеспечении обязательств к предварительному договору аренды), так и соответствующее положение в тексте самого предварительного договора аренды.

Задаток нельзя путать с авансом - они имеют разную правовую природу. Если возникли сомнения, является ли сумма, уплаченная в счет причитающихся по договору платежей, задатком, эта сумма считается уплаченной в качестве аванса, если не доказано иное (п. 3 ст. 380 ГК РФ) [10, с. 17].

## **Заключение**

Договор аренды - один из наиболее общераспространенных договоров гражданско-правового типа, которые применяются в хозяйственной деятельности всевозможными субъектами гражданского права. Договором аренды (имущественного найма) охватывается пространный круг экономических связей - от аренды больших производственных комплексов для их хозяйственной эксплуатации до повседневного проката предметов домашнего обихода.

Что необходимо учитывать, в случае, если снимать квартиру? Какие основные документы требуются для заключения договора аренды? Прежде чем внести плату за квартиру, нужно проверить документы собственника и правильно заключить договор аренды. Договор аренды квартиры - это существенное доказательство того, что вы взяли в аренду жилье.

Только с договором аренды при себе можно отстаивать свои права, в том случае, если хозяин квартиры не выполняет условия договора, в том числе и в судебном порядке. Все проблемы лучше предотвращать, чем в последствии распутывать. Перед тем как оформлять договор найма, требуется убедиться в том, что гражданин, который предложит вам квартиру, на то уполномочен.

Только частный собственник жилого помещения имеет законное право пользования и распоряжения имуществом. Таким образом, сначала нужно спросить человека, сдает вам квартиру, представить документ, способный подтвердить его законное право на собственность, к примеру, договор купли-продажи, приватизации, дарения, свидетельство о собственнике. Если владелец единственный, то он и подписывает договор. От имени владельца сдать квартиру имеет право и доверенное лицо, естественно, его полномочия обязательно должны быть удостоверены нотариально. Если собственников несколько, то положение осложняется. Собственник, обладающий лишь долей квартиры не может сдать в аренду ее полностью без согласия других владельцев квартиры.

Под договором аренды квартир должны поставить подпись все владельцы квартиры, а если среди них есть несовершеннолетние дети, то их полномочные представители - родители. Если удовлетворить личное присутствие всех владельцев не представляется возможным, один из них должен представить нотариальную доверенность на свое имя или согласие от других владельцев, опять же, оформленное нотариально. Самое важное - договор аренды квартиры, подписанный человеком на то не уполномоченным, юридически недействителен. Если у лица, сдает в аренду не имеется необходимых документов, лучше отказаться от найма такого объекта, иначе именно арендатор может столкнуться с целым рядом проблем.

Этот документ обязательно должен включать: полное описание помещения - адрес, количество комнат; список арендаторов - паспортные данные этих людей; информацию об оплате коммунальных услуг; сроки действия договора; сведения о хозяевах квартиры; счет арендной платы; условия расторжения договора.

## **Список использованных источников**

Конституция Российской Федерации от 12.12.1993 г. с изм. 30.12.2008 г. [Текст]:  
Российская газета, № 237, 25.12.1993

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. - 1994. - № 32. - Ст. 3301

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть II): Кодекс от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ // Российская газета, № 23, 24, 25, 07, 08.01.1996 г.

Земельный кодекс Российской Федерации: кодекс от 25.10.2001 № 136-ФЗ // Российская газета, № 2823, от 30.10.20013

Васильева, В.В. Договор аренды: юридические аспекты- М.: «ГроссМедиа», 2016. – 200с.

Евтеев, В.С. Договор аренды в гражданском кодексе России// Государство и право. – М.: Наука, 2017. - ISSN 0132-0769. 2017, № 4, с. 24-30

Жура, Е.С. Правовые основы аренды недвижимости // Российская юстиция. - М.: «Юридическая литература», 2016. - ISSN 0131- 6761. 2016, № 9, - с. 20-25

Казанцев, В.А. Гражданско-правовые договоры. – М.: «Экзамен», 2015. – 192с.

Корнийчук, Г.А. Договоры аренды, найма и лизинга. – М.: «Дашков и К», 2015. – 160с.

Макаров, Г.П. Законодательство о договорах найма и аренды жилых помещений // Государство и право. - М.: Наука, 2018. - ISSN 0132-0769. 2018, № 3, с. 14-17

Макарьева, В.И. О практике разрешения споров, связанных с арендой - М.: Изд. группа "Юрист", 2015. - ISSN 1812-3929. 2015, № 4, с. 11-14

Павленко, В.А. Аренда . – М.: «Эксмо», 2017. – 272с.

Романец, Ю.В. Договоры, направленные на передачу имущества во временное пользование//Хозяйство и право. – М.: Фонд «Правовая культура», 2016. - ISSN 0134-2398. 2016, № 12, с. 27-34

Сафаралиева, С.Г. Регулирование договора аренды публичного имущества в российском законодательстве//Журнал российского права. - М.: Норма, 2014. - ISSN 1605-6590. 2014, № 2, с. 15-19

Семенихин, В.В. Аренда – М.: «Эксмо», 2016. – 320с.

Сутягин, А.В. Договор аренды: Юридические аспекты. – М.: «ГроссМедиа», 2014. – 200с.

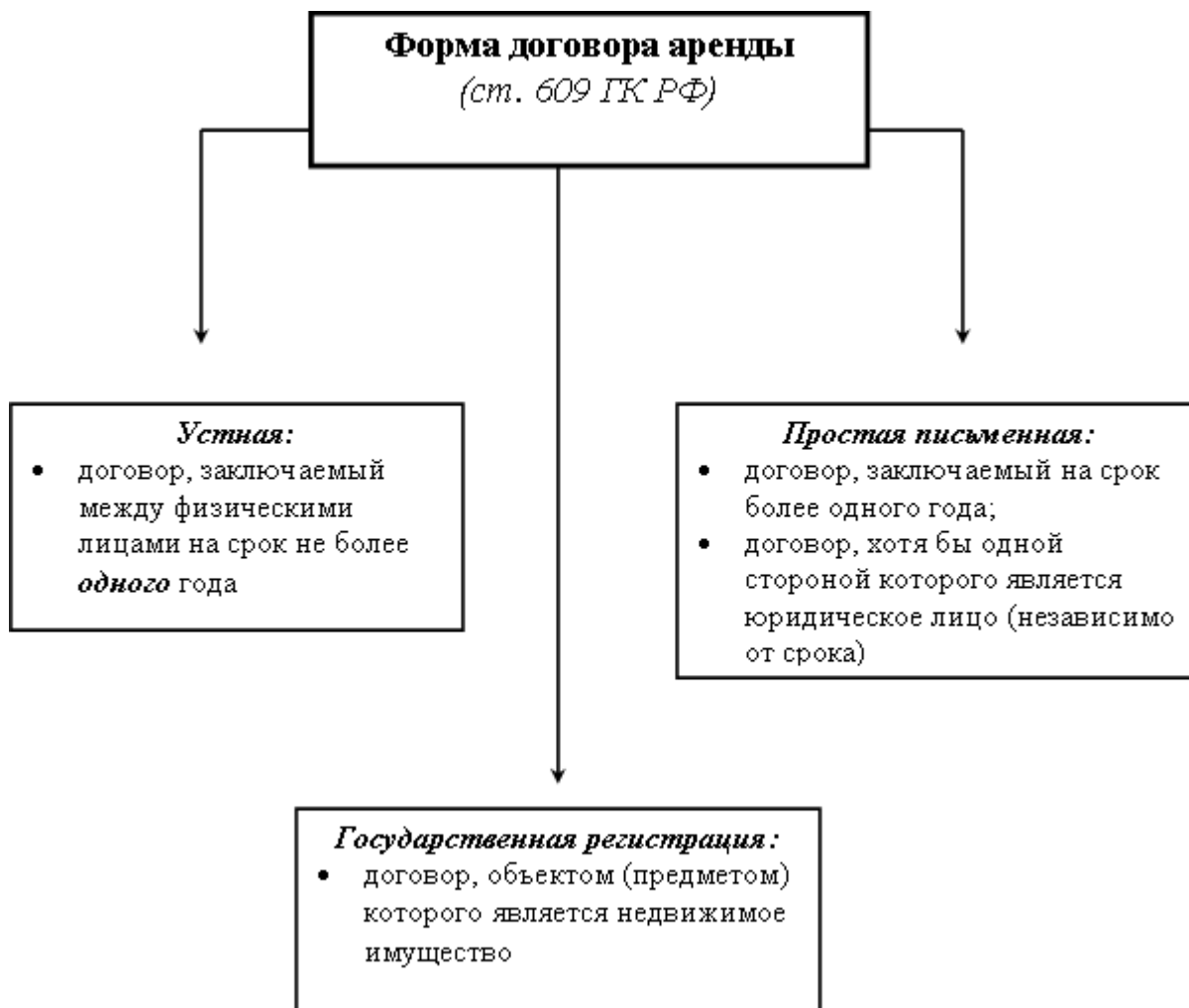
Тихомиров, М.Ю. Договор аренды . – М.: «Инфра», 2015. – 32с.

Тихомиров, М.Ю. Договоры найма и аренды жилых помещений: образцы документов с комментариями. – М.: «Юристъ», 2014. – 110с.

О применении судами гражданского законодательства, регулирующего отношения по обязательствам вследствие причинения вреда жизни или здоровью гражданина: Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 26 января 2010 г. № 1 г. Москва//Российская Газета, № 5103, от 05.01.2010 г.

О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей: Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28 июня 2012 г. N 17 г. Москва // Российская Газета, № 5829, 11.07.2012 г.

Приложение 1



**Рис. 1** - форма договора аренды