

Суязова Татьяна Вячеславовна

Магистрант

Направление: Юриспруденция

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

Проблемы правового регулирования договора аренды

Аннотация. В статье описаны основные проблемы, возникающие по договорам аренды. Проведен анализ судебной практики по этим вопросам, разработаны предложения по усовершенствованию законодательства в данном направлении.

Ключевые слова: аренда, арендатор, арендодатель, правовое регулирование.

В связи с имеющимися пробелами в гражданском законодательстве, наличием неточностей в определениях и формулировках, выявлением противоречий в нормах, которые устанавливают порядок заключения и исполнения договоров аренды, на практике возникает множество проблем в данном направлении.

Так, например, проблемой в гражданском праве является то, что в ГК РФ нет обобщающего определения некоторых понятий объектов аренды.

Понятие договора аренды, которое содержится в ст. 606 ГК РФ требует уточнения для того, чтобы полностью раскрыть сущность договора аренды. В указанной статье говорится: «по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется представить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование» [1, с. 606]. Но ведь арендатор может и распоряжаться этим имуществом, например, передавать его в субаренду, предоставлять его в безвозмездное пользование, вносить арендные права в виде вклада в уставный

капитал или в виде паевого взноса или передавать арендные права в залог. Учитывая это, предлагается сформулировать ст. 606 ГК РФ в следующей редакции: «по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется представить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное пользование и владение, а в предусмотренных законодательством РФ и (или) договором случаях, во временное владение, пользование и ограниченное распоряжение или во временное пользование и ограниченное распоряжение».

В ГК РФ есть глава, посвященная аренде, содержащая общие положения, которые применимы ко всем видам договоров аренды, предусмотренные законом. Однако в связи с увеличением предметов данного договора требуется и определенная конкретика. Так, например, возьмем параграф 4 «Аренда зданий и сооружений».

Если говорить о договоре аренды зданий и сооружений, можно также отметить пробелы в действующем законодательстве.

К объектам данного договора аренды относятся объекты недвижимости, которые имеют прочную связь с землей и введены в эксплуатацию в соответствии с законом. В состав зданий входят жилые и нежилые помещения, различные коммуникации внутри зданий, которые нужны для их эксплуатации. Сюда же относятся исторические памятники, идентифицированные в основном как жилые дома, передвижные домики, имеющие производственное и непромышленное назначение. Здание включает в себя несколько помещений, нежилое помещение является частью здания (сооружения), то есть нежилые помещения имеют такую же классификацию, поэтому целесообразнее было бы параграф четвертый в главе 34 переименовать на «Аренда объектов нежилого фонда (зданий и иных сооружений, нежилых помещений)».

Договор аренды транспортных средств. В словаре русского языка транспорт представлен, как перевозочное средство. В юридической литературе мы можем встретить понятие транспорта, как «средство, способное к самостоятельному перемещению в пространстве» [2, с. 368]. То есть можно

сказать, что это техническое устройство, являющееся источником повышенной опасности, предназначенное для перевозки грузов и пассажиров. Для более полного и точного его определения в ГК РФ необходимо добавить ст. 632.1 со следующим содержанием: «Транспортное средство – это техническое устройство, являющееся недвижимым в предусмотренных законом случаях и функциональное предназначение которого заключается в перевозке грузов и пассажиров».

Полагаем, что на сегодняшний день причиной сдерживания развития лизинговых отношений в нашей стране также можно назвать несовершенство законодательства, а именно Гражданского кодекса РФ и специальных законов, основным из которых является ФЗ «О лизинге (финансовой аренде)».

Как указывает Ю.В. Вадивасова, «сложности, связанные с различным толкованием и ошибочным применением отдельных положений действующего законодательства о лизинге, выявила судебная практика, но и последней несвойственно единообразие в разрешении споров, возникающих при осуществлении лизинга. Изменение действующего законодательства, в результате которого появилась возможность использования лизинга не только в предпринимательских целях, совершенствованием правовых основ лизинга, способное привести к увеличению числа договоров, на основании которых предмет лизинга приобретает лизингодателем в собственность, нерешенность вопроса об очередности заключения и регистрации договоров о приобретении недвижимого имущества и лизинга недвижимости, неопределенность относительно момента возникновения обязанности по предоставлению недвижимости в лизинг и ее исполнения главные причины, объясняющие возможность появления нового исследования, посвященного гражданско-правовому регулированию лизинга» [3, с. 96].

Следующей проблемой можно назвать вопросы правового регулирования общественных отношений по поводу земли, так как в области арендных отношений есть противоречия между нормами гражданского и земельного законодательства. Например, договор аренды и право аренды, которое

возникает из самого договора и принадлежит арендатору, регулируются и гражданским законодательством, и земельным законодательством. Но существенные отличия содержатся в положениях ГК РФ и ЗК РФ, касающихся прав арендатора на сдачу арендованного имущества в субаренду либо иного перехода прав и обязанностей арендаторам другим лицам.

Считаем, что не следует применять нормы гражданского права, которые содержатся в Земельном Кодексе РФ, так как это противоречит абз. 2 п. 2 ст. 3 ГК РФ, на основании которого нормы гражданского права, содержащиеся в других законах, должны соответствовать ГК РФ. В связи с этим вопросы регулирования договора аренды земли будет целесообразней отнести к нормам ГК РФ, а Земельный Кодекс РФ должен регулировать порядок предоставления и приобретения земельных участков в частную собственность, а также вопросы изъятия земельных участков.

Виды договоров аренды, которые не включены в параграфы 2-6 главы 34 ГК РФ остаются на сегодняшний день неурегулированными, как, например, договор аренды жилых и нежилых помещений и т.д.

Мы поддерживаем А.А. Петринич и Ли Ю.Р., которые считают, что «одновременное совмещение признаков договоров аренды разных видов приводит к пересечению» типов договоров аренды с договорами аренды отдельных видов имущества: лизинг недвижимого имущества, прокат транспортных средств. Такое совмещение признаков влечет за собой в свою очередь проблему в применении норм параграфов гл. 34 ГК РФ» [4, с. 54].

Как верно указывает А.И. Дамчыт «существуют отдельные проблемы, не позволяющие правоприменителям однозначно решать вопросы о точном применении норм, что порождает неоднозначность в судебной практике и затруднения в урегулировании спорных ситуаций, что прямо сказывается на качестве российского правосудия по гражданским делам» [5, с. 54].

Проанализировав материалы судебной практики, можно отметить, что наиболее распространенными спорами, которые возникают из арендных отношений, являются дела об оспаривании договоров аренды, по неуплате

арендных платежей, о нарушении сроков уплаты арендной платы и др. Как верно указывает Е.Д. Афанасьева, «сложность данной категории дел заключается в обосновании своих требований, как с точки зрения закона, так и с простого описания обстоятельств, которыми нарушены права той или иной стороны» [6, с. 61].

Конечно, в рамках данной статьи невозможно проанализировать все проблемы, вытекающие из арендных отношений.

Проанализировав вопросы правового регулирования договора аренды, можно сделать вывод, что, как и другие институты гражданского права, законодательные нормы об институте аренды нуждаются в постоянном совершенствовании. Гражданским кодексом РФ регулируется огромное количество отношений, которые возникают, изменяются и прекращаются по поводу различных видов аренды. Несовершенство законодательства, регулирующего арендные отношения, порождает многочисленные судебные споры., поэтому необходима корректировка правового регулирования вопросов, связанных с арендой, а также выработка практических рекомендаций для участников отношений по заключению и исполнению договора аренды.

Совершенствование законодательного регулирования аренды, обобщение и накопление судебной практики помогут укреплению правового регулирования и более широкому применению исследуемого вида договора аренды.

Литература

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 29.07.2018, с изм. от 03.07.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 30.12.2018) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410. 29 января.
2. Сергеев А.П. Гражданское право: Учебник. В 3 т. Т. 1. М.: Проспект, 2018.

3. Вадивасова Ю.В. Некоторые проблемы правового регулирования договора лизинга // Вестник СГСЭУ. 2018. № 1 (70).

4. 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.

5. Дамчыт А. И. Проблемы регулирования института аренды в России // Юридические науки. 2018. №16.

6. Афанасьева Е.Д. Анализ судебной практики по арбитражным спорам, вытекающим из нарушения права собственности арендодателя и права пользования арендатора // Арбитражный и гражданский процесс. 2018. № 11.

© Бюллетень магистранта 2019 г. 07 №6