

Ковальчук Анна Николаевна

Магистрант

Направление: Юриспруденция

Магистерская программа: Гражданское право, семейное право, международное частное право

Проблемы правового регулирования договора аренды

Аннотация. Актуальность темы научной статьи обусловлена необходимостью исследования правового регулирования арендных отношений в Российской Федерации, с учетом существующих проблем.

В научной статье рассматриваются некоторые проблемы в исследуемой сфере отношений, выявляемые судебной практикой и показаны пути их решения.

Ключевые слова: аренда, арендатор, арендодатель, договор аренды, заключение договора аренды, проблемы правового регулирования арендных отношений.

Среди самых распространенных договоров гражданско-правового характера, регламентированных гражданским законодательством Российской Федерации, можно определить договор аренды и его разновидности [1]. Подтверждением вышесказанного является тот факт, что аренда обеспечивает гражданам и юридическим лицам возможность извлекать выгоду, непосредственно пользуясь временно чужим имуществом.

Исследованию арендных отношений посвятили свои труды отечественные и зарубежные ученые, такие как: Р.С. Бевзенко, В.А. Белов, В.В. Витрянский, А.В. Власова, И.Г. Барановская, А.В. Демкина, А.В. Егоров, Е.И. Емелькина, О.С. Иоффе, А.Ю. Кабаков, А.Г. Карапетов, П.В. Крашенинников, О.А. Круглова, А.Н. Латыев, Д.И. Мейер, В.К. Райхер, Ю.В. Романец, А.П. Сергеев, Е.А. Суханов, С.А. Степанов, Ю.К. Толстой, В.А. Хохлов, М.А. Церковников, Г.Ф. Шершеневич, Е.А. Яргина и многие другие.

Исследованию отдельных видов договора аренды посвятили свои научные работы Д.В. Бурняшев, В.В. Деркач, Б.Д. Завидов, Е.М. Копейна, Г.А. Корнийчук, Э. Лубенович, М.Ю. Тихомиров и другие авторы.

Следует также отметить, что арендные отношения осуществляются, в первую очередь, в соответствии с Конституцией РФ, федеральными законами, указами Президента РФ, постановлениями и распоряжениями Правительства РФ, ведомственными и межведомственными нормативными актами, а в завершение актами органов местного самоуправления, которые все вместе формируют единую правовую систему.

Однако, анализ действующего гражданского законодательства РФ и иных нормативно-правовых актов, научных работ вышеперечисленных авторов и имеющейся судебной практики показал, что до сих пор отсутствует стройная теоретическая база по существующим разновидностям договора аренды, остаются не отрегулированными многие вопросы заключения и расторжения договора аренды, не решены проблемы правового регулирования договора аренды.

Договор аренды только на первый взгляд кажется достаточно простым. На самом деле, договор аренды может заключать в себе массу неприятных нюансов. Нарушения по договору аренды – это одна из распространенных в судебной практике категория споров. Причем нарушить условия аренды могут обе стороны.

В подтверждение тому можно отметить, что в 2022 году арбитражными судами было рассмотрено 74 010 споров по договорам аренды. Это примерно на 4000 больше, чем в 2021 году. А в 2023 году еще более возросло число судебных споров по вопросам договора аренды. При заключении договора аренды для сторон договора важно сформулировать его таким образом, чтобы свести возникающие из договора аренды споры к минимуму.

В ходе заключения договора аренды каждая из сторон стремится к тому, чтобы именно ее интересы были в приоритете. Так, арендодатели требуют высоких ставок по договорам аренды, заинтересованы заключать договоры аренды на более длительный срок, и не желают делить с арендатором риски от чрезвычайных ситуаций. Арендаторы, в свою очередь, лоббируют комфортные варианты выхода из

договора аренды, включая компенсацию расходов при досрочном разрыве соглашений.

Некоторых трудностей можно было бы избежать, если бы договор аренды составлялся грамотно, с учетом всех нюансов.

Вот некоторые из ошибок при заключении договора аренды [2]:

- договор аренды заключен при отсутствии соответствующих полномочий собственника (например, до регистрации права собственности). В этом случае рискует арендатор, так как недобросовестный арендодатель может признать такой договор незаключенным;

- в договоре аренды не предусмотрена цель аренды помещения и технические требования к нему, хотя такие требования могут быть принципиальными (например, определенная мощность электроэнергии и др.). Следует предусмотреть в договоре аренды последствия несоблюдения требований к помещению (например, расторжение в одностороннем порядке, возмещение убытков);

- в договоре аренды не согласованы ремонтные работы (тогда если арендатор проводит в помещении несогласованный с арендодателем ремонт или перепланировку, то он не сможет потребовать возмещения расходов);

- в договоре аренды не согласовано распределение бремени осуществления текущего и капитального ремонта, а также содержания вещи;

- не предусмотрено право на односторонний отказ от договора аренды. В этом случае договор аренды можно расторгнуть только через суд;

- арендатор не всегда проверяет реальные параметры и надлежащее качество (исходные явные и скрытые дефекты) объекта договора аренды до его заключения;

- в договоре не предусмотрена периодичность изменения арендной платы (например, не чаще 1 раза в год) и лимит разового изменения (например, не более 5 %). В этом случае арендодатель имеет право на одностороннее изменение арендной платы;

- в договоре аренды не предусмотрены последствия снижения качества вещи, возникновение помех к использованию и падение степени пригодности вещи для целей использования после начала использования: делящиеся гарантии арендодателя;

- в договоре аренды не прописаны средства защиты прав арендатора: соразмерное снижение цены, взыскание убытков, расторжение договора (в судебном и внесудебном порядке) и др.;

- в договоре аренды не урегулирован порядок возврата объекта договора аренды и вопросы подписания акта возврата (например, помещения), последствия задержки в возврате объекта. В этом случае арендатору будет продолжаться начисляться арендная плата.

Все указанные выше ошибки при заключении договора аренды обязательно должны быть учтены сторонами договора аренды при его заключении.

Следует также выделить некоторые из имеющихся проблем правового регулирования арендных отношений [2]:

- отсутствие определенного критерия для типологии договора аренды;

- пересечение отдельных типов договоров аренды и договоров аренды отдельных видов имущества;

- ко многим видам договора аренды применяются нормы §1 и 2-6 гл. 34 ГК РФ, урегулированные иными законами (Земельным Кодексом РФ, Лесным Кодексом РФ, Законом РФ «О недрах» и т.д.), что приводит к разночтениям и коллизиям;

- отсутствуют законодательные нормы, предписывающие необходимость регистрации прекращения зарегистрированного договора аренды недвижимости;

- неурегулированность предварительного договора аренды, возможность его заключения, как при отсутствии самого объекта аренды, так и при отсутствии у лица в момент заключения предварительного договора аренды каких-либо прав в отношении этого объекта;

- проблемы при исполнении обязательств по договору аренд, связанные с пробелами законодательного регулирования существенных условий договора аренды;

- трудности при применении норм об аренде, в том числе, об аренде зданий, предприятий, сооружений из-за немалого числа разновидностей аренды;

- неопределенность соотношения, дублирование и противоречия отраслей законодательства (земельного и гражданского законодательства РФ) в регулировании общественных отношений, объектом которых является земля;

- проблемы субарендных отношений;

- трудности при согласовании размера арендной платы, который во многом зависит от оценки стоимости сдаваемого в аренду имущества, (рыночная или кадастровая стоимость);

- прямое дублирование норм права в ГК РФ и в специальных федеральных законах, а иногда и полное их противоречие друг другу.

Целесообразно было бы, если арендные договорные отношения конкретного имущества должны подлежали бы узкому регулированию. Целесообразно было бы закрепить на уровне специального законодательства отдельные нормы права в отношении конкретных видов арендуемого имущества, так как при осуществлении правового регулирования договора аренды необходимо руководствоваться не только правовой природой сделки, но также правовой природой правоотношений, складывающихся в отношении самих объектов аренды.

В заключение, можно сделать вывод, что институт аренды пока еще остается дискуссионным, не отрегулированы многие вопросы заключения и расторжения договора аренды, отсутствует стройная теоретическая база, касаемо разновидностей договора аренды [3]. В связи с чем, не вызывает сомнения необходимость совершенствования законодательства РФ в данном направлении.

Литература

1. Васильева В.О. К вопросу о правовой характеристике договора аренды и его расторжения // Право и управление. – 2023. – № 4. – С.50-54.

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

3. Шерстнев В.И. Основные проблемы расторжения договоров аренды на современном этапе // Образование и право. – 2023. – № 8. – С. 237-240.