

Тупицын Дмитрий Андреевич

Магистрант

Направление: Юриспруденция

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

Актуальные проблемы правового регулирования аренды и ее разновидностей в гражданском праве РФ и пути их решения

Аннотация. В статье рассмотрены актуальные проблемы правового регулирования аренды и ее разновидностей в гражданском праве РФ.

Ключевые слова: аренда, арендатор, арендодатель, договор аренды, типы договоров аренды, проблемы правового регулирования арендных отношений.

Правоотношения сторон по договору аренды регулируются ст. 606-670 главы 34 «Аренда» Гражданского кодекса Российской Федерации. В данных статьях настоящего Кодекса приведены положения, касающиеся видов договоров аренды и аренды отдельно взятых видов имущества, а именно: прокат, аренда транспортных средств, аренда предприятий, аренда зданий и сооружений, финансовый лизинг), к которым применяются положения § 1 главы 34 ГК РФ, если иное не установлено правилами настоящего Кодекса об этих договорах (ст. 625 ГК РФ) [3, с. 127].

В настоящее время анализ действующего гражданского законодательства РФ свидетельствует о наличии проблем, связанных с правовым регулированием аренды и ее разновидностей в гражданском праве РФ. Из-за немалого числа разновидностей аренды появляются трудности при применении норм об аренде, в том числе об аренде зданий, предприятий, сооружений. Вместе с тем, многочисленные проблемы возникают при исполнении обязательств по

договору аренды. Это, в свою очередь, связано с пробелами законодательного регулирования существенных условий договора аренды.

К ключевым проблемам правового регулирования арендных отношений следует отнести:

1. В качестве первой проблемы выступает тот факт, что типология договора аренды не систематизирована в соответствии с определенным критерием. Выявлено отсутствие критерия для классификации типов договора аренды. Договоры аренды, не включенные в перечень договоров аренды указанных в § 2-6 гл. 34 ГК РФ остаются не урегулированными [3, с. 127].

2. Выявлено пересечение отдельных типов договоров аренды и договоров аренды отдельных видов имущества. Иными словами, тот или иной договор включает в себя признаки одновременно нескольких видов договора аренды: лизинг здания, прокат транспортного средства. Появляется проблема, нормы каких параграфов гл. 34 ГК РФ применять к ним в преимущественном порядке.

3. Выявлено, что ко многим видам договора аренды применяются нормы § 1 и 2–6 гл. 34 ГК РФ, урегулированные иными законами. Так, передача участков недр, водных объектов, земельных участков, лесных участков, транспортных средств, объектов культурного наследия в пользование, регулируется специальным законодательством: Земельным Кодексом РФ, Лесным Кодексом РФ, Законом РФ «О недрах» и т. д. В то же время, в соответствии с принципами, установленными в п. 2 ст. 3 ГК РФ нормы ГК РФ, которые содержатся в другом законодательстве РФ, не должны ему противоречить. 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 [3, с. 128].

4. Выявлена проблема трехсторонних взаимоотношений и ответственности сторон в правоотношениях: продавца, лизингополучателя и

лизингодателя при заключении и исполнении договора финансовой аренды (лизинга). Причина кроется в сочетании обычных прав и обязанностей арендатора и арендодателя со специфическими, связанными с необходимостью приобретения арендодателем имущества для передачи его арендатору. Кроме того, стороны договора лизинга связаны между собой отдельными договорами, а не единой сделкой. Подтверждается мнение большинства ученых-правоведов, что лизинговые отношения – это не единая трехсторонняя сделка, а составляющая 2-ух типов договоров: договора купли-продажи и договора аренды.

5. Выявлена проблема неурегулированности предварительного договора аренды. По общему правилу невозможно распоряжение несуществующей вещью, а договор, заключенный в отношении ее с учетом ст. 168 и ст. 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 [3, с. 129].

6. Выявлена проблема аренды необособленной части здания. Аренда необособленной части здания более всего применяется в торговых центрах, когда собственник помещения делит здание на секции перегородками и такие секции на время сдает третьим лицам. Зачастую такие договоры называют арендными. В соотношении со статьей 607 ГК РФ в собственность сдаются вещи, а в описанном случае это не вещь, а просто поделенное пространство, которое не признается вещью [2, с. 149].

7. Выявлена проблема участия земли в гражданском обороте, которая приобрела особую остроту из-за частной собственности на землю. Бесспорно, аренда земельных участков считается одним из наиболее распространенных видов сделок с земельными участками. Сегодня при заключении договоров аренды земельных участков должны согласованно применяться нормы

земельного и гражданского законодательства 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 противоречия с нормами ГК РФ [1, с. 29].

Вместе с тем, что касается аренды земельных участков, то основу законодательного регулирования арендных отношений, наряду с земельным законодательством РФ, составляет ГК РФ. Кроме того, отношения по поводу аренды земельного имущества подчиняются общим требованиям, которые предъявляет гражданское законодательство к арендным отношениям.

8. Выявлена проблема субарендных отношений. Субаренду можно определить, как основной договор аренды, специфика которого заключается в производности от аренды с тем же предметом договора. То есть, по своей правовой природе субарендный договор является тем же договором аренды, в котором арендатор выступает в качестве арендодателя, а субарендатор – в качестве арендатора.

9. Выявлена проблема, связанная с арендной платой. Правоприменительная практика свидетельствует о том, что стороны договора аренды по-разному толкуют нормы закона по расчету арендной платы. Данный факт приводит к трудностям при согласовании размера арендной платы. Размер арендной платы во многом зависит от оценки стоимости сдаваемого в аренду имущества, от рыночной стоимости здания или иного сооружения.

10. Выявлено прямое дублирование норм права в нормах, закрепленных в ГК РФ и в специальных федеральных законах, а иногда и полное их противоречие друг другу [5, с. 149].

Для устранения указанных выше проблем целесообразно порекомендовать:

1) Изложить п. 1 ст. 650 ГК РФ в следующей редакции: «По договору аренды объектов нежилого фонда арендодатель обязуется передать во

временное владение и пользование или во временное пользование арендатору объекты нежилого фонда (здания, нежилые помещения и иные сооружения). Объектом договора аренды нежилого помещения может быть только не предназначенное для общего пользования изолированное помещение».

Так, посредством закона будет урегулирован вопрос об объекте аренды сооружений и зданий, которым может быть исключительно нежилое помещение, изолированное от других помещений.

2) Изменить название гл.34 ГК РФ «Аренда зданий и сооружений» на название «Аренда объектов нежилого фонда (сооружений, зданий, нежилых помещений)». Предложенное изменение на законодательном уровне распространит нормы данного параграфа на отношения, связанные с арендой нежилых помещений.

3) Дополнить п. 1 ст. 452 ГК РФ абзацем следующего содержания: «Соглашения об изменении существенных условий или расторжении договора, подлежащего гос. регистрации, подлежат гос. регистрации».

4) Изложить абз. 2 ст. 1 ФЗ № 122 от 21. 11. 1997 года «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» в следующей редакции: «С заявлением о государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества может обратиться одна из сторон договора аренды недвижимого имущества в течение 1 месяца со дня заключения договора».

5) Для более результативного применения норм о государственной регистрации договоров аренды сооружений и зданий распространить нормы об обязательной гос. регистрации на договоры аренды сооружений и зданий, заключенные на неопределенный срок и заключенные на срок менее 1 года, возобновленные на тех же условиях на неопределенный срок, немедленно по истечении годичного срока с момента заключения таких договоров.

В связи с чем, представляется целесообразным добавить п. 2 ст. 651 ГК РФ абз. 2 следующего содержания: «Договор аренды сооружений и зданий, заключенный на неопределенный срок или заключенный на срок менее 1 года,

возобновленный на тех же условиях на неопределенный срок, по истечении годового срока со дня заключения договора подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации».

Предложенное изменение порядка регистрации договора аренды позволит, с одной стороны, урегулировать отношения, связанные с заключением договоров аренды сооружений и зданий на неопределенный срок, с другой стороны, обеспечит правовые гарантии для арендатора, возобновивших договор по истечении годового срока.

б) Скорректировать арбитражную практику, согласно которой срок действия договора аренды сооружений и зданий, определенный с 1-ого числа какого-либо месяца текущего года до 30 (31) числа предыдущего месяца следующего года, в целях применения п. 2 ст. 651 ГК РФ признан равным году, а сам договор аренды сооружений и зданий подлежит гос. регистрации. Согласно императивным нормам ГК РФ об исчислении сроков в названном случае срок действия договора будет менее 1 года, такой договор аренды сооружений и зданий в гос. регистрации не нуждается.

7) Дополнить ст. 620 ГК РФ абз. 3 следующего содержания: «Если арендная плата за арендованное имущество внесена арендатором предварительно, арендатор вправе потребовать ее возвращения, за исключением части, причитающейся арендодателю за пользование имуществом до момента расторжения договора. В случае, если арендованное имущество в нарушение договора арендатору не было предоставлено либо арендатор не мог реально им воспользоваться по вине арендодателя, арендатор вправе потребовать возвращения предварительно внесенной арендной платы в полном объеме».

Следовательно, данные предложения позволят решить имеющиеся в судебной практике проблемы, связанные с существующими пробелами в гражданском законодательстве по договорам аренды, неточностью формулировок и определений, противоречиями между нормами права, регулирующими порядок заключения и исполнения договора аренды. Если

будут приложены все необходимые усилия в данной области, то только в этом случае можно будет избежать коллизий в разнообразных сферах применения договора аренды.

Обобщая вышесказанное, анализ выявленных проблем свидетельствует о наличии неоднозначной ситуации, как с точки зрения правового регулирования арендных договорных отношений, так и с точки зрения логики изложения норм права [4, с. 261]. Целесообразно будет, если арендные договорные отношения конкретного имущества должны подлежать узкому регулированию. Целесообразно закрепить на уровне специального законодательства отдельные нормы права в отношении 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.

Целесообразно также 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.

Подводя итог, можно сделать вывод, что институт аренды пока еще остается дискуссионным, не отрегулированы многие вопросы, отсутствует стройная теоретическая база. В связи с чем, не вызывает сомнения необходимость совершенствования законодательства РФ в данном направлении.

Литература

1. Бударин С.А. Проблемы правового регулирования аренды предприятия // Молодой ученый. 2015. №11.
2. Гражданское право: Объекты прав: Учебное пособие для бакалавров / Науч. ред. В.Л. Слесарев. М.: Проспект, 2017.

3. Петринич А.А., Ли Ю.Р. Правовое регулирование договора аренды. Правовое регулирование договора лизинга, аренды транспортного средства без экипажа и с экипажем // Проблемы экономики и юридической практики. 2018. №2.

4. Смирнова М.В., Алексеева Ю.С. Историко-правовой анализ становления и развития правового института аренды в России // Молодой ученый. 2019. № 5 (243).

5. Супрун В.В., Майдаровский Д.В. Современные проблемы правового регулирования арендных отношений // Закон. 2015. № 10.

© Бюллетень магистранта 2020 год № 5