

*Воробьева О.А.,
кандидат педагогических наук, доцент
доцент кафедры «Предпринимательское и трудовое право»
Тольяттинский государственный университет
Россия, г. Тольятти
Конкина М.В.
студент
2 курс, 40.04.01 Юриспруденция
профиль: Правовое обеспечение предпринимательской
деятельности
Россия, г. Севастополь*

НЕКОТОРЫЕ ПРАВОВЫЕ КОЛЛИЗИИ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

Аннотация. Данная статья посвящена проблемам правового регулирования договора аренды.

Для решения указанных проблем предлагается внести изменения и дополнения в нормы ГК РФ, посвященные правовому регулированию договора аренды.

Annotation This article is devoted to the problems of legal regulation of the lease agreement. To solve these problems, it is proposed to make amendments and additions to the norms of the Civil Code of the Russian Federation on the legal regulation of the lease agreement.

Ключевые слова: недвижимость, договор аренды, арендная плата, владение и пользование, арендатор, арендодатель.

Keywords: real estate, lease agreement, rent, ownership and use, tenant, landlord.

Несовершенный механизм правового регулирования, и, что немало важно, низкая правовая культура населения приводит к возникновению множества теоретических и практических проблем, связанных с арендой жилья. В связи с этим представляется необходимым подробнее рассмотреть институт аренды жилого помещения, а также правовые проблемы данного института.

Давно известный российскому законодательству термин «жилище» до сих пор не нашел своего правового определения ни в ГК РФ, ни в ЖК РФ. По этой причине стоит обратиться к словарям выдающихся русских филологов. С. И. Ожегов определяет жилище как «помещение для жилья» [7, с.130].

Такое определение дает общее представление о жилище в его фактическом значении. В. И. Даль толкует понятие «жилье», используемое как аналогичное понятию «жилище», как место, где живут люди, место, где поселились, селения [1, с. 300].

Еще с древних времен люди нуждались в крыше над головой. Жилищная потребность представляет собой осознаваемую человеком нужду в жилище или улучшении жилищных условий. Недостаток этих самых благоустроенных жилищ для малоимущих или недостаточно обеспеченных граждан, которые не могут приобрести дорогостоящее жилье, представляет собой жилищный вопрос [2, с. 100].

Согласно исследованию «Сбербанка СИБ», материальную возможность купить квартиру имеет лишь 1 процент опрошенных россиян. Еще 25 процентов могут сделать это при помощи ипотеки, хотя годовые ставки по ней им кажутся высокими.

Также проводилось специальное исследование «European Housing Report 2021», в котором было оценено, насколько просто жителям европейских городов купить себе квартиру. Исследование показало, что в Москве жилье обходится в среднем на 64 процента дороже, чем в остальной части любой восточно-европейской страны [3].

По данным Федеральной службы государственной статистики за 2021 год число семей (включая одиноких), которые состояли на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, составило 2458 тысяч. В процентах от общего числа семей (включая одиноких) – 4 процента. С каждым годом количество семей, состоявших на учете уменьшается, так в 2019 на учете состояло 2612 тысяч семей (включая одиноких), а в 2020 – 2542 тысяч. Чего не скажешь про аварийный жилищный фонд: непригодное для постоянного проживания жилье в 2019 составляло 19,6 млн. м², в 2020 – 22,7 млн. м², в 2021 – 24,6 млн. м². Удельный вес аварийного жилищного фонда в общей площади всего жилищного фонда на 2021 год составляет 0,7 процента. Капитально отремонтированных помещений в квартирах жилых домов за 2019 год - 4332 тыс. м², за 2020 – 2316 тыс. м², за 2021 – 8770 тыс. м². Что касается семей (включая одиноких), получивших жилые помещения и улучшивших жилищные условия, то за 2019 год их число составило 135 тысяч, за 2020 – 129 тысяч и за 2021 – 122 тысяч.

Итак, жилищный вопрос был и остается одним из самых актуальных вопросов, как в жизни, так и в литературе, в том числе и юридической.

Согласно части 2 статьи 17 Конституция РФ [4] относит право на жилище к естественным правам человека, т.к. оно принадлежит каждому от рождения и его нельзя отобрать. Помимо этого, Конституция Российской Федерации устанавливает, что жилищные отношения являются предметом совместного ведения Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, и это видится логичным, т.к. жилищные отношения не могут регулироваться только лишь на федеральном уровне.

Законодательство Российской Федерации нацелено на предоставление гражданам различных правовых форм удовлетворения своих жилищных потребностей, а также

свободы в выборе одной из форм. Одной из наиболее значимых форм удовлетворения жилищной потребности является договор аренды жилых помещений.

В общественном понимании и сознании (и часто в публичном дискурсе) договоры найма помещений для проживания понимаются и используются как полный синоним договора аренды помещений для проживания. Однако с юридической точки зрения это далеко не так. Различие между этими соглашениями является сложной задачей, поскольку оно определяет не только условия сделки, но и процедуру расторжения договора, которая также отличается в случае обоих видов сделок.

Это имеет существенное значение для арендодателей-собственников жилой недвижимости. Стоит отметить, что по своей сущности договор коммерческого найма имеет ряд схожестей с договором аренды: они оба консенсуальные, двусторонние, возмездные, срочные и, самое главное, направленные на передачу имущества во временное владение и пользование. Поэтому многие граждане путают эти институты.

Возникает вопрос, как соотносятся эти два договора: является ли договор найма отделившимся видом договора аренды или же это самостоятельный договор.

На эти вопросы позволят ответить отличительные черты договоров.

Во-первых, в коммерческом найме предметом договора являются только жилые помещения. В договоре аренды это любое имущество, в том числе жилое помещение.

Во-вторых, в коммерческом найме главная цель передачи жилого помещения – это удовлетворение у нанимателя потребности в жилье, в аренде же – это удовлетворение потребности других граждан, например, когда юридическое лицо использует жилое помещение для проживания в нем своих сотрудников.

В-третьих, договор коммерческого найма обладает ярко выраженным потребительским характером, а договор аренды – коммерческим.

Таким образом, можно утверждать, что договор коммерческого найма является самостоятельным комплексным институтом гражданского и жилищного права, поэтому не стоит путать наемные отношения с арендными отношениями.

Таким образом, отметим, если жилое помещение - квартира сдается в аренду юридическому лицу, единственным вариантом, предусмотренным законом, является использование договора найма жилого помещения. Если жилая квартира сдается в аренду физическому лицу - гражданину, необходимо заключить договор аренды жилого помещения. Если у арендодателя есть выбор, кому сдавать квартиру, необходимо учитывать важные различия в правовых положениях договора. Физическое лицо может использовать арендованную квартиру, жилое помещение, только для проживания граждан, в случае возникновения задолженности, с юридического лица легче взыскать

неуплаченную должником арендную плату и возможный ущерб, нанесенный имуществу или соседним помещениям, являющимся жилыми. Это обусловлено тем, что местонахождение юридического лица фиксировано и известно. Более того, юридические лица более платежеспособны, чем физические лица (граждане).

Договор аренды, может быть, расторгнут во внесудебном порядке, данное условие может содержаться в договорных условиях, а арендодатель может расторгнуть договор найма только в судебном порядке и только по очень ограниченным основаниям.

С другой стороны, некоторые арендодатели при сдаче помещений предпочитают иметь дело с гражданами, поскольку именно так они видят и знают людей, которые пользуются их помещениями. Для некоторых арендодателей важно, что даже самые длительные договоры аренды (5 лет) не обязательно регистрировать в государстве. По словам агентов по недвижимости, граждане-арендодатели предпочитают сдавать жилье самим гражданам, а не компаниям. В результате все чаще используется лизинг.

Как мы уже говорили, одной из основных обязанностей арендатора является своевременная выплата арендной платы в размере, указанном в договоре. Однако на практике это обязательство не всегда соблюдается арендатором.

Как отметила Л.Ю. Новицкая, иногда период задержки может составлять несколько месяцев, но арендодатели сталкиваются с трудностями в реализации своих прав на получение надлежащей оплаты. Судебное разбирательство может занять несколько месяцев, и сторона должна понести судебные издержки, такие как государственная пошлина и представительские расходы. Эти расходы могут быть несоразмерны сумме, выплачиваемой арендатором по договору аренды, в результате чего арендодатель остается без эффективного механизма защиты своих нарушенных прав [5, с.155].

Поэтому очень важно уметь добиваться соблюдения своих прав во внесудебном порядке. Условия, изложенные в договоре аренды и согласованные между сторонами, не всегда соответствуют действующему законодательству, и арендодатель, полагаящий, что его право на получение арендной платы может быть удовлетворено путем внесудебной продажи имущества, может столкнуться с проблемами из-за незаконности такой процедуры, включая возможность привлечения к административной или уголовной ответственности. Очень важно прописать в тексте будущего договора аренды юридический порядок осуществления ваших прав.

Арендатор может подать судебный иск против арендодателя за незаконные действия. Поэтому очень важно понимать и соблюдать механизмы защиты прав, предусмотренные действующим в Российской Федерации законодательством. Например, одним из наиболее распространенных пунктов в договорах аренды является право

арендодателя войти в помещение в отсутствие арендатора и представителя арендатора для совершения существенного нарушения договора. Однако такая конфискация имущества другого лица не может быть признана законной при следующих обстоятельствах.

При официальном прекращении договора аренды статья 622 Гражданского кодекса предусматривает, что арендатор должен вернуть помещение, не вступая во владение имуществом. Если арендатор не вывезет имущество из помещения по истечении срока договора и после подписания акта приема-передачи, арендодатель имеет право оставить имущество у себя. Однако удержание законно только в том случае, если арендатор обязан оплатить помещение и другие убытки (статья 359 Гражданского кодекса). Арендодатель может обратиться взыскание на имущество до момента оплаты.

Если арендатор впоследствии передает изъятое имущество, ранее принадлежавшее арендатору, это не является передачей имущества третьему лицу, которое приобрело право собственности (статья 359 (2) Гражданского кодекса). Другими словами, последующая продажа или выкуп имущества у арендатора не является передачей имущества новому арендатору.

Поскольку арендодателю важно побудить другую сторону выполнить свои обязательства как можно скорее, важно, чтобы дата расторжения была указана в договоре. Часто стороны указывают фиксированный период времени, в течение которого договор не считается расторгнутым. Например, можно использовать следующую форму. Например, одна сторона должна уведомить другую сторону о расторжении договора не менее чем за 10 дней.

Таким образом, срок истекает, когда должник получает это письмо. Если должник вообще не получил письмо от российской почтовой службы, то датой получения считается дата возврата письма отправителю. За редким исключением письма, полученные на почте, хранятся в течение одного месяца. Таким образом, условия договора связывают дату расторжения с датой получения арендатором уведомления, что не полностью защищает права арендодателя. Тот факт, что арендатор может завладеть своим имуществом на такой длительный срок, лишает кредитора возможности удовлетворить свое требование на основании стоимости имущества арендатора, что можно сделать только путем обращения в суд [6, с.170].

По окончании договорного периода, как и в первом случае, арендованное имущество должно быть возвращено арендодателю под расписку, подписанную обеими сторонами, в соответствии со статьей 655(2) Гражданского кодекса. Если арендатор не возвращает арендованное имущество или возвращает его с опозданием, арендодатель может потребовать возмещения расходов, понесенных в результате задержки. Если во время

использования арендованного имущества арендатор причиняет ущерб арендодателю, арендодатель имеет право требовать возмещения ущерба. Если арендатор во время использования здания или помещения производит ремонт, кроме капитального, который арендодатель по закону обязан произвести за свой счет, то стоимость ремонта не компенсируется и не зависит от характера этого ремонта.

Улучшения арендованной собственности, которая считается съемной, являются собственностью арендатора, если договором аренды не предусмотрено иное.

Соответственно, неотделимые улучшения переходят к арендодателю в конце срока аренды. Если улучшения произведены с согласия арендодателя, арендатор имеет законное право на возмещение средств, затраченных на улучшение арендованного имущества.

Однако, если арендованное имущество было амортизировано и улучшено, оно в любом случае становится собственностью арендодателя в соответствии со статьей 623 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Если договорными условиями аренды предусмотрена неустойка за несвоевременный возврат, арендатор несет ответственность в соответствии со статьей 622 Гражданского кодекса Российской Федерации за полную сумму неустойки в дополнение к штрафу, если иное не предусмотрено действующим договором.

Российское законодательство предусматривает, что при расторжении договора аренды арендатору сначала должно быть направлено обязательное уведомление о задолженности. Арендатору дается разумный срок для оплаты долга, обычно семь дней. Если арендодатель не выполняет требования сторон, арендодатель имеет право расторгнуть договор. Договор может быть изменен, но принцип разумности все равно должен соблюдаться. Важно обратить внимание на содержание договора, касающееся момента расторжения. Например, может потребоваться предварительное уведомление одной из сторон о намерении расторгнуть договор. Такое уведомление о намерении может быть сделано путем направления должнику требования об оплате, что может сократить общее время процедуры внесудебного взыскания.

На практике возникает спорный вопрос, подлежит ли оплате период, в течение которого доступ арендатора в помещение ограничен, не смотря на договор аренды.

Ограничение доступа в помещение является способом обеспечения долга, в этом случае на имущество должника накладывается арест (статья 329 Гражданского кодекса).

Стороны могут предоставить такое обеспечение добровольно по соглашению, в соответствии с принципом свободы договора и без ущерба для действующего законодательства. По такому договору временное прекращение использования арендованного имущества не должно рассматриваться как обстоятельство,

препятствующее возникновению у сторон обязанности по осуществлению платежей в течение определенного периода времени. Это отражено в прецедентном праве [8].

Однако некоторые решения отклоняются от этой позиции, иллюстрируя пробел в законодательстве. Поскольку в действующем законе нет четкого положения, требующего выплаты в спорный период, Верховный суд должен интерпретировать закон соответствующим образом. Ограничение доступа в здание в результате противоправного действия одной из сторон (задолженность по арендной плате) не должно быть основанием для отмены обязательства арендатора выплатить сумму задолженности по действующему договору. В противном случае ответственность недобросовестной стороны за нарушение договора будет исключена.

Аналогичные вопросы возникают и в отношении законности действий арендодателя по отключению коммунальных услуг, включая электричество. Суды также имеют диаметрально противоположные мнения, поэтому сделать однозначный вывод не представляется возможным. Однако логично утверждать, что включение спорного пункта в текст договора является допустимым способом защиты нарушенных прав. Вышеуказанный иск возник в результате нарушения арендатором условия об арендной плате. Утверждение о том, что должник не занимал помещение в указанный период, должно быть отклонено судом. Аналогично в других ситуациях ответственность за недобросовестные действия арендатора может быть исключена.

Решение 9-го арбитражного суда от 14 февраля 2019 года (дело № 09АП-72196/2018 № А40-132870/18) является относительно новым судебным актом и отражает тенденцию судебной практики по взысканию задолженности за весь период аренды, даже если доступ в здание был ограничен по неосторожности арендатора. На наш взгляд, это отражает тенденцию судебной практики к взысканию задолженности за весь период аренды, даже если доступ в здание ограничен по вине арендатора. Эта позиция соответствует позиции Верховного суда Российской Федерации [10].

Таким образом, были выявлены следующие правовые коллизии: в общественном сознании и публицистическом дискурсе договор найма жилого помещения понимается и используется как полный синоним договора аренды жилого помещения, между тем, с правовой точки зрения, это далеко не так; просрочки по арендной плате бывают по несколько месяцев, при этом арендодатель сталкивается с трудностями при реализации своего права на получение соответствующей оплаты в судебном порядке из-за длительности процедуры, отмечается нарушение механизма защиты нарушенных прав арендодателя; условия, обозначенные в договоре аренды на момент согласования сторонами договора, не всегда отвечают нормам действующего законодательства ГК РФ; в

нормативно-правовых актах РФ отсутствует прямая ссылка, позволяющая субъектам арендного договора автоматическом возобновлять действие договора после истечения срока 11 месяцев при отсутствии возражения сторон [9].

Список используемой литературы и используемых источников

1. Даль В. И. Толковый словарь живого великорусского языка: В 4 т. Т.1: А – З. М., 1994. 668 с.
2. Загалева Ж.А. Срок договора аренды // Юридические науки. 2020. № 10(62). С. 249-253
3. Исследование «Sberbank CIB Investment Research» [Электронный ресурс.] URL: <http://www.sberbank-cib.ru/>(дата обращения: 22.10.2022).
4. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) [Электронный ресурс.] URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399/ (дата обращения: 15.10.2022).
5. Новицкая Л.Ю. Порядок защиты прав арендодателя в случае нарушения арендатором сроков оплаты арендных платежей // Образование и право. 2020. № 3. С. 154-159
6. Натаева З.А. Правовое регулирование договора аренды нежилых помещений, не требующих государственной регистрации // Пробелы в российском законодательстве. 2019. № 12. С. 116.
7. Ожегов С. И., Шведова Н. Ю. Толковый словарь русского языка. 4-е изд. - М., 1997., 902 с.
8. Определение Верховного Суда РФ от 08 февраля 2019 г. № 301-ЭС18-24636 [Электронный ресурс]. URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/>(дата обращения: 20.10.2022).
9. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 22 апреля 2016 г. № 303-ЭС16-3057 по делу № А73-2101/2015 [Электронный ресурс]. URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/>(дата обращения: 20.10.2022).
10. Решение Арбитражного суда Новосибирской области по делу № А39-К1-2571/09 от 16.08.2009 [Электронный ресурс]. URL: <https://novosib.arbitr.ru/>(дата обращения: 20.10.2022).