

МИНОБРНАУКИ РОССИИ

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования

**«САРАТОВСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ИМЕНИ
Н.Г.ЧЕРНЫШЕВСКОГО»**

Кафедра гражданского права и процесса

**Правовое регулирование договора аренды зданий и сооружений в
предпринимательской сфере**

АВТОРЕФЕРАТ МАГИСТЕРСКОЙ РАБОТЫ

студентки 3 курса 362 группы
направления 40.04.01 – «Юриспруденция»
юридического факультета

Васильевой Евгении Вячеславовны

Научный руководитель
доцент кафедры гражданского
права и процесса
к.ю.н., доцент

подпись, дата

И.М. Конобеевская

Заведующий кафедрой
гражданского права и процесса
к.ю.н., доцент

подпись, дата

Е.Н. Тогузаева

Саратов 2023

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность магистерского исследования. В современных условиях развития рыночных отношений на территории Российской Федерации ощущается существенная потребность общества в обеспечении устойчивых гарантий защиты своих имущественных интересов, непосредственно связанных с реализацией различных видов хозяйственной деятельности. Формирование подобных гарантий в конечном счете оказывает благоприятное воздействие на повышение уровня жизни населения. С учетом подобного особое значение приобретает изучение договорных форм ведения хозяйственной деятельности, среди которых отдельное место занимает правовой институт аренды.

Арендные правоотношения восполняют и сопровождают систему отношений собственности, оптимизируют действующие экономические отношения, в том числе в условиях затрудненности оперативного распоряжения имеющимися ресурсами. В подобном контексте закономерно, что договор аренды зданий и сооружений, посредством которого юридически оформляются соответствующие правоотношения, имеет важнейшее значение в предпринимательской деятельности: большинство предпринимателей и организаций нуждается в помещениях, в которых могут быть размещены их структурные подразделения и производственные цеха, и стабильность правового регулирования общественных отношений в области аренды недвижимого имущества оказывает неизбежное влияние на стабильность общественных отношений в предпринимательской сфере.

Активное вовлечение в гражданский оборот зданий и сооружений как разновидности недвижимого имущества влечет за собой совершенствование системы их правового регулирования, к которому относится, например, установление правила о государственной регистрации права аренды в случае, если соответствующий договор заключен на срок не менее года. При этом в настоящее время законодателем не разрешен ряд вопросов, связанных с

заключением, исполнением и прекращением договоров аренды зданий и сооружений. В частности, речь идет о наличии пробелов в правовом регулировании договоров аренды, заключенных на неопределенный срок, а также в правовом регулировании договоров аренды, заключенных в отношении будущего объекта. На практике подобные пробелы приводят к сложностям в применении правовых норм и возникновению противоречий между интересами арендодателей и арендаторов. Особенности обладает и правовое регулирование арендных отношений с учетом современной политической ситуации, наложившей отпечаток на определение важнейших направлений и путей реализации внутривластного курса государства. Указанные выше аспекты и факторы обуславливают актуальность настоящей темы, а также необходимость её научного изучения на уровне магистерской работы.

Степень теоретической разработанности проблемы.

Вопросы, связанные с договорами аренды в целом и договорами аренды зданий и сооружений в частности, поднимались в трудах значительного количества ученых. В различные периоды времени рассмотрению указанных вопросов в различной степени посвятили свои работы такие исследователи как Е.Н. Абрамова, Н.С. Александрова, В.А. Алексеев, А.П. Анисимов, М.И. Брагинский, В.А. Белов, В.В. Витрянский, Е.С. Выборнова, А.В. Ерш, М.Ф. Казанцев, М.Ю. Козлова, И.Д. Кузьмина, С.Н. Мызров, Е.В. Разумовская, А.Я. Рыженков, А.П. Сергеев, С.А. Чаркин и др.

Отдельные вопросы защиты прав участников арендных отношений по российскому законодательству рассмотрены в рамках диссертационного исследования И.А. Буш. Основные проблемы гражданско-правового регулирования арендных отношений рассмотрены в трудах Н.С. Карцевой, Л.Т. Кокоевой и др. Аспекты аренды зданий и сооружений исследованы И.Д. Кузьминой, М.Е. Мещеряковой и др.

Объект исследования составляют общественные отношения, связанные с заключением и исполнением договора аренды зданий и сооружений.

Предмет исследования образуют нормы отечественного законодательства, посредством которых осуществляется правовое регулирование договора аренды зданий и сооружений, основные научно-теоретические концепции по поднятой проблематике, а также судебная практика в обозначенной сфере правового регулирования.

Целью магистерской работы является комплексный анализ договора аренды зданий и сооружений в предпринимательской сфере, а также выработка предложений по совершенствованию гражданско-правового регулирования указанных общественных отношений.

Достижение указанной цели обусловило необходимость постановки и решения следующих **задач**:

- 1) исследовать правовую природу договора аренды зданий и сооружений;
- 2) рассмотреть здания и сооружения как объекты арендных отношений;
- 3) выявить особенностей субъектного состава договора аренды зданий и сооружений;
- 4) определить особенности порядка заключения, формы и государственной регистрации договора аренды зданий и сооружений;
- 5) проанализировать существенные условия договора аренды зданий и сооружений;
- 6) исследовать и обобщить права и обязанности арендатора и арендодателя по договору аренды зданий и сооружений;
- 7) выявить характерные особенности прекращения договора аренды зданий и сооружений, заключенного на неопределенный срок;
- 8) исследовать и охарактеризовать досрочное расторжение договора аренды по требованию сторон;

9) проанализировать проблемные аспекты договора аренды зданий и сооружений в период современной политической ситуации.

Методология исследования. В рамках проведения настоящего исследования использовались всеобщие методы познания (диалектический материализм), общенаучные методы познания (диалектический, логический, системный, дедукции, анализа, синтеза), а также частнонаучные методы познания (сравнительно-правовой, формально-юридический, правового моделирования и др.). Использование перечисленных методов позволило комплексно исследовать поставленные в работе вопросы.

Нормативная база исследования включает в себя положения отраслевого и специального законодательства, которые позволяют рассмотреть особенности организации обращения персональных данных и осуществления прокурорского надзора за такой деятельностью.

Эмпирическая база исследования включает в себя материалы правоприменительной и судебной практики, в том числе постановления Конституционного Суда Российской Федерации, судебные акты Верховного Суда Российской Федерации, иных судов, а также официальные статистические данные и иную информацию, содержащуюся в открытом доступе в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Научная новизна магистерского исследования заключается в проведении комплексного анализа правового регулирования договора аренды зданий и сооружений в предпринимательской сфере, обобщении актуальной судебной практики по указанному вопросу, а также исследовании и анализе особенностей его реализации в условиях современной политической ситуации. Полученные результаты в виде выводов, сделанных по ряду дискуссионных вопросов, касаясь теории и практики также составили новизну настоящего исследования и формируют собой **положения, выносимые на защиту:**

1. Здания и сооружения, выступающие объектом договора аренды, должны соответствовать ряду признаков, позволяющих отличить их от

других объектов гражданских прав с иным правовым режимом: они должны быть созданы человеком, иметь неразрывную связь с землей, характеризоваться ограниченностью и индивидуальной определенностью.

2. В целях разрешения проблемы отсутствия прямого указания в законе на возможность заключения договора аренды в отношении объекта, право собственности арендодателя на которое еще не установлено, предлагается внесение изменений в ст. 608 ГК РФ в части внесения в нее указаний по аналогии с п. 2 ст. 455 ГК РФ на то, что в качестве предмета договора аренды может выступать не только имущество, принадлежащее арендодателю на праве собственности, но и имущество, которое будет создано в будущем и в отношении которого у арендодателя будет установлено право собственности.

3. В целях формирования условий соответствия норм законодательства и практики, необходимо закрепить в гражданском законодательстве отсутствие необходимости государственной регистрации договора аренды здания и сооружения в случае, когда такой договор заключен на неопределенный срок. В частности, в положениях п. 2 ст. 651 ГК РФ после указания на необходимость осуществления государственной регистрации договора аренды здания и сооружения при заключении такого договора на срок не менее одного года добавить положение о том, что договор аренды здания и сооружения, заключенный на неопределенный срок, не подлежит государственной регистрации.

4. Предлагается внесение изменений в положения пп. 2 ст. 610 ГК РФ в части изложения указанной нормы в следующем виде: «Если срок аренды в договоре не определен, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок. В этом случае 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. Законом или договором может быть установлен иной срок, *не превышающий одиннадцати месяцев*, для предупреждения о прекращении договора аренды, заключенного на

неопределенный срок.». Подобное нововведение позволит исключить случаи злоупотребления правом сторон договора аренды зданий и сооружений, направленного на избегание государственной регистрации договора и фактическую подмену срока действия договора аренды на срок возникновения правовой возможности его одностороннего расторжения.

Внесение предлагаемых изменений в действующее законодательство позволит уточнить соотношение используемых понятий и устранить возможные противоречия в правоприменительной деятельности.

Эмпирическая база исследования включает в себя материалы правоприменительной и судебной практики, в том числе постановления Конституционного Суда Российской Федерации, судебные акты Верховного Суда Российской Федерации, иных судов, а также официальные статистические данные и иную информацию, содержащуюся в открытом доступе в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Теоретико-практическая значимость исследования. Важность настоящего исследования обуславливается совокупностью предложений по совершенствованию действующего гражданского законодательства в части правового регулирования общественных отношений в сфере аренды зданий и сооружений в предпринимательской деятельности и практики его применения. Анализ существующих теоретических положений и выводы, изложенные в магистерской работе, позволяют уточнить и расширить теоретические представления, сложившиеся в науке гражданского права по рассматриваемой проблематике. Положения и выводы, выступающие основой магистерской работы, могут быть использованы при разрешении актуальных вопросов аренды зданий и сооружений в предпринимательской деятельности, а также могут выступать отправной точкой для повышения эффективности осуществления нормативно-правового регулирования в данной области.

Апробация результатов работы. Подготовлены и опубликованы следующие научно-практические статьи:

1. Проблемные аспекты договора аренды зданий и сооружений в период Специальной военной операции // Студенческий вестник: электрон. научн. журн. 2023. № 35(274), 05.10.2023 г.

Структура работы обусловлена целями и задачами исследования, сущностью анализируемых проблем и соответствует логике изложения. Магистерская работа состоит из введения, трех глав, девяти параграфов, заключения и списка использованных источников.

Основное содержание работы

Во введении обосновывается выбор темы магистерского исследования, ее актуальность, степень научной разработанности, определяются цели и задачи, объект и предмет исследования, излагается методологическая, теоретическая, эмпирическая база работы, доказывается ее научная новизна, теоретическая и практическая значимость, формулируются основные положения, выносимые на защиту, содержатся сведения об апробации результатов исследования и о структуре работы.

Первая глава магистерской работы «Теоретические основы договора аренды зданий и сооружений» состоит из двух параграфов и посвящена комплексному исследованию правовой природы договора аренды зданий и сооружений, рассмотрению понятия и признаков зданий и сооружений.

В первом параграфе «Правовая природа договора аренды зданий и сооружений» автором осуществлен историко-правовой анализ становления договора аренды. Проведено исследование правовой природы договора аренды здания и сооружения, которое позволяет определить его сущность и значение. Особенности правового регулирования указанного договора вытекают из сущности гражданского законодательства, он обладает определенной спецификой и значимыми характеристиками, поскольку право

аренды само по себе подразумевает наличие свободного волеизъявления сторон при реализации соответствующих договорных правоотношений.

Второй параграф «Здания и сооружения как объект арендных отношений» раскрывает некоторые особенности правового режима здания и сооружения как объекты арендных отношений.

Необходимо отметить, что здания и сооружения должны обладать рядом признаков, позволяющих отличить их от других объектов гражданских прав с иным правовым режимом. Так, они должны быть созданы человеком, иметь неразрывную связь с землей, характеризоваться ограниченностью и индивидуальной определенностью. Между тем различия между зданиями и сооружениями не имеют решающего значения на практике, поскольку гражданское законодательство не дифференцирует правовое регулирование отношений аренды, связанной с такими объектами. Подобный вывод подтверждается изменениями, внесенными в ГК РФ Федеральным законом № 51-ФЗ от 30 ноября 2021 г.¹, в соответствии с которым в качестве недвижимых вещей рассматриваются здание, сооружение (ст. 141.3) и находящиеся в них помещения (ст. 141.4). С позиции же технических и строительных регламентов здания и сооружения различаются по составу и назначению.

Вторая глава «Особенности договора аренды зданий и сооружений» состоит из четырёх параграфов. Во второй главе рассмотрены субъекты договора аренды зданий и сооружений, проанализированы порядок заключения, форма, существенные условия и государственная регистрация договора аренды зданий и сооружений, раскрыты права и обязанности арендатора и арендодателя по договору аренды зданий и сооружений.

¹ Федеральный закон от 21 декабря 2021 г. № 430-ФЗ (в ред. от 28.06.2022) «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. – 2021. – № 52 (часть I). – Ст. 8989; 2022. – № 27. – Ст. 4586.

В первом параграфе «Субъекты договора аренды зданий и сооружений» даётся определение субъектов договора аренды зданий и сооружений.

Особенности субъектного состава договора аренды зданий и сооружений определяются его содержанием. С учетом того, что сдача в аренду недвижимого имущества рассматривается как один из способов реализации права собственности, на стороне арендодателя может выступать только лицо, обладающее соответствующими полномочиями собственника в силу закона или по волеизъявлению держателя имущества. Со стороны арендатора, в свою очередь, может выступать любое лицо, обладающее признаками гражданской правосубъектности. Необходимо учитывать, что в процессе заключения и исполнения договора аренды зданий и сооружений стороны вступают в правоотношения с рядом субъектов, например, государственными органами, коммунальными службами, однако последние не включаются в перечень сторон такого договора.

В качестве одной из наиболее актуальных проблем, связанных со стороной договора аренды зданий и сооружений и подлежащих нормативному регулированию, следует признать проблему отсутствия прямого указания в законе на возможность заключения договора аренды в отношении объекта, право собственности арендодателя на которое еще не установлено. На необходимость устранения подобной проблемы неоднократно указывалось в науке и наиболее рациональным способом ее преодоления выступает внесение изменений в ст. 608 ГК РФ в части внесения в нее указаний по аналогии с п. 2 ст. 455 ГК РФ на то, что в качестве предмета договора аренды может выступать не только имущество, принадлежащее арендодателю на праве собственности, но и имущество, которое будет создано в будущем и в отношении которого у арендодателя будет установлено право собственности.

Второй параграф «Порядок заключения, форма и государственная регистрация договора аренды зданий и сооружений» раскрывает порядок

заключения договора аренды зданий и сооружений, а также порядок его государственной регистрации.

В целях формирования условий соответствия норм законодательства и практики, с учетом того, что в Российской Федерации официально не действует право судебных прецедентов и акты суда не содержат правовых норм, а носят рекомендательный характер, следует законодательно закрепить отсутствие необходимости государственной регистрации договора аренды здания и сооружения в случае, когда такой договор заключен на неопределенный срок. В частности, в положениях п. 2 ст. 651 ГК РФ после указания на необходимость осуществления государственной регистрации договора аренды здания и сооружения при заключении такого договора на срок не менее одного года добавить положение о том, что договор аренды здания и сооружения, заключенный на неопределенный срок, не подлежит государственной регистрации.

В третьем параграфе «Существенные условия договора аренды зданий и сооружений» раскрываются существенные условия договора аренды зданий и сооружений.

Само по себе понятие существенных условий договора включает в себя:

условия о предмете договора;

условия, названные в законе или иных нормативных правовых актах, определение которых является необходимым для договоров определенного вида;

условия, относительно которых по заявлению одной из сторон необходимо достижение соглашения².

В целях формирования надлежащих условий для устойчивых гражданско-правовых отношений гражданское законодательство формирует требования к существенным условиям договора аренды здания и сооружения.

² Разумовская, Е.В. Договорное право в 2 т. Том 1. Общая часть: учебник для вузов / Е. В. Разумовская. – М.: Издательство Юрайт, 2023. – С. 77.

Существенным условием договора аренды здания и сооружения выступает соглашение о размере арендной платы. Представляется, что значение существенного условия о размере арендной платы по договору аренды зданий и сооружений исходит из характеристики такого договора как возмездного. В соответствии с п. 1, 3 ст. 423 ГК РФ договор, в соответствии с положениями которого одна сторона должна получить плату или иное встречное предоставление за исполнение своих обязанностей, является возмездным. В силу прямого указания в законе (ст. п. 1 ст. 654 ГК РФ) отсутствие в договоре условия о размере арендной платы договор аренды здания или сооружения влечет за собой признание такого договора незаключенным. Особенности арендной платы по исследуемому виду договоров выступает наличие нескольких условий:

1) в случае отсутствия указания на размер арендной платы в договоре, недопустимо применение принципа расчета размера аренды здания и сооружения по аналогии в соответствии с п. 3 ст. 424 ГК РФ;

2) в арендную плату по договору аренды здания и сооружения по общему правилу входит плата за пользование земельным участком, на котором такое здание и сооружение расположено, что может быть объяснено принципом следования земельного участка за судьбой расположенного на нем недвижимого имущества;

3) в случаях, когда плата за аренду здания или сооружения установлена в договоре на единицу площади здания (сооружения) или иного показателя его размера, арендная плата определяется исходя из фактического размера переданного арендатору имущества.

В четвертом параграфе «Права и обязанности арендатора и арендодателя по договору аренды зданий и сооружений, преимущественное право арендатора на заключение договора на новый срок» раскрыты права и обязанности сторон по договору аренды зданий и сооружений, а также рассмотрено преимущественное право арендатора на заключение договора на новый срок.

На практике зачастую возникают споры относительно обязанности арендатора вносить арендную плату в случае, если он не использовал имущество после подписания договора аренды. В настоящее время судебная практика складывается таким образом, что неиспользование арендуемого имущества по инициативе арендатора не освобождает его от внесения арендной платы, исключение составляют коммунальные платежи, при этом арендодателю необходимо доказать величину фактического потребления коммунальных услуг. Одновременно с этим в ситуациях, когда использование арендуемого имущества арендатором невозможно по независящим от него обстоятельствам, последний не обязан оплачивать арендную плату³.

В случае, если арендатор нарушает возложенные на него договором обязательства, арендодатель приобретает право на досрочное расторжение договора аренды, что актуально как в случае использования арендатором объекта договора не по назначению, так и в случае нарушения внесения арендной платы.

Если в соответствии с договором аренды здания и сооружения арендная плата, вносимая арендатором, находящимся под контролем иностранного лица, связанного с недружественным государством, зависит от получаемого последним дохода или иной хозяйственной деятельности, а арендатор приостановил или прекратил использование арендуемого имущества, что повлекло за собой существенное снижение размера арендной платы, то арендодатель до 01 января 2024 года вправе требовать от арендатора внесения ежемесячной арендной платы за период, в котором арендатор приостановил или прекратил использование арендуемого имущества, в размере среднемесячной арендной платы, полученной за 2021

³ Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3 (2020) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 25.11.2020) [Электронный ресурс]. Доступ из Справ. правовой системы «Консультант Плюс»; Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3 (2021) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 10.11.2021) [Электронный ресурс]. Доступ из Справ. правовой системы «Консультант Плюс»

год или за период с января 2022 года по 24 февраля 2022 года, если использование арендуемого имущества началось в указанный год⁴.

Третья глава «Прекращение договора аренды зданий и сооружений» состоит из трех параграфов и рассматривает особенности прекращения договора аренды зданий и сооружений, заключенного на неопределенный срок, содержит основания досрочного расторжения договора аренды зданий и сооружений по требованию сторон, раскрывает проблемные аспекты договора аренды зданий и сооружений в период современной политической ситуации.

Первый параграф «Особенности прекращения договора аренды зданий и сооружений, заключенного на неопределенный срок» рассматривает особенности прекращения договора аренды зданий и сооружений.

Договоры аренды зданий и сооружений, заключенные на неопределенный срок, помимо очевидного плюса – отсутствие необходимости осуществления государственной регистрации, имеют значимый недостаток: в соответствии с п. 2 ст. 610 ГК РФ любая из сторон договора аренды обладает правом на его досрочное расторжение в одностороннем порядке с уведомлением другой стороны за три месяца, если законом или договором не установлено иное, что не способствует упрочению и стабильности соответствующих правоотношений. Как свидетельствуют материалы судебной практики, уведомление о досрочном расторжении арендных правоотношений, основанных на бессрочном договоре, выступает безусловным основанием для прекращения аренды⁵, даже в случаях, когда

⁴ Федеральный закон от 08 марта 2022 г. № 46-ФЗ (в ред. от 03.04.2023) «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. – 2022. – № 11. – Ст. 1596; 2023. – № 14. – Ст. 2381.

⁵ Постановление арбитражного суда Дальневосточного округа от 09 октября 2020 г. № А59-6422/2019. [Электронный ресурс]. Доступ из Справ. правовой системы «Консультант Плюс».

арендатор внес улучшения в объект аренды или возвел нестационарные конструкции⁶.

Разрешение отмеченной проблемы видится путем внесения изменений в положения пп. 2 ст. 610 ГК РФ в части изложения указанной нормы в следующем виде: «Если срок аренды в договоре не определен, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок. В этом случае 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. Законом или договором может быть установлен иной срок, не превышающий одиннадцати месяцев, для предупреждения о прекращении договора аренды, заключенного на неопределенный срок».

Второй параграф «Досрочное расторжение договора аренды зданий и сооружений» содержит основания досрочного расторжения договора аренды зданий и сооружений по требованию сторон.

Действующее законодательство предусматривает обширный перечень оснований расторжения договора аренды зданий и сооружений, наличие которых позволяет обеспечить соблюдение баланса интересов как арендодателя, так и арендатора. Установление обязательного досудебного порядка урегулирования споров, связанных с расторжением договоров аренды зданий и сооружений, направлено на содействие мирного урегулирования возникших конфликтов и развитию партнерских отношений.

В третьем параграфе «Проблемные аспекты договора аренды зданий и сооружений в период современной политической ситуации» раскрыты основные пробелы в законодательстве, которые возникли в период пандемии и специальной военной операции.

В случаях, когда договор аренды (субаренды) предусматривает зависимость арендной платы, вносимой арендатором, от доли от полученных в результате использования арендованного имущества доходов либо в ином

⁶ Определение Верховного Суда РФ от 17 июня 2021 г. № 303-ЭС21-8752. [Электронный ресурс]. Доступ из Справ. правовой системы «Консультант Плюс».

виде, зависящем от результатов его хозяйственной деятельности, и в результате приостановления или прекращения использования арендатором арендуемого имущества, повлекшего за собой существенное снижение размера арендной платы, то есть снижения более чем на 50 %, законодатель наделяет арендодателя особыми правомочиями:

1) право на истребование от арендатора внесения ежемесячной арендной платы за период приостановления или прекращения использования арендуемого имущества, в размере среднемесячной арендной платы, рассчитываемой либо за 2021 год, либо за период с января 2022 года по 24 февраля 2022 года, если использование арендуемого имущества началось с 01 января 2022 года, то есть за периоды, предшествующие началу проведения специальной военной операции;

2) права на односторонний отказ от исполнения договора аренды, если имеется одно из следующих условий:

- арендатор не исполнил требования по выплате арендной платы в размере, исчисляемом за период до начала проведения специальной военной операции самостоятельно либо по истечении 10 рабочих дней с момента получения соответствующего требования;

- арендатор не возобновил использование арендуемого им имущества в течение 10 рабочих дней со дня получения соответствующего требования⁷.

Особое внимание следует обратить на то, что законодателем не допускается применение мер ответственности, предусмотренных договором, по отношению к арендодателю за досрочное расторжение договоров аренды (субаренды) при соблюдении указанных выше условий. Одновременно с этим не исключается применение таких мер в отношении арендатора. При этом право на досрочное расторжение договора аренды не возникает у арендодателя, если в отношении арендатора был прекращен контроль иностранного лица, связанного с недружественным иностранным

⁷ Федеральный закон от 08 марта 2022 г. № 46-ФЗ (в ред. от 03.04.2023) «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. – 2022. – № 11. – Ст. 1596.

государством или территорией, а также если такой арендатор изменил фирменное наименование, коммерческое обозначение, товарный знак или иное индивидуализирующее его обозначение.

Судебная практика по применению указанных правомочий арендодателя в настоящее время не сформирована, подходы судов к разрешению споров о досрочном расторжении подобных договоров аренды или применении мер ответственности за их нарушение существенно разнятся.

В настоящее время при исполнении и досрочном расторжении договоров аренды зданий и сооружений отмечается значительное количество проблем, не урегулированных действующим законодательством в должной мере, что, в свою очередь, приводит к формированию различной судебной практики и формированию различных правовых подходов к определению значимых для разрешения правовых споров обстоятельств. Представляется, что устранение выявленных противоречий возможно путем обобщения и издания Пленумом Верховного Суда Российской Федерации практики досрочного расторжения и исполнения договоров аренды в период проведения специальной военной операции, что позволит сформировать единообразный и целостный подход к разрешению наиболее проблемных аспектов в исследуемой сфере.

В заключение работы представлены основные результаты проведенного исследования.