

**Белов Валерий Александрович**

**АРЕНДА КАК ВОЗВРАТНОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО**

12.00.03 – гражданское право; предпринимательское право; семейное право;  
международное частное право

Автореферат диссертации на соискание ученой степени  
кандидата юридических наук

Работа выполнена на кафедре гражданского права в Федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего образования «Российский государственный университет правосудия».

Научный руководитель	<b>Архипов Игорь Валентинович</b> доктор юридических наук, доцент
Официальные оппоненты	<b>Хохлов Вадим Аркадьевич</b> доктор юридических наук, профессор профессор кафедры правового обеспечения экономической деятельности Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Самарский государственный экономический университет»
	<b>Бевзенко Роман Сергеевич</b> кандидат юридических наук профессор кафедры общих проблем гражданского права Федерального государственного бюджетного научного учреждения «Исследовательский центр частного права имени С.С. Алексеева при Президенте Российской Федерации»
Ведущая организация	Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Саратовская государственная юридическая академия»

Защита состоится «01» ноября 2016 года в 14:00 часов на заседании диссертационного совета Д 170.003.02, созданного на базе Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Российский государственный университет правосудия» по адресу: 117418, г. Москва, ул. Новочерёмушкинская, д. 69, ауд. 910.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке и на сайте Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Российский государственный университет правосудия».

Диссертация и автореферат размещены на официальном сайте Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Российский государственный университет правосудия» по адресу <http://www.rgup.ru/>

Автореферат разослан «\_\_» \_\_\_\_\_ 2016г.

Учёный секретарь диссертационного совета

С.П. Ломтев

## ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

**Актуальность исследования.** Одним из основополагающих принципов обязательственного права является эквивалентность встречного предоставления, который обуславливает равноценность передаваемых имущественных благ от кредитора к должнику и от должника к кредитору при несении ими бремени обязательственной связи. Между тем, достижение эффекта эквивалентности зависит не только от объекта, передаваемого должнику, но и от условий, на которых осуществляется предоставление, т.е. от перечня прав, предоставляемых должнику. Учитывая, что по ряду обязательственных отношений ценность передаваемого по обязательству объекта может быть выше, чем встречное предоставление должника, в таких обязательствах наряду с признаком возмездности, проявляется такой признак как возвратность. Однако в настоящее время в юридической науке отсутствуют соответствующие положения, рассматривающие обязательственные отношения через призму признака возвратности, что может являться причиной неоднозначного толкования фактически складывающихся отношений между участниками оборота. Именно исследование свойств реализации указанного признака, а также форм его проявления и потенциальную возможность его реализации в тех или иных обязательственных отношениях составляет первый аспект актуальности настоящего исследования.

Второй аспект актуальности настоящей работы заключается в том, что аренда является особым видом обязательственных отношений, направленным на временное предоставление имущества другому лицу для целей пользования, где арендная плата, уплачиваемая арендатором, эквивалентна лишь тем правам, которые он получает на срочной основе. Между тем, арендная плата, как правило, неэквивалентна стоимости объекта аренды, в связи с чем одной из обязанностей арендатора является возвращение объекта аренды арендодателю по окончании срока действия договора аренды. Как представляется, именно в данном аспекте проявляется правовая природа аренды как возвратного

обязательства, что обуславливает актуальность исследования арендного обязательства на предмет выявления отличительных признаков аренды как возвратного обязательства от других обязательственных отношений, объединенных родовым признаком – возвратность. Таким образом, аренда является одной из правовых конструкций, где проявляется признак возвратности, что обуславливает актуальность темы исследования.

Еще одним аспектом, подчеркивающим актуальность настоящего исследования, является то, что аренда - не только один из видов договорной конструкции, благодаря которой субъекты общественных отношений могут фиксировать свою волю и удовлетворять свои потребности, но также аренда - это один из способов ведения предпринимательской деятельности (аренда в целях строительства, аренда торговых объектов). Согласно статистическим данным по состоянию на 1 апреля 2015 - 63 109 индивидуальных предпринимателей осуществляют на постоянной основе операции с недвижимым имуществом, в том числе связанные с арендой, что составляет 28,3 % от общего числа зарегистрированных индивидуальных предпринимателей, при этом аналогичную деятельность осуществляют 232 841 предприятий и организаций, что составляет 20,3% от общего числа зарегистрированных предприятий и организаций. Другим, не менее важным статистическим показателем, подчеркивающим актуальность настоящего исследования, является возросшее в несколько раз количество судебных споров, возникающих при заключении, исполнении и прекращении договора аренды (например, сводное количество судебных споров, вытекающих из арендных правоотношений, рассмотренных арбитражными судами первой инстанции в 2013г., увеличилось более чем на 12% по сравнению с аналогичным периодом в 2011 году; количество аналогичных категорий споров, рассмотренных в первом полугодии 2015г. Арбитражным судом города Москвы, увеличилось более чем на 46% по сравнению с аналогичным периодом в 2014 году и т.п.). Данные обстоятельства не могут свидетельствовать о

единообразном толковании конструкции аренды среди представителей гражданского оборота.

Указанные статистические данные дают все основания с уверенностью говорить о популярности отношений, связанных с временным возвратным использованием чужим имуществом (арендные отношения) среди участников гражданского оборота. А учитывая, что деятельность, связанная с арендой имущества, как правило, не осуществляется без заключения соответствующего договора, полагаем, что договор аренды также является одной из наиболее востребованных договорных конструкций. В этой связи актуальность исследования вопросов, связанных с реализацией арендных отношений на практике, не вызывает сомнений.

Таким образом, вопросы обязательственного права, в частности посвященного арендным отношениям как в части законодательного регулирования, так и в сфере правоприменения, обуславливают актуальность и практическую значимость исследования вопросов, возникающих из аренды как возвратного обязательства.

**Степень научной разработанности темы.** Исследованию проблем гражданско-правового регулирования обязательственных отношений посвятили свои работы: И.Г. Барановская, Р.С. Бевзенко, В.А. Белов, В.В. Витрянский, А.В. Власова, А.В. Демкина, А.В. Егоров, Е.И. Емелькина, О.С. Иоффе, А.Ю. Кабаков, А.Г. Карапетов, П.В. Крашенинников, О.А. Круглова, А.Н. Латыев, Д.И. Мейер, В.К. Райхер, Ю.В. Романец, С.В. Сарбаша, А.П. Сергеев, Е.А. Суханов, С.А. Степанов, Ю.К. Толстой, В.А. Умов, В.А. Хохлов, М.А. Церковников, Г.Ф. Шершеневич, Е.А. Яргина и др.

Аспекты, посвященные вопросам аренды, отражены в диссертационных исследованиях Л.М. Ахметшиной «Аренда земли по российскому законодательству» (2002), А.В. Ерш «Аренда зданий и иных сооружений» (2003), Д.В. Елизарова «Гражданско-правовые проблемы аренды недвижимого имущества» (2011), Т.А. Еремкиной «Договор аренды и его роль в гражданском обороте» (2008), Н.С. Карцевой «Договор аренды недвижимости в современном

российском гражданском законодательств» (2004), Л.Т. Кокоевой «Основные проблемы гражданско-правового регулирования арендных отношений» (2004), Б.В. Кокотова «Правовое регулирование аренды сельскохозяйственных земель в Англии и США» (2000), В.М. Ланда «Особенности гражданского-правового регулирования аренды объектов недвижимости: на примере города Москвы» (2009), А.А. Садретдинова «Правовое регулирование аренды зданий и сооружений» (2002), Е.Б. Щербаковой «Правовое регулирование финансовой аренды в Российской Федерации с учетом норм международного права и зарубежного законодательства» (2008), Н.Ю. Шлюндт «Изменение и расторжение договора аренды» (2005).

Вместе с тем проводимые ранее исследования не рассматривали аренду как один из видов возвратных обязательств, который обуславливает возможность временного легитимного использования чужой вещи на условиях ее возвращения. Кроме того, преимущественное большинство проводимых исследований арендных отношений осуществлялись до утверждения Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации; принятия ведущих постановлений Пленумов Верховного Суда РФ и Высшего Арбитражного Суда РФ, разъясняющих практику применения норм об аренде; а также начала процесса многоэтапного реформирования гражданского законодательства. В связи с чем исследование арендных правоотношений применительно к существующим реалиям, требует критического и системного осмысления в свете реформирования гражданского законодательства, как в части обязательственного права в целом, так и применительно к арендным отношениям, в частности.

**Объектом исследования** являются урегулированные нормами гражданского права обязательственные отношения, возникающие из договора аренды, одной из характеристик которых является признак возвратности, а также отношения, складывающиеся между участниками арендных отношений и третьими лицами, не являющимися стороной одноименной сделки.

**Предмет исследования** включает в себя правовые нормы, регулирующие отношения, связанные с временным легитимным возвратным использованием чужой вещи, возникающие из договора аренды, соответствующие положения доктрины гражданского права и правоприменительную (в том числе судебную) практику.

**Цель** диссертационной работы заключается в разработке основных теоретических положений об аренде как возвратном обязательстве, а также характеристике признака возвратности применительно к обязательственным отношениям.

Для достижения сформулированной цели в диссертационном исследовании поставлены следующие взаимосвязанные исследовательские **задачи**:

- дать характеристику признаку возвратности применительно к обязательственным отношениям;
- выявить формы признака возвратности;
- обосновать точку зрения, что аренда является видом возвратных обязательств;
- проанализировать на предмет системности правовые нормы, регулирующие арендные правоотношения, а также выявить проблемы их правоприменения;
- рассмотреть арендное обязательство, а также одноименные правоотношения в динамике на предмет реализации в них признака возвратности;
- дать характеристику объектам гражданского оборота, способных выступать в качестве объекта арендных правоотношений;
- определить цели субъектов общественных отношений, являющихся движущей силой для заключения договора аренды;

- дать характеристику основаниям прекращения арендного обязательства как побудителям к процессу реализации признака возвратности;
- определить особенности правового регулирования арендных отношений применительно к отдельным объектам гражданского оборота.

**Методологическая основа диссертационного исследования.** В работе использованы общенаучные (анализ и синтез, абстрагирование и конкретизация) и частнонаучные методы исследования (формально-юридический, сравнительно-правовой, технико-юридический).

**Теоретическую основу диссертационного исследования** составили положения, сформулированные в трудах отечественных и зарубежных ученых по общим вопросам вещного, договорного и обязательственного права, а также правовые исследования, охватывающие арендные отношения, среди которых можно выделить: Р.С. Бевзенко, В.А. Белова, М.И. Брагинского, В.В. Витрянского, Д.В. Елизарова, Т.А. Еремкина, А.В. Ерш, О.С. Иоффе, А.Г. Карапетова, Н.С. Карцеву, Л.Т. Кокоеву, Б.В. Кокотова, В.М. Ланда, Д.И. Мейера, В.К. Райхера, А.А. Садретдинова, С.В. Сарбаша, Е.А. Суханова, С.А. Степанова, Ю.К. Толстого, В.А. Хохлова, Г.Ф. Шершеневича и др.

**Эмпирическую базу исследования** составили результаты изучения Информационные письма Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ (7), Постановления Пленума Верховного Суда РФ (4), Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ (9), Постановления Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ (8), Определения Верховного Суда РФ (3), Определения Высшего Арбитражного Суда РФ (7), Постановления арбитражных судов округов (33), Постановления арбитражных апелляционных судов (6).

**Научная новизна диссертационного исследования** заключается в обосновании основных теоретических положений об аренде как возвратном обязательстве, позволивших, в частности: выделить и охарактеризовать признак

возвратности применительно к обязательственным отношениям; выявить формы его проявления; сформулировать определение возвратного обязательства; выделить признаки аренды как возвратного обязательства. Кроме того, при разработке основных теоретических положений об аренде как возвратном обязательстве были достигнуты следующие результаты:

- Выделены стадии развития арендного правоотношения;
- Приведены дополнительные доводы в пользу того, что пользование имуществом всегда сопряжено с фактом владения им;
- Сформулировано положение о том, что является целью лица, вступающего в арендные отношения;
- Доказана возможность досрочного прекращения арендного обязательства в условиях утраты интереса одного из его субъектов;
- Установлено соотношение права застройки и аренды.

Научная новизна находит непосредственное отражение в следующих **положениях, выносимых на защиту:**

1. Установлено, что стабильный товарооборот как цель гражданских правоотношений базируется на принципе эквивалентности встречного предоставления, т.е. на взаимно равноценном имущественном обмене. Достижение эффекта эквивалентности может осуществляться как исключительно посредством встречного имущественного предоставления (признак возмездности), так и в сочетании с действиями должника по возвращению имущества, либо его эквивалента, ранее полученного от кредитора (признак возвратности).

2. Обосновано, что в зависимости от вида обязательств признак возвратности может быть реализован в позитивной форме – являться предполагаемым (ожидаемым) поведением должника; либо быть основанным на одностороннем отказе кредитора от исполнения обязательства, в связи с нарушением должником порядка исполнения принятых на себя обязанностей - негативная форма.

3. Сформулировано авторское определение понятия «возвратного обязательства».

В силу возвратного обязательства должник обязуется возвратить кредитору ранее полученный от него объект, а в случае изначального получения родовых потребляемых вещей - соответствующий имущественный эквивалент.

4. Установлены признаки аренды как возвратного обязательства, которые заключаются в следующем: 1) возвращение объекта аренды может происходить с учетом нормального износа или с неотделимыми улучшениями, дающими право арендатору претендовать на соответствующую компенсацию со стороны арендодателя, в случаях предусмотренных договором; 2) форма реализации признака возвратности может быть переквалифицирована с позитивной на негативную, в случае если арендатор осуществляет выкуп объекта аренды; т.е. когда арендные отношения преобразуются в отношения, возникающие из договора купли-продажи.

5. Выявлены следующие стадии динамики арендного правоотношения:

- Начальная - данная стадия обуславливает процесс приобретения лицами статуса субъектов арендного обязательства;
- Исполнительная – данная стадия обуславливает процесс, связанный с совершением акта распоряжения объектом аренды в пользу арендатора и возмездным извлечением блага последним из объекта аренды;
- Завершающая – данная стадия обуславливает процесс возвращения объекта аренды арендодателю и совершением окончательных взаиморасчетов между субъектами обязательства.

Исходя из выявленных стадий динамики арендного правоотношения, усматривается, что принцип эквивалентности встречного предоставления реализуется поэтапно: признак возмездности - на исполнительной стадии, а признак возвратности - на завершающей стадии арендного правоотношения.

6. Обосновано, что исполнительная стадия договора аренды не является завершающей стадией обязательства, в отличие от большинства обязательственных отношений, а наоборот является основанием возникновения биабсолютных прав, срок прекращения действия которых обусловлен моментом возвращения имущества арендодателю (признак возвратности). При этом под биабсолютными правами автор понимает право, принадлежащее каждому субъекту относительного правоотношения (в частности, арендодателя и арендатора), запрещать третьим лицам вступать во взаимодействие с объектом договора (объектом аренды), а также предпринимать меры по пресечению и восстановлению нарушенного права.

7. Доказано, что пользование объектом аренды предполагает факт владения им, поскольку возврат объекта аренды как императивная обязанность арендатора (признак возвратности) может быть реализована только при условии получения данного имущества от арендодателя.

8. Обосновано, что помимо имущественной заинтересованности в объекте, целью лица, вступающего в арендные правоотношения, является приобретение статуса арендатора, который обуславливает факт возникновения у последнего как обязательственных, так и биабсолютных прав.

9. Доказано, что утрата интереса одного из участников договора аренды к существующей между ними обязательственной связи является самостоятельным основанием для расторжения договора аренды, заключенного на определенный срок. Отсутствие в федеральных законах нормы, предусматривающей право досрочного расторжения договора аренды по причине утраты интереса, является основанием для возникновения обстоятельств, при которых обязательственные отношения порождены не волевым действием его участников, а нормой права.

10. Установлено, что аренда и право застройки являются схожими (до степени смешения) правовыми категориями, где признак возвратности проявляется в позитивной форме, а факт возвращения ранее полученного объекта обусловлен сущностью самих отношений, поскольку для каждой из

приведенных правовых категорий характерно сочетание признаков возмездности и возвратности для достижения эффекта реализации принципа эквивалентности встречного предоставления, поэтому самостоятельное правовое регулирование отношений, связанных с застройкой, автору представляется излишним.

На основании обусловленной новизны научного исследования, положений, вынесенных на защиту, и проведенного исследования сформулированы следующие **предложения по совершенствованию норм гражданского права:**

1. В связи с отсутствием системности при изложении и группировании правовых норм, осуществляющих правовое регулирование арендных отношений, предложена скорректированная структура главы 34 ГК РФ: § 1 - Общие положения о договоре аренды, § 2 - Договор аренды недвижимого имущества.
2. Предложено исключить из главы 34 ГК РФ нормы о лизинге, так как лизинг является видом кредитных отношений.
3. Изменить норму права, закрепленную в абзаце 1 статьи 606 ГК РФ, и изложить ее в следующей редакции: «По договору аренды одна сторона (арендодатель) за плату обязуется передать другой стороне (арендатору) имущество на условиях временного возвратного пользования».
4. Изменить норму права, закрепленную в абзаце 1 пункта 1 статьи 607 ГК РФ, и изложить ее в следующей редакции: «Договор аренды может быть заключен в отношении вещи, имеющейся в наличии у арендодателя в момент подписания соглашения, а также в отношении вещи, которая будет им создана или приобретена в будущем».
5. Изменить норму права, закрепленную в абзаце 2 пункта 2 статьи 610 ГК РФ, и изложить ее в следующей редакции: «Если иное не установлено законом или соглашением сторон каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества - за три месяца».

**Теоретическая значимость** положений и выводов диссертации заключается в том, что они имеют теоретическое значение для развития учения об обязательстве, в том числе в части: развития теории о существовании группы обязательственных отношений, объединенных одним родовым признаком – возвратности (возвратные обязательства); исследования правомерности отнесения аренды как числу возвратных обязательств. Сформулированные в работе научные выводы могут способствовать развитию доктринальных исследований такой гражданско-правовой категории, как возвратные обязательства.

**Практическая значимость** исследования состоит в том, что его результаты могут быть использованы: в научно-исследовательской работе и юридической практике; в качестве теоретической основы для совершенствования норм права и правоприменительной практики по вопросам обязательственного права; при преподавании гражданского права, в частности учения об обязательствах.

**Апробация работы.** Основные положения диссертации нашли свое отражения в статьях, опубликованных в научных журналах, в том числе рекомендованных Высшей аттестационной комиссией при Министерстве образования и науки Российской Федерации. Результаты диссертационного исследования используются для развития научного знания, внедрены в юридическую практику хозяйствующих субъектов, используются в процессе преподавания гражданско-правовых дисциплин. Теоретические положения и выводы, предложенные по совершенствованию законодательства, изложены автором в докладах и сообщениях на научно-практических конференциях: X Международной научно-практической конференции «Актуальные социально-экономические и правовые проблемы развития России» (Москва, ноябрь 2012); Всероссийской межвузовской научно-практической конференции «Актуальные проблемы современного законодательства» (Москва, 12 мая 2013); Межвузовской (международной) научно-практической конференции «Правовая система России: история и современность» (Москва, 4 декабря 2013г.); 42-й

Всероссийской научно-практической конференции студентов, аспирантов и молодых ученых «Актуальные проблемы реформирования современного законодательства Российской Федерации и субъектов Российской Федерации» (Москва, 17-18 апреля 2014г.); XIV Международной студенческой научной конференции iSLaCo'2014 «Прецеденты в праве и их роль в правовом регулировании» (Москва, 16-19 апреля 2014г.); III Юридическом форуме для практиков (Москва, 08 октября 2014г.); Конференции «Гражданский кодекс: актуальные изменения 2015» (Москва, 31 марта 2015г.); Научной конференции «Реформа гражданского законодательства (общие положения)» (Москва, 11 декабря 2015г.).

**Структура** диссертации обусловлена целью, задачами и логикой научного исследования. Диссертационная работа состоит из введения, трех глав, включающих в себя девять параграфов и заключение.

## ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

**Во введении** обосновывается актуальность темы диссертационного исследования, определяются его цели и задачи, объект и предмет, раскрываются степень научной разработанности, научная новизна и положения, выносимые на защиту, теоретическая и практическая значимость работы, а также приводятся данные об апробации результатов исследования.

**В первой главе «Теоретико-правовая характеристика аренды и признака возвратности»** осуществляется общая характеристика признака возвратности применительно к обязательственным правоотношениям в целом; выявляются отличительные признаки видовой конструкции возвратных обязательств – аренды от иных обязательств, где проявляется признак возвратности; анализируется система правовых норм, регулирующая арендные отношения.

**Первый параграф «Признак возвратности в обязательственных отношениях»** посвящен исследованию вопроса реализации признака возвратности и форм его проявления в структуре обязательственных отношений, по результатам которого выдвигается доктринальное определение возвратного обязательства, выделяются его признаки и предлагается классификация видов обязательственных отношений, объединенных единым родовым признаком – возвратность.

**Второй параграф «Признак возвратности в арендных отношениях»** посвящен исследованию такого признака аренды как возвратность. По результатам исследования был сделан вывод, что аренда является возвратным обязательством со свойственными ему признаками, в том числе: возвращение объекта аренды может происходить с учетом нормального износа или с неотделимыми улучшениями, дающими право арендатору претендовать на соответствующую компенсацию со стороны арендодателя, в случаях предусмотренных договором; форма реализации признака возвратности может быть переквалифицирована с позитивной на негативную, в случае если

арендатор осуществляет выкуп объекта аренда; т.е. когда арендные отношения преобразуются в отношения, возникающие из договора купли-продажи.

**В третьем параграфе «Методология изложения правовых норм, посвященных аренде»** рассматриваются вопросы изложения и систематизации правовых норм, регламентирующих арендные правоотношения. Был сделан вывод, что существующая структура изложения правовых норм об аренде на виды арендных обязательств утратила свою актуальность, кроме того, было отмечено, что критерии системного подхода, свойственного ГК РФ как кодифицированному законодательному акту, в нем не проявляются. В связи с этим было предложено осуществить пересмотр вопроса дифференциации арендных отношений путем установления двух параграфов в рамках главы 34 ГК РФ, а именно: § 1 - Общие положения о договоре аренды, § 2 - Договор аренды недвижимого имущества.

Были высказаны аргументы в пользу исключения договора финансовой аренды (лизинга) из категории договоров, связанных с арендой имущества, поскольку правовая природа лизинга не отвечает признакам аренды, а, следовательно, не может регулироваться одноименными нормами права. В связи с чем высказано предложение об отнесении таких правоотношений к нормам о кредитовании, а также о необходимости переименования Федерального закона «О финансовой аренде (лизинге)» в Федеральный закон «О лизинге».

**Во второй главе «Обязательство из договора аренды»** были подвергнуты анализу обязательственные отношения, возникающие из договора аренды, в том числе связанные с возникновением, исполнением и прекращением арендных правоотношений.

**В первом параграфе «Стадии аренды как возвратного обязательства»** исследуется динамика арендного обязательства и выявляются стадии его развития: начальная, исполнительная и завершающая. В результате проведенного анализа отдельных стадий арендного обязательства были выявлены отличительные черты, свойственные той или иной стадии арендного

обязательства. Кроме того, было установлено, что с момента совершения арендодателем акта распоряжения объектом аренды и до момента его возвращения, у субъектов договора аренды наряду с обязательственными правами возникают абсолютные права, которые заключаются в праве субъектов относительного правоотношения (в частности, арендодателя и арендатора), запрещать третьим лицам вступать во взаимодействие с объектом договора (объектом аренды), а также предпринимать меры по пресечению и восстановлению нарушенного права.

По тексту указанного параграфа была обоснована потребность в исключении положения, закрепленного в пункте 2 статьи 651 и пункте 3 статьи 658 ГК РФ: «и считается заключенным с момента такой регистрации». Такого рода действия позволят однозначно утверждать, что обязательственные правоотношения между субъектами договора аренды возникают с момента достижения соглашения по всем существенным условиям, что подтверждает консенсуальную природу договора аренды, а также позволит устранить двойной порядок регистрации, установленный в отношении договора аренды и прав арендатора на объект аренды.

**Во втором параграфе «Объект арендного обязательства»** анализируется перечень объектов гражданского оборота, которые могут быть включены в предмет договора аренды. В этой связи был сделан вывод, что родовые вещи, в том числе потребляемые, могут быть объектом аренды, в том случае если цель их использования заключается не в переработке, а их использование не приводит к утрате ими полезных свойств, т.е. сохраняются условия для реализации признака возвратности. Данный вывод был обоснован тем, что пользование имуществом возможно не только по их прямому назначению, т.е. созданию из первичного материала элементов переработки, но и возможности использования такого материала для иных целей, не связанных с созданием новых объектов гражданского оборота.

Кроме того, была доказана актуальность и потребность, а также правовая допустимость распространения конструкции купли-продажи будущих вещей

(пункт 2 статьи 455 ГК РФ), т.е. объектов, которые на момент заключения договора отсутствуют у продавца, применительно к арендным отношениям. В этой связи с чем было предложено изменить норму права, закрепленную в абзаце 1 пункта 1 статьи 607 ГК РФ, и изложить ее в следующей редакции: «Договор аренды может быть заключен в отношении вещи, имеющейся в наличии у арендодателя в момент подписания соглашения, а также в отношении вещи, которая будет им создана или приобретена в будущем».

**В третьем параграфе «Телеологический подход к арендному обязательству»** были исследованы цели субъектов гражданского оборота при вступлении в арендные правоотношения. Был сделан вывод, что одной из целей лица при заключении договора аренды является приобретение статуса арендатора, который позволяет таковому требовать как от арендодателя, так и от третьих лиц соблюдения его прав и законных интересов при взаимодействии с объектом аренды.

Обосновано, что предусмотренное законодателем разделение объекта договора аренды на материальный объект и право аренды (имущественное право) является необоснованным, поскольку такого рода дробление не обусловлено наличием возможности отдельного их использования в качестве отдельных объектов гражданского оборота.

Был сделан вывод, что внесение объекта аренды в уставной капитал общества или его передача арендатором в залог не является разновидностью пользования по смыслу статьи 209 ГК РФ, т.е. извлечением блага из объекта аренды, а является способом правопреемства, т.е. заменой стороны в договоре аренды.

**В четвертом параграфе «Прекращение арендного обязательства»** исследуются основания прекращения арендного обязательства, которые являются побудителями к реализации признака возвратности. Был сделан вывод, что в условиях динамичности арендного правоотношения, прекращение обязательственной связи происходит отличительным образом на каждой из стадий действия арендного правоотношения.

Обосновано, что порядок прекращения арендного обязательства должен соответствовать принципу баланса интересов участников договора аренды. Исследование принципа баланса интересов позволило утверждать, что обосновано установить на законодательном уровне возможность внесудебного порядка расторжения договора аренды по инициативе арендатора, на случай если арендодатель не совершает акт распоряжения объектом аренды в пользу арендатора, при условии соблюдения арендатором уведомительной процедуры о необходимости устранения допущенного нарушения.

Был исследован порядок расторжения договора аренды в судебном порядке по инициативе арендодателя, в связи с чем был сделан вывод, о невозможности совмещения в одном документе требования арендодателя о расторжении договора (пункт 1 статьи 619 ГК РФ) и уведомлении о содеянном отступлении от выполнения условий договора (пункт 3 статьи 619 ГК РФ) под страхом возвращения судом искового заявления по причине несоблюдения досудебного порядка урегулирования спора.

Было обосновано, что процесс расторжения договора аренды так же, как и процесс его заключения, связан с проявлением субъектом гражданского права его правоспособности и дееспособности. Следовательно, расторжение договора по инициативе одной стороны вследствие утраты интереса должно допускаться законом, в том числе посредством удовлетворения таких требований в судебном порядке. Однако при удовлетворении такого требования не должны нарушаться интересы другого участника сделки, в связи с чем был сделан вывод о том, что при удовлетворении требования о расторжении договора аренды вследствие утраты интереса одного из участников сделки, требования о возмещении убытков, вызванных таким расторжением, также должно подлежать удовлетворению.

**Третья глава «Особенности отдельных арендных отношений»** посвящена исследованию особенностей арендных отношений, где объектом выступает имущество гражданского оборота, вызывающее повышенный интерес со стороны представителей предпринимательского сообщества,

который проявляется в постоянной вовлеченности такого имущества в арендные правоотношения.

**В первом параграфе «Пользование земельным участком в целях строительства»** анализируются существующие предпосылки по пересмотру отношений, связанных с использованием земельным участком в целях строительства, и их переквалификации из арендных правоотношений в отношения, возникающие из права застройки. Указанные предпосылки усматриваются исходя из существующей Концепции развития гражданского законодательства, которая предусматривает исключение отношений, связанных с временным использованием земельным участком в целях строительства, из области регулирования главы 34 ГК РФ (Аренда), и отнесении их к праву застройки. Между тем было обосновано, что аренда и право застройки порождают схожие (до степени смешения) правоотношения, где признак возвратности проявляется в позитивной форме, а факт возвращения ранее полученного объекта обусловлен сущностью самих отношений, поскольку каждой из приведенных правовых категорий характерно сочетание признаков возмездности и возвратности для достижения эффекта реализации принципа эквивалентности встречного предоставления.

**Второй параграф «Торговый объект как объект договора аренды»** исследует один из самых популярных объектов гражданского оборота, вовлеченных в арендные правоотношения, - торговый объект. По результатам исследования вопросов в указанном параграфе был сделан вывод, что утвержденный на законодательном уровне термин понятия «торговый объект» не является родовым по отношению к определениям стационарного и нестационарного объекта. В связи с чем диссертантом было предложено уточненное определение понятия торгового объекта.

Было установлено, что обязательственная связь, складывающаяся между субъектами договора аренды торгового объекта, имеет опосредованное влияние на общественные интересы, в связи с чем сделан вывод, что действующие договоры аренды торгового объекта, заключенные до момента вступления в

силу Федерального закона «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации», могут быть пролонгированы на основании статьи 621 ГК РФ, исключительно при получении одобрения со стороны антимонопольного органа. В противном случае может наблюдаться ситуация, при которой экономический рынок монополизруется, что скажется на социально-публичных интересах общества в целом.

**В заключении** подводятся итоги исследования, обобщаются теоретические выводы и практические рекомендации.

**Основные положения диссертации опубликованы:**

*I. в рецензируемых научных изданиях, рекомендованных Высшей аттестационной комиссией при Министерстве образования и науки Российской Федерации:*

1. Белов В.А. Договор аренды и государственная регистрация / В.А. Белов // Вестник Арбитражной практики. – 2016. – №2. – С. 33 - 38. (0,38 п.л.)
2. Белов В.А. Расторжение договора аренды в условиях финансового кризиса / В.А. Белов // Право и Экономика. – 2016. - №2. - С. 22 - 27. (0,56 п.л.)
3. Белов В.А. Государственные интересы, вытекающие из договора аренды / В.А. Белов // Актуальные проблемы Российского права. - 2015. - №9 (58). - С. 96 - 102. (0,77 п.л.)
4. Белов В.А. Правовая природа арендных отношений: исторический аспект / В.А. Белов // Адвокат. – 2015. - №9. - С. 68 - 71. (0,47 п.л.)
5. Белов В.А. О консенсуальности и реальности договора аренды / В.А. Белов // Право и Экономика. – 2015. - №3. - С. 54 - 56. (0,46 п.л.)
6. Белов В.А. Правовое регулирование договора аренды: анализ общего и специального законодательства в сфере арендных отношений / В.А. Белов // Актуальные проблемы Российского права. - 2014. - №10. - С. 2258 – 2264. (0,8 п.л.)
7. Белов В.А. Вещное право арендатора в договоре аренды (имущественного найма) / В.А. Белов // Экономика. Предпринимательство. Окружающая среда. - 2014. - №3. - С. 27 - 32. (0,66 п.л.)
8. Белов В.А. Особенности договора аренды торгового объекта / В.А. Белов // Вестник Академии права и управления. - 2014 - №35. - С. 111 - 115. (0,5 п.л.)
9. Белов В.А. Проблемы отмены вещно-обязательственной аренды в рамках реформы гражданского законодательства / В.А. Белов // Право и Экономика. – 2014. - №7. - С. 28 - 31. (0,56 п.л.)

10. Белов В.А. Особенности законодательства об аренде / В.А. Белов // Право и Экономика. – 2014. - № 6. - С. 19 - 23. (0,59 п.л.)
11. Белов В.А. Правомочия арендатора и ограниченное вещное право по договору аренды (имущественного найма) / В.А. Белов // Нотариус. - 2014. - № 3. - С. 15 - 18. (0,28 п.л.)
12. Белов В.А. Арендная плата по договору аренды / В.А. Белов // Право и Экономика. – 2014. - № 3. - С. 36 - 38. (0,34 п.л.)
13. Белов В.А. Особенности договора аренды торгового объекта / В.А. Белов // Право и Экономика. – 2014. - № 2. - С. 45 - 47. (0,27 п.л.)
14. Белов В.А. Единый недвижимый комплекс как объект правоотношений / В.А. Белов // Экономика. Предпринимательство. Окружающая среда. - 2014. - №1. - С. 65 - 68. (0,46 п.л.)

*II. В иных научных изданиях:*

15. Белов В.А. Арест имущества: правоприменительная практика по договору аренды / В.А. Белов // Жилищное право. – 2016. - №6. – С. 55 – 65. (0,4 п.л.)
16. Белов В.А. Крупные арендаторы недвижимости: споры с владельцами / В.А. Белов // Жилищное право. – 2016. - №4. – С. 71 - 80. (0,37 п.л.)
17. Белов В.А. Институт аренды и практика применения потестативных условий / В.А. Белов // Реформа гражданского законодательства (общие положения): Материалы научной конференции (11 декабря 2015г., МФЮА). – М.: МФЮА, 2015. - С. 4-8. (0,2 п.л.)
18. Белов В.А. Прекращение арендных отношений. Как арендатору расторгнуть договор без лишних переплат / В.А. Белов // Юрист компании. – 2014. - №2. - С. 30 - 35. (0,38 п.л.)
19. Белов В.А. Об отдельных вопросах практики применения договора аренды транспортного средства / В.А. Белов // Вестник Московского финансово-юридического университета МФЮА. - 2013. - №4. - С. 160 - 169. (0,47 п.л.)

20. Белов В.А. Теоретические и практические вопросы «нового» вещного права в Российской Федерации – право застройки. Анализ договора об установлении застройки / В.А. Белов // Правовая система России: история и современность: материалы VI межвузовской (международной) научно-практической конференции (04 декабря 2013г., МГОУ). – М.: Изд-во МГОУ, 2013. - С. 13 - 19. (0,4 п.л.)
21. Белов В.А. Об отдельных вопросах практики прекращения договора аренды / В.А. Белов // Вестник Московского финансово-юридического университета МФЮА. - 2013. - №3. - С. 109 - 116. (0,48 п.л.)
22. Белов В.А. Предварительный договор аренды и договор аренды объекта будущей недвижимости / В.А. Белов // Актуальные проблемы современного законодательства. Сборник статей студентов, аспирантов, соискателей и преподавателей. - М.: МФЮА, 2013. - С. 149 - 155. (0,3 п.л.)
23. Белов В.А. Предварительный договор в гражданском праве Российской Федерации / В.А. Белов // Актуальные социально-экономические и правовые проблемы развития России: материалы X Международной научно-практической конференции / Отв. ред. Э.Р. Гатиатуллина. – М.: МФЮА, 2012. - С. 183 - 195. (0,78 п.л.)