

УДК 347.453

**Рудаков Степан Евгеньевич**

студент магистратуры  
Московский государственный юридический  
университет имени О.Е. Кутафина (МГЮА)  
Москва, Россия  
rudackov.stepan@yandex.ru

**Stepan E. Rudackov**

Post-graduate student  
Moscow State Law University (MSAL)  
Moscow, Russia

---

**ОСОБЕННОСТИ РАСТОРЖЕНИЯ  
(ИЗМЕНЕНИЯ) ДОГОВОРА АРЕНДЫ  
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

---

**FEATURES OF DISSOLUTION  
(AMENDMENT) OF AN IMMOVABLE  
PROPERTY LEASE AGREEMENT**

---

**Аннотация**

В статье рассматриваются особенности изменения и расторжения договора аренды недвижимого имущества. Автором производится анализ судебной практики по применению норм о изменении и расторжении арендных правоотношений. В работе производится исследование проблемы заключения сторонами предварительного договора, который должен опосредовать основной договор аренды недвижимого имущества.

**Ключевые слова:**

договор аренды, недвижимое имущество, арендодатель, арендатор

---

**Abstract**

The article deals with the features of amendment and dissolution of the lease agreement of immovable property. The author analyses judicial practice on application of norms on amendment and dissolution of lease legal relations. The paper analyses the problem of conclusion by the parties of a preliminary agreement, which should mediate the main contract of lease of immovable property.

**Keywords:**

lease agreement, immovable property, lessor, lessee

---

Правовое регулирование вопросов, связанных с недвижимостью в целом и ее арендой в частности, играет ключевую роль в обеспечении стабильности и защиты прав собственности на недвижимое имущество. Недвижимость, будучи значительным элементом экономики и социальных отношений, требует четкого законодательного обеспечения для предотвращения конфликтов, обеспечения устойчивости рынка недвижимости и защиты интересов граждан.

Отсутствие должного нормативно-правового регулирования порождает неопределенность, что может привести к негативным последствиям для общества и экономики в целом. Недостаточная прозрачность правовых норм и процедур может способствовать коррупции, незаконным захватам недвижимости, спорам между субъектами или злоупотреблениям, что еще раз подчеркивает, что вопросу аренды недвижимого имущества в рамках настоящей работы стоит уделить особое внимание.

Изменение или расторжение договора аренды недвижимого имущества имеет свою специфику [4, С. 70] и может быть произведено по следующим основаниям. Во-первых, таким основанием может быть соглашение сторон, которое заключается в

письменной форме. Соглашение должно представлять собой один документ, подписанный обеими сторонами. Правила о государственной регистрации распространяются и на указанное соглашение.

Во-вторых, договор аренды недвижимого имущества может быть изменен или расторгнут по требованию одной стороны по решению суда. Это может происходить в нескольких случаях. Одни из самых распространенных – это существенное нарушение договора. Например, если арендатор произвел незаконную перепланировку, то суд может расценить такие действия как существенное нарушение договора [7].

Кроме того, требование о расторжении или изменении договора в судебном порядке может быть заявлено стороной договора аренды в случае существенного изменения обстоятельств. Например, если арендованное недвижимое имущество предназначено для использования субъектами малого и среднего предпринимательства, то лишение арендатора соответствующего статуса служит основанием для расторжения договора в судебном порядке [15].

Требование о расторжении может быть заявлено, если имущество не было предоставлено арендатору. Разрешая спорные ситуации, суды принимают во внимание документальные доказательства, однако не ограничиваются исследованием только акта приема-передачи имущества; отсутствие такого акта еще не означает то, что имущество передано не было; стороны могут предоставить иные доказательства передачи имущества или пользования им [13]. Однако непредставление принадлежностей к имуществу и соответствующих документов служит таковым основанием. Например, причал не может эксплуатироваться без необходимой технической документации, поэтому ее непредставление может служить основанием для расторжения договора [10].

Арендатор имеет право потребовать досрочного расторжения договора в случае, если переданное имущество не может быть использовано в целях, указанных в договоре. Например, в одном из дел недостатком арендованного имущества признано наличие трещин в стенах, что приводит к образованию отверстия, не предусмотренных конструкцией помещения [18]. Однако заявить требование о расторжении договора при наличии недостатков возможно, только если они прямо не оговорены в договоре, не могли быть заранее известны арендатору или обнаружены им во время осмотра. Так, не признано недостатком отсутствие эвакуационного выхода, поскольку этот недостаток по своей сущности не относится к скрытым [16].

Если арендатор длительное время пользовался недвижимостью и лишь затем заявил о наличии недостатков, которые должны были быть обнаружены или должны были быть известны сразу, то такие требования также не удовлетворяются [14].

Недостатки могут возникнуть и в дальнейшем, тогда требование о расторжении может быть заявлено, если имущество стало непригодным по причинам, на которые арендатор не мог повлиять. Примером может служить обрушение в арендованном помещении пола, произошедшее по причине производства арендодателем ремонта в соседних помещениях [20].

Такое же требование (расторжение договора) может быть заявлено арендатором, если арендодатель не выполнил обязанность по уведомлению другой стороны о правах третьих лиц в отношении имущества, сдаваемого в аренду, что находит отражение в судебной практике [19]. Также требование о расторжении договора может быть заявлено, если арендатор или арендодатель не производит капитальный ремонт, который надлежит сделать [6].

Отметим, что два последних правила, хотя и применяются ко всем видам договора аренды, но наиболее распространены споры, связанные именно с недвижимым имуществом.

Кроме того, к расторжению договора могут привести следующие действия арендатора: использование объекта аренды не по правилам договора или с нарушением норм, затрагивающих назначение имущества [11]; сдача арендуемого имущества в субаренду в отсутствие должного согласия уполномоченного лица (собственника) [17]; существенное ухудшение имущества [12], неоднократное допущение просрочки по внесению арендной платы [9]; иные случаи, специально оговоренные в законе.

В указанных случаях обязательно соблюдение досудебного порядка урегулирования спора: прежде, чем обращаться в суд, арендодатель обязан направить арендатору требование о необходимости устранения нарушений в разумный срок.

Применительно к недвижимому имуществу, важно сказать о специальных правилах, регулирующих аренду земельных участков [5]. Так, по требованию арендодателя договор может быть расторгнут при использовании земельного участка с нарушением требований законодательства (в частности, при порче земель, в случае нарушения графика освоения указанной территории и др.)

Наконец, третьим основанием для прекращения договора может быть отказ стороны договора от исполнения во внесудебном порядке. Если договор бессрочный, то такое требование может быть заявлено любой стороной не позднее, чем за три месяца до даты предполагаемого прекращения договора. Отметим, что в отношении движимого имущества указанный срок меньше и составляет один месяц.

Случаются также ситуации, когда заключению основного договора аренды недвижимого имущества предшествует предварительный договор. На практике заключение предварительных договоров может быть обусловлено, например, необходимостью фиксации намерений сторон к созданию обязательственных правоотношений и осуществлением действий по государственной регистрации права собственности арендодателя на недвижимое имущество. Однако, необходимо учитывать, что предварительный договор имеет срочную природу и не должен подменять основную договорную конструкцию. Его смысл состоит в том, чтобы принять обязанность заключить в будущем договор [1].

Применительно к такой непростой договорной конструкции как договор аренды недвижимости, квалификация предварительного договора в качестве основного представляется недопустимой, а значит в отсутствие основного договора и в случае истечения срока для его заключения, фактическое использование помещения арендатором является неправомерным. Такая позиция была выражена судом по делу № А40-64805/2022 [8], где по истечении предельного срока на направление оферты и ее акцепт, ответчик – арендатор коммерческого помещения продолжал осуществлять его фактическое использование еще более полутора лет. Судом был сделан вывод о прекращении предварительного договора в связи с истечением установленного в нем срока для оферты и ее акцепта. При этом, в нарушение условий соглашения, указанное помещение ответчиком возвращено не было, плата осуществлялась исключительно за оказание коммунальных услуг. Таким образом, на стороне арендатора возникло неосновательное обогащение, что противоречит принципу добросовестности и обычной деятельности участников гражданского оборота.

Суд, оценивая доводы ответчика, также указал: «Условия предварительного договора были известны ответчику заранее, и, действуя разумно, добросовестно и осмотрительно, он в состоянии был оценить свои возможности по их выполнению и исключительно своей волей принять решение о подписании договора». Схожий вывод

возникновении на стороне арендатора неосновательного обогащения был выражен и в Постановлении Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 07.04.2009 по делу № А46-13783/2008.

Таким образом, недопустимо поведение сторон арендных правоотношений, которые апеллируют к отсутствию основного договора, осуществляя при этом в полном объеме права по договору, но не исполняя обязанности. Такие действия не могут рассматриваться в качестве добросовестных.

### **Список использованных источников**

1. Брагинский М. И., Витрянский В. В. Договорное право. Книга первая: Общие положения. М.: Статут, 2000. 476 с.

2. Вавилин Е.В. Содержание договора аренды: арендная плата и пользование арендованным имуществом // Вестник Саратовской государственной академии права. № 3. 2011. – С. 60 – 64.

3. Витрянский В. В. Особенности ответственности за нарушение «предпринимательского договора» // Журнал российского права. № 1. 2008. – С. 20 – 26.

4. Гриднева О. В. Совершенствование института договора аренды зданий и сооружений //Право и государство: теория и практика. № 1 (181). 2020. – С. 16-19.

5. Щерба В.Н., Доманская Д. Особенности аренды земельного участка из муниципальной собственности для сельскохозяйственного производства // Устойчивое развитие земельно-имущественного комплекса муниципального образования: землеустроительное, кадастровое и геодезическое сопровождение. 2020. – С. 636-642.

6. Определение Верховного суда РФ от 21.05.2019 № 305-ЭС18-11964 // СПС «Гарант» (дата обращения: 25.02.2024).

7. Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 22.02.2023 № Ф09-9867/22 // СПС «Гарант» (дата обращения: 25.02.2024).

8. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 01.11.2022 г. по делу № А40-64805/2022 // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 05.03.2024).

9. Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 17.08.2021 № Ф10-3571/21 // СПС «Гарант» (дата обращения: 25.02.2024).

10. Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 08.08.2017 № Ф02-4067/17 // СПС «Гарант» (дата обращения: 25.02.2024).

11. Постановление Десятого Арбитражного апелляционного суда от 22.04.2021 № 10АП-6034/21 // СПС «Гарант» (дата обращения: 25.02.2024).
12. Постановление Двадцать первого Арбитражного апелляционного суда от 21.11.2019 № 21АП-3326/19 // СПС «Гарант» (дата обращения: 25.02.2024).
13. Постановление Одиннадцатого Арбитражного апелляционного суда от 20.08.2021 № 11АП-7402/21 // СПС «Гарант» (дата обращения: 25.02.2024).
14. Постановление Первого Арбитражного апелляционного суда от 04.03.2021 № 01АП-866/21 // СПС «Гарант» (дата обращения: 25.02.2024).
15. Постановление Пятого Арбитражного апелляционного суда от 28.10.2021 № 05АП-6541/21 // СПС «Гарант» (дата обращения: 25.02.2024).
16. Постановление Пятого Арбитражного апелляционного суда от 20.08.2021 № 05АП-3635/21 // СПС «Гарант» (дата обращения: 25.02.2024).
17. Постановление Пятнадцатого Арбитражного апелляционного суда от 20.01.2021 № 15АП-21154/20 // СПС «Гарант» (дата обращения: 25.02.2024).
18. Постановление Пятнадцатого Арбитражного апелляционного суда от 13.12.2018 № 15АП-18606/18 // СПС «Гарант» (дата обращения: 25.02.2024).
19. Решение Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 28.04.2023 № А56-128329/2022 // СПС «Гарант» (дата обращения: 25.02.2024).
20. Решение Арбитражного суда Свердловской области от 06.06.2019 № А60-6304/2019 // СПС «Гарант» (дата обращения: 25.02.2024).