

Дмитриева Алёна Юрьевна

Магистрант

Направление: Юриспруденция

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

Правовое регулирование арендных отношений по гражданскому законодательству Российской Федерации

Аннотация. Автором рассматриваются и анализируются некоторые аспекты и особенности правового регулирования арендных отношений по гражданскому законодательству Российской Федерации.

Ключевые слова: договор аренды, аренда, арендатор, арендодатель, имущество, нарушение условий договора.

В конце 2017 года возник спрос на складские помещения, что связано с ростом покупательской способности. Тенденция сохраняется и в 2018 году. Если так будет продолжаться и дальше, планируется незначительное повышение ставок аренды на начало 2019 года. Основной приоритет по-прежнему будет сохраняться на развитие розничной торговли. Стремительное шествие онлайн-ритейла приведет к увеличению спроса на большие складские помещения. В свете вышеизложенного, эксперты рекомендуют заключать договора аренды на долгосрочные периоды, что позволит обезопасить себя от повышения расходов по данной статье в ближайшем будущем. Понижение ставок в ближайшие годы не прогнозируется.

В 2018 году по-прежнему остаётся соперничество между крупными сетевыми ритейлерами. Поэтому спрос на аренду элитных торговых площадей останется на высоком уровне.

В Москве в сентябре 2018 г. в аренду предлагалось 2277 объектов коммерческой недвижимости общей площадью 1482 тыс. кв. м. Объем

предложения за месяц по количеству вырос на 10%, а по общей площади – на 43%. Средняя арендная ставка за месяц снизилась на 12% и составила 15880 руб./кв. м/год. Курс доллара в сентябре вырос на 2%, поэтому в долларовом эквиваленте ставка снизилась на 10% и составила 234\$/кв.м/год. За год, с сентября 2017 года рублевые ставки снизились на 12%, а долларовые – выросли на 5%.

Снижение средней ставки в сентябре было связано в основном с существенным ростом доли производственно-складских помещений с более низкими арендными ставками в общем объеме предложения. При этом роста ставок в сентябре не было ни по одному сегменту. Так как обычно начало осени сопровождается ростом деловой активности и, соответственно, по этому времени можно судить о состоянии рынка, можно заключить, что стадия стагнации на рынке аренды, как и на рынке продажи, в настоящее время не преодолена. Лидером по объему предложения в сентябре достаточно неожиданно стали производственно-складские помещения (48%), за ними идут офисные помещения, доля которых по площади составляет 42%, а далее идут торговые помещения (10%) [1].

Вопросы, возникающие в процессе судопроизводства, требуют доктринального осмысления и разрешения. Научные исследования в области арендных отношений в гражданском праве Российской Федерации строятся на платформе судебной практики предыдущих лет. Однако, за последнее время практика применения общих положений об обязательствах и норм о договоре имущественного найма претерпела значительные изменения.

Смысл и содержание законов, а также их применение, направления деятельности ветвей власти определяются исключительно правами и свободами человека и гражданина, которые, в свою очередь, обеспечиваются правосудием [2].

Глава, посвящённая институту аренды, – глава 34 Гражданского кодекса Российской Федерации, – содержит в себе как общие положения об аренде, так

и регулирует отдельные его виды. Порядок аренда земельных участков прописан в Земельном кодексе Российской Федерации.

В действующем ГК РФ правила об аренде помещений, объектов незавершенного строительства, конструктивных элементов зданий и сооружений имеют законодательные пробелы, что часто влечёт необходимость обращения судов к разъяснениям Верховного Суда Российской Федерации, признающего данные объекты недвижимости отличными от зданий и сооружений, однако неразрывно с ними связанными, в связи с чем к таким договорам признано необходимым и целесообразным применять именно нормы об аренде зданий и сооружений, в том числе и об их государственной регистрации.

Из перечисленного выше следует, что постановления, информационные письма и обзоры практики рассмотрения споров, связанных с договорами аренды, Верховного Суда Российской Федерации не устранили все пробелы в законодательстве, а всего лишь привели к единообразию практику применения норм рассматриваемой категории.

Однако коллизии применения положений об аренде недвижимости возможно разрешить только на законодательном уровне.

Например, в рамках одного из недавних споров Верховный суд решал, могло ли похоронное бюро продлить арендный договор без проведения конкурса, если к моменту продления позволяющая это норма закона утратила силу.

Законодательство Российской Федерации о погребении и похоронном деле состоит из настоящего Федерального закона и принимаемых в соответствии с ним других федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации, а также законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации.

В 2000 году власти Санкт-Петербурга сдали помещение «Похоронному бюро Колпинского района» на пять лет. В дальнейшем стороны дважды продлили договор – в 2005 и в 2010 году. Компания «Похоронная служба» с

последним продлением не согласилась и оспорила его в судебном порядке. Суд отказал в иске и решил, что арендный договор заключен до вступления в силу закона, требующего обязательного проведения торгов для заключения договора аренды. А это значит, что нет и оснований для признания допсоглашения недействительным.

В 2016 году сперва в антимонопольный орган, а после в суд обратилась уже «Специализированная служба по вопросам похоронного дела Санкт-Петербурга и Ленинградской области». Заявитель решил, что «Похоронное бюро Колпинского района» неправомерно осуществляет деятельность по оказанию ритуальных услуг в помещении здания учреждения без проведения торгов, а это будет существенным нарушением антимонопольного законодательства и создает дискриминационные условия на рынке ритуальных услуг. Управление ФАС, а затем и три инстанции отказались признать нарушения, и тогда Служба обратилась в Верховный суд.

Заявитель считает, что норма закона о защите конкуренции, которая позволяла продлить арендный договор без торгов, утратила силу 1 июля 2013 года вместе с принятием ФЗ от 2 июля 2013 года № 144-ФЗ. А это значит, что «Похоронное бюро Колпинского района» утратило право на заключение договора аренды без проведения конкурса или аукциона на новый срок. С этим согласилась экономколлегия, которая отменила судебные акты по этому делу и признала решение антимонопольщиков недействительным (дело № А56-81458/2016) [3].

Приведённый пример свидетельствует о безусловной актуальности и значимости избранной темы как с теоретической, так и практической точек зрения. Кроме того, приведенный пример подтверждает, что арендные отношения в данный момент не находят должного отражения в законодательстве и требуют корректировки и внесения изменений.

В настоящее время в гражданском праве России арендный договор признаётся одним из наиболее распространенных.

Договор аренды по своей природе многофункционален и позволяет сторонам, как арендатору, так и арендодателю, реализовать экономические интересы. Арендатор получает законные право и возможность использовать оборудование, недвижимость, средства производства, транспортные средства и т. д., которые ему необходимы для достижения личных целей, в то время как арендодатель получает доход в виде арендной платы.

Литература

1. Фомин Е.В. Договор аренды: сравнительно-правовой анализ гражданского права России и Италии: Автореф. дис ... канд. юрид. наук. Саратов, 2018.

2. Конституция Российской Федерации от 12 декабря 1993 г. (с изм. от 21 июля 2014 № 11-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ. 2014. №30 (Часть I). Ст. 4202.

3. Определение Верховного суда Российской Федерации № 307-КГ18-7321 от 2 ноября 2018 года [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB002&n=558700#034361001283369874> (дата обращения: 01.11.2018).

© Бюллетень магистранта 2018. Том № 6