

19 мая, 15.00-18.00

приглашаем участников Петербургского Международного  
Юридического Форума на нашу сессию в рамках Форума

## ДОГОВОР АРЕНДЫ: ЕСТЬ ЛИ НЕОБХОДИМОСТЬ РЕФОРМЫ?

### МОДЕРАТОР:

**А.В. Егоров**, к.ю.н., первый заместитель председателя совета, профессор ИЦЧП

### УЧАСТНИКИ ДИСКУССИИ:

**Р.С. Бевзенко**, к.ю.н., партнер юридической компании «Пепеляев групп»

**О.М. Козырь**, к.ю.н., начальник отдела вещных прав ИЦЧП

**М.А. Церковников**, к.ю.н., доцент ИЦЧП

**Бернхард фон Грюнберг**, депутат Ландестага, председатель Германского Союза защиты прав арендаторов г. Бонна/Рейн-Зиг/Ар

**Жан-Кристоф Грасия (Jean-Christophe GRACIA)**, заместитель директора по гражданским делам и печати Министерства юстиции Франции

**Маркус Артц**, доктор права, профессор, университет г. Билефельд, Германия

**Оливье Эшаппе (Olivier Echappé)**, судья, член Третьей палаты по гражданским делам Верховного суда, Франция

### ВОПРОСЫ ДЛЯ ОБСУЖДЕНИЯ:

- 1 Предмет договора аренды: не следует ли в Кодексе дополнительно указать на обязанность арендодателя обеспечить арендатору спокойное владение и пользование?
- 2 Распределение риска случайной гибели арендованной вещи. Насколько неограниченно такой риск может возлагаться на арендатора по соглашению сторон? Является ли для этого достаточной основой норма ст. 211 ГК РФ: риск случайной гибели или случайного повреждения имущества несёт его собственник, если иное не предусмотрено законом или договором? Что входит в понятие данного риска?
- 3 Объект аренды: может ли объектом аренды стать часть вещи? Или аренда будет установлена на вещь в целом? Как в последнем случае будут соотноситься между собой права нескольких арендаторов различных частей вещи?
- 4 Следует ли сохранять в ГК указание на то, что арендодатель должен быть собственником? Возникает ли арендное обязательство при аренде у несобственника? Может ли в таком случае подлинный собственник вещи предъявлять какие-то требования к недобросовестному арендатору? Например, о взыскании арендной платы как неосновательного обогащения (сэкономленных расходов на аренду напрямую у собственника). Может ли такое неосновательное обогащение превышать сумму арендной платы, установленную договором между арендатором и несобственником? Если арендатор будет присуждён к выплате в пользу собственника, всегда ли он вправе потребовать возврата уплаченных сумм от арендодателя, и на каком основании? Кто скрывается за понятием недобросовестного арендатора – только тот, кто доподлинно знает об отсутствии у арендодателя права собственности, или также тот, кто должен знать об этом? По какому моменту оправданно проверять добросовестность арендатора? Может ли этот момент относиться к более позднему периоду?
- 5 Регистрация договора аренды недвижимости, заключаемого на срок свыше одного года: стоит ли её сохранять и каковы последствия отсутствия такой регистрации? Развитие судебной практики: от незаключенности к противопоставимости. Вправе ли на отсутствие регистрации договора обращать внимание государственные органы при осуществлении публичных функций (выдавая лицензии, определяя налоговую базу и проч.)?
- 6 Нужны ли жёсткая письменная форма договора аренды зданий и сооружений и ничтожность сделки в виде санкции?
- 7 Целесообразность новой редакции статьи 614 ГК, регулирующей изменение арендной платы. Стороны должны быть свободны в том, чтобы менять арендную плату своим соглашением неограниченное количество раз в году, при этом на одностороннее изменение арендной платы по инициативе арендодателя должны налагаться определённые ограничения. Какой срок закрепить в законе: годичный или какой-то иной?
- 8 Возвращение арендованной вещи арендатором. Как быть, если вещь не находится в том состоянии, в котором её должен возвратить арендатор? Вправе ли арендодатель отказаться от принятия такой вещи и начислять арендную плату за всё то время, пока арендатор будет осуществлять её ремонт? Или арендодатель обязан принять вещь, но может взыскать с арендатора убытки в виде стоимости ремонта и упущенной выгоды от простоя вещи?
- 9 Меры реагирования арендодателя на просрочки внесения арендной платы со стороны арендатора. Допустимо ли отключение электричества или ограничение объёма потребляемой мощности? Какие категории арендаторов справедливо защищать от выселения при наличии временных трудностей с внесением арендной платы? Какие могут быть предложены ограничения на отказ от договора? Например, при аренде земель для целей сельскохозяйственного производства.
- 10 Сохранение аренды при продаже арендованной вещи. Какие могут быть ограничения данного правила? Например, не следует ли установить, что это правило не действует в случае обращения взыскания на арендованную вещь по долгам собственника? В противном случае как бороться с тем, что вещь может быть сдана в аренду на очень невыгодных условиях и, возможно, намеренно для того, чтобы причинить вред кредиторам?
- 11 Аренда для целей застройки. Можно ли добиться решения тех же задач, которые за рубежом решает вещное право застройки, при помощи добавления вещных элементов в право аренды как институт обязательственного права? И стоит ли это делать?