

Никитина Мария Геннадьевна

Магистрант

Направление: Юриспруденция

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

Актуальные проблемы договора аренды

Аннотация. В статье речь пойдет об актуальных проблемах арендных правоотношений, причинах их появления и будет предложен вариант разрешения, возникшей ситуации.

Ключевые слова: аренда имущества, предпринимательская деятельность, Гражданский кодекс РФ, объект аренды, арендная плата.

С 1991 года Российское общество встало на путь становления рыночной экономики, ввиду чего появилось множество новых понятий и явлений в социально-экономической жизни страны. Одним из таких можно считать институт арендных правоотношений. Договор аренды имущества является одним из самых распространенных среди договоров, определяющих гражданские правоотношения граждан. Субъекты гражданских правоотношений, занимающиеся различной предпринимательской деятельностью, редко имеют возможность приобретения недвижимого имущества в собственность, в частности, жилые и нежилые помещения, сооружения, земельные участки. В большинстве случаев, возможность приобретения недвижимого имущества в собственность субъектом предпринимательской деятельности, даже при наличии достаточного уровня средств, просто не рентабельна в сравнении с арендой имущества. Кроме того, нередко сами граждане используют договор аренды недвижимого имущества для удовлетворения своих потребительских нужд. Однако, ввиду недостаточной урегулированности данного института в российском

законодательстве возникает большое количество споров, решаемых в судебном порядке. Причинами их возникновения зачастую являются нарушения условий договора, в связи с неправильным толкованием. Поэтому, можно сделать вывод о том, что данная тема актуальна и нуждается в изучении.

Итак, непосредственно правоотношения сторон по договору аренды регулируются статьями 606-670 главы 34 «Аренда» Гражданского кодекса РФ.

В данной главе кроме понятия, приведены положения, касающиеся видов договоров аренды и аренды отдельно взятых видов имущества, а именно: прокат, аренда транспортных средств, аренда зданий и сооружений, аренда предприятий, (финансовый лизинг), к которым применяются положения главы 34 ГК РФ, если иное не установлено правилами настоящего Кодекса об этих договорах (ст. 625 ГК РФ) [1]. Помимо этого следует отметить тот факт, что все нормы общей части обязательственного права могут быть применены относительно вышеуказанных видов аренды.

На основании изложенного возникает определенный ряд проблем, касающихся толкования нормы. В качестве первой проблемы выступает тот факт, что типология договора аренды не систематизирована в соответствии с определенным критерием. Договоры аренды, не включенные в перечень договоров аренды указанных в параграфах 2-6 гл. 34 ГК РФ остаются не урегулированными.

Например, в случае с правовым регулированием договоров найма жилых помещений (п. 2 ст. 671 ГК РФ), необходимо применять аналогии нормы права, регулирующих договоры аренды нежилых помещений, регулируемые по большому счету общими нормами, касающимися аренды зданий и сооружений. Отсюда следует вывод, что, по сути, к договорам аренды нежилых помещений применяются общие положения договора аренды, что в свою очередь порождает решения «компромиссного» характера в судебной практике и чревато рядом проблем. В информационном письме Президиума ВАС РФ № 53 от 01 июня 2000 г. наглядно прослеживается такое «компромиссное» решение [2].

Еще одной общей проблемой аренды является урегулирование статьями иных Кодексов РФ норм параграфов 1-6 гл. 34 ГК РФ, которые применяются во некоторых договорах аренды.

К примеру, Земельный Кодекс Российской Федерации регулирует порядок передачи земельных участков во временное пользование. Однако, в соответствии с п. 2 ст. 3 ГК РФ нормы гражданского права, которые содержатся в других законах, не могут противоречить нормам ГК РФ. В случае, если ГК РФ оговорена ссылка на какой-либо закон, то в данной ситуации, необходимо руководствоваться, прежде всего, нормами этого закона.

Во избежание вышеуказанных, а так же всевозможных иных проблем и судебных разбирательствах необходимо, прежде всего, при заключении договора аренды в предмете договора указывать идентификационные данные объекта аренды, передаваемого во временное пользование арендатору. В противном случае, на основании п. 3 ст. 607 ГК РФ условие об объекте является несогласованным сторонами, а договор, соответственно, считается незаключенным, так как нарушается одно из существенных условий договора аренды. В случае отсутствия идентификационных признаков объекта, передаваемого в аренду, у арендатора в соответствии с п. 1 ст. 621 ГК РФ возникает риск утратить преимущественное право так, как на основании п.3 ст. 607 ГК РФ договор считается незаключенным.

Следующая проблема – это использование в качестве объекта договора аренды «аренду будущей вещи», т. е. договор аренды, заключенный лицом, не обладающим в момент его заключения правом собственности на объект аренды. Судебная практика в данном вопросе остается противоречивой, суды как признают за участниками оборота права на заключение предварительных договоров до регистрации права на объект недвижимости, так и нет. Так же остаются противоречивыми и действия Росреестра в части регистрации таких действий. Стоит отметить, что связанные с данным вопросом Информационное письмо Президиума ВАС РФ № 66 от 11.01.2002 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» [3]; Постановления Пленума ВАС РФ №73 «Об

отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса РФ о договоре аренды» [4]; Постановление Пленума ВАС от 25.01.2013 №13 «О внесении дополнений в Постановление Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 №73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» [5] проблему не решили.

При более детальном рассмотрении отдельных видов договоров аренды, например лизинг, то там тоже существует большое количество пробелов в законодательстве.

Например, беспорное взыскание задолженности. В Федеральном законе «О лизинге» возможность беспорного взыскания прямо предусмотрена. Однако несколько лет назад до высшей судебной инстанции дошел спор об ошибке банка, взыскавшем денежные средства по несуществующему обязательству, и стандарт осмотрительности банков был повышен [6]. После этого банки стали отказывать в инкассовом списании по формальным мотивам (например, отсутствие акта сверки). Чтобы решить эту проблему, нужно закрепить закрытый перечень документов для инкассового списания задолженности лизингополучателя.

Еще одной проблемой лизинга, является природа и состав лизинговых платежей. В состав лизинговых платежей входят возмещение финансирования, лизинговый процент, возмещение иных затрат. Но как рассчитать все эти составляющие, если формулы не закреплены в договоре? Четких правил для таких случаев пока нет. Формулу расчета лизингового процента предложил Пленум ВАС в указанном постановлении [7]. Формула учитывает общий размер платежей, сумму аванса, размер финансирования и срок лизинга. Но ее часто используют некорректно, применяют не ко всей сумме договора, а к остатку задолженности, что математически может привести к снижению ставки по сравнению с эффективной ставкой почти вдвое. Проблемы можно избежать, если определять лизинговый процент по эффективной ставке процента, используя акты Банка России и методику Международных стандартов финансовой отчетности (МФСО) [8]. Лизинг не равен кредиту, но методика

расчета эффективной ставки процента всегда одинакова, ее можно применять и к лизингу.

Из всего вышеперечисленного можно сделать вывод, что арендные правоотношения, являются одними из самых неурегулированных в Гражданском законодательстве. В данной статье были рассмотрены лишь некоторые проблемы, но исходя из этого, уже можно сказать, что причиной является их низкая правовая закреплённость и отсутствие систематизации, что порождает ошибки в толковании. Несмотря на принятые ранее постановления пленума ВАС РФ и информационные письма, сделавшие применение законодательства более единообразным, до конца решить проблемы не удалось. Законодателю стоит пересмотреть существующие нормы арендных отношений, закреплённых в разных источниках права и создать единый федеральный закон, который бы регулировал арендные правоотношения с учетом всех особенностей в разных сферах права.

Литература

1. Гражданский кодекс РФ (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 13.09.2018).

2. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 01.06.2000 № 53 «О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений» [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 13.09.2018).

3. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 № 66 // Вестник ВАС РФ. 2002. № 3.

4. Постановление Пленума ВАС РФ от 25.01.2013 № 13 «О внесении дополнений в постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» // Вестник ВАС РФ. 2013. № 4.

5. Постановление Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://base.garant.ru/70106590/> (дата обращения: 13.09.2018).

6. Постановление Президиума ВАС РФ от 19.07.2011 года № 1930/11 «Об удовлетворении заявления: копия договора не может быть признана надлежащим доказательством, если суду не представлен подлинник такого договора»» [Электронный ресурс] // Режим доступа: <https://legalscience.ru/images/PDF/2017/24/Otechestvennaja-jurisprudencija-10-24.pdf> (дата обращения: 13.09.2018).

7. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 14.03.2014 № 17 «Об отдельных вопросах, связанных с договором выкупного лизинга» [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://altai.arbitr.ru/node/13707> (дата обращения: 13.09.2018).

8. Невершкина Е.В., Ремизова Е.Ю., Султанова Г.С. МСФО: учет и отчетность: практическое руководство. 2-е изд., перераб. М.: Омега-Л, 2013.

© Бюллетень магистранта 2018 год № 5