

## **ПОНЯТИЕ И НЕКОТОРЫЕ ОСОБЕННОСТИ ДОГОВОРА АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОСТИ**

**Уздемир Валерия Святославовна**

магистрант, ФГБОУ ВО Донбасский государственный университет юстиции, РФ, г. Донецк

Договор аренды недвижимости в российском праве представляет собой одно из ключевых понятий, регулируемых гражданским законодательством.

По мнению Д.И. Кравцова аренда – один из наиболее развитых, но при этом сложных и комплексных институтов. С развитием рыночных отношений она приобретает все большее значение в предпринимательской деятельности. Так, договор аренды недвижимого имущества является самым распространенным видом договора среди юридических и физических лиц, а также предпринимателей [1, с. 118].

Легальное определение договора аренды содержится в статье 606 Гражданского кодекса РФ (далее - ГК РФ): «по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества по договору, являются его собственностью» [2].

Следует отметить, что по мнению Ю. Осиповой: — «передача имущества только в пользование возможна в том случае, если пользование осуществляется в таких условиях, которые позволяют арендодателю сохранять постоянный контроль над арендованным имуществом; например, пользование движимым имуществом осуществляется в его помещении» [3, с. 43].

Правовое положение арендатора в рамках договора аренды защищено от необоснованных действий арендодателя, в то время как арендодатель обеспечивает сохранность и пригодность имущества для использования. Этот баланс прав и обязанностей сторон отражён в разнообразных обязательствах: от текущего ремонта и технического обслуживания до страхования объекта.

Договор аренды должен быть заключен в простой письменной форме, если срок его действия более одного года или если одной из его сторон является юридическое лицо. Нотариальное удостоверение договора аренды производится по желанию сторон. Договор аренды недвижимости или земельного участка, заключенный на срок не менее одного года, должен пройти государственную регистрацию, иначе он будет считаться незаключенным (ст. 651 ГК РФ [2]). Если стороны не хотят регистрировать договор, они могут заключить его на срок менее года, а затем продлевать (причем, неоднократно) на такой же срок. Интересно, что если срок действия договора вообще не указывать, то его регистрация тоже не потребуется.

К существенным относят те договорные условия, без достижения согласия по которым договор аренды будет считаться незаключенным. Статьей 607 ГК РФ установлено, что в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды.

В договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным (п. 3 ст. 607 ГК РФ).

ФАС Северо-Кавказского округа в постановлении от 13.08.2009 N А01-142/2009 указал, что вопрос о незаключенности договора ввиду неопределенности его предмета нужно обсуждать до его исполнения, так как неопределенность этого условия может повлечь невозможность реализации договора. Если же договор уже исполнен (имущество передано), имеются данные, позволяющие определенно установить это имущество, а у сторон относительно объекта не возникает спор, условие об объекте не должно считаться несогласованным, а договор - незаключенным.

По российскому законодательству договор аренды может заключаться на неопределенный срок. В этом случае каждая из сторон вправе отказаться от договора в любое время, уведомив об этом другую сторону за один месяц, если иное не предусмотрено договором.

При расторжении договора аренды возможно предусмотреть обстоятельства, не зависящие от воли сторон, такие как форс-мажорные ситуации. Законодательство также предполагает возможность досрочного расторжения договора в судебном порядке при существенном нарушении одной из сторон своих обязательств, что обеспечивает дополнительную юридическую защиту и упрощает решение конфликтных ситуаций.

Таким образом, договор аренды играет важную роль в экономической жизни, способствуя рациональному использованию имущества и предоставляя сторонам гибкие условия для ведения бизнеса или личного пользования.

#### **Список литературы:**

1. Кравцов Д.И. Договор аренды: понятие, содержание, предмет, стороны // Современные проблемы инновационного развития науки. 2016. № 11. С. 118.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Российская газета", N 238-239, 08.12.1994
3. Осипова Ю. Гражданско-правовая природа аренды// Право и жизнь. 2006. №11. С. 43-44.
4. Постановление Пленума ВАС РФ от 17 ноября 2011 г. N 73 "Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды" // Вестник ВАС РФ, 2012 г., N 1