

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение  
высшего образования  
«ТЮМЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

ИНСТИТУТ ГОСУДАРСТВА И ПРАВА  
Кафедра гражданского права и процесса

Заведующий кафедрой  
канд. юрид. наук, доцент  
Т. В. Краснова  
\_\_\_\_\_ 2020 г.

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА**  
магистра

**ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ АРЕНДНЫХ ОТНОШЕНИЙ**

40.04.01 «Юриспруденция»  
Магистерская программа «Гражданское и семейное право»

Выполнила работу  
студентка 2 курса  
очной формы  
обучения

Ализаде  
Динара  
Сабухи кызы

Научный руководитель  
канд. юрид. наук,  
доцент

Кириллов  
Дмитрий  
Александрович

Рецензент  
Адвокат Тюменской  
межрегиональной  
коллегии адвокатов

Поляков  
Константин  
Генрихович

Тюмень  
2020 год

## ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ .....	3
ГЛАВА 1. ОБЩАЯ ПРАВОВАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРА АРЕНДЫ	5
1.1. ИСТОРИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ВОЗНИКНОВЕНИЯ И СТАНОВЛЕНИЯ ИНСТИТУТА АРЕНДЫ .....	5
1.2. ПОНЯТИЕ И ПРИЗНАКИ ДОГОВОРА АРЕНДЫ.....	15
1.3. СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ.....	20
ГЛАВА 2. ОСОБЕННОСТИ ЗАКЛЮЧЕНИЯ И ПРЕКРАЩЕНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ .....	24
2.1. ЗАКЛЮЧЕНИЕ И ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ.....	24
2.2. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ .....	30
ГЛАВА 3. ПРОБЛЕМНЫЕ ВОПРОСЫ ОТДЕЛЬНЫХ ВИДОВ АРЕНДЫ И АРЕНДЫ ОТДЕЛЬНЫХ ВИДОВ ИМУЩЕСТВА.....	35
3.1. ПРОКАТ .....	35
3.2. АРЕНДА ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ .....	39
3.3. АРЕНДА ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ .....	44
3.4. АРЕНДА ПРЕДПРИЯТИЙ.....	55
3.5. ФИНАНСОВАЯ АРЕНДА (ЛИЗИНГ).....	62
ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....	69
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК .....	72

## ВВЕДЕНИЕ

Договор аренды и его разновидности относится к числу наиболее распространенных договоров, заключаемых субъектами гражданско-правовых отношений. При этом из всех разновидностей данного договора наиболее распространен, особенно в предпринимательской сфере, договор аренды недвижимого имущества. Это связано с тем, что в силу высокой стоимости, не каждое лицо способно приобрести недвижимое имущество в собственность. В такой ситуации договор аренды является единственной возможностью временного владения имуществом.

Однако несмотря на востребованность договора аренды, его правовая регламентация в настоящее время не в достаточной степени соответствует реалиям современной общественной жизни.

Актуальность исследования обусловлена расширением судебной практики рассмотрения споров, связанных с применением гражданами и юридическими лицами правовых норм в сфере арендных отношений.

Вопросы, связанные с различными аспектами договора аренды занимают ключевое место в гражданско-правовой науке.

**Объектом исследования** являются общественные отношения в сфере договора аренды.

**Предметом исследования** выступают нормативно правовые акты российского законодательства, касающиеся регулирования арендных отношений, а также формирующаяся в данной сфере судебная практика.

**Целью исследования** является изучение института аренды и ее разновидностей в гражданском законодательстве Российской Федерации.

Для достижения поставленной цели в исследовании определены следующие **задачи**:

- рассмотреть историю развития института аренды;
- исследовать понятие и признаки договора аренды в РФ;
- проанализировать существенные условия договора аренды;

- проанализировать процедуру заключения и государственной регистрации договора аренды;

- определить разновидности договора аренды.

**Методологическую основу** составили общенаучные методы (диалектический, анализ, синтез, логический) и специальные юридические методы исследования (метод историко-правового анализа, формально-юридический метод).

**Теоретическую основу исследования** составили положения, сформулированные в трудах отечественных ученых, среди которых можно выделить: В. А. Алексеева, Р. С. Бевзенко, В. А. Белова, М. И. Брагинского, С. А. Бударина, В. В. Витрянского, Д. В. Елизарова, Т. А. Еремкина, А. В. Ерш, О. С. Иоффе, А. Г. Карапетова, Н. С. Карцеву, Л. Т. Кокоеву, Н. И. Логинова, Д. И. Мейера, А. А. Садретдинова, С. В. Сарбаша, Г. Ф. Шершеневича и др.

**Структура исследования** состоит из введения, трех глав, десяти параграфов, заключения и списка использованной литературы.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Аренда является одним из традиционных видов гражданско-правовых договоров, получивших широкое распространение как в предпринимательской, так и в иных сферах.

В главе 34 ГК РФ выделен комплекс общих норм, действие которых распространяется на все виды аренды. Наряду с этим введены нормы специального регулирования отдельных ее видов: проката, аренды транспортных средств, аренды зданий и сооружений, аренды предприятий, финансовой аренды (лизинга). Разграничение данных договоров осуществляется главным образом по предмету аренды.

Согласно гражданскому законодательству по договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Договор аренды является всегда востребованным и это объясняется экономической нестабильностью, повышением цен на недвижимость, низкой платежеспособностью населения.

Как показывает судебная практика, количество споров, связанных с арендными отношениями, с каждым годом возрастают. Изучив судебную практику, можно выявить, что основными причинами могут быть не только несогласие одного из субъектов правоотношений с условиями, но и некорректное составление договора, которое происходит из-за противоречия норм, закрепленных в ГК РФ нормам специального законодательства по каждому виду договора.

Проанализировав данные несоответствия, были выявлены некоторые пробелы и предложены варианты их решения.

Во-первых, изучая законодательную базу и арбитражные споры по вопросу договора аренды зданий и сооружений, правомерно возникает вопрос,

ни один документ четко не определяет какие произведенные арендатором за свой улучшения считаются делимыми, а какие неделимыми.

Соответственно, необходимо внести изменения в пункт 2 статьи 623 ГК РФ: «Определить, что делимыми улучшениями считать улучшения, произведенные арендатором за счет собственных средств и с согласия арендодателя, которые можно без причинения вреда физически отделить от арендуемого имущества. Неделимыми считать улучшения, которые при отделении от арендованного имущества принесут ему ущерб и по окончании срока аренды переходят к арендодателю». Например, неделимыми улучшениями считать пожарную сигнализацию, ремонт помещений, кабельные сети и пр. Введение данных изменений позволит избежать судебных споров.

В-вторых, некоторые проблемы, возникающие при государственной регистрации договора аренды нежилого помещения, вытекают из недостаточного регулирования данного вопроса со стороны законодателя. В частности, срок, в течение которого должна быть осуществлена государственная регистрация договора аренды нежилого помещения, заключенного на срок не менее года, в законодательном порядке не установлен. Думается, что это является немаловажным условием, которое поможет более тщательно регулировать процесс государственной регистрации.

Для этого предложено дополнить ст. 651 ГК РФ пунктом 3 следующего содержания: «Государственная регистрация договора аренды здания и сооружения, заключенного на срок не менее года, должна быть осуществлена не позднее одного месяца со дня заключения договора». И также дополнить пунктом 4: «Если договором не установлено иное, обязанность по осуществлению государственной регистрации возлагается на арендодателя. Сторона, уклоняющаяся от государственной регистрации, обязана возместить другой стороне причиненные этим убытки».

Таким образом, при анализе договора аренды и судебной практики, были выявлены проблемы, а именно недостаточность законодательной базы. На основании этого, было предложено внести изменения в Гражданский кодекс РФ.

Данные изменения помогут избежать судебных исков и четко определить правоотношения субъектов договора аренды.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

### Нормативные правовые акты

1. Конституция Российской Федерации: от 12 декабря 1993 г. – Собрание законодательства Российской Федерации. – 1993 - № 31.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации. (Часть вторая): от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ. – Собрание законодательства Российской Федерации. – 1994. - № 5.
3. О финансовой аренде (лизинге): Федеральный закон № 164 – ФЗ от 29 октября 1998 г. – Собрание законодательства Российской Федерации. – 1998. - № 44. – ст. 5394.
4. Трудовой кодекс Российской Федерации: от 30 декабря 2001 г. № 197 ФЗ. – Собрание законодательства Российской Федерации. – 2002. - № 1. – ст. 3.
5. О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон № 218 – ФЗ от 13 июля 2015. – Собрание законодательства Российской Федерации. – 2015. - № 29. ст. 4344.

### Научная литература

1. Абесилашвили М. З. Существенные условия и срок договора аренды / М. З. Абесилашвили // Экономико-юридический журнал. – 2011. - № 2. – С. 58-61.
2. Александров А. Д. Новое в законодательстве о лизинге / А. Д. Александров // Юридический мир. – 2002. - № 3. – С. 26.
3. Анчуков А. М. О некоторых вопросах, связанных с договором аренды / А. М. Анчуков // Право и экономика. – 2012. - № 12. – С. 34-37.



4. Белов В. А. Арендная плата по договору аренды / В. А. Белов // Адвокат. – 2014. – С. 38 – 45.
5. Белов В. А. Крупные арендаторы недвижимости: споры с владельцами / В. А. Белов // Жилищное право. – 2016 - № 4. – С. 71-80.
6. Белов В. А. О консенсуальности и реальности договора аренды / В. А. Белов // Право и экономика. – 2015. - № 3. – С. 54 – 56.
7. Белов В. А. Правовая природа арендных отношений: исторический аспект / В. А. Белов // Адвокат. – 2015. - № 9. – С. 68-71.
8. Брагинский М. И. Договорное право. Договоры о передаче имущества / М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. – М.: Статут, 2002. – 565 с.
9. Бударин С. А. Проблемы правового регулирования аренды предприятия / С. А. Бударин // Молодой ученый. – 2015. - № 11. – С. 91 – 97.
10. Вавилин Е. В. Осуществление прав и исполнение обязанностей по договору аренды транспортных средств / Е. В. Вавилин. М.: Волтерс Клувер. 2009. – 507с.
11. Внуков Н. А. К вопросу о правовом регулировании договора проката / Н. А. Внуков // Гражданское право. – 2009. - № 2. – С. 34 – 37.
12. Газман В. Кризис законодательства о лизинге / В. Газман // Хозяйство и право. – 2000. - № 4. – С. 93 – 103.
13. Дружинин А. О. О преимущественном праве в договоре аренды / А. О. Дружинин // Юрист. – 2015. – С. 12 – 15.
14. Евдокимова Е. А. Право застройки вместо права аренды / Е. А. Евдокимова // Закон. – 2013. - № 3. – С. 126 – 127.
15. Евтеев В. С. Договор лизинга в ГК России / В. С. Евтеев // Гражданин и право. – 2001. - № 4. – С. 344.
16. Егоров А. В. Лизинг: аренда или финансирование? / А. В. Егоров // Вестник ВАС РФ. – 2012. - № 3. – С. 44 -48.
17. Игнатова Ю. Н. Договор аренды транспортных средств с экипажем / Ю. Н. Игнатова // Юрист. – 2014. - № 15. – С. 28 – 32.

18. Игнатова Ю. Н. Соотношение договора аренды транспортных средств с экипажем со смежными договорами / Ю. Н. Игнатова // Юрист. – 2015. - № 24. – С. 34 -37.
19. Кабанова И. Е. Правовое регулирование лизинга недвижимости в Российской Федерации / И. Е. Кабанова. – М. 2013. – 332 с.
20. Карцева Н. С. Договор аренды недвижимости в современном российском гражданском законодательстве: дис. ... канд. юрид. наук / Н. С. Карцева. – М., 2004. – 113 с.
21. Кокоева Л. Т. Основные проблемы гражданско- правового регулирования арендных отношений: дис. ... д-ра юрид. наук. / Л. Т. Кокоева. – Саратов, 2004. – 452 с.
22. Молчанов А. А. Становление и развитие договора финансовой аренды (лизинга) в России / А. А. Молчанов // Вестник Санкт -Петербургского университета. – 2006. - № 3. – С. 42 – 46.
23. Николаева В. В. Права на земельный участок при аренде находящегося на нем здания и сооружения / В. В. Николаева // Европейские научные исследования. – 2017. – С. 158 – 162.
24. Новицкий И. Б. Римское частное право / И. Б. Новицкий, И. С. Перетерский. – М.: Юристъ, 2004. – 472 с.
25. Пащенко Н. Ю. Договор аренды зданий и сооружений / Н. Ю. Пащенко // Молодой ученый. – 2015. - № 3. С. 666 -669.
26. Петрова Е. И. Договор аренды зданий и сооружений: проблемы теории и практики / Е. В. Петрова // Актуальные проблемы корпоративного права. – 2016. – С. 103 – 108.
27. Пискунова Е. А. Особенности правового регулирования государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений / Е. А. Пискунова // Правовые вопросы недвижимости. – 2012. - № 2. – С. 2-5.
28. Романец Ю. В. Система договоров в гражданском праве России / Ю. В. Романец. М.: Норма, 2013. – 496 с.

29. Сарнаков И. В. Договор аренды: понятие, признаки, характерные черты, место в системе договорных отношений и основные его положения / И. В. Сарнаков // Юрист. – М.: Юрист. - № 4. – 2006 – С. 21 – 24.
30. Сахарова И. В. Проблема ответственности лизингодателя за неисполнение обязанности по уведомлению продавца о лизингополучателе / И. В. Сахарова // Налоги. – 2010. - № 14. – С. 16 – 21.
31. Свириденко О. М. О некоторых процессуальных проблемах, связанных с отказом арендатора от договора аренды / О. М. Свириденко // Журнал российского права. – 2015. - № 12. – С. 112 – 119.
32. Свирин Ю. А. Проблемы дивергенции лизинга и аренды в гражданском праве / Ю. А. Свирин // Современное право. – 2016. - № 6. – С. 63 – 69.
33. Сорокин А. А. Последствия отсутствия государственной регистрации договора аренды / А. А. Сорокин // Жилищное право. – 2015. - № 10. – С. 41 – 45.
34. Халимовский Ю. А. Проблемы при использовании предварительного договора аренды / Ю. А. Халимовский // Правовые вопросы недвижимости. – 2010. - № 2. – С. 15-17.
35. Чулюкова С. А. Договор аренды предприятия и его роль в гражданском обороте / С. А. Чулюкова // Сборник статей международной научной конференции. – 2016. – С. 162 – 168.
36. Шевченко Е. Е. Заключение гражданско – правовых договоров: проблемы теории и судебно-арбитражной практики / Е. Е. Шевченко. – М.: Инфотропик Медиа. 2012. – 312 с.

**Правоприменительная практика**

1. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 01.06.2000 № 53 «О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений» // Вестник ВАС РФ. - 2000. - № 7.
2. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 16.02.2001 № 59 «Обзор разрешения споров, связанных с применением Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Вестник ВАС РФ. - 2001. - № 4.
3. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» // Вестник ВАС РФ. - 2002. - № 3.
4. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 № 165 «Обзор судебной практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными» // Вестник ВАС РФ. - 2014. - № 4.
5. Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 9 апреля 2008 г. № 17АП – 1782/08 по делу № А60 – 31503/2007. – URL: <https://internet.garant.ru/#%2Fdocument%2F52910717%2Fparagraph%2F1%3A1> (дата обращения: 15. 04. 2020).
6. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 21 августа 2015 г. № 310 – ЭС15 – 4004. – URL: [https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/d076e390-9143-4b65-ab94-4c3a2b555104/ade36b98-bb27-4b49-b5b2-4e603e7c9671/A08-7981-2013\\_20150821\\_Opredelenie.pdf?isAddStamp=True](https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/d076e390-9143-4b65-ab94-4c3a2b555104/ade36b98-bb27-4b49-b5b2-4e603e7c9671/A08-7981-2013_20150821_Opredelenie.pdf?isAddStamp=True) (дата обращения: 25. 04. 2020).
7. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 3 сентября 2015 г. № Ф05 – 11308/15 по делу № А41 – 70348/2014. – URL: <https://internet.garant.ru/#%2Fdocument%2F41797920%2Fparagraph%2F1%2Fdoclist%2Fпостановление%20от%2003%2009%202015%20№%20ф05%20-%202011308%7C2015%20по%20делу%20№%20а41%20-%2070348%7C14%3A0> (дата обращения: 14. 03. 2020).

8. Указ Президиума Верховного Совета СССР от 07.04.1989 № 10277 – XI «Об аренде и арендных отношениях в СССР» // Ведомости Съезда народных депутатов СССР и Верховного Совета СССР. – 1989. – № 15.