

Ядевич Екатерина Владимировна

Магистрант

Направление: Юриспруденция

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

Актуальные проблемы правового регулирования арендных отношений в РФ и пути их решения

Аннотация. В статье рассматриваются современные проблемы правового регулирования договоров аренды. Среди них: проблема выработки критериев систематизации договоров аренды; проблема арендных отношений, связанная с договором субаренды; проблема трехсторонних взаимоотношений при заключении и исполнении договора лизинга; проблем аренды необособленной части здания и другие. Названы основные пути решения современных проблем правового регулирования аренды. Анализируется существующая классификация аренды в гражданском праве России.

Ключевые слова: аренда, арендодатель, арендатор, договор аренды, типы договоров аренды, правовое регулирование арендных отношений.

Стремительное развитие законодательства об аренде вполне естественно влечет за собой и изменения в нем. Известно, что в своих проявлениях аренда и её разновидности разнообразна и многолика. Из-за большого числа разновидностей возникают трудности при применении норм об аренде, в том числе аренде предприятий, зданий, сооружений. Кроме того, многие проблемы возникают при исполнении обязательств по договору аренды. Это, в свою очередь, связано с пробелами законодательного регулирования существенных условий договора аренды.

Содержащиеся в § 1 гл. 34 ГК РФ общие нормы об аренде, если иное не предусмотрено специальными нормами § 2 – 6 гл. 34 ГК РФ, применяются ко

всем видам аренды. Кроме того, ко всем видам аренды применяются нормы общей части обязательственного права и общие положения ГК РФ, если общие нормы об аренде содержат правовые пробелы.

Исследовав институт договора аренды РФ, а также изучив все особенности и нюансы правового регулирования арендных отношений можно перейти к рассмотрению и перечислению основных проблем, связанных с арендой [1, с. 476]. К основным проблемам правового регулирования арендных отношений относятся:

1. Отсутствие критерия для систематизации типов договора аренды. Не урегулированы договоры аренды, которые имеют не меньшую самостоятельность, чем приведенные в § 2–6 гл. 34 ГК РФ. Например, аренда нежилых помещений по ГК РФ обусловлена общими положениями о договоре аренды, что вызывает достаточно проблем и «компромиссных» решений в судебной практике.

2. «Пересечение» отдельных типов договоров аренды и договоров аренды отдельных видов имущества. То есть, тот или иной договор имеет признаки одновременно нескольких видов договора аренды (или нескольких договоров аренды отдельных видов имущества): лизинг здания, прокат транспортного средства. Возникает дилемма, нормы каких параграфов гл. 34 ГК РФ использовать к ним в преимущественном порядке.

3. Ко многим видам договора аренды применяются нормы § 1 и 2–6 гл. 34 ГК РФ, урегулированные иными законами. Например, передача водных объектов, земельных участков, лесных участков, участков недр, объектов культурного наследия, транспортных средств в пользование, регулируется специальным законодательством: Земельным Кодексом Российской Федерации (далее – ЗК РФ), Лесным Кодексом Российской Федерации (далее – ЛК РФ), Законом Российской Федерации «О недрах» и т.д. Но при этом, нормы гражданского права, которые содержатся в другом законодательстве, не должны противоречить ГК РФ, в соответствии с принципами, установленными в п. 2 ст. 3 ГК РФ. Если другой закон установил иную норму, которая не

имеется в ГК РФ, то будет применяться другой закон. Если какой-либо закон имеет норму отличную от нормы, содержащейся в ГК РФ, то в этом случае будет применяться ГК РФ. Но есть правила, в соответствии с которыми ГК РФ отсылает к какому-либо закону, то в этом случае, нормы другого закона будут применяться в первую очередь [2, с. 184].

4. Проблема неурегулированности предварительного договора аренды. По общему правилу невозможно распоряжение несуществующей вещью, а договор, заключенный в отношении ее, с учетом ст. ст. 168 и 209 ГК РФ ничтожен. В силу ст. 429 ГК РФ предметом данного договора является не сам объект, а «обязанность заключить в будущем договор в отношении объекта недвижимости». Тем самым законодатель допускает его заключение, как при отсутствии самого объекта, так и при отсутствии у лица в момент заключения предварительного договора каких-либо прав в отношении этого объекта [1, с. 178].

5. Проблема трехсторонних взаимоотношений продавца, лизингодателя и лизингополучателя при заключении и исполнении договора лизинга (финансовой аренды). Данную проблему можно объяснить сочетанием обычных прав и обязанностей арендодателя и арендатора со специфическими, связанными с необходимостью приобретения арендодателем имущества для передачи его арендатору. Также стороны лизинговых отношений связаны между собой отдельными договорами, а не единой сделкой. То есть мнение большинства ученых-правоведов, что лизинговые отношения – это не единая трехсторонняя сделка, а составляющая двух типов договоров: договора купли-продажи и договора аренды. Данные особенности породили ряд проблем, в частности связанных с ответственностью сторон в правоотношениях между ними.

6. Проблема аренды необособленной части здания. Аренда необособленной части здания наиболее часто применяется в торговых центрах, когда собственник помещения делит здание на секции перегородками и эти секции сдает на время третьим лицам. И часто такие договоры называют

арендными. Но возникает проблема в соотношении со статьей 607 ГК РФ, где говорится, что в собственность сдаются вещи, а в данном случае это не вещь, а просто поделенное пространство, которое вещью не признается [2, с. 149].

7. Проблема участия земли в гражданском обороте приобрела чрезмерную остроту вследствие того, что она напрямую связана с утверждением частной собственности на землю. Земля стала объектом экономического оборота и опять попала в сферу действия гражданского права. Бесспорно, аренда земельных участков является одним из наиболее распространенных видов сделок с земельными участками. В настоящее время при заключении договоров аренды земельных участков должны согласованно применяться нормы гражданского и земельного законодательства. Таким образом, что касается аренды земельных участков, то, отношения по поводу аренды земельного имущества подчиняются общим требованиям, которые предъявляет гражданское законодательство к арендным отношениям, то и основу законодательного регулирования наряду с земельным законодательством составляет ГК РФ. Следовательно, важной проблемой является определение соотношения указанных отраслей законодательства в регулировании общественных отношений, объектом которых является земля, принимая во внимание, что по ряду позиций в ГК РФ и в ЗК РФ имеют место диаметрально противоположные подходы. В нормах действующего ЗК РФ имеются неоправданные противоречия с нормами ГК РФ [1, с. 355].

8. Проблема арендных отношений, связанная с договором субаренды. Субаренду можно определить, по сути, как основной договор аренды, специфика которого заключается в производности с тем же предметом. То есть субарендный договор по своей правовой природе является также договором аренды, в котором арендатор выступает в качестве арендодателя, а субарендатор – в качестве арендатора.

9. Проблема, связанная с арендной платой. Практика свидетельствует о том, что стороны договора аренды по-разному толкуют нормы закона по определению и исчислению арендной платы. Это приводит к трудностям при

согласовании размера арендной платы. Размер арендной платы во многом зависит от оценки стоимости сдаваемого в аренду имущества, а также, к примеру, от рыночной стоимости здания или иного сооружения.

Как видим, вышеприведенный анализ данных проблем в отношении специального законодательства свидетельствует о наличии неоднозначной ситуации, как с точки зрения правового регулирования договорных отношений, так и с точки зрения логики изложения норм права [2, с. 150].

Целесообразным будет считаться тот факт, что договорные отношения в сфере аренды конкретного имущества должны подлежать узкому регулированию в рамках тех норм и правил, которые складываются в определенных правоотношениях.

На основании вышесказанного, хотелось бы прийти к выводу, что:

1. В период постоянного совершенствования и изменения российского гражданского законодательства, немаловажным является запрос времени на дальнейшую реструктуризацию норм особенной части ГК РФ, посвященных договору аренды. Как показывает проведенный анализ проблем правового регулирования арендных отношений в РФ, можно утверждать, что при правовом регулировании арендных отношений в настоящее время происходит иногда не только дублирование норм права, но также наблюдается их полное противоречие друг другу.

2. В настоящее время, в период бурного развития аренды в РФ, целесообразно провести глубокий анализ и пересмотр содержания и существенных условий различных типов договоров аренды, что позволит на этой основе выделить наиболее общие типы договоров аренды имущества, которые занимают особое место в отечественном гражданском праве. При этом было бы целесообразным закрепить на уровне специального законодательства отдельные нормы права в отношении даже конкретных видов 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.

Литература

1. Гражданское право / Под ред. А.И. Калпина, А.И. Масляева. М.: Проспект, 2017.
2. Супрун В.В., Майдаровский Д.В. Современные проблемы правового регулирования арендных отношений // Закон. 2015. № 10.

© Бюллетень магистранта 2018 год № 5