

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
«Тольяттинский государственный университет»

**ИНСТИТУТ ПРАВА**

\_\_\_\_\_  
(институт)

**Предпринимательское и трудовое право**

\_\_\_\_\_  
(кафедра)

**ОТЧЕТ ПО НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКОЙ РАБОТЕ 1**

Студент

\_\_\_\_\_  
Нсанбаева Н.О.

(И.О. Фамилия)

Группа

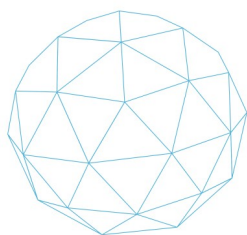
\_\_\_\_\_  
ЮРМП – 2007а

Преподаватель

\_\_\_\_\_  
Репетева О.Е.

(И.О. Фамилия)

Тольятти 2023



**Росдистант**

ВЫСШЕЕ ОБРАЗОВАНИЕ ДИСТАНЦИОННО

**ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ГРАФИК  
НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКОЙ РАБОТЫ  
студента 2 курса ЮРмд-2107а группы  
Нсанбаева Н.О.,  
(Ф.И.О.)**

**обучающегося по направлению подготовки «Юриспруденция»,  
магистерская программа «Правовое обеспечение предпринимательской  
деятельности»**

<b>№ п/ п</b>	<b>Наименование работ</b>	<b>Сроки выполнения работ</b>	<b>Дата прикрепления работы в систему ДОТ</b>	<b>Примечание</b>
1	Написание 1 и 2 главы диссертации			
2	Написание и опубликование статьи по теме диссертации			
3	Написание 3 главы диссертации			
4	Написание заключения и исправление ошибок			
5				

Студент

Нсанбаева Н.О.  
(Ф.И.О.)

**ИНДИВИДУАЛЬНАЯ ПРОГРАММА  
НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКОЙ РАБОТЫ**

студента 2 курса ЮРмд-2107а группы  
Нсанбаева Н.О.,  
(Ф.И.О.)

**обучающегося по направлению подготовки «Юриспруденция»,  
магистерская программа «Правовое обеспечение предпринимательской  
деятельности»**

<b>Тема исследования</b>	Аренда как возвратное обязательство
<b>Актуальность</b>	<p data-bbox="523 745 1449 1048">Договор аренды занимает значительную часть в нашей жизни. Особенно, в темпах развития рыночных отношений, возникает потребность защитить свои имущественные интересы в различных сферах деятельности.</p> <p data-bbox="523 1070 1449 1238">В Российской Федерации сфера услуг развивается значительными темпами и популярность договора аренда не является исключением.</p> <p data-bbox="523 1261 1449 1753">Договор аренды представляет собой простую финансовую сделку. Смысл сделки с давних времен остался неизменным: одна сторона предлагает в аренду имущество, вторая сторона берет в аренду имущество на определенный период за вознаграждение. Данная сделка взаимовыгодна для обеих сторон. Одна сторона получает доход, а вторая использует имущество за вознаграждение, избегая крупных расходов.</p>

<p><b>Цель и задачи</b></p>	<p>Цель работы является изучить и проанализировать законодательные акты, нормативные акты, регулирующие договор аренды, изучить содержание договора аренды, его составные элементы, изучить виды договоров аренды.</p> <p>Задачи исследования:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— дать характеристику понятию аренды и ее признакам;</li> <li>— дать понятие договора аренды и определить его признаки;</li> <li>— изучить признак возвратности в арендных отношениях;</li> <li>— содержание договора аренды, включая права и обязанности сторон по договору аренды;</li> <li>— рассмотреть основные виды договора аренды;</li> <li>— рассмотреть, участников договора аренды, форму заключения договора аренды и какие существенные условия необходимо предусмотреть и указать в договоре аренды при его заключении;</li> <li>— рассмотреть порядок изменения, расторжения договора аренды и основания для этого;</li> <li>— определить особенности отдельных арендных отношений, таких как договор аренды зданий и сооружений, земельных участков, предприятий.</li> </ul>
<p><b>Объект и предмет исследования</b></p>	<p>Объектом данного исследования являются общественные отношения, возникающий из гражданско-правовых отношений заключающихся во временном возмездном владения и использовании определенного имущества.</p> <p>Предмет исследования составляют гражданско-</p>

	<p>правовые нормы Гражданского кодекса Российской Федерации и других нормативно-правовых актов, которые регулируют арендные отношения.</p>
<p style="text-align: center;"><b>Основные разделы научно-исследовательской работы:</b></p> <p>Введение</p> <p>Глава 1 Теоретико-правовая характеристика аренды</p> <p style="padding-left: 20px;">1.1 Понятие и признаки аренды</p> <p style="padding-left: 20px;">1.2 Признак возвратности в арендных отношениях</p> <p>Глава 2 Обязательство из договора аренды</p> <p style="padding-left: 20px;">2.1 Содержание договора аренды</p> <p style="padding-left: 20px;">2.2 Права и обязанности сторон договора аренды</p> <p>Глава 3 Особенности отдельных арендных отношений</p> <p style="padding-left: 20px;">3.1 Договор аренды зданий и сооружений</p> <p style="padding-left: 20px;">3.2 Договор аренды земельных участков</p> <p style="padding-left: 20px;">3.3 Договор аренды предприятий</p> <p>Заключение</p> <p>Список используемой литературы и используемых источников</p>	
<p>Студент</p>	<p style="text-align: center;"> <u>Нсанбаева Н.О.</u>  <b>(Ф.И.О.)</b> </p>

## ОТЧЕТ

В Гражданском кодексе Российской Федерации под договором аренды (имущественного найма) понимается такой договор, по которому одна сторона - арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить другой стороне - арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или только во временное пользование.

Предметом исследования являются нормы (положения) российского гражданского права, регулирующие заключение, исполнение, изменение и прекращение (расторжение) договора аренды.

Нормативной основой исследования договора аренды в российском гражданском праве являются нормативные акты в сфере российского гражданского права.

Теоретической (информационной) основой исследования договора аренды в российском гражданском праве является литература в сфере российского гражданского права.

Методология исследования договора аренды в российском гражданском праве основывалась на положениях общей теории научного познания.

В 2020 г. в разгар пандемии именно на арендные правоотношения было обращено внимание государства, были приняты ряд поправок в законодательные акты, касающиеся регулирования данного института (Федеральный [закон](#) от 1 апреля 2020 г. № 98-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций» и [Постановление](#) Правительства РФ от 3 апреля 2020 г. № 439 «Об установлении требований к условиям и срокам отсрочки уплаты арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества»), что свидетельствует о востребованности этой правовой категории, которую используют в своей деятельности как хозяйствующие субъекты, так и государственные и муниципальные учреждения и предприятия.

Анализ информации, представленной на сайте [zakupki.gov.ru](http://zakupki.gov.ru) в единой информационной системе в сфере закупок (далее по тексту курсовой работы сокращенно - ЕИС), показывает нам, что институт аренды достаточно часто используется юридическими лицами при закупке товаров, работ и услуг для государственных и муниципальных нужд.

Заключение договора аренды регулируется гражданским законодательством, а если одна из сторон такого договора выступает от имени государства или муниципального образования (и называется государственным или муниципальным заказчиком), то данные правоотношения подпадают под действие Федерального [закона](#) от 5 апреля 2013 г. № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (далее - Закон № 44-ФЗ). Если стороной договора аренды будут государственные корпорации и компании, субъекты естественных монополий, автономные учреждения, а также бюджетные учреждения, государственные и муниципальные унитарные предприятия, при наличии правового акта, утвержденного в определенном порядке и размещенного в ЕИС, еще хозяйственные общества, в уставном капитале которых доля участия Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования в совокупности превышает пятьдесят процентов, закупка будет проводиться с учетом норм Федерального [закона](#) от 18 июля 2011 г. № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» (далее - Закон № 223-ФЗ).

В соответствии с нормами указанных Федеральных законов договор аренды будет заключаться посредством проведения закупочных процедур: торгов или закупки у единственного поставщика. Таким образом, правовое регулирование заключения договора аренды зависит от цели (для государственного и муниципального заказчика это публично-правовая цель) и от организационно-правовой формы участника договора.

Сразу обратим внимание, что как самостоятельное понятие «государственные нужды» ни [Закон](#) № 44-ФЗ, ни ГК РФ не определяют, хотя

до 2006 г. оно содержалось в [п. 1 ст. 525](#) ГК РФ. Утратившая силу редакция указанной [статьи](#) и на сегодняшний день не потеряла актуальности в смысле содержания определения государственных нужд с единственной корректировкой, соответствующей положению [ст. 3](#) Закона № 44-ФЗ, о том, что государственный контракт заключается заказчиком от имени Российской Федерации, от имени субъекта Российской Федерации или муниципального образования.

Данное положение Закона соответствует нормам Гражданского [кодекса](#) РФ, который аренду выделяет в отдельный вид договора, а договоры фрахтования и финансовой аренды относит к его разновидностям, причем выделение отдельных видов договора аренды произведено в Гражданском [кодексе](#) РФ не на основе какого-либо единого классификационного критерия, а в зависимости от того, какой вид имущества сдается в аренду и кто является участниками данных правоотношений.

Еще в период действия Федерального [закона](#) от 21 июля 2005 г. № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд» аренда не была выделена в отдельную категорию потребностей для государственных или муниципальных нужд. Минэкономразвития дал разъяснения по этому поводу, ссылаясь на ГК РФ, указывая, что договор аренды относится к группе гражданско-правовых договоров, опосредующих передачу имущества, обособленной от группы договоров возмездного оказания услуг.

Изучение нормативных правовых актов и научной литературы позволило нам выявить, что законодательно закрепленное определение «услуга» на сегодняшний день отсутствует, что не дает целостного понимания данной правовой категории. Научное исследование, сопоставление и разграничение услуги и аренды является весьма актуальным и позволит при применении данных норм и понятий правильно использовать их в конкретных правоотношениях.



Ученые-юристы достаточно давно изучают сущность услуги, пытаясь вывести ее определение и понятие, но пока к единому мнению не пришли. Также в научной литературе ведется сравнение понятий «аренда» и «услуга». Доводы ученых различны, но едины они в одном: аренда и услуга - две различные конструкции.

Следует отметить, что [ст. 128](#) ГК РФ относит оказание услуг к объектам гражданских прав, причем аренда в указанной [статье](#) относится к имущественным правам, так как аренда - это право временного владения и пользования имуществом. В [ст. 606](#) ГК РФ указано определение договора аренды (имущественного найма), согласно которому арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Результат оказания услуг, как и аренда, относится к объектам гражданских прав, и обе эти правовые категории являются самостоятельными группами объектов гражданских прав.

Причем объект договора и объект закупки - это не одно и то же. Объект закупки мы можем объединить с предметом договора. Это и вносит путаницу в избрании конструкции того или иного договора, если придерживаться точки зрения на предмет договора как на вещь, то происходит отождествление предмета и объекта договора, вследствие чего не представляется возможным определить, например, в чем состоит отличие между договором купли-продажи недвижимого имущества и договором аренды, а также затруднительно охарактеризовать цель и предмет таких гражданско-правовых договоров, как договор подряда или возмездного оказания услуг. Посредством указания на действия сторон в отношении объекта договор приобретает свойственную ему специфику и содержание<sup>1</sup>.

При составлении закупочной документации, начиная с планов-графиков, заказчиком описывается объект закупки, который включает в себя

---

<sup>1</sup> Замотаева Т.Б. Предмет и объект договорного обязательства // Проблемы осуществления гражданских прав. М., 2002. С. 49.

качественные, функциональные и технические и другие характеристики. Если закупается аренда, то это, согласно ГК РФ, движимые и недвижимые непотребляемые вещи: земельные участки, имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, содержащие индивидуальные характеристики и не теряющие своих натуральных свойств в процессе их использования.

При описании объекта закупки услуги указывается конкретное действие, которое должен исполнитель совершить в пользу заказчика, например оказание услуг по ремонту гидрооборудования, или страхование, или образовательные услуги, а описывая объект закупки аренды, заказчик обозначает, каким должно быть имущество, техника или оборудование, называя закупку при этом «услуга по аренде». Заказчиков вводит в заблуждение Каталог товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд (далее - Каталог).

Обязательное требование к заказчикам - при планировании и осуществлении закупок указывать наименование объекта закупки строго по Каталогу - содержит определенные условия, указанные в [Постановлении](#) Правительства РФ от 8 февраля 2017 г. № 145 «Об утверждении Правил формирования и ведения в единой информационной системе в сфере закупок каталога товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд и Правил использования каталога товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд». На сегодняшний день Каталог формируется и ведется на сайте ЕИС Министерством финансов Российской Федерации. В основе Каталога лежит Общероссийский классификатор продукции по видам экономической деятельности ([ОКПД2](#)) <5>, разрабатываемый Министерством экономического развития Российской Федерации. Как указано в самом тексте, объектами классификации в [ОКПД2](#) является продукция (услуги, работы). При составлении [ОКПД2](#) разработчики не выделили аренду в отдельный объект экономической деятельности, а включили в состав услуги, поэтому мы видим в ОКПД2 группировку в [классе 77](#) «Услуги по аренде и лизингу», отдельно выделены и сформулированы лишь

две позиции Классификатора, включенные в раздел F: «Аренда кранов и прочего строительного оборудования, которое не предназначено для одной конкретной строительной услуги, с оператором» и «Аренда строительного оборудования с оператором для конкретной строительной услуги». Одна из целей создания Каталога - использование его позиций при описании объектов закупки, которое включается в план-график закупок, в извещение об осуществлении закупки, приглашение и документацию о закупке. Планируя и осуществляя закупку аренды имущества, заказчик, пользуясь Каталогом, вынужден указывать одну из предложенных формулировок «услуга по аренде» того или иного имущества, хотя стоит отметить, что Каталог достаточно полный, в него включены такие востребованные позиции, как аренда недвижимого имущества и автомобилей, сельскохозяйственных машин и оборудования, т.е. охватывает достаточно детально все виды аренды, но упорно называя все эти виды «услуга по аренде».

С целью унификации указанных категорий предлагаем в [Законе](#) № 44-ФЗ предмет государственного или муниципального контракта определить аналогично [Закону](#) № 223-ФЗ.

В дальнейшем, как нам видится, необходимо привести в соответствие Каталог товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, выделив аренду имущества в отдельную от услуг правовую категорию.

[Ст. 619](#) ГК устанавливает следующие случаи, когда арендодатель может в одностороннем порядке расторгнуть договор аренды через суд: 1) использование имущества арендатором с существенным нарушением условий договора; 2) использование имущества арендатором с существенным нарушением назначения имущества; 3) три и более просрочки подряд по внесению арендной платы; 4) использование имущества арендатором с неоднократными нарушениями; 5) существенное ухудшение имущества арендатором; 6) уклонение арендатора от капитального ремонта имущества.

Верховный Суд начал придерживаться достаточно либеральной позиции в отношении просрочек при оплате аренды: если к моменту рассмотрения спора в суде первой инстанции задолженность была погашена, то это свидетельствует об отсутствии существенных нарушений условий договора со стороны арендатора, в связи с чем следует отказать арендодателю в иске о расторжении договора<sup>1</sup>.

В целом в отношении расторжения договора аренды Верховный Суд сформировал следующую правовую позицию: расторжение договора является крайней мерой, применяемой к недобросовестному контрагенту в случае, когда все другие средства воздействия исчерпаны, а сохранение договорных отношений становится нецелесообразным и невыгодным для другой стороны; при этом такая мера должна быть соразмерной степени существенности допущенных контрагентом нарушений и балансу интересов сторон<sup>2</sup>.

В частности, по мнению Верховного Суда, такая мера явно несоизмерима балансу интересов и не может применяться при несоизмеримости периода просрочки платежа и общего срока аренды, например при длительном сроке аренды земельного участка (порядка 49 лет)<sup>3</sup>.

Аналогичный подход в свое время продемонстрировал Высший Арбитражный Суд: в расторжении договора лизинга следует отказать, если к моменту уведомления о расторжении лизингополучатель оплатил большую часть лизинговых платежей - 98%<sup>4</sup>.

Отметим, что перечень оснований для расторжения договора, установленный [частью 1 статьи 619](#) ГК, состоит из вариантов серьезного нарушения арендатором своих обязательств, но при этом он является открытым (неисчерпывающим) и стороны вправе при заключении договора согласно

---

<sup>1</sup> [Определение](#) Верховного Суда РФ от 23.03.2020 № 301-ЭС20-1635 по делу № А43-16469/2018; [Определение](#) Верховного Суда РФ от 23.10.2020 № 310-ЭС20-15834 по делу № А62-2542/2019 // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>2</sup> [Определение](#) Верховного Суда РФ от 03.12.2020 № 305-ЭС20-18616 по делу № А41-10692/2019 // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>3</sup> [Определение](#) Верховного Суда РФ от 26.06.2020 № 309-ЭС20-8626 по делу № А07-15516/2019 // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>4</sup> [Определение](#) ВАС РФ от 20.06.2011 № ВАС-7477/11 по делу № А40-75598/10-37-630 // СПС «КонсультантПлюс».

[части второй статьи 619](#) ГК указать в нем иные основания для расторжения в судебном порядке. И вот здесь возникает простор для творчества юриста, способного предусмотреть будущие потребности своей стороны и (или) просчитать наперед возможные риски.

Судебная практика показывает, что стороны вправе указать в договоре основания для расторжения, связанные с менее серьезными нарушениями арендатором своих обязательств, а именно: однократная просрочка арендатора по внесению арендной платы ([пункт 26](#) письма ВАС № 66), однократное неполное внесение арендной платы при условии обоснования существенности такого нарушения ([пункт 28](#) письма № 66).

Кроме того, стороны вправе указать в договоре основания для расторжения, совсем не связанные с нарушением арендатором своих обязательств: так, Президиум ВАС решил, что таким основанием может быть возникновение у арендодателя потребности в сданном имуществе ([пункт 25](#) письма ВАС № 66).

[Ст. 620](#) ГК устанавливает следующие случаи, когда арендатор может в одностороннем порядке расторгнуть договор аренды через суд: арендодатель не предоставляет имущество в пользование арендатору; арендодатель препятствует пользованию имуществом в соответствии с его назначением или с условиями договора; арендуемое имущество имеет неприемлемые недостатки, которые не указаны в договоре, не были известны арендатору и не должны были быть им обнаружены во время осмотра (проверки) имущества; арендодатель уклоняется от капитального ремонта имущества; имущество пришло в непригодное состояние не по вине арендатора.

Наибольший интерес представляет собой случай с недостатками имущества, и анализ судебной практики помогает детализации применения этого основания.

В первую очередь следует выделить т.н. юридические недостатки имущества, когда невозможность его использования в договорных целях вытекает из нормативно-правовых ограничений. Весьма показательным

является спор, связанный с арендой земельного участка с целью строительства автозаправки. Уже после заключения договора выяснилось, что участок расположен в санитарно-защитной зоне, в связи с чем размещение таких объектов на нем недопустимо. Верховный Суд расценил это как недостатки, которые не были указаны в договоре, не были известны арендатору и не должны были быть им обнаружены во время осмотра имущества, вследствие чего у арендатора появилось основание для расторжения договора<sup>1</sup>.

Другой пример: через 2 года после заключения договора аренды земельного участка с указанием в договоре одного вида разрешенного использования (строительство склада мебельной техники) муниципальный орган включил участок в зону застройки многоэтажными домами, что исключало строительство, предусмотренное договором. Соответственно, у арендатора появилось полное право на расторжение договора по [статье 620](#) ГК РФ<sup>2</sup>.

Очевидно, что перечень оснований для расторжения договора в судебном порядке, установленный [частью 1 статьи 620](#) ГК, состоит из вариантов серьезного нарушения арендодателем своих обязательств, но при этом он, так же как и в [статье 619](#) ГК, является открытым, так как [часть 2 статьи 620](#) ГК допускает указание в договоре иных оснований для его расторжения в судебном порядке.

При заключении договора аренды, в первую очередь зданий и помещений, есть возможность оговорить в договоре условия, которые защитят арендатора в конфликтных ситуациях, в том числе не регулируемых законом.

1. Ввести в договор условие о том, что в соответствии со [статьей 328](#) ГК внесение арендной платы является для арендатора встречным исполнением по отношению к обязанности арендодателя обеспечить возможность пользования имуществом. Такое условие позволяет арендатору не оплачивать аренду за те

---

<sup>1</sup> [Определение](#) Верховного Суда РФ от 06.11.2020 № 302-ЭС20-16747 по делу № А33-14138/2019 // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>2</sup> [Определение](#) Верховного Суда РФ от 24.09.2020 № 303-ЭС20-12948 по делу № А51-7351/2019 // СПС «КонсультантПлюс».

периоды, когда пользование имуществом было невозможно по вине арендодателя или третьих лиц.

2. Четко прописать в договоре, какая сторона обязана содержать системы жизнеобеспечения в помещении, начиная с электроснабжения и заканчивая противопожарным оборудованием.

3. Выделить коммунальные и прочие платежи из собственно арендной платы. Просрочки по таким платежам не станут основанием для расторжения договора.

4. Возложить на арендодателя проведение текущего ремонта. При отсутствии такого условия эта обязанность автоматически ложится на арендатора.

5. Детально прописать в договоре цель аренды и допустимые способы использования арендуемого имущества.

6. Внести в договор условие о его расторжении в судебном порядке по требованию арендатора по основаниям, не указанным в [статье 620](#) ГК. В частности, можно указать основания, приведенные в настоящей статье в разделе «Диспозитивные основания для расторжения договора по требованию арендодателя».

7. Установить в договоре возможность одностороннего отказа от договора по требованию арендатора во внесудебном порядке, то есть оперативно, оговорив здесь основания, не указанные в предыдущем пункте и в [статье 620](#) ГК.

8. Внести в договор раздел «Существенное изменение обстоятельств», где по возможности детально прописать ситуации, при наступлении которых целесообразность аренды исчезает.

Для рассмотрения вопроса освобождения от ответственности пострадавшего арендатора необходимо обратить внимание на позицию Президиума Верховного Суда РФ, который в [Обзоре](#) от 21 апреля 2020 года № 1 отвечает на вопрос о том, могут ли ограничительные меры считаться достаточным основанием для освобождения арендатора от ответственности.

Президиум Верховного Суда обращает внимание на [п. 3 ст. 401](#) ГК РФ, согласно которому лицо, осуществляющее предпринимательскую деятельность, будет нести ответственность за ненадлежащее исполнение обязательств в случае, когда такое неисполнение связано с обстоятельствами непреодолимой силы; к таким обстоятельствам в любом случае не относится отсутствие у должника необходимых денежных средств. Однако если отсутствие денежных средств связано с введением ограничительных мер, в том числе установлением запрета на ведение определенной деятельности, то оно может быть признано основанием для освобождения от ответственности за неисполнение обязательств. Президиум Верховного Суда РФ пришел к выводу: «Освобождение от ответственности допустимо в случае, если разумный и осмотрительный участник гражданского оборота, осуществляющий аналогичную с должником деятельность, не мог бы избежать неблагоприятных финансовых последствий, вызванных ограничительными мерами (например, в случае значительного снижения размера прибыли по причине принудительного закрытия предприятия общественного питания для открытого посещения)»<sup>1</sup>.

Итак, из разъяснений Президиума Верховного Суда РФ можно сделать вывод, что основания для освобождения от ответственности необходимо доказывать в каждом конкретном случае, и универсального основания для каждого случая, в котором арендатор считает себя пострадавшим, в связи с введением режима самоизоляции не существует.

Согласно материалам дела 13 августа 2019 между Минприроды Республики Коми (арендодатель) и ООО «Сафстрой» (арендатор) был заключен договор аренды лесного участка площадью 1 266 га. В связи с ненадлежащим исполнением обязанности по уплате арендной платы арендатором Минприроды Республики Коми обратилось в суд с требованием о взыскании задолженности по арендной плате за апрель, май и июнь 2020 года в общей сумме 460 090,32 руб. и пеней в размере 23 259,35 руб.

---

<sup>1</sup> Обзор по отдельным вопросам судебной практики, связанным с применением законодательства и мер по противодействию распространению на территории Российской Федерации новой коронавирусной инфекции (COVID-19) № 1 (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 21.04.2020) // «Бюллетень Верховного Суда РФ», № 5, май, 2020.



Так как деятельность в сфере лесного хозяйства не включена в перечень наиболее пострадавших, в связи с распространением коронавируса, отраслей экономики, суд пришел к следующему выводу: «В рассматриваемом случае ответчиком не доказана невозможность осуществления деятельности на арендованном участке в спорный период»<sup>1</sup>. Исковые требования арендодателя были удовлетворены в полном объеме.

Исковые требования индивидуального предпринимателя Федосовой (арендодатель), которая заявила иск к ООО «СЗ «Усадьба» (арендатор) о взыскании задолженности по арендной плате за период с апреля по май 2020 г. по договору субаренды офисного помещения от 1 января 2020 года, были удовлетворены в полном объеме.

Ответчик полагал, что он должен быть освобожден от ответственности по причине тяжелого финансового состояния, возникшего в связи с распространением коронавирусной инфекции; этот довод судом был отклонен по следующей причине: «Оснований для освобождения ответчика от ответственности в соответствии со [ст. 401](#) ГК РФ материалами дела не установлено, ответчиком не доказано»<sup>2</sup>. Вследствие чего исковые требования арендодателя были удовлетворены.

Суд установил следующее: «Одно лишь утверждение о невозможности осуществлять деятельность в период с 30 марта по 11 мая 2020 года - в нерабочие дни, определенные Указами Президента РФ, не является безусловным критерием для освобождения арендатора от исполнения обязанности по уплате арендных платежей»<sup>3</sup>.

Х.В. Идрисов пришел к следующему выводу: «Юридически значимым для квалификации непреодолимой силы в качестве основания освобождения от ответственности является наличие обоих вышеперечисленных признаков в

---

<sup>1</sup> Решение Арбитражного суда Республики Коми от 28 сентября 2020 г. по делу № А29-6622/2020 // URL: <https://kad.arbitr.ru>

<sup>2</sup> Решение Арбитражного суда Амурской области от 6 августа 2020 г. по делу № А04-4019/2020 // URL: <https://kad.arbitr.ru>

<sup>3</sup> Решение Арбитражного суда Новгородской области от 17 июля 2020 г. по делу № А44-2632/2020  
Решение Арбитражного суда Амурской области от 6 августа 2020 г. по делу № А04-4019/2020 // URL: <https://kad.arbitr.ru>

явлении, процессе. Если отсутствует хотя бы один из признаков, то данная квалификация предполагается несостоятельной»<sup>1</sup>.

«Заключение арендатором и арендодателем соглашения об уменьшении размера арендной платы или изменение договора аренды на основании решения суда не лишают арендатора права на предоставление ему отсрочки в соответствии с [частью 1 ст. 19](#) Закона № 98-ФЗ, в том числе за периоды, предшествовавшие заключению соглашения о снижении арендной платы или вступления в силу соответствующего решения суда»<sup>2</sup>.

Итак, договор аренды (имущественного найма) - это соглашение, в силу которого арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование ([ч. 1 ст. 606](#) ГК).

Во-первых, в новом законодательстве закреплено право арендатора потребовать уменьшения размера арендной платы за период 2020 года, указаны также критерии, которым необходимо соответствовать арендатору для того, чтобы он мог потребовать уменьшения размера арендной платы, однако отсутствуют требования относительно размера такого уменьшения. Стороны договора аренды могут установить иные условия уменьшения размера арендной платы, если это не приведет к ухудшению для арендатора условий, предусмотренных настоящим Федеральным законом».

Во-вторых, при рассмотрении вопроса предоставления отсрочки по уплате арендной платы арендатору нами приводилась правовая позиция Президиума Верховного Суда РФ; в том числе Президиумом был затронут вопрос об отказе полностью или в части в защите прав арендатора, если арендодатель сможет доказать, что арендатор в действительности не пострадал в период введения режима повышенной готовности. На наш взгляд, данное положение имеет важное значение и его необходимо включить в [Закон](#) № 98-ФЗ в качестве

---

<sup>1</sup> Идрисов Х.В. Пандемия коронавируса 2019-№CoV (COVID-19) как обстоятельство непреодолимой силы // Lex russica. 2020. Т. 73. № 8. С. 124.

<sup>2</sup> Обзор по отдельным вопросам судебной практики, связанным с применением законодательства и мер по противодействию распространению на территории Российской Федерации новой коронавирусной инфекции (COVID-19) № 3 (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 17.02.2021) // «Бюллетень Верховного Суда РФ», № 4, апрель, 2021

отдельного пункта со следующей формулировкой: «Если арендодателем будет доказано, что арендатор не пострадал в связи с введением режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации, то у арендатора не возникает прав на уменьшение размера арендной платы и (или) отсрочки ее уплаты».

В-третьих, [Закон](#) № 98-ФЗ закрепил за арендатором право на расторжение договора аренды в одностороннем порядке, в случае если между сторонами договора аренды не будет достигнуто соглашение об уменьшении размера арендной платы в течение 14 дней. Проанализировав судебную и деловую практику по вопросу отсрочки уплаты арендной платы, можно сделать вывод, что именно эта форма защиты прав арендатора стала наиболее популярна, в связи с чем необходимо предусмотреть аналогичное положение о праве на односторонний отказ от договора аренды для случаев, когда соглашение не достигнуто по вопросу предоставления отсрочки по уплате арендной платы.

Что касается вопроса, является ли пандемия коронавируса обстоятельством непреодолимой силы, то позиция Президиума Верховного Суда РФ, высказанная в [Обзоре](#) № 1 от 21 апреля 2020 года, заключается в следующем: распространение коронавирусной инфекции не может быть универсальным основанием для освобождения должников от ответственности, стоит принимать во внимание, какая деятельность осуществляется должником и в каком регионе, и ряд других обстоятельств в совокупности, на основании чего судам следует делать вывод о том, будет ли в случае конкретного должника распространение коронавируса являться обстоятельством непреодолимой силы.

## Список используемой литературы и используемых источников

1. Абрамов В.Ю. Полный курс гражданского права России. Ч.II. Особенная часть. Т.1: учебное пособие / В.Ю. Абрамов, Ю.В. Абрамов. — Москва: Статут, 2019. — 688 с.
2. Абхалимов В.И. Договор аренды и его виды // Novainfo.ru : электрон. изд. — 2016. — Т. 2, № 54. — С. 190-195.
3. Апанасенко Н.В. Правовое регулирование аренды предприятий//Научный электронный журнал Меридиан. 2019. № 5 (23). С. 33-35.
4. Аренда: постатейный комментарий главы 34 Гражданского кодекса Российской Федерации / Е.В. Вавилин, Б.М. Гонгало, В.С. Ем [и др.]; под редакцией П.В. Крашенинников. — Москва: Статут, 2011. — 288 с.
5. Афонина А.В. Договор аренды нежилого помещения - общие положения // СПС КонсультантПлюс, 2020.
6. Барабан А.А. Договор аренды в гражданском праве // Образование и право. — 2017. — № 11. — С. 87-89
7. Басин Ю.Г. Арендатор в договоре хозяйственной аренды // Правоведение. -1990. - № 3. - С. 8 -18.
8. Белов В.А. Договор аренды: научно-познавательный очерк / В.А. Белов. — М.: Статут, 2018. — 160 с.
9. Белов, В. А. Гражданское право в 2 т. Том 1. Общая часть: учебник для академического бакалавриата / В. А. Белов. — М.: Издательство Юрайт, 2019.— 378с.
10. Беспалов Ю.Ф. Договорное право: учебное пособие для студентов вузов, обучающихся по специальности 030501 «Юриспруденция» / Ю.Ф. Беспалов, О.А. Егорова, П.А. Якушев; под редакцией Ю.Ф. Беспалов.
11. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Кн. 2: Договоры о передаче имущества. — М.: Статут, 2020. — 255 с.
12. Бурняшев Д.В. Все об аренде: недвижимость, транспорт и другое имущество // СПС КонсультантПлюс, 2020.

- 13.Верхолетов М.А. О недостатках правовой конструкции договора аренды предприятия для передачи права коммерческое обозначение//В сборнике: Актуальные проблемы юриспруденции в современном мире. сборник статей по материалам VII Всероссийской научно-практической конференции. Под редакцией Швецова Н.М., Иванцовой Н.В., 2017. С. 59-63.
- 14.Водный кодекс Российской Федерации 03.06.2006 №74-ФЗ (ред. 01.05.2022) // Собрание законодательства Российской Федерации.-2006.- №23.- Ст.2381.
- 15.Газданов Г.С., Кокоева Л.Т. Субъекты обязательства, основанного на договоре аренды предприятия//В сборнике: Актуальные проблемы права. Сборник научных статей магистрантов. Под ред. Койбаева. Владикавказ, 2018. С. 32-39.
- 16.Гражданский Кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 №14-ФЗ (ред. от 01.07.2021) //Собрание законодательства Российской Федерации. - 1996. - N 5. - Ст. 410.
- 17.Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ// Собрание законодательства РФ. — 1994. — № 32. — Ст. 3301.
- 18.Гражданское право: Учебник: в 3 т. Т. 2 / под ред. Сергеева А.П. М.: РГ-Пресс, 2018. – 265 с.
- 19.Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право / Н.Д. Эриашвили, Е.В. Богданов, А.Ж. Саркисян [и др.]; под редакцией Е.В. Богданова, Н.Д. Эриашвили. — Москва: ЮНИТИ-ДАНА, 2017. — 383 с.
- 20.Ершов В.А. Все о земельных отношениях: кадастровый учет, право собственности, купля-продажа, аренда, налоги, ответственность / В.А. Ершов. - М.: ГроссМедиа Ферлаг, 2018. - 684 с.

- 21.Завидов Б.Д. Договор аренды нежилых помещений: правовое регулирование. Учебное пособие / Б.Д. Завидов. - М.: Дашков и Ко, 2016. - 180 с.
- 22.Земельного кодекса РФ от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (ред. от 28.05.2022) // Собрание законодательства Российской Федерации. -2001. - N 44. - Ст. 4147.
- 23.Ибрагимова С.А. Проблемы субъектного состава договора аренды и пути их решения // Молодой ученый. 2020. № 6 (296). С. 114-115.
- 24.Иванчак А.И. Гражданское право Российской Федерации: общая часть / А.И. Иванчак. — 2-е изд. — Москва: Статут, 2018. — 271 с.
- 25.Ильясова Д.С. Аренда в гражданском праве // Современные социально-экономические процессы : проблемы, закономерности, перспективы : сб. ст. IV Междунар. науч.-практ. конф. – Пенза, 2018. – С. 318-320.
- 26.Казанцев В.И. Гражданско-правовой договор. Общие положения / В.И. Казанцев. - М.: Экзамен, 2017. - 192 с.
- 27.Калачева С.А.Аренда офисных, складских, торговых помещений. - М.: Книга сервис, 2003.
- 28.Кантеева А.В. Некоторые аспекты договора аренды предприятий//Бюллетень Владикавказского института управления. 2017. Т. 53. С. 85-92.
- 29.Кодекс торгового мореплавания РФ от 30.04.1999 N 81-ФЗ (ред. от 13.12.2021) // Собрание законодательства Российской Федерации. -1999.- №18, Ст.2207.
- 30.Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй (постатейный) / Под ред. О.Н. Садикова. Изд. 5-е, перераб. и доп. - М.: ИНФРА-М, 2006.
- 31.Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г. с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020)// Российская газета. 25 декабря 1993. N 237.

32. Корнийчук Г.А. Договоры аренды, найма и лизинга / Г.А. Корнийчук. - М.: Дашков и К, 2017. - 657 с.
33. Кудрявцева Ю.С. Особенности заключения и исполнения договоров аренды предприятия как имущественного комплекса//В сборнике: Наука и инновации в XXI веке: актуальные вопросы, открытия и достижения. сборник статей XVII Международной научно-практической конференции. 2020. С. 126-128.
34. Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 N 200-ФЗ (ред. 30.12.2021) // Собрание законодательства Российской Федерации.- 2006.- №50.- Ст.5278; 2020.- №17.- Ст.2725.
35. Малыгин Н.А. Ответственность арендатора по договору аренды зданий, сооружений и предприятий//Вестник Нижегородской правовой академии. 2018. № 15 (15). С. 47.
36. Мармыш Т.В. Заключение договора аренды предприятия: форма и государственная регистрация//В сборнике: Прорывные научные исследования как двигатель науки. сборник статей Международной научно-практической конференции : в 3 ч.. 2017. С. 171-173.
37. Мейер Д.И. Русское гражданское право. В 2 ч. - М.: Статут, 2003. - С.33.
38. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 3 (2019) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 27.11.2019)//СПС Консультант-плюс;
39. Орлов А.А. Некоторые вопросы сделок с предприятием как имущественным комплексом//Вестник магистратуры. 2020. № 1-2 (100). С. 76-78.
40. Орлов А.А. Элементы предприятия как имущественного комплекса при его передаче в аренду//Молодой ученый. 2019. № 9 (247). С. 32-35.
41. Подхолзин Б.А. Договоры, обязательства, сделки. Юридический комментарий. Судебная практика. Образцы договоров / Б.А. Подхолзин. - М.: Ось-89, 2017. - 929 с.

42. Римское частное право / Под ред. И.Б. Новицкого, И.С. Перетерского. – URL: <http://lib.lunn.ru/KP/Classiki/novizkiy.pdf>, свободный.
43. Романец Ю.В. Система договоров в гражданском праве России. – М.: Юристъ, 2006. – 494 с.
44. Сафонова А.И. Сущность судебной защиты по договору аренды предприятия в международном частном праве//В сборнике: Инновационные научные исследования: теория, методология, практика. Материалы Международной (заочной) научно-практической конференции. Научно-издательский центр «Мир науки» (г. Нефтекамск, Республика Башкортостан, Российская Федерация), Editura «Liceul» (г. Кишинев, Молдавия); под общей редакцией А.И. Вострецова. 2017. С. 211-214.
45. Свод законов Российской империи. Т. 10. Ч. 1. Ст. 1691. - С.-Петербург: Изд-во Я. Канторович, 1896.
46. Соловьев В.Н. Гражданско-правовые способы защиты права собственности на недвижимость / В.Н. Соловьев. - М.: Юрайт, 2019. - 898 с.
47. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»// Собрание законодательства Российской Федерации от 20 июля 2015 г. N 29 (часть I) ст. 4344;
48. Федеральный закон от 29 октября 1998 г. № 164-ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)» (ред. от 14.03.2022)// Собрание законодательства Российской Федерации, -2002.- N 5.- Ст. 376.
49. Цитович П.П. К учению о способах приобретения права собственности по русскому праву / П.П. Цитович. - М.: Медиа, 2019. - 251 с.
50. Чулюкова С.А. Договор аренды предприятия и его роль в гражданском обороте//В сборнике: Научные исследования. сборник статей международной научной конференции. под ред. М.Д.Эльдиева, И.А.Луценко, В.Н.Дьяченко. 2016. С. 162-168.
51. Энциклопедия судебной практики. [Электронный ресурс]//СПС Гарант.



Режим доступа <https://base.garant.ru/57592767/#text> (дата обращения 20.02.2023)