

## ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение ..... 28

Принятые сокращения ..... 31

### ГЛАВА 34. АРЕНДА

§ 1. Общие положения об аренде ..... 33

Статья 606. Договор аренды ..... 33

1. Вводные замечания ..... 33

1.1. Краткая характеристика конструкции аренды и ее правового режима.... 33

1.2. Краткая историческая справка ..... 35

2. Срочность аренды ..... 36

3. Правомочие на сдачу вещи в аренду ..... 37

4. Права арендатора на арендованную вещь ..... 41

4.1. Посессорная и непосессорная аренда ..... 41

4.2. Владение арендатора ..... 44

4.2.1. Обязательство по передаче вещи во владение арендатора ..... 44

4.2.2. Правомочия, возникающие у арендатора как законного владельца ... 44

4.2.3. Концепция двойного владения..... 45

4.3. Правомочия продуктивного и непродуктивного использования..... 47

4.3.1. Право на непродуктивное использование вещи ..... 48

4.3.2. Право на продуктивное использование и присвоение плодов,  
продукции и доходов ..... 49

5. Противопоставимость прав арендатора на вещь ..... 50

5.1. Следование..... 50

5.2. Преимущественное право ..... 51

5.3. Вещная защита..... 52

5.4. Деликтная защита ..... 54

6. Обязательства арендодателя..... 57

6.1. Обязательства арендодателя в отношении качества вещи,  
обеспечения спокойного владения и пользования ..... 57

6.2. Иные обязательства ..... 60

6.3. Комплексный характер предоставления арендодателя..... 60

7. Обязательства арендатора ..... 61

7.1. Обязательство по уплате арендной платы ..... 61

7.2. Обязательство по надлежащему использованию вещи ..... 61

7.3. Обязательства в отношении сохранности вещи ..... 62

7.4. Обязательство вернуть вещь (и прекратить использование) ..... 63

7.5. Обязанность по использованию вещи ..... 64

7.6. Иные дополнительные обязательства..... 65

<b>8. Множественность арендодателей и сдача в аренду объекта общей собственности</b> .....	65
8.1. Аренда объекта, находящегося в общей совместной собственности супругов или бывших супругов .....	65
8.1.1. Заключение договора аренды обоими супругами .....	65
8.1.2. Заключение договора аренды лишь одним из супругов.....	66
8.1.3. Бывшие супруги.....	74
8.1.4. Прекращение общей собственности .....	75
8.2. Аренда объекта, находящегося в общей долевой собственности .....	75
8.2.1. Множественность лиц на стороне арендодателя .....	77
8.2.2. Значение согласия сособственников на сдачу вещи в аренду при отсутствии их прямого волеизъявления на предоставление полномочий на заключение обязательственного договора от имени всех сособственников .....	77
8.2.3. Предоставление объекта общей долевой собственности в исключительное пользование одного из сособственников за плату....	79
8.3. Возможность образования множественности лиц на стороне арендодателя после заключения договора .....	79
<b>9. Множественность арендаторов</b> .....	80
9.1. Влияние множественности на реализацию прав и обязанностей .....	80
9.2. Супруги-соарендаторы .....	80
9.3. «Впадение в множественность» .....	82
<b>10. Жесткость арендных правоотношений</b> .....	84
<b>11. Обязательственная или вещная природа аренды</b> .....	87
11.1. Абсолютная или обязательственная правовая природа правомочий арендатора по владению и пользованию (только пользованию) вещью .....	87
11.2. Абсолютность характера правомочий владения и (или) пользования в силу существования самого права .....	90
11.3. Абсолютность правомочий арендатора в силу их экстернального действия .....	92
11.4. Вещный или обязательственный характер абсолютных правомочий арендатора по владению и пользованию (пользованию).....	93
11.4.1. Критерии признания правомочия или комплекса связанных правомочий ограниченным вещным правом .....	93
11.4.2. Вещная квалификация абсолютных правомочий арендатора и иные «тесты на вещьность» .....	97
11.4.3. Безосновательность учета владения в качестве признака вещьности правомочия .....	99
11.4.4. Реальность и догма .....	99
<b>12. Аренда и соглашения об установлении ограниченных вещных прав</b> .....	100
12.1. Аренда и сервитут .....	100
12.2. Аренда и узуфрукт .....	104
12.3. Аренда и эмпфитевзис .....	106
12.4. Аренда и суперфиций .....	108
12.5. Аренда и заклад с правом использования заложенной вещи .....	114

<b>13. Отличие аренды от иных договорных конструкций</b> .....	115
13.1. Аренда и ссуда.....	115
13.2. Аренда и наем жилья.....	118
13.3. Аренда и купля-продажа.....	119
13.4. Аренда и оказание услуг (подряд).....	124
13.5. Аренда и хранение.....	126
13.6. Аренда и доверительное управление.....	128
13.7. Аренда и простое товарищество.....	128
<b>14. Специфика правового регулирования отдельных разновидностей аренды</b> .....	129
14.1. Прокат.....	129
14.2. Аренда транспортных средств.....	131
14.2.1. Соотношение § 3 гл. 34 ГК РФ с нормами транспортных уставов и кодексов.....	131
14.2.2. Отличие аренды транспортного средства без экипажа от аренды транспортного средства с экипажем.....	133
14.2.3. Сопоставление положений § 3 гл. 34 ГК РФ и норм специальных законов на примере аренды морских судов.....	133
14.2.4. Отличие договора аренды транспортного средства с экипажем от договора перевозки.....	134
14.2.5. Аренда автономных (беспилотных) транспортных средств.....	136
14.3. Аренда зданий и сооружений.....	137
14.4. Аренда предприятия.....	137
<b>15. Природа лизинга</b> .....	137
15.1. История выделения признаков финансовой аренды.....	138
15.1.1. Обеспечительная цель сделки.....	138
15.1.2. Посредничество в приобретении актива.....	143
15.2. Общий обзор российского регулирования лизинга.....	146
15.3. Выделение признаков выкупного лизинга в российской судебной практике.....	149
15.3.1. Имущественные интересы сторон договора выкупного лизинга.....	151
15.3.2. Способ удовлетворения интересов.....	152
15.3.3. Распределение рисков.....	156
15.3.4. Квалификация выкупного лизинга в качестве финансовой услуги.....	156
15.4. Отдельные разновидности лизинга.....	158
15.4.1. Операционный лизинг.....	158
15.4.2. Квалификация договора, содержащего обеспечительный элемент, при отсутствии признака посредничества при приобретении вещи.....	160
15.4.3. Конструкция возвратного лизинга.....	160
15.5. Выводы в отношении квалификации лизинга.....	163
15.6. Применимость общих положений об аренде к выкупному лизингу.....	163
15.6.1. Правила об аренде, применимые к выкупному лизингу.....	164
15.6.2. Правила об имущественном найме, не подлежащие применению к лизингу.....	170
<b>16. Аренда и банкротство</b> .....	179
16.1. Банкротство арендатора.....	179
16.1.1. Выгодная аренда.....	180

16.1.2. <i>Невыгодная аренда</i> .....	188
16.2. Банкротство арендодателя .....	190
16.2.1. <i>Прекращение обременения путем отказа арендодателя от исполнения договора аренды</i> .....	191
16.2.2. <i>Прекращение обременения из аренды при проведении торгов</i> .....	193
<b>Статья 607. Объекты аренды</b> .....	195
<b>1. Объект арендных правоотношений</b> .....	195
1.1. <i>Вещь как объект аренды</i> .....	196
1.1.1. <i>Общие подходы к понятию вещи и особенность договора аренды</i> .....	196
1.1.2. <i>Объекты, изъятые из оборота в силу отнесения к публичному домену</i> .....	198
1.1.3. <i>Индивидуально-определенная вещь</i> .....	200
1.1.4. <i>Непотребляемая вещь</i> .....	200
1.2. <i>Разновидности вещей, которые могут предоставляться в аренду</i> .....	201
1.2.1. <i>Простая и неделимая составная вещь</i> .....	201
1.2.2. <i>Совокупности вещей (сложные вещи)</i> .....	201
1.2.3. <i>Главная вещь и вещь-принадлежность</i> .....	203
1.3. <i>Недвижимые вещи</i> .....	204
1.3.1. <i>Земельные участки</i> .....	204
1.3.2. <i>Другие обособленные природные объекты</i> .....	208
1.3.3. <i>Здания, сооружения</i> .....	209
1.3.4. <i>Помещения и машино-места</i> .....	210
1.3.5. <i>Объекты незавершенного строительства</i> .....	210
1.3.6. <i>Аренда недвижимости в силу закона</i> .....	212
1.3.7. <i>Аренда самовольной постройки</i> .....	215
1.4. <i>Аренда движимых вещей</i> .....	217
1.5. <i>Аренда части вещи</i> .....	217
1.6. <i>Возможна ли аренда долей в праве собственности на вещь?</i> .....	219
1.7. <i>Возможна ли аренда документарных ценных бумаг?</i> .....	220
1.8. <i>Бестелесные объекты</i> .....	220
1.9. <i>Ограничения возможности аренды определенных объектов</i> .....	221
1.10. <i>Последствия присоединения вещи — объекта аренды к другой вещи</i> .....	221
<b>2. Особенности регулирования аренды земельных участков и других природных объектов</b> .....	222
<b>3. Определение объекта аренды в договоре</b> .....	223
3.1. <i>Дефекты в описании объекта аренды</i> .....	223
3.2. <i>Ошибка в указании объекта аренды</i> .....	224
3.3. <i>Восполнение дефекта описания действиями</i> .....	224
<b>Статья 608. Арендодатель</b> .....	225
<b>1. Значение наличия у арендодателя права собственности или правомочия на сдачу вещи в аренду для конструкции аренды</b> .....	225
1.1. <i>Варианты толкования данного положения</i> .....	225
1.2. <i>Предварительные договоры аренды как ответ на возникшую проблему</i> .....	227

1.3. Допущение аренды будущей вещи.....	229
1.4. Сдача в аренду чужой вещи, в отношении которой арендодатель не имеет права собственности или иного права, допускающего сдачу в аренду .....	232
<b>2. Кто, помимо собственника, в силу закона или соглашения с собственником обладает правом на сдачу вещи в аренду от своего имени? .....</b>	<b>234</b>
2.1. Лица, наделенные правом на сдачу от своего имени чужой вещи в аренду в силу закона .....	235
2.1.1. Государственные или муниципальные организации, наделенные правами хозяйственного ведения или оперативного управления .....	235
2.1.2. Пожизненное наследуемое владение.....	235
2.1.3. Постоянное (бессрочное) пользование.....	236
2.1.4. Управляющий наследственной массой .....	236
2.2. Лица, наделяемые правом на сдачу от своего имени чужой вещи в аренду по соглашению с собственником .....	237
2.2.1. Доверительный управляющий, действующий на основании договора с собственником .....	237
2.2.2. Арендатор, наделенный правомочием на сдачу в субаренду.....	237
2.2.3. Комиссионер (агент).....	237
2.3. Иные случаи.....	237
2.3.1. Давностный владелец .....	237
2.3.2. Приобретатель или создатель недвижимости, который уже получил законное владение, но еще не стал собственником из-за отсутствия регистрации .....	238
<b>3. Возможно ли добросовестное приобретение права аренды?.....</b>	<b>239</b>
<b>Статья 609. Форма и государственная регистрация договора аренды .....</b>	<b>242</b>
<b>1. Письменная форма .....</b>	<b>242</b>
1.1. Оценка нормы.....	242
1.2. <i>Lex specialis</i> .....	244
1.2.1. Аренда зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, помещений, машино-мест и предприятия.....	244
1.2.2. Аренда земли .....	244
1.2.3. Прокат .....	245
1.2.4. Аренда транспортного средства .....	245
<b>2. Государственная регистрация.....</b>	<b>245</b>
2.1. Уточнение сферы применения .....	245
2.1.1. Применимость к аренде части недвижимости .....	245
2.1.2. Применимость к непосessorной аренде недвижимости .....	246
2.1.3. Исключение для краткосрочной аренды недвижимости .....	246
2.1.4. Исключение для аренды морских, воздушных судов и судов внутреннего плавания .....	247
2.2. Цель регистрации договора аренды .....	248
2.3. Значение государственной регистрации: внесение или (не)противопоставимость .....	250
2.4. История перехода к идее противопоставимости.....	253

2.4.1. <i>Действие во времени новых правил</i> .....	256
2.4.2. <i>Судьба «рудиментов внесения»</i> .....	259
2.5. Третьи лица, которым незарегистрированная аренда не может противопоставляться .....	260
2.5.1. <i>Правопреемники</i> .....	260
2.5.2. <i>Залогодержатели</i> .....	262
2.5.3. <i>Новые арендаторы в сценарии нарушения преимущественного         права исходного арендатора</i> .....	263
2.5.4. <i>Конкурирующие арендаторы (наниматели, ссудополучатели)</i> .....	263
2.5.5. <i>Пределы применения концепции противопоставимости</i> .....	264
2.6. Учет добросовестности третьих лиц.....	265
2.7. Вопрос о применимости концепции (не)противопоставимости к соглашениям, заключаемым в судебном порядке .....	267
2.8. Применение концепции (не)противопоставимости к сделкам об изменении зарегистрированного договора аренды .....	268
2.9. Вопрос о регистрации расторжения договора .....	270
2.10. Диспозитивность .....	272
<b>3. Форма договора аренды с правом выкупа</b> .....	272
 <b>Статья 610. Срок договора аренды</b> .....	273
<b>1. Срок аренды</b> .....	274
1.1. Начало срока аренды .....	275
1.2. Момент окончания срока аренды .....	276
1.3. Типы сроков аренды.....	278
1.4. Взаимосвязь срока аренды и ряда иных элементов правового режима аренды.....	280
1.5. Последствия истечения согласованного срока аренды .....	280
1.6. Допустимость безмотивного отказа от срочного договора .....	281
<b>2. Аренда на неопределенный срок</b> .....	282
2.1. Квалификация договора в качестве заключенного на неопределенный срок .....	282
2.2. Немотивированный отказ от бессрочного договора аренды .....	284
2.2.1. <i>Немотивированный отказ как естественное следствие             бессрочной аренды</i> .....	284
2.2.2. <i>Императивность и диспозитивность установления права             на отказ</i> .....	285
2.2.3. <i>Допустимые варианты ограничения или блокирования             немотивированного отказа</i> .....	285
2.3. Процедура немотивированного отказа от бессрочной аренды.....	287
2.3.1. <i>«Предупреждение» о прекращении</i> .....	287
2.3.2. <i>Срок предупреждения</i> .....	290
2.3.3. <i>Правовое положение сторон после получения предупреждения             об отказе. Момент прекращения договора</i> .....	293
2.4. Иные основания прекращения бессрочной аренды .....	294
2.5. Государственная регистрация договоров аренды на неопределенный срок .....	296

<b>3. Нормативные темпоральные пределы аренды</b> .....	300
3.1. Максимальные (предельные) сроки .....	300
3.1.1. <i>Общие замечания</i> .....	300
3.1.2. <i>Согласование сторонами срока аренды, превышающего предельный</i> .....	302
3.1.3. <i>Предельный срок и бессрочная аренда</i> .....	302
3.1.4. <i>Предельный срок и пролонгация</i> .....	303
3.1.5. <i>Являются ли предписания ст. 615 ГК РФ о сроке субаренды примером предельного срока?</i> .....	304
3.2. Минимальные сроки .....	305
<b>Статья 611. Предоставление имущества арендатору</b> .....	306
<b>1. Обязательство предоставить вещь арендатору и обеспечить ее надлежащее качество</b> .....	307
1.1. Обязанность передать вещь во владение арендатору .....	307
1.1.1. <i>Специфика правового режима обязательства передать вещь арендатору</i> .....	307
1.1.2. <i>Порядок исполнения обязательства по передаче вещи арендатору</i> .....	309
1.1.3. <i>Активирование передачи</i> .....	311
1.1.4. <i>Правовые последствия уклонения арендатора от вступления во владение</i> .....	311
1.1.5. <i>Исключение обязанности по передаче владения из программы договора посессорной аренды</i> .....	315
1.2. Обязанность предоставить доступ к вещи при непосессорной аренде .....	315
1.3. Качество сдаваемой в аренду вещи .....	316
1.3.1. <i>Значение прямо согласованных условий договора</i> .....	317
1.3.2. <i>Рекламные, иные публичные или адресованные арендатору предконтрактные заявления самого арендодателя</i> .....	318
1.3.3. <i>Предконтрактные заявления третьих лиц</i> .....	321
1.3.4. <i>Доведение до арендодателя информации об особых целях использования и иных особых ожиданиях арендатора</i> .....	323
1.4. Подразумеваемые условия о качестве .....	325
1.4.1. <i>Требования к качеству, определяемые законом или иным правовым актом</i> .....	325
1.4.2. <i>Пригодность для целей обычного использования вещи</i> .....	328
1.4.3. <i>Соответствие иным разумным ожиданиям арендатора</i> .....	329
1.5. Значение знания арендатора о дефекте, имеющемся на момент заключения договора .....	331
1.5.1. <i>Точное знание арендатора о неустранимом отклонении от согласованного или подразумеваемого качества</i> .....	331
1.5.2. <i>Точное знание арендатора об устранимом отклонении от согласованного или подразумеваемого качества</i> .....	332
1.5.3. <i>Необнаружение дефекта арендатором до момента заключения договора в силу его неосторожности</i> .....	333
1.5.4. <i>Наличие у арендодателя разумных оснований верить в то, что арендатор обнаружил дефект</i> .....	336
1.5.5. <i>Значение заниженной цены</i> .....	336

1.6. Исключение обязательства обеспечить подразумеваемые требования к качеству (сдача вещи в аренду «как есть») .....	337
1.7. Момент определения соответствия вещи качественным параметрам и распределение рисков ухудшения, повреждения или снижения степени пригодности вещи для целей использования .....	338
1.7.1. <i>Соответствие вещи согласованным или подразумеваемым параметрам качества при передаче вещи в посessorную аренду</i> .....	338
1.7.2. <i>Появление дефекта после передачи владения арендатору из-за активных действий арендодателя</i> .....	339
1.7.3. <i>Появление дефекта в результате неправомерного неисполнения арендодателем своих позитивных обязательств по обслуживанию или ремонту вещи</i> .....	340
1.7.4. <i>Поведенческие обязательства по обеспечению должного уровня эффективности использования</i> .....	340
1.7.5. <i>Гарантия невозникновения после передачи вещи во владение арендатора повреждений, ухудшений, помех к использованию или неснижения степени пригодности вещи по обстоятельствам, находящимся в сфере контроля арендодателя</i> .....	342
1.7.6. <i>Квалификация препятствий, возникновение которых не находится в сфере контроля арендодателя</i> .....	343
1.7.7. <i>Обязательство обеспечить спокойное владение в контексте посessorной аренды</i> .....	353
1.7.8. <i>Специфика непосessorной аренды</i> .....	355
1.8. Проблема персональных препятствий.....	357
1.9. Общие запреты на использование вещи в целях, для реализации которых арендатор взял вещь в аренду: пограничный случай .....	359
<b>2. Обязанность по передаче вещей-принадлежностей и документов и средства защиты на случай ее нарушения</b> .....	363
<b>3. Средства защиты на случай уклонения от передачи вещи во владение арендатора</b> .....	366
3.1. Возможность истребования вещи в натуре.....	366
3.1.1. <i>Конкуренция требований арендаторов о передаче вещи</i> .....	366
3.1.2. <i>Судьба конкурирующего требования о передаче вещи в ситуации, когда вещь передана другому арендатору</i> .....	367
3.2. Взыскание мораторных убытков или неустойки.....	368
3.3. Расторжение и взыскание убытков за срыв договора .....	368
3.4. Последствия уклонения от предоставления доступа к вещи при непосessorной аренде .....	370
<b>Статья 612. Ответственность арендодателя за недостатки сданного в аренду имущества</b> .....	370
<b>1. Средства защиты, доступные в случае обнаружения дефекта</b> .....	371
1.1. Понятие недостатка в аренде .....	371
1.2. Извещение о дефекте.....	374
1.3. Право арендодателя на устранение дефекта.....	376
1.4. Требование устранения недостатка в натуре .....	379



1.5. Взыскание убытков.....	381
1.5.1. Взыскание (зачет) расходов на самостоятельное устранение дефекта.....	381
1.5.2. Взыскание иных восполнительных убытков, вызванных ненадлежащим характером предоставления.....	383
1.5.3. Проблема применимости расчета по модели <i>difference in value</i> .....	383
1.5.4. Убытки, вызванные расторжением или прекращением договора на будущее в силу невозможности исполнения.....	384
1.5.5. Учет общих правил взыскания убытков.....	384
1.6. Соразмерное снижение цены.....	386
1.6.1. Ретроактивное и перспективное снижение цены.....	386
1.6.2. Природа института: аргументы за и против убыточной или <i>suī generis</i> квалификации.....	387
1.6.3. Какое решение в отношении природы снижения арендной платы реализовано в российском праве?.....	393
1.6.4. Формула определения глубины снижения цены.....	394
1.6.5. Соотношение формулы снижения цены и вариантов расчета убытков по модели защиты позитивного интереса.....	401
1.6.6. Сочетаемость с взысканием убытков.....	403
1.6.7. Независимость снижения цены от наличия оснований освобождения от ответственности.....	405
1.6.8. Значение существенности дефекта.....	406
1.6.9. Привязка размера арендной платы к размеру доходов, плодов или продукции.....	406
1.6.10. Механика реализации: ретроспективное снижение.....	407
1.6.11. Механика реализации: перспективное снижение.....	410
1.6.12. Сочетание снижения цены и иных сценариев защиты.....	412
1.6.13. Блокирование права на соразмерное снижение цены при уплате цены на фоне знания о дефектности вещи.....	413
1.6.14. Возможность снижения цены без предоставления арендодателю разумного срока на устранение дефекта.....	414
1.6.15. Учет «вины» самого арендатора в нарушении.....	415
1.6.16. Природа и правовой режим долга по возврату части цены.....	416
1.6.17. Заявление о снижении цены после перехода требования о взыскании цены.....	418
1.6.18. Договорная формула снижения цены.....	419
1.6.19. Блокирование возможности соразмерного снижения цены.....	421
1.6.20. Применимость к снижению цены оговорки об исключении или ограничении объема ответственности.....	423
1.7. Расторжение договора.....	423
1.8. Приостановление встречного исполнения.....	424
1.9. Оспаривание договора по правилам об обмане или введении в заблуждение и привлечение к преддоговорной ответственности.....	427
1.10. Влияние отсутствия вины арендодателя на доступность арендатору тех или иных средств защиты.....	428
1.10.1. Договорные и недоговорные средства защиты, не зависящие от вины.....	428

1.10.2. Договорные и недоговорные средства защиты, доступность которых исключается при отсутствии вины.....	429
<b>2. Знание арендатора о дефекте</b> .....	429
2.1. Согласование дефекта, а также реальное или вменяемое знание арендатора о дефекте в момент заключения договора .....	430
2.2. Значение знания арендатора о дефекте на момент вступления во владение или в момент начала использования вещи по непосessorной аренде .....	430
<b>Статья 613. Права третьих лиц на сдаваемое в аренду имущество</b> .....	433
<b>1. Права третьих лиц при сдаче вещи в аренду</b> .....	433
1.1. Право собственности третьего лица на вещь.....	433
1.1.1. Сдача арендодателем в аренду вещи, принадлежащей третьему лицу, при наличии распорядительной власти .....	433
1.1.2. Сдача в аренду вещи третьего лица при отсутствии распорядительной власти .....	434
1.2. Принадлежность третьему лицу ограниченного вещного права на использование вещи .....	438
1.3. Наличие у третьего лица права залога .....	439
1.3.1. Ипотека .....	439
1.3.2. Залог движимости.....	440
1.4. Абсолютное право владения и пользования вещью на основании договоров аренды, ссуды, найма.....	442
1.5. Арест.....	444
1.6. Обязательственное притязание на отчуждение вещи .....	446
<b>2. Юридические параметры качества и средства защиты при их нарушении</b> .....	447
2.1. Сфера применения абз. 2 ст. 613 ГК РФ .....	447
2.2. Инкорпорация параметров юридического качества в договор .....	447
2.3. Средства защиты.....	450
<b>Статья 614. Арендная плата</b> .....	452
<b>1. Обязательство по внесению арендной платы</b> .....	452
1.1. Размер арендной платы .....	453
1.2. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы .....	455
1.3. Период аренды, подлежащий оплате, при заключении срочного договора аренды.....	457
1.3.1. Последствия просрочки в предоставлении вещи .....	457
1.3.2. Сохранение обязательства по внесению арендной платы при уклонении от принятия вещи в посessorную аренду или неиспользовании вещи .....	458
1.3.3. Обязанность платить при продолжении использования вещи после истечения срока договора аренды .....	459
1.3.4. Выравнивание синалагмы при досрочном прекращении договора .....	461
1.4. Специфика внесения арендной платы при бессрочной аренде .....	463
1.5. Сохранение созревшего до момента прекращения договора долга по оплате .....	463

<b>2. Предмет обязательства по внесению арендной платы</b> .....	464
2.1. Арендная плата, выраженная в форме фиксированных платежей или в виде формулы.....	464
2.2. Выделение доли продукции, плодов или доходов, полученных в результате использования вещи.....	465
2.2.1. <i>Непризнание договора простым товариществом</i> .....	466
2.2.2. <i>Импликация обязанности по использованию</i> .....	466
2.2.3. <i>Вещные вопросы в отношении права на плоды и продукцию</i> .....	467
2.3. Оказание услуг или выполнение работ как связанных, так и не связанных с арендуемой вещью.....	467
2.4. Отчуждение вещи в собственность арендодателя или предоставление ему иной вещи во владение и пользование (или только пользование) ...	469
2.5. Иные варианты арендной платы и сочетание разных форм арендной платы.....	469
2.6. Свобода выбора форм арендной платы и ее ограничения.....	470
2.7. Регулируемая арендная плата.....	470
2.8. Применимость принципов регулирования смешанного договора.....	474
2.9. Осторожность в применении общих правил об аренде к договору с неденежной формой арендной платы.....	475
2.10. Согласование возможности одностороннего изменения размера арендной платы.....	476
2.11. Затраты арендодателя.....	476
<b>3. Частота изменения арендной платы</b> .....	477
<b>4. Право на уменьшение цены при существенном ухудшении вещи или условий использования</b> .....	478
<b>5. Право на частичную акселерацию арендных платежей</b> .....	482
<b>Статья 615. Пользование арендованным имуществом</b> .....	483
<b>1. Обязательство использовать вещь в соответствии с согласованным или подразумеваемым назначением</b> .....	483
1.1. Источники определения правил в отношении условий использования вещи.....	484
1.1.1. <i>Прямо согласованные условия и нормы позитивного права</i> .....	484
1.1.2. <i>Стандарты, подразумеваемые в силу доброй совести</i> .....	484
1.2. Конкретные виды условий использования.....	485
1.2.1. <i>Цели использования</i> .....	485
1.2.2. <i>Интенсивность использования</i> .....	486
1.2.3. <i>Пространственные пределы использования вещи</i> .....	486
1.2.4. <i>Лица, допускаемые до использования</i> .....	486
1.2.5. <i>Условия обращения с вещью, ухода за ней</i> .....	487
1.2.6. <i>Условия, направленные на предотвращение причинения вреда третьим лицам или нарушение публично-правовых предписаний</i> .....	487
1.2.7. <i>Модификация вещи</i> .....	487
1.2.8. <i>Страхование</i> .....	488
1.2.9. <i>Информационные обязанности</i> .....	488
<b>2. Распорядительные действия арендатора</b> .....	489

2.1. Перенаем.....	489
2.1.1. <i>Перенаем как распорядительная сделка и договор, на основании которого такое распоряжение происходит</i> .....	489
2.1.2. <i>Форма и государственная регистрация</i> .....	491
2.1.3. <i>Стороны договора–основания или распорядительного соглашения о перенайме, согласие арендодателя и порядок заключения договора перенайма</i> .....	492
2.1.4. <i>Полный и частичный перенаем</i> .....	496
2.1.5. <i>Привативный и кумулятивный перенаем</i> .....	497
2.1.6. <i>Объем преемства</i> .....	498
2.1.7. <i>Специфика определения объема преемства при осуществлении перенайма, допускаемого в силу закона при отсутствии согласия арендодателя</i> .....	499
2.1.8. <i>Продажа позиции арендатора с публичных торгов</i> .....	501
2.1.9. <i>Переход договорной позиции арендатора в силу закона</i> .....	501
2.1.10. <i>Передача арендованной вещи</i> .....	507
2.2. Субаренда (поднаем) .....	507
2.2.1. <i>Необходимость согласия арендодателя на субаренду</i> .....	508
2.2.2. <i>Последствие отсутствия согласия</i> .....	509
2.2.3. <i>Правовой режим субаренды</i> .....	510
2.2.4. <i>Связь субаренды с исходным договором аренды</i> .....	510
2.2.5. <i>Отношения между арендодателем и субарендатором</i> .....	513
2.2.6. <i>Субаренда в силу закона</i> .....	514
2.3. <i>Иные поименованные в п. 2 ст. 615 ГК РФ распорядительные действия</i> ..	515
2.3.1. <i>Передача арендованного имущества в безвозмездное пользование</i> ....	515
2.3.2. <i>Передача договорной позиции арендатора в залог</i> .....	515
2.3.3. <i>Внесение арендных прав в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив</i> .....	516
2.4. <i>Непоименованные варианты распоряжения: уступка или залог права аренды без передачи договорной позиции</i> .....	517
2.5. <i>Согласие арендодателя</i> .....	519
2.5.1. <i>Диспозитивность</i> .....	520
2.5.2. <i>Необоснованное уклонение арендодателя от дачи согласия</i> .....	520
2.5.3. <i>Виды согласия</i> .....	522
2.5.4. <i>Отзыв и оспаривание согласия</i> .....	525
2.5.5. <i>Плата за выдачу согласия</i> .....	526
2.5.6. <i>Действие согласия</i> .....	527
2.5.7. <i>Последствия отсутствия требуемого согласия</i> .....	529
2.5.8. <i>Изъятие из общего правила п. 2 ст. 615 ГК РФ: возможность совершения арендатором распорядительных действий без согласия арендодателя</i> .....	530
2.6. <i>Изъятие из общего правила п. 2 ст. 615 ГК РФ: запрет совершения арендатором распорядительных действий</i> .....	531
<b>3. Последствия нарушения арендатором согласованных или подразумеваемых условий использования вещи</b> .....	<b>533</b>
3.1. <i>Расторжение</i> .....	<b>533</b>

3.2. Убытки .....	533
3.3. Иные средства защиты .....	533
3.3.1. <i>Истребование неправомερных доходов, плодов и продукции</i> .....	533
3.3.2. <i>Неустойка</i> .....	535
3.3.3. <i>Принудительное реальное исполнение</i> .....	535
3.4. Вменение арендатору поведения третьих лиц .....	535
<b>Статья 616. Обязанности сторон по содержанию арендованного имущества</b> .....	<b>536</b>
1–2.1. Вводные замечания .....	536
1–2.2. Ожидаемое снижение качественных параметров вещи в результате естественного износа .....	537
1–2.3. Восстановительный ремонт при избыточном износе, поломке или повреждении, произошедших в связи с нарушением арендатором условий использования .....	538
1–2.4. Восстановительный ремонт при поломках и повреждениях, произошедших в силу обстоятельств, свидетельствующих о нарушении арендодателем своих длящихся обязательств по обеспечению пригодности вещи для использования .....	540
1–2.5. Восстановительный ремонт при эксплуатационных поломках и повреждениях вещи .....	540
1–2.5.1. Классификация видов ремонта .....	543
1–2.5.2. Специальные нормы и диспозитивность .....	545
1–2.6. Восстановительный ремонт при повреждении вещи в силу случая .....	546
1–2.7. Возникновение потребности в модернизации вещи .....	550
1–2.8. Момент созревания обязанности арендодателя и арендатора по осуществлению восстановительного ремонта .....	550
1–2.9. Последствия нарушения арендодателем или арендатором своей обязанности по осуществлению ремонта .....	551
1–2.9.1. Нарушение обязательства по осуществлению восстановительного ремонта арендодателем .....	551
1–2.9.2. Нарушение обязательства по восстановительному ремонту арендатором .....	552
1–2.10. Право арендодателя на осуществление восстановительного ремонта своей вещи .....	552
1–2.11. Обязанность по обслуживанию и предотвращению повреждения или поломок (плановый ремонт) .....	554
1–2.11.1. Созревание обязательства .....	555
1–2.11.2. Последствия нарушения .....	555
1–2.12. Право арендатора принять срочные меры по обслуживанию или ремонту .....	555
1–2.13. Снижение цены на время восстановительного ремонта или обслуживания .....	556
1–2.14. Бремя уплаты постоянных платежей, связанных с обладанием вещью и не обусловленных ее использованием .....	557
1–2.15. Эксплуатационные издержки в виде платежей третьим лицам за те или иные предоставления, направленные на обеспечение определенного уровня пригодности вещи для использования .....	557
1–2.16. Расходы на содержание .....	560

<b>Статья 617. Сохранение договора аренды в силе при изменении сторон</b> .....	560
<b>1. Переход договорной позиции арендодателя при переходе права собственности</b> .....	561
1.1. Исторические и сравнительно-правовые ремарки .....	561
1.2. Общий анализ российского решения .....	564
1.3. Заключенный договор аренды как условие для срабатывания следования .....	566
1.3.1. <i>Аренда движимости или недвижимости</i> .....	566
1.3.2. <i>Значение передачи владения арендатору</i> .....	566
1.3.3. <i>Предварительный договор аренды</i> .....	567
1.4. К каким видам преемства применимо правило о следовании? .....	568
1.4.1. <i>Отчуждение права собственности на вещь в результате добровольно совершенной сделки</i> .....	568
1.4.2. <i>Продажа с публичных торгов в рамках исполнительного производства или с банкротных торгов</i> .....	568
1.4.3. <i>Ликвидация арендодателя</i> .....	570
1.4.4. <i>Реорганизация арендодателя</i> .....	573
1.4.5. <i>Наследование при смерти арендодателя</i> .....	573
1.4.6. <i>Изменение субъектного состава сособственников</i> .....	575
1.4.7. <i>Раздел объекта аренды между сособственниками или выдел доли в натуре</i> .....	577
1.4.8. <i>Иные спорные случаи</i> .....	583
1.5. Значение субъективной добросовестности нового собственника.....	586
1.5.1. <i>Возможные решения</i> .....	587
1.5.2. <i>Защита добросовестного приобретателя при отсутствии требуемой по закону регистрации аренды</i> .....	589
1.5.3. <i>Сговор с арендатором в ущерб добросовестному приобретателю</i> ....	590
1.6. Момент перехода прав и обязанностей и защита видимости неизменности состава сторон договора .....	591
1.6.1. <i>Момент перехода договорной позиции</i> .....	591
1.6.2. <i>Защита разумных ожиданий арендатора, не знавшего о моменте перехода права, и роль уведомления о смене собственника</i> .....	593
1.7. Сохранение программы договора при переходе договорной позиции ...	597
1.8. Ограничения перевода обязательственных прав исходного арендодателя на нового собственника .....	598
1.8.1. <i>Судьба прав требования арендодателя за предшествующий моменту перехода права собственности период аренды</i> .....	598
1.8.2. <i>Содержательные пределы следования договорных обязательственных прав</i> .....	600
1.9. Пределы перевода обязанностей арендодателя.....	601
1.9.1. <i>Кумулятивный или привативный перевод обязательств арендодателя, созревающих после перехода права собственности</i> ...	601
1.9.2. <i>Судьба обязательств арендодателя, созревших до перехода права собственности</i> .....	604
1.10. Специфика следования секундарных прав арендатора или арендодателя .....	604

1.11. Ограничения следования изменений, которые были внесены в зарегистрированный договор аренды, но не были зарегистрированы.....	605
1.12. Учет осуществленных авансовых платежей и уступки требований.....	606
1.12.1. Авансы .....	606
1.12.2. Уступка.....	607
1.13. Возражения и право на зачет.....	609
1.14. Правила о следовании и случаи сдачи вещи в аренду не собственником, а лицом, наделенным правомочием на сдачу вещи в аренду от своего имени .....	610
1.14.1. <i>Переход к третьему лицу прав арендодателя, позволявших ему сдавать вещь в аренду.....</i>	610
1.14.2. <i>Прекращение прав арендодателя, позволявших ему сдать вещь в аренду.....</i>	611
1.14.3. <i>Переход права собственности от лица, давшего арендодателю согласие сдать вещь в аренду от своего имени, к третьему лицу.....</i>	612
1.15. Последствия предоставления арендодателем третьему лицу ограниченного вещного права на вещь, дающего правомочие на сдачу вещи в аренду от своего имени .....	613
1.16. Пределы диспозитивности.....	613
1.17. Конфузия и п. 1 ст. 617 ГК РФ.....	615
1.17.1. <i>Приобретение владеющим арендатором движимой вещи на основании возмездного договора .....</i>	615
1.17.2. <i>Приобретение владеющим арендатором недвижимой вещи .....</i>	618
1.17.3. <i>Приобретение вещи в режиме сингулярного преемства по иным основаниям.....</i>	621
1.17.4. <i>Приобретение арендатором вещи, к которой ему обеспечивался доступ на основании непосessorного договора аренды.....</i>	621
1.17.5. <i>Наследование арендатором арендуемой вещи или переход к арендатору прав на нее в результате реорганизации .....</i>	621
1.17.6. <i>Прекращение аренды под построенным многоквартирным жилым домом.....</i>	621
1.17.7. <i>Приобретение арендатором доли в праве собственности на арендуемую вещь .....</i>	622
<b>2. Последствия смерти арендатора .....</b>	<b>623</b>
2.1. Право наследников на отказ от договора .....	623
2.2. Право арендодателя на отказ от договора.....	625
2.3. Последствия вступления наследника в договор.....	626
2.4. Наследование по завещанию .....	627
2.5. Диспозитивность .....	627
2.6. Аренда движимости .....	627
<b>Статья 618. Прекращение договора субаренды при досрочном прекращении договора аренды .....</b>	<b>627</b>
<b>1. Влияние прекращения основного договора аренды на договор субаренды .....</b>	<b>627</b>
1.1. Гипотеза правил п. 1 ст. 618 ГК РФ .....	628
1.1.1. <i>Идентичность объектов.....</i>	628

1.1.2. Досрочное прекращение договора аренды ранее, чем истекает срок субаренды .....	628
1.1.3. Мнимое прекращение договора аренды или обход закона .....	629
1.2. Прекращение договора субаренды .....	630
1.2.1. Последствия «недосрочного» прекращения аренды .....	630
1.2.2. Конфузия .....	631
1.2.3. Взыскание с арендатора убытков в случае досрочного прекращения субаренды .....	631
1.2.4. Кому возвращается вещь? .....	632
1.3. Ограничения сферы применения правила о праве субарендатора на заключение прямого договора с арендодателем .....	632
1.3.1. Ограничение права на заключение прямого договора в ситуации срыва договора аренды из-за нарушений субарендатора .....	632
1.3.2. Недоверие к кредитоспособности субарендатора .....	633
1.3.3. Значение дополнительных обязательств арендатора, которые не может выполнять субарендатор .....	635
1.3.4. Несовпадение типов арендных прав как возможное препятствие .....	636
1.3.5. Неполное совпадение объектов арендных прав .....	636
1.3.6. Неправомерная сдача в субаренду .....	637
1.3.7. Аренда публичной недвижимости .....	638
1.3.8. Бессрочный характер договора субаренды .....	638
1.4. Условие заключаемого между арендодателем и субарендатором прямого договора .....	639
1.4.1. Условие о сроке .....	639
1.4.2. Проекция иных условий исходного договора аренды .....	639
1.5. Порядок реализации права на заключение договора с арендодателем .....	640
1.5.1. Судебный порядок введения в действие договора .....	640
1.5.2. Опционная модель .....	641
1.5.3. Выбор модели .....	642
1.6. Противопоставимость права субарендатора на заключение договора третьим лицам .....	642
1.6.1. Противопоставимость последующему арендатору .....	642
1.6.2. Противопоставимость новому собственнику .....	643
1.7. Право субарендатора на взыскание убытков с арендодателя в связи с нарушением обязательства заключить договор .....	644
1.8. Диспозитивность .....	644
1.8.1. Договорное положение, определяющее, на каких условиях субарендатор вправе потребовать от арендодателя заключения договора напрямую .....	644
1.8.2. Условие о том, что договор субаренды не прекращается при досрочном расторжении договора аренды и продолжает связывать его стороны .....	645
1.8.3. Условие об автоматическом вступлении субарендатора в договорную связь с арендодателем .....	645
1.8.4. Условие о том, что право субарендатора на заключение договора аренды напрямую исключается .....	646



1.8.5. <i>Может ли знание субарендатора о содержании основного договора аренды, отступающего от правил п. 1 ст. 618 ГК РФ, приравниваться к согласию субарендатора?</i> .....	646
<b>2. Ничтожность договора субаренды при ничтожности договора аренды</b> .....	647
<b>Статья 619. Досрочное расторжение договора по требованию арендодателя</b> .....	648
<b>1. Процедура расторжения нарушенного арендатором договора</b> .....	648
1.1. Механика судебной процедуры расторжения и оценка решения российского законодателя.....	650
1.2. Согласование права на отказ арендодателя от договора и механика реализации этого права .....	653
1.3. Возможность обоснования права арендодателя на внесудебный отказ от договора <i>de lege lata</i> .....	656
<b>2. Поименованные основания расторжения договора аренды по инициативе арендодателя в ответ на нарушение договора арендатором</b> .....	656
2.1. Использование вещи с существенными или неоднократными нарушениями условий использования .....	657
2.2. Существенное ухудшение вещи .....	658
2.3. Невнесение арендных платежей более двух раз подряд.....	659
2.4. Неосуществление арендатором капитального ремонта вещи в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки .....	660
<b>3. Иные существенные нарушения, дающие право на расторжение</b> .....	660
<b>4. Договорные условия о конкретизации нарушений, дающих право на расторжение</b> .....	660
<b>5. Значение оснований для освобождения арендатора от ответственности за нарушение</b> .....	661
<b>6. Утрата права на расторжение в случае неиспользования в течение разумного срока</b> .....	662
<b>7. Возможность расторжения договора после вступления в силу решения суда, направленного на реальное исполнение</b> .....	663
<b>8. Процедура <i>Nachfrist</i></b> .....	664
<b>9. Расторжение договора по инициативе арендодателя по основаниям, не связанным с нарушением договора арендатором, либо в режиме немотивированного отказа</b> .....	665
<b>10. Последствия расторжения</b> .....	666
<b>11. Расторжение договора и приостановление исполнения</b> .....	669
<b>Статья 620. Досрочное расторжение договора по требованию арендатора</b> .....	673
<b>1. Процедура расторжения договора по инициативе арендатора</b> .....	674
<b>2. Расторжение договора по инициативе арендатора в связи с нарушением договора арендодателем</b> .....	676
2.1. Поименованные в ст. 620 ГК РФ нарушения, дающие право на расторжение .....	676
2.1.1. <i>Просрочка в передаче вещи в пользование арендатору</i> .....	676

2.1.2. Обнаружение недостатка в самой вещи или нарушение арендодателем своих обязательств по обеспечению спокойного владения и пользования (только пользования).....	677
2.1.3. Невыполнение арендодателем капитального ремонта вещи.....	677
2.2. Иные существенные нарушения договора арендодателем .....	678
2.3. Договорные условия или специальные нормы, конкретизирующие основания для расторжения договора в ответ на его нарушение арендодателем .....	678
2.4. Значение оснований для освобождения арендодателя от ответственности за нарушение .....	679
2.5. Право арендодателя на второй шанс .....	679
2.6. Утрата права на расторжение в случае неиспользования его в течение разумного срока.....	680
<b>3. Расторжение договора в связи с ухудшением или снижением пригодности вещи по обстоятельствам, не связанным с нарушением договора арендодателем .....</b>	<b>681</b>
<b>4. Иные основания расторжения договора арендатором и право арендатора на безусловный отказ от договора .....</b>	<b>683</b>
<b>5. Последствия расторжения .....</b>	<b>684</b>
<b>Статья 621. Преимущественное право арендатора на заключение договора аренды на новый срок .....</b>	<b>685</b>
<b>1. Преимущественное право арендатора на заключение договора .....</b>	<b>685</b>
1.1. Условия возникновения преимущественного права .....	685
1.1.1. Заключенный срочный арендный договор .....	685
1.1.2. Надлежащее исполнение арендатором своих обязательств по первоначальному договору аренды.....	686
1.1.3. Извещение арендодателя о намерении заключить договор .....	687
1.1.4. Истечение срока аренды как условие для реализации преимущественного права.....	687
1.1.5. Применимость к ситуации автопродлонгации по п. 2 ст. 621 ГК РФ .....	687
1.1.6. Применимость к случаям досрочного прекращения договора .....	688
1.1.7. Применимость к непосessorной аренде .....	690
1.2. Условия для предъявления исков, обусловленных нарушением преимущественного права.....	690
1.2.1. Годичный период ожидания и уведомление о намерении заключить договор с третьим лицом .....	690
1.2.2. Уведомление о намерении сдать вещь в аренду третьему лицу .....	691
1.2.3. Ответ арендатора на запрос .....	692
1.2.4. Факт нарушения преимущественного права как условие для предъявления исков.....	692
1.2.5. Условия потенциального нового договора .....	693
1.2.6. Фигура нового арендатора .....	694
1.2.7. Заключение нового договора на торгах .....	694
1.2.8. Сдача вещи в ссуду.....	696

1.2.9. Сдача вещи в аренду по заниженной цене в целях облагодетельствовать арендатора .....	696
1.2.10. Несовпадение объектов исходной аренды и вновь заключенного с третьим лицом договора .....	697
1.2.11. Несовпадение типов арендных договоров .....	697
1.3. Защита нарушенного преимущественного права путем предъявления иска о переводе прав и обязанностей .....	698
1.3.1. Срок на предъявление иска о переводе прав и обязанностей .....	698
1.3.2. Правовая природа иска о переводе прав и обязанностей .....	699
1.4. Значение субъективной добросовестности нового арендатора при удовлетворении иска о переводе прав и обязанностей .....	700
1.5. Последующая аренда .....	701
1.6. Взыскание убытков .....	701
1.7. Диспозитивность .....	701
1.8. Исключение преимущественного права на уровне специальных норм закона .....	702
<b>2. Автопродлонгация .....</b>	<b>702</b>
2.1. Догматическая квалификация .....	702
2.1.1. Сделочная квалификация поведения сторон .....	702
2.1.2. Новый договор или продление прежнего договора? .....	703
2.2. Сфера применения .....	704
2.2.1. Неприменение к некоторым видам аренды .....	704
2.2.2. Специфика аренды публичного имущества, которое в силу закона можно сдавать в аренду только по результатам торгов .....	704
2.2.3. Субаренда .....	705
2.3. Условия применения правила об автопродлонгации .....	705
2.3.1. Истечение срока .....	705
2.3.2. Продолжение использования вещи .....	706
2.3.3. Заявление арендодателем возражения против продлонгации договора аренды как препятствие для автопродлонгации .....	707
2.3.4. Срок на возражение .....	707
2.4. Содержание договорной программы после автопродлонгации .....	708
2.5. Право на немотивированный отказ от договора .....	710
2.6. Диспозитивность п. 2 ст. 621 ГК РФ .....	710
2.7. Автопродлонгация и предельный срок аренды .....	710
<b>Статья 622. Возврат арендованного имущества арендодателю .....</b>	<b>711</b>
<b>1. Вводные замечания .....</b>	<b>711</b>
<b>2. Правовой режим обязательства по возврату вещи .....</b>	<b>711</b>
2.1. Договорная природа обязательства по возврату .....	711
2.2. Применение общих положений обязательственного права .....	712
2.3. Возврат вещи при сдаче вещи в аренду не ее собственником .....	713
2.4. Реституция вещи при недействительности договора аренды .....	714
<b>3. Порядок возврата вещи .....</b>	<b>715</b>
3.1. Возврат движимой вещи или транспортного средства, отнесенного законом к категории недвижимости .....	716

3.1.1. <i>Порядок возврата</i> .....	716
3.1.2. <i>Активирование возврата</i> .....	717
3.2. Возврат недвижимости (за исключением отнесенных законом к недвижимости транспортных средств) .....	717
3.2.1. <i>Порядок возврата</i> .....	717
3.2.2. <i>Активирование</i> .....	719
<b>4. Исключения из правила об обязанности возврата вещи</b> .....	720
<b>5. Созревание обязательства по возврату вещи из поссessorной аренды</b> .....	722
<b>6. Исковая давность и последствия ее пропуска</b> .....	724
6.1. Порядок расчета исковой давности по требованию о возврате вещи .....	724
6.2. Последствия истечения исковой давности и начало течения приобретательной давности .....	725
<b>7. Принудительное завладение арендодателем вещью без суда</b> .....	727
<b>8. Начисление арендной платы за использование вещи в период просрочки возврата вещи из аренды</b> .....	728
8.1. Взыскание согласованной арендной платы на ликвидационном этапе .....	728
8.2. Снижение арендной платы на ликвидационном этапе .....	731
8.3. Впадение арендодателя в просрочку кредитора .....	732
8.4. Начисление мораторных процентов на сумму арендных платежей на ликвидационной стадии .....	733
8.5. Нетипичная арендная плата .....	733
8.6. Диспозитивность .....	733
8.7. Применимость к аренде части вещи или классической непоссessorной аренде .....	734
<b>9. Взыскание рыночной стоимости аренды</b> .....	734
<b>10. Ответственность в случае просрочки возврата вещи</b> .....	735
10.1. Убытки .....	735
10.2. Доходы нарушителя .....	736
10.2.1. <i>Реально полученные доходы</i> .....	736
10.2.2. <i>Вменяемые доходы</i> .....	737
10.3. Сочетание взыскания согласованной арендной платы, рыночной ставки аренды, убытков арендодателя и реально извлеченных (вменяемых) доходов .....	737
10.4. Неустойка .....	738
<b>11. Возможность осуществления права удержания при возврате вещи</b> .....	738
11.1. Удержание предмета аренды арендатором .....	738
11.2. Удержание арендодателем вещей арендатора .....	739
<b>12. Качество возвращаемой вещи</b> .....	740
<b>Статья 623. Улучшения арендованного имущества</b> .....	743
<b>1. Судьба отдельных улучшений</b> .....	743
1.1. Сфера применения .....	743
1.2. Корректно ли слово «улучшение» по смыслу п. 1 ст. 623 ГК РФ? .....	746
1.3. Отличие улучшения по смыслу ст. 623 ГК РФ от иных манипуляций с арендованной вещью .....	747

1.3.1. Отличие от восстановительного ремонта .....	747
1.3.2. Отличие от улучшений, встроенных в исходную синалагму .....	747
1.4. Значение согласия арендодателя на улучшение .....	748
1.5. Право арендодателя заблокировать отделение за счет выплаты компенсации .....	749
1.6. Соотношение с правилами ст. 622 ГК РФ .....	749
1.7. Процедура отделения .....	751
1.8. Проблема вреда при демонтаже .....	751
1.9. Диспозитивность .....	752
<b>2–3. Судьба неотделимых улучшений .....</b>	<b>753</b>
2–3.1. Улучшение как условие для выплаты компенсации .....	753
2–3.2. Неотделимый характер улучшения .....	754
2–3.3. Улучшения должны быть произведены за счет средств арендатора .....	755
2–3.4. Улучшения должны быть произведены с согласия арендодателя .....	755
2–3.5. Правовая природа компенсации .....	758
2–3.6. Размер компенсации .....	759
2–3.7. Порядок выплаты компенсации .....	760
2–3.8. Момент начала расчета годовых процентов и срока исковой давности .....	760
2–3.9. Зачет требований .....	761
2–3.10. Право удержания .....	761
2–3.11. Правопреемство и выплата стоимости улучшений арендатору .....	762
2–3.12. Застройка участка .....	763
<b>4. Амортизационные отчисления .....</b>	<b>763</b>
<b>Статья 624. Выкуп арендованного имущества .....</b>	<b>764</b>
1–3.1. Понятие аренды с выкупом .....	765
1–3.2. Обеспечительное удержание права собственности .....	765
1–3.3. Аренда, переходящая впоследствии в куплю-продажу по инициативе одной из сторон, при наступлении условия или при истечении срока аренды .....	766
1–3.4. Переход собственности при условии уплаты выкупной цены .....	769
1–3.5. Возможность договориться о выкупе уже после заключения договора аренды .....	771
1–3.6. Специальные нормы .....	771
<b>Статья 625. Особенности отдельных видов аренды и аренды отдельных видов имущества .....</b>	<b>772</b>
<b>Статья 650. Договор аренды здания или сооружения .....</b>	<b>772</b>
<b>Статья 651. Форма и государственная регистрация договора аренды здания или сооружения .....</b>	<b>774</b>
<b>1. Форма договора аренды зданий или сооружения .....</b>	<b>774</b>
1.1. Специфика формы .....	775

1.2. Оценка правила .....	775
1.3. Применение по аналогии к аренде некоторых иных объектов .....	776
1.4. Применимость правила к соглашениям об изменении или одностороннему изменению договора.....	776
1.5. Применимость правила к соглашениям о расторжении или одностороннем отказе от договора .....	777
1.6. Ничтожность как санкция.....	778
1.7. Эстоппель.....	778
<b>2. Регистрация договора аренды зданий или сооружения.....</b>	<b>778</b>
2.1. Технические аспекты расчета годовичного срока.....	778
2.2. Уточнение сферы применения .....	779
2.3. Значение регистрации .....	780

**Статья 652. Права на земельный участок при аренде находящегося**

<b>на нем здания или сооружения.....</b>	<b>780</b>
<b>1. Принцип единства судьбы в приложении к аренде .....</b>	<b>781</b>
1.1. Вводные замечания .....	781
1.2. Автоматизм срабатывания принципа единства судьбы при аренде .....	783
1.3. Сложные случаи.....	783
1.3.1. <i>Отсутствие права на участок.....</i>	<i>783</i>
1.3.2. <i>Влияние запрета или ограничения свободы предоставления прав на участок на возможность сдать в аренду постройку.....</i>	<i>784</i>
1.4. Императивность .....	786
1.5. Часть земельного участка .....	787
1.6. Участок, необходимый для использования .....	787
1.7. Арендная плата .....	788
1.8. Аренда помещений, машино-мест и объектов незавершенного строительства, а также части таких объектов .....	788
<b>2. Арендодатель – собственник земельного участка .....</b>	<b>788</b>
2.1. Предоставление права аренды участка .....	788
2.2. Наделение арендатора постройки иным правом на участок .....	788
2.3. Последствия отсутствия условия о праве пользования участком.....	789
2.4. Синхронизация права пользования постройкой и земельным участком .....	789
<b>3. Арендодатель постройки – не собственник участка .....</b>	<b>790</b>
3.1. Природа предоставления права использования.....	790
3.1.1. <i>Участок в аренде у собственника постройки .....</i>	<i>790</i>
3.1.2. <i>Участок на ограниченном вещном праве у собственника постройки (право постоянного бессрочного пользования, право пожизненного наследуемого владения, сервитут).....</i>	<i>790</i>

**Статья 653. Сохранение арендатором здания или сооружения права**

<b>пользования земельным участком при его продаже .....</b>	<b>791</b>
<b>1. Общее правило .....</b>	<b>791</b>
<b>2. Пользование частью земельного участка .....</b>	<b>792</b>
<b>3. Дополнительный критерий «необходимости для использования» .....</b>	<b>793</b>

---

4. Иные основания отчуждения участка .....	794
5. Применение по аналогии .....	794
<b>Статья 654. Размер арендной платы .....</b>	<b>794</b>
1. <b>Общее правило .....</b>	<b>794</b>
1.1. Размер арендной платы – существенное условие .....	795
1.2. Незаключенность договора или перекавалификация в договор ссуды.....	795
1.3. Способы установления арендной платы .....	796
1.4. Арендная плата при сдаче в аренду зданий или сооружений, принадлежащих публичным образованиям .....	797
1.5. Последующее восполнение отсутствующего условия об арендной плате .....	798
2. <b>Арендная плата и права на землю .....</b>	<b>799</b>
2.1. Собственник участка – третье лицо .....	800
2.2. Иное, предусмотренное законом или договором.....	800
3. <b>Арендная плата, согласованная за единицу площади .....</b>	<b>801</b>
<b>Статья 655. Передача здания или сооружения .....</b>	<b>801</b>
1. <b>Общее правило .....</b>	<b>802</b>
1.1. Передача здания или сооружения во владение арендатора .....	802
1.2. Оформление акта .....	803
1.2.1. <i>Значение акта .....</i>	<i>803</i>
1.2.2. <i>Диспозитивность .....</i>	<i>806</i>
1.2.3. <i>Содержание акта .....</i>	<i>806</i>
1.2.4. <i>Односторонний документ.....</i>	<i>806</i>
1.3. Последствия непередачи здания или сооружения .....	806
1.4. Отсутствие обязательства передать объект .....	806
1.5. Применимость к непосessorной аренде.....	807
2. <b>Обязательство вернуть объект при прекращении аренды.....</b>	<b>808</b>
<b>Дополнительная литература .....</b>	<b>810</b>