

## Некоторые особенности в обязательствах сторон по договору аренды

*Маштаков Игорь Владимирович*, кандидат юридических наук, доцент,  
доцент кафедры «Гражданское право и процесс»

*Тольяттинский государственный университет, Тольятти (Россия)*

E-mail: i.mashtakov@tltsu.ru

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-3797-9158>

Поступила в редакцию 21.01.2025

Пересмотрена 11.02.2025

Принята к публикации 07.03.2025

**Аннотация:** На сегодняшний день общие и специальные положения Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды предоставляют возможность выделить некоторые особенности в обязательствах сторон, которые могут свидетельствовать об отдельных проблемах осуществления таких обязательств. Поэтому мы попытались обнаружить связанные с этим проблемы и подвергли определенному анализу основные обязательства сторон в договоре аренды. В результате на поверхности нашего внимания оказались проблемы, связанные с достижением сторонами договора аренды главного пользовательского эффекта, позволяющего арендодателю и арендатору быть удовлетворенными заключенным договором. Главным образом с помощью формально-юридического метода исследования, методов системного и сравнительного анализа мы обнаружили некоторые проблемы, связанные с обязательствами арендодателя по созданию и обеспечению условий для надлежащего владения и пользования объектом аренды, а также обязательствами арендатора по надлежащему использованию такого объекта, его должному содержанию и необходимому обслуживанию. Полученные результаты исследования позволяют нам говорить о том, что нормы гражданского законодательства об аренде могут быть конкретизированы в сфере осуществления арендатором своего обязательства по надлежащему использованию арендованного имущества с учетом ответной конкретизации обязательства арендодателя по созданию и обеспечению для этого соответствующих условий. Мы пришли к общему выводу, что предлагаемая конкретизация положений гражданского законодательства не может быть полностью заменена усмотрением самих сторон в договоре аренды. Основной результат исследования заключается в том, что проблема ненадлежащего использования или фактического неиспользования объекта в период действия договора аренды создает для арендодателя определенные трудности, которых можно было бы избежать более детальным правовым регулированием соответствующих обязательств арендатора, а также некоторых общих обязательств сторон договора.

**Ключевые слова:** аренда; арендодатель; арендатор; владение; пользование; посессорная аренда; непосессорная аренда; объект аренды; нормальный износ; текущий ремонт; капитальный ремонт.

**Для цитирования:** Маштаков И.В. Некоторые особенности в обязательствах сторон по договору аренды // Jus strictum. 2025. № 1. С. 31–39. DOI: 10.18323/3034-2945-2025-1-60-4.

### ВВЕДЕНИЕ

Высокая концентрация арендных отношений в гражданском обороте подтверждается широким использованием гражданского законодательства об аренде в существующей судебной практике, поскольку положения такого законодательства не являются абсолютно безупречными с точки зрения однозначности понимания. Некоторые положения закона требуют анализа и обсуждения как на теоретическом уровне, так и в практической сфере их применения.

Центральным звеном, составляющим содержание договора аренды, является регламентация основных прав и обязанностей сторон, которая устанавливает взаимные обязательства арендодателя и арендатора по отношению друг к другу. Проблемы, которые могут возникать у сторон договора аренды в рамках своих обязательств, связаны в первую очередь с тем, что главное обязательство арендодателя по передаче объекта аренды в пользование сформулировано в действующем гражданском законодательстве в общем виде, без дополнительной конкретизации самого процесса использования арендованного имущества. Законодатель,

видимо, сознательно оставляет такую конкретизацию на усмотрение сторон, которые дополнительно могут подробно расписать в тексте договора сам процесс использования объекта аренды. Но на практике зачастую стороны договора ограничиваются стандартным кратким законодательным минимумом тех предписаний, которые являются шаблоном для всех примерных договоров аренды. Отсюда и возникают спорные ситуации, когда сам процесс использования объекта аренды или его фактическое неиспользование начинают все больше не устраивать арендодателя.

Кроме того, существует проблема, связанная с обязанностью арендатора использовать объект аренды таким образом, чтобы суметь обеспечить баланс между естественным нормальным износом такого объекта и его сохранностью в целом, поскольку арендодатель может усмотреть в пользовательском процессе со стороны арендатора признаки гражданского правонарушения. Положения гражданского законодательства не проводят четкого разграничения пределов обязательств арендатора и оснований для его ответственности за несохранность объекта аренды.

Не менее важной является проблема нуждаемости арендатора в дополнительном правовом регулировании процесса содействия со стороны арендодателя. Гражданское законодательство оставляет этот вопрос опять же на усмотрение самих сторон договора, но, на наш взгляд, общие формулировки законодателя об обеспечении надлежащих условий для использования объекта аренды могли бы быть конкретизированы в рамках конструкции смешанного договора аренды и возмездного оказания услуг.

Мы попытались построить наше исследование вокруг обозначенных проблем в законодательстве об аренде, поэтому обратились к общим положениям гл. 34 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), в которой обязательства сторон представлены как в общем виде (параграф 1 гл. 34), так и применительно к отдельным видам договора аренды (параграфы 2–6 гл. 34).

Следует отметить, что правовые особенности гражданско-правовой характеристики взаимных обязательств сторон по договору аренды никогда не испытывали дефицита внимания исследователей-цивилистов. Так, один из авторов, характеризуя главное обязательство арендодателя по предоставлению имущества арендатору, обосновывает консенсуальную природу договора аренды, отвергая возможность заключения договора аренды только после фактической передачи его объекта [1]. Это представляется нам вполне логичным и актуальным для исследования проблемы определения момента, с которого арендодатель считается исполнившим свое главное по договору обязательство. Другой автор, исследуя проблемы правового регулирования договора аренды, пришел к выводу о преимущественно диспозитивном характере соответствующих норм ГК РФ [2]. Данный вывод актуален для исследования проблемы отсутствия императивной конкретизации в установлении порядка использования объекта аренды арендатором, поскольку диспозитивных норм закона для этого может оказаться недостаточно. Следующий автор, рассматривая особенности передачи в аренду объектов публичной собственности, приходит к выводу, что для зданий и сооружений как объектов аренды необходим классификатор разрешенного использования по аналогии с земельными участками [3]. В рамках нашего исследования данный вывод актуален для решения проблемы ненадлежащего использования арендатором переданного ему объекта. Это далеко не полный перечень обнаруженных в юридической литературе проблем по теме нашего исследования.

Цель исследования – анализ положений ГК РФ, позволяющих выявить актуальную специфику в понимании отдельных обязательств сторон по договору аренды.

## МЕТОДИКА ПРОВЕДЕНИЯ ИССЛЕДОВАНИЯ

Анализируемые нормы ГК РФ позволили нам с помощью формально-юридического метода исследования выявить предполагаемое законодателем содержание основных обязательств арендодателя и арендатора в рамках существующей между ними правовой связи. Этот метод помог также уяснить основное назначение каждого исследованного нами обязательства сторон в договоре аренды. С помощью метода системного анализа обязательства сторон по договору были проанализированы как взаимные, корреспондирующие друг дру-

гу. Например, обязательство арендодателя по предоставлению объекта аренды контрагенту было исследовано во взаимосвязи с обязательством арендатора не только принять арендованное имущество, но и фактически его использовать. Таким же образом проанализированы обязательства сторон в отношении обеспечения условий и обязательности использования объекта аренды строго по назначению. Метод сравнительного анализа позволил выявить отличительные особенности общего обязательства для обеих сторон – обязательства по содержанию арендованного имущества, а также установить разницу между исполнением такого обязательства в рамках риска возложения бремени содержания такого имущества на одну из сторон и его исполнением в результате нарушения ранее принятых на себя обязательств одной из сторон.

## РЕЗУЛЬТАТЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

В рамках проведенного исследования мы пришли к следующим результатам.

Во-первых, мы обратили внимание на проблему отсутствия прямого закрепления в ГК РФ обязанности арендатора использовать объект аренды. Особенно проблематично это выглядит для пользовательского вида договора аренды (непосессорной аренды). Тип таких договоров непосессорной аренды не возлагает на арендатора обязанности использовать объект аренды во чтобы то ни стало, как полностью, так и частично. Мы пришли к выводу, что это не кредиторская обязанность арендатора – это его право, но при этом кредиторская обязанность арендодателя по предоставлению имущества в аренду для таких случаев будет считаться исполненной. Анализ этой проблемы показал, что само существование арендного обязательства, а именно характер объекта аренды, может предполагать обязанность арендатора в любом случае использовать такой объект (например, часть земельного участка или часть нежилого помещения, здания, сооружения), чтобы не допустить ухудшения качественного состояния арендованного имущества в целом или нарушения прав других пользователей объекта аренды.

Во-вторых, предыдущая проблема логично связана с другой проблемой – отсутствием прямого закрепления в ГК РФ обязанности арендатора обеспечить сохранность объекта аренды или тем более гарантировать такую сохранность по аналогии с обязательством профессионального хранителя. По нашему мнению, такая обязанность может вытекать из предусмотренной в ГК РФ обязанности арендатора по должному содержанию и необходимому обслуживанию объекта аренды. Более того, предполагаемая законом и существом обязательства аренды обязанность по сохранности арендованного объекта может быть прямо предусмотрена сторонами в тексте договора, и арендатор может согласиться гарантировать такую сохранность, как если бы он был профессиональным хранителем. В любом случае арендатору стоит принять должные меры, свидетельствующие о необходимой степени его заботливости и осмотрительности (абз. 2 п. 1 ст. 401 ГК РФ), чтобы считаться невиновным на случай гибели, утраты или повреждения объекта аренды, избежать ответственности в виде возмещения убытков и иных неблагоприятных имущественных последствий.

В-третьих, арендатор в период действия договора аренды вынужден постоянно обращаться к арендодателю за помощью при возникновении каких-либо обстоятельств, препятствующих реализации договора, с напоминанием о надлежащем исполнении обязанности арендодателя по обеспечению необходимых условий для нормального владения и пользования арендованным имуществом. Такие взаимоотношения сторон договора аренды дают основания квалифицировать рассматриваемое обязательство арендодателя как длящееся. В связи с этим вполне обоснованной представляется позиция, согласно которой подобные обременительные обязанности арендодателя могли бы свидетельствовать о так называемом смешанном договоре, сочетающем в себе аренду с возмездным оказанием услуг. Более того, логичнее возникновение указанных обстоятельств нейтрализовать распределением между сторонами договора аренды соответствующих рисков несения или претерпевания неблагоприятных для них последствий.

В-четвертых, мы обратили внимание на проблему соотношения общего обязательства сторон в договоре аренды по содержанию арендованного имущества с вопросом нахождения такого имущества в состоянии нормального естественного износа, что вполне свойственно правовой природе наступления последствий в результате реализации субъективного права пользования [4]. Поскольку закон допускает нормальный естественный износ объекта аренды (абз. 1 ст. 622 ГК РФ), то говорить об обязанности арендатора производить текущий ремонт с целью устранить последствия такого износа не приходится. В противном случае правила п. 2 ст. 616 и абз. 1 ст. 622 ГК РФ противоречили бы друг другу. Мы пришли к выводу, что в рамках реализации правила ст. 616 ГК РФ приходится говорить о несении сторонами договора аренды риска возникновения необходимости проведения ремонта. Если же будет доказано, что данный риск воплотился в реальность из-за ненадлежащего исполнения кем-либо из сторон своих иных непосредственных обязанностей по договору, то налицо правонарушение и наступление ответственности. Все причины невозможности дальнейшего использования объекта аренды должны быть устранены за счет нарушившей свои обязательства стороны договора, независимо от того, какой по характеру предстоит выполнить ремонт – капитальный или текущий. Такой вывод можно сделать на основании системного толкования положений ст. 612, п. 1 и 3 ст. 615 и абз. 1 ст. 622 ГК РФ.

## ОБСУЖДЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

### Особенности в обязательствах арендодателя

Согласно п. 1 ст. 611 ГК РФ, «арендодатель обязан предоставить арендатору вещь в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества». Это выражение нужно понимать так: при посессорной аренде – фактически передать и не препятствовать использованию, а при непосессорной аренде – обеспечить доступ к объекту аренды и не чинить препятствия в пользовании таким объектом [5]. Поскольку договор аренды консенсуальный, то фактическая передача объекта аренды может быть произведена уже после заключения договора, в рамках его исполнения.

Данной обязанности арендодателя соответствует право требования арендатора. Реализация права требования особенно актуальна для арендатора, чтобы полноценно пользоваться всеми правами законного владельца, включая правовые средства защиты от притязаний третьих лиц (ст. 305 ГК РФ). Поэтому, пока арендатор фактически объектом аренды не обладает, он не считается законным владельцем и не может ссылаться в отношениях с третьими лицами только на наличие заключенного договора аренды [6].

Что касается срока исполнения главной обязанности арендодателя, то момент передачи объекта аренды, как правило, привязан в условиях договора к какой-нибудь конкретной дате или временному периоду. Опять же, если стороны об этом не позаботились в договоре, им придется руководствоваться общими правилами закона о сроке исполнения обязательства (ст. 314 ГК РФ).

Применительно к объекту аренды, который по закону и назначению является движимой вещью и подлежит передаче арендодателем, можно говорить о простом вручении данной вещи арендатору (как бы из рук в руки). Если движимая по закону вещь имеет большие размеры и носит технически сложный характер [7], то к факту ее передачи в аренду приравнивается передача ключей и документов от нее (аналогично передается вещь от продавца к покупателю).

Эти рассуждения, как уже было нами замечено, опираются на право арендатора пользоваться взятой в аренду вещью (имуществом), реализация данного права – исключительная прерогатива самого арендатора. Поэтому, если арендатор не приступает к использованию, например, арендованного земельного участка, но при этом имеет такую фактическую возможность, то ни в коем случае нельзя говорить о просрочке кредитора (арендодателя) в отношении исполнения своей обязанности по передаче объекта аренды.

Для подтверждения юридического факта введения арендатора в состояние фактического владения объектом аренды арендодатель инициирует подписание с арендатором акта приема-передачи такого объекта. Чтобы потом не испытывать проблем со взысканием с арендатора арендной платы или с правильным определением ее размера, для арендодателя важна фиксация момента такой передачи. Положения ГК РФ считают обязательным составление и подписание акта приема-передачи для отдельных видов аренды, например для аренды зданий и сооружений (ст. 655 ГК РФ). Отсутствие подобного акта в принципе не лишает арендодателя права и возможности доказывать фактическое вступление арендатора во владение объектом аренды, однако свою правоту арендодатель может так и не доказать, ссылаясь только на факт освобождения объекта аренды для арендатора и наличие фактического доступа у последнего к этому объекту [8]. Особенно трудно придется арендодателю доказывать факт вступления арендатора во владение объектом аренды, если для принятия такого объекта предусмотрена символическая передача ключей (например, от закрытого нежилого помещения), а арендатор уклоняется от их получения. Трудно представить ситуацию, когда арендодатель может осуществить такую передачу насильно законными способами, вопреки воле арендатора.

Применительно к непосessorной аренде исполнение рассматриваемой обязанности арендодателя сводится к предоставлению доступа к объекту аренды (тренажерный зал, бассейн, каток и т. п.). Поэтому, если купленный абонемент на посещение так и не был использован арендатором на условиях и в сроки, установленные публичной офертой арендодателя, то арендатору будет проблематично взыскать с арендодателя деньги за неиспользованный абонемент. Тип таких договоров непосessorной аренды не возлагает на арендатора обязанности использовать объект аренды во чтобы то ни стало, как полностью, так и частично. Например, не пошел в бассейн или на каток в указанный в абонементе срок, или пошел, но не плавал, не встал на коньки, просидел на лавочке, полюбовался на других. Это не кредиторская обязанность арендатора – это его право, но кредиторская обязанность арендодателя для таких случаев будет считаться исполненной.

Если объектом аренды оказалась какая-либо часть недвижимой вещи, например, арендатора интересует только часть нежилого помещения или земельного участка, то в этом случае вопрос об обязанности использования такого объекта аренды при условиях непосessorной аренды может оказаться принципиальным для арендодателя. Например, фактическое неиспользование части земельного участка может привести к ухудшению качественного природного состояния всего объекта арендодателя, или неиспользование части нежилого помещения, изначально предназначенного для функционирования буфета или столовой в строго определенные часы работы организации (учреждения) арендодателя, вызовет недовольство его сотрудников. В юридической литературе дискуссионно обсуждается вопрос о квалификации подобной аренды уже как посessorной, если считать допустимым не только пользование, но и владение частью вещи [9].

Задачей арендодателя является не только надлежащая передача объекта аренды, но и то, чтобы такой объект был пригоден для нормального или целевого использования арендатором. Пригодность зависит от качества состояния вещи, имущества, передаваемых в аренду. В противном случае у арендатора есть право защищаться законными средствами при обнаружении недостатков в объекте аренды, свидетельствующих о его ненадлежащем качестве (ст. 612 ГК РФ). Речь главным образом идет о тех недостатках, которые возникли (имели место) до передачи объекта арендатору и независимо от того, знал ли о таких недостатках сам арендодатель или не знал (скрытые недостатки).

Проблемными могут оказаться обстоятельства, при которых первоначально качественный объект аренды в процессе эксплуатации потерял былую пригодность своего использования, а срок договора аренды еще не закончился. Или арендатор в рамках непосessorной аренды, пролонгированной по условиям договора на новый срок, осуществляя очередной временной доступ к объекту аренды, обнаруживает ухудшение состояния данного объекта и все более очевидные его недостатки, препятствующие удовлетворяемости нормального использования. Представляется, что данные проблемные вопросы подлежат разрешению судебной практикой.

После того как главная обязанность арендодателя по передаче объекта аренды будет считаться надлежащим

образом исполненной, следующей не менее важной его обязанностью станет создание и обеспечение условий арендатору для надлежащего владения и пользования объектом аренды. Арендатор не может оставаться без пристального внимания арендодателя. Да и сам арендодатель не заинтересован в оставлении арендатора и переданного ему объекта без внимания. Арендатор вынужден постоянно обращаться к арендодателю за помощью при возникновении каких-либо обстоятельств, препятствующих реализации договора, с напоминанием о надлежащем исполнении обязанности арендодателя по обеспечению необходимых условий для нормального владения и пользования арендованным имуществом. Такие взаимоотношения сторон договора аренды дают основания квалифицировать рассматриваемое обязательство арендодателя как длящееся.

В связи с этим в литературе обозначилась позиция, согласной которой подобные обременительные обязанности арендодателя могли свидетельствовать о так называемом смешанном договоре, сочетающем в себе аренду с возмездным оказанием услуг, например договоре аренды курортной жилой площади на длительный срок [10]. Тем не менее диспозитивные правила ГК РФ, допускающие такое смешение, позволяют в условиях договора аренды освободить от подобных обязанностей арендодателя, переложив их на арендатора. На наш взгляд, логичнее возникновение указанных обстоятельств нейтрализовать распределением между сторонами договора соответствующих рисков несения или претерпевания неблагоприятных для них последствий, тем более что закон не запрещает в условиях договора перекладывать подобные риски непосредственно на арендатора.

Рассмотренные обязательства арендодателя не являются единственными, их перечень можно расширить. На обеих сторонах договора, в том числе и на арендодателе, лежат, помимо прочего, так называемые информационные обязательства, которые, как правило, исполняются через различного рода уведомления арендатора (юридически значимые сообщения), например, о предъявлении претензий к объекту аренды со стороны третьих лиц, о наступлении обстоятельств непреодолимой силы [11], об изменениях в порядке расчета арендной платы и т. п.

### Особенности в обязательствах арендатора

Общеизвестным в законе фактом является то, что договор аренды является возмездным, а следовательно, среди обязательств арендатора главным является встречное имущественное предоставление в пользу арендодателя в ответ на получение во владение или пользование объекта аренды. Такое имущественное предоставление закон называет арендной платой (ст. 614 ГК РФ), подразумевая в первую очередь передачу денег (оплату). Как и в большинстве гражданско-правовых обязательств, где предусмотрена оплата деньгами, внесение арендной платы может быть в порядке полной предоплаты, а также в порядке отсрочки или рассрочки платежа. В практике гражданского оборота при аренде недвижимости в договоре обычно ставятся условия о ежемесячных периодических платежах в течение всего срока действия договора [12].

ГК РФ предусмотрел не только денежную форму арендной платы, но и другие варианты предоставления арендодателю арендатором имущественных благ, которые по замыслу законодателя должны в принципе

устраивать арендодателя, удовлетворять его запросы и ожидания от заключенного договора аренды.

Если обратиться к общему правилу ГК РФ о несении расходов на исполнение обязательств (ст. 309.2 ГК РФ), то арендодатель как должник в отношении своей обязанности предоставить возможность и создать условия для благоприятного владения и пользования (или только пользования) объектом аренды должен нести такие расходы сам. Следовательно, все издержки арендодателя (электричество, вода, канализация, газ и т. п.) по умолчанию считаются погашенными в рамках внесения арендатором арендной платы. Главное, чтобы арендатор не выходил за установленные условиями договора аренды пределы и интенсивность использования арендованным имуществом. Однако практика гражданского оборота по договору аренды указывает, что стороны зачастую специально оговаривают бремя несения подобных расходов на исполнение и предусматривают дополнительную плату за издержки, возлагаемую на арендатора, например в виде переменного элемента формулы арендной платы [13].

Общее правило п. 1 ст. 615 ГК РФ о пользовании арендованным имуществом выражается в обязанности арендатора по целевому использованию такого имущества, когда цель использования объекта аренды вытекает из самого характера такого объекта (строительная техника, сельскохозяйственный земельный участок, производственное нежилое помещение и т. п.). Если стороны не определили в договоре аренды цель и специальные условия использования объекта аренды, то закон устанавливает обязанность арендатора использовать такой объект строго по назначению, что в принципе по смысловому содержанию не отличается от характера целевого использования. В результате обязанность арендатора использовать объект аренды строго по назначению главным образом выливается в его пассивную обязанность воздерживаться от использования такого объекта не по назначению. Даже если арендатор в период действия договора аренды захочет изменить назначение объекта аренды, то он не сможет это сделать на законных основаниях в одностороннем порядке – потребуется согласие арендодателя. Главными элементами исполнения такой обязанности арендатора выступают в первую очередь должное содержание и необходимое обслуживание объекта аренды. Объем такого содержания и обслуживания зависит от установленных правил закона, зафиксированных условий договора.

В любом случае арендатору стоит принять должные меры, свидетельствующие о необходимой степени его заботливости и осмотрительности (абз. 2 п. 1 ст. 401 ГК РФ), чтобы считаться невиновным в случае гибели, утраты или повреждения объекта аренды, избежать ответственности в виде возмещения убытков и иных неблагоприятных имущественных последствий. Должные меры, на которые мы указываем при рассмотрении данной обязанности арендатора, имеет смысл принимать до наступления неблагоприятных для сторон последствий, а не тогда, когда гибель, утрата или повреждение объекта аренды уже случились. Поэтому говорить о состоявшемся гражданском правонарушении со стороны арендатора можно и тогда, когда с объектом аренды еще ничего плохого не произошло, а должные меры по его сохранности не при-

нимаются сейчас. Имеет место являющееся правонарушение в форме бездействия [14].

Закон не возлагает на арендатора обязанности обеспечивать сохранность объекта аренды или тем более гарантировать такую сохранность по аналогии с обязательством профессионального хранителя. Обеспечение сохранности вещи – это та обязанность, которая логически вытекает из предыдущей рассмотренной нами обязанности по должному содержанию и необходимому обслуживанию объекта аренды.

Еще одна важная обязанность арендатора по отношению к арендодателю – возврат объекта аренды арендодателю. Этот вопрос актуален главным образом для посессорной аренды, когда арендатор наделялся правомочием не только пользования, но и владения, т. е. имело место фактическое обладание объектом, даже когда он фактически не использовался. Здесь упор делается на общее правило: в каком состоянии арендатор принимал объект, в таком состоянии он должен его и вернуть. В законе присутствует только небольшая оговорка – с учетом нормального износа. Обстоятельства, которые могут помешать исполнению данной обязанности арендатора, – это случайная гибель объекта аренды или его выкуп.

Правило абз. 1 ст. 622 ГК РФ не конкретизирует исполнение рассматриваемой обязанности арендатора в рамках непосессорной аренды. В такой ситуации остается только предполагать, что арендатор-пользователь должен просто прекратить использование объекта аренды, исключив свой дальнейший к нему доступ.

Мы уже обращали внимание на то, что нормы ГК РФ не обязывают арендатора непосредственно использовать объект аренды, предполагая за ним такое право, поскольку считается, что арендатор платит не за фактическое использование объекта (извлечение из него полезных свойств и качеств), а за предоставление такой возможности, воспользоваться которой арендатор может по своему усмотрению. Но условия договора, обычай, специальные нормы закона, действие принципа добросовестности могут как в совокупности, так и по отдельности обременять арендатора обязанностью все-таки фактически пользоваться объектом аренды. Необходимость использования объекта аренды может быть продиктована вынужденностью ситуации, которая к этому подводит в силу природы самой арендуемой вещи (например, корова, которую нужно постоянно доить, а значит, использовать). Условия договора аренды могут обязывать арендатора использовать такой объект аренды.

Мы также уже обращали свое внимание на то, что форма арендной платы допустима как часть продукции, плодов и доходов арендатора от использования объекта аренды (ст. 614 ГК РФ). В такой ситуации обязанность использования арендованного имущества продиктована существом самого обязательства аренды, поэтому при неисполнении такой обязанности арендатор становится просрочившим и в отношении другой обязанности – внесения арендной платы. Возможные последствия для арендатора – право арендодателя взыскать убытки в полном объеме, вплоть до расторжения договора.

Перечисленные и рассмотренные обязанности арендатора на этом не заканчиваются. Перечень можно продолжить. Например, очень актуальным в последние

годы выглядит условие договора аренды, при котором на арендатора возлагается обязанность внести обеспечительный платеж (ст. 381.1 ГК РФ) и заботиться о его постоянном пополнении [15]. Многие арендодатели заботятся еще и о том, чтобы объект аренды был застрахован, и зачастую возлагают такую обязанность на арендатора [16].

### Особенности общего обязательства сторон

Некоторые проблемы и особенности правового регулирования обязательств по договору аренды вынуждают обратить внимание на отдельные моменты, которые касаются обеих сторон одновременно, а не каждой по отдельности. Например, главной составляющей в реализации обязанности по содержанию объекта аренды является его ремонт (ст. 616 ГК РФ). Рано или поздно стороны договора приходят к мысли, что этим вопросом надо заняться.

Поскольку закон допускает нормальный естественный износ объекта аренды (абз. 1 ст. 622 ГК РФ), то говорить об обязанности арендатора производить текущий ремонт с целью устранить последствия такого износа не приходится. В противном случае правила п. 2 ст. 616 и абз. 1 ст. 622 ГК РФ противоречили бы друг другу. По сути, арендатор на протяжении всего договора платит арендодателю не только за удовлетворенность пользованием, но и за такой естественный износ объекта аренды. Получать арендную плату и при этом быть недовольным естественным износом объекта арендодателю не приходится, он просто вынужден претерпевать его. Любые вещи свойственно стареть, изнашиваться, терять былое качество и привлекательность. Поэтому арендатору нельзя вменить правонарушение по договору, выражающееся в возврате вещи ненадлежащего качества, если вещь пригодна для дальнейшего использования по назначению или соответствует условиям возврата, определенным самими сторонами в договоре [17].

То же самое можно сказать и в отношении арендодателя. Он не виноват, что в процессе эксплуатации объект аренды претерпел естественный износ, поскольку это предполагалось с самого начала при передаче объекта арендатору или при обеспечении доступа к этому объекту. Поэтому и арендатор уже не может высказывать арендодателю свое недовольство, что переданная когда-то ему новая вещь приобрела свойства поддержанной. Этот факт не может считаться правонарушением со стороны арендодателя, поэтому нет законных оснований арендатору требовать от арендодателя снизить арендную плату за естественный износ объекта аренды и уж тем более требовать за это досрочного расторжения договора.

Со своей стороны, арендатор не может злоупотреблять своим правом вернуть объект аренды, используя выраженные абз. 1 ст. 622 ГК РФ о нормальном износе такого объекта. Например, арендатору ничего не стоит устранить следы загрязнения в арендуемой вещи, учитывая, что приведение объекта аренды в чистое состояние – это элемент его обслуживания, обязанность которого возлагает на арендатора сам закон (п. 2 ст. 616 ГК РФ). Утверждать, что грязный объект аренды – это его естественный износ, в большинстве случаев неоправданно.

Если при эксплуатации объекта аренды арендатор отступает от правила п. 1 ст. 615 ГК РФ, т. е. начинает

использовать вещь не по ее назначению или не в соответствии с характером и существом самого арендного обязательства, что приводит не к естественному, а к избыточному износу объекта аренды, то можно смело говорить о нарушении договора со стороны арендатора. Данное нарушение не позволяет арендатору применить абз. 1 ст. 622 ГК РФ, поскольку износ объекта хоть и выглядит естественным, но его избыточность вызвана нарушением условий использования такого объекта аренды. Например, домашний пылесос по договору проката использовался недобросовестным арендатором в промышленных целях или для оказания услуг клининга третьим лицам.

В рамках данных рассуждений приходится обратить внимание на разграничение естественного износа и выявляющихся недостатков (поломок или повреждений) в объекте аренды, которые главным образом создают препятствия в использовании вещи вообще или настолько сильно снижают эксплуатационные характеристики объекта, что арендатор будет вынужден поднять вопрос об их устранении.

Таким образом, естественный износ, конечно, может сам по себе стать причиной той или иной поломки (повреждения) в объекте аренды, но если указанные недостатки создают объективную невозможность дальнейшего нормального использования арендованного объекта, то, в зависимости от масштаба и серьезности выявленных недостатков, можно говорить уже либо о капитальном, либо о текущем ремонте.

Формулировка правил о капитальном и текущем ремонте, зафиксированных в ст. 616 ГК РФ, позволяет предположить, что закон имеет в виду ситуацию, когда ни арендодателя, ни арендатора нельзя обвинить в нарушении своих обязательств по договору аренды. Поэтому, если выполнение ремонта уже нельзя дальше откладывать, то на стороны арендного обязательства ложится бремя осуществления такого ремонта. В преддверии возложения такого бремени на одну из сторон договора аренды приходится говорить о несении сторонами риска возникновения необходимости проведения ремонта. Если же будет доказано, что данный риск воплотился в реальность из-за ненадлежащего исполнения кем-либо из сторон своих иных непосредственных обязанностей по договору, то налицо правонарушение и наступление ответственности. Все причины невозможности дальнейшего использования объекта аренды должны быть устранены за счет нарушившей свои обязательства стороны договора, независимо от того, какой по характеру предстоит выполнить ремонт – капитальный или текущий. Такой вывод можно сделать на основании системного толкования положений ст. 612, п. 1 и 3 ст. 615 и абз. 1 ст. 622 ГК РФ. Прибегать к такому небесспорному толкованию положений ГК РФ приходится потому, что они не дают никакой характеристики для однозначного отграничения капитального ремонта от текущего и наоборот.

Общие правила об обязанности текущего и капитального ремонта, сформулированные в ст. 616 ГК РФ, носят диспозитивный характер. Специальные правила в отношении отдельных видов договора аренды свидетельствуют о том, что арендодатель может быть обязан проводить текущий ремонт [18; 19], а арендатор – капитальный (ст. 644, 661 ГК РФ). Представляется, что указанные диспозитивные правила о распределении бремени

капитального и текущего ремонта между сторонами договора аренды, сформулированные как в общих нормах о договоре аренды, так и в специальных, могут вызывать серьезную и абсурдную путаницу на практике.

Независимо от того, в капитальном или текущем ремонте остро нуждается объект аренды, арендодатель может вопреки мнению арендатора произвести такой ремонт в целях предотвращения дальнейшего разрушения объекта аренды (абз. 6 п. 1 ст. 612 ГК РФ). Арендатору в таком случае остается согласиться с инициативой арендодателя, тем более что выполнение такого ремонта произойдет за счет последнего.

Заслуживает отдельного внимания формулировка п. 2 ст. 616 ГК РФ, указывающая на обязанность арендатора «нести расходы на содержание имущества» [20]. Видимо, здесь законодатель имеет в виду только те расходы, которые необходимы для обеспечения сохранности объекта аренды, для принятия должных мер и разумных усилий, предотвращающих его повреждение или утрату.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Каждой стороне договора аренды при осуществлении своих прав и исполнении обязанностей приходится сталкиваться с определенными проблемами, которые требуют дальнейшего анализа и разрешения на законодательном уровне.

Арендодателю при реализации своих обязательств по договору аренды приходится сталкиваться с проблемами введения арендатора в состояние фактического обладания объектом аренды или обеспечения фактической доступности к такому объекту, поскольку сам арендатор своими действиями или бездействиями может создавать проблемы для арендодателя, оставаясь при этом надлежаще исполняющей свои обязательства стороной договора.

Арендатору при реализации своих обязательств по договору аренды приходится сталкиваться с проблемами, связанными с надлежащим использованием объекта аренды, балансируя в правовом поле между обязанностью использовать объект строго по целевому назначению и обязанностью по должному содержанию и необходимому обслуживанию объекта аренды. Соблюдение арендатором последней обязанности сталкивается с проблемой обеспечения сохранности такого объекта, поскольку закон не возлагает на арендатора обеспечивающих такую сохранность гарантийных обязательств. Проблемным оказывается и вопрос об обязательном использовании арендатором предоставленного в аренду имущества, поскольку данный вопрос связан не только с реализацией права арендодателя на получение арендной платы, но и с соблюдением прав и законных интересов иных пользователей при передаче в аренду только части такого имущества.

Проблемным аспектом в рамках реализации общей обязанности сторон по содержанию арендованного имущества выступает вопрос о разграничении риска наступления ее объективной необходимости в процессе надлежащего исполнения сторонами условий договора с ответственностью сторон за нарушение таких условий, приведшей к субъективной обязанности нарушителя произвести необходимый ремонт объекта аренды.

## СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Белов В.А. О консенсуальности и реальности договора аренды // Право и экономика. 2015. № 3. С. 54–56. EDN: [TTJRAP](#).
2. Пьянкова А.Ф. Толкование норм о договоре аренды в контексте Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 14.03.2014 № 16 «О свободе договора и ее пределах» // Арбитражный и гражданский процесс. 2015. № 3. С. 24–29. EDN: [TJUEGB](#).
3. Орлова А.Н. Аренда государственного имущества как элемент системы эффективного управления государственным имуществом в Российской Федерации // Цивилист. 2024. № 5. С. 45–51. EDN: [HHGWCO](#).
4. Богданов Е.В., Богданова Е.Е., Богданов Д.Е. К вопросу о правовой природе субъективных прав арендатора // Юрист. 2016. № 9. С. 23–29. EDN: [WBGKTV](#).
5. Громов А.А. Последствия необоснованного отказа арендатора принять объект аренды. Комментарий к Определению Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 26.06.2020 № 305-ЭС20-4196 // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2020. № 11. С. 4–37. EDN: [PCODTB](#).
6. Григорьян Д.В. Обязательственные начала в вещном праве: немецкий подход // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2022. № 12. С. 114–161. DOI: [10.37239/2500-2643-2022-17-12-114-161](#).
7. Ильин И.А., Москвичев А.Ю. Особенности договора аренды транспортных средств в Российской Федерации // Транспортное право. 2021. № 1. С. 25–28. EDN: [ZBHOJU](#).
8. Чиневич Е.В. Значение передаточного акта в арендных правоотношениях // Вестник арбитражной практики. 2022. № 6. С. 78–82. EDN: [RUTPPU](#).
9. Костина О.В., Комиссаров С.С. Понятие и правовая природа института владения: факт или право // Нотариус. 2023. № 1. С. 24–27. EDN: [OBHGCU](#).
10. Кусков А.С., Сирик Н.В. Правовое регулирование иной деятельности по организации путешествий // Право и экономика. 2020. № 6. С. 25–33. EDN: [LBJFRF](#).
11. Самигулина А.В. Защита прав и освобождение от ответственности за ненадлежащее исполнение обязательств арендатора в условиях режима самоизоляции // Вестник арбитражной практики. 2021. № 6. С. 81–89. EDN: [FWLLEL](#).
12. Мосьпан В.В. Актуальные проблемы исполнения договоров аренды недвижимого имущества // Современное право. 2024. № 8. С. 56–59. DOI: [10.25799/NI.2024.62.76.010](#).
13. Бразовская Я.Е., Кадовб Н.С. Определение обоснованной арендной платы за пользование гидротехническими сооружениями морских портов в Российской Федерации // Транспортное право. 2024. № 1. С. 21–24. DOI: [10.18572/1812-3937-2024-1-21-24](#).
14. Сбитнев В.С. Правовая природа охранного обязательства как существенного условия договора аренды объектов культурного наследия // Хозяйство и право. 2024. № 4. С. 101–112. DOI: [10.18572/0134-2398-2024-4-101-112](#).
15. Солдатова В.И. Обеспечительный платеж в договоре аренды // Актуальные проблемы российского

- права. 2017. № 8. С. 63–68. DOI: [10.17803/1994-1471.2017.81.8.063-068](https://doi.org/10.17803/1994-1471.2017.81.8.063-068).
16. Рашупкина Л.В., Шоргина Е.В. Аренда имущества для государственных и муниципальных нужд: правовые проблемы и перспективы развития // Юрист. 2021. № 3. С. 7–12. EDN: [OKCYHS](https://elibrary.ru/okcyhs).
  17. Вавилин В.Е. Договор каршеринга в России и за рубежом: развитие института // Хозяйство и право. 2024. № 6. С. 95–107. DOI: [10.18572/0134-2398-2024-6-95-107](https://doi.org/10.18572/0134-2398-2024-6-95-107).
  18. Мальцева Т.Г. Договор поминутной аренды транспортных средств (каршеринг) // Транспортное право. 2024. № 3. С. 16–19. DOI: [10.18572/1812-3937-2024-3-16-19](https://doi.org/10.18572/1812-3937-2024-3-16-19).
  19. Белов В.А. Договор проката: видовой договорная категория или элемент юридической техники? // Вестник арбитражной практики. 2017. № 3. С. 26–38. EDN: [ZCHQZJ](https://elibrary.ru/zchqzj).
  20. Богачева Т.В. Правовое регулирование отношений по возмещению стоимости неотделимых улучшений арендованного имущества: проблемы правоприменения // Актуальные проблемы российского права. 2017. № 10. С. 63–71. DOI: [10.17803/1994-1471.2017.83.10.063-071](https://doi.org/10.17803/1994-1471.2017.83.10.063-071).
  7. Ilin I.A., Moskvichev A.Yu. Peculiarities of a vehicle rent agreement in the Russian Federation. *Transportnoe pravo*, 2021, no. 1, pp. 25–28. EDN: [ZBHJUJ](https://elibrary.ru/zbhjuj).
  8. Chinchevich E.V. The importance of a transfer deed in lease relationships. *Vestnik arbitrazhnoy praktiki*, 2022, no. 6, pp. 78–82. EDN: [RUTPPU](https://elibrary.ru/rutppu).
  9. Kostina O.V., Komissarov S.S. The concept and legal nature of the ownership institution: a fact or a right. *Notarius*, 2023, no. 1, pp. 24–27. EDN: [OBHGCU](https://elibrary.ru/obhgcu).
  10. Kuskov A.S., Sirik N.V. Legal regulation of other activities on travel services. *Pravo i ekonomika*, 2020, no. 6, pp. 25–33. EDN: [LBJFRF](https://elibrary.ru/lbjfrf).
  11. Samigulina A.V. Protection of rights and exemption from liability for improper performance of the obligations by a tenant under the lockdown restrictions. *Vestnik arbitrazhnoy praktiki*, 2021, no. 6, pp. 81–89. EDN: [FWLLEL](https://elibrary.ru/fwlllel).
  12. Mospan V.V. Actual problems of execution of real estate lease agreements. *Sovremennoe pravo*, 2024, no. 8, pp. 56–59. DOI: [10.25799/NI.2024.62.76.010](https://doi.org/10.25799/NI.2024.62.76.010).
  13. Brazovskaya Ya.E., Kadovb N.S. Determination of a justified rental fee for the use of hydraulic engineering facilities of marine ports in the Russian Federation. *Transportnoe pravo*, 2024, no. 1, pp. 21–24. DOI: [10.18572/1812-3937-2024-1-21-24](https://doi.org/10.18572/1812-3937-2024-1-21-24).
  14. Sbitnev V.S. The legal nature of a conservation obligation as a material condition of a cultural heritage site rent agreement. *Khozyaystvo i pravo*, 2024, no. 4, pp. 101–112. DOI: [10.18572/0134-2398-2024-4-101-112](https://doi.org/10.18572/0134-2398-2024-4-101-112).
  15. Soldatova V.I. Security deposit in the lease agreement. *Aktualnye problemy rossiyskogo prava*, 2017, no. 8, pp. 63–68. DOI: [10.17803/1994-1471.2017.81.8.063-068](https://doi.org/10.17803/1994-1471.2017.81.8.063-068).
  16. Rashchupkina L.V., Shorgina E.V. Challenging issues of property lease for state and municipal needs. *Yurist*, 2021, no. 3, pp. 7–12. EDN: [OKCYHS](https://elibrary.ru/okcyhs).
  17. Vavilin V.E. A car sharing agreement in Russia and abroad: development of the institution. *Khozyaystvo i pravo*, 2024, no. 6, pp. 95–107. DOI: [10.18572/0134-2398-2024-6-95-107](https://doi.org/10.18572/0134-2398-2024-6-95-107).
  18. Maltseva T.G. Agreement of rent of transport vehicles by the minute (carsharing). *Transportnoe pravo*, 2024, no. 3, pp. 16–19. DOI: [10.18572/1812-3937-2024-3-16-19](https://doi.org/10.18572/1812-3937-2024-3-16-19).
  19. Belov V.A. Hiring contract: specific contractual category or legal writing element? *Vestnik arbitrazhnoy praktiki*, 2017, no. 3, pp. 26–38. EDN: [ZCHQZJ](https://elibrary.ru/zchqzj).
  20. Bogacheva T.V. Legal regulation of reimbursement of the cost of inseparable improvements to leased property: problems of law enforcement. *Aktualnye problemy rossiyskogo prava*, 2017, no. 10, pp. 63–71. DOI: [10.17803/1994-1471.2017.83.10.063-071](https://doi.org/10.17803/1994-1471.2017.83.10.063-071).

## REFERENCES

1. Belov V.A. About consensual and reality nature of lease contract. *Pravo i ekonomika*, 2015, no. 3, pp. 54–56. EDN: [TTJRAP](https://elibrary.ru/ttjrap).
2. Pyankova A.F. Interpretation of lease agreement norms in the context of ruling no. 16 dd. March 14, 2014 of the Plenum of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation “On freedom of contracts and its limits”. *Arbitrazhnyy i grazhdanskiy protsess*, 2015, no. 3, pp. 24–29. EDN: [TJUEGB](https://elibrary.ru/tjuegb).
3. Orlova A.N. Lease of state property as an element of the system of effective management of state property in the Russian Federation. *Tsivilist*, 2024, no. 5, pp. 45–51. EDN: [HHGWCO](https://elibrary.ru/hhgwco).
4. Bogdanov E.V., Bogdanova E.E., Bogdanov D.E. Revisiting legal nature of subjective rights of the tenant. *Yurist*, 2016, no. 9, pp. 23–29. EDN: [WBGKTY](https://elibrary.ru/wbgkty).
5. Gromov A.A. Consequences of the tenant’s groundless refusal to accept the object of the lease. *Vestnik ekonomicheskogo pravosudiya Rossiyskoy Federatsii*, 2020, no. 11, pp. 4–37. EDN: [PCODTB](https://elibrary.ru/pcodtb).
6. Grigoryan D.V. The influence of law of obligations on property law: the German approach. *Vestnik ekonomicheskogo pravosudiya Rossiyskoy Federatsii*, 2022,

## Some special aspects in the obligations of the parties to the lease agreement

Igor V. Mashtakov, PhD (Law), Associate Professor,  
assistant professor of Chair “Civil Law and Procedure”

Togliatti State University, Togliatti (Russia)

E-mail: [i.mashtakov@tltstu.ru](mailto:i.mashtakov@tltstu.ru)

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-3797-9158>

Received 21.01.2025

Revised 11.02.2025

Accepted 07.03.2025

**Abstract:** Today, the general and special provisions of the Civil Code of the Russian Federation on the lease agreement provide a possibility to distinguish some special aspects in the obligations of the parties, which may indicate certain problems when complying with such obligations. Therefore, the author tried to identify the problems associated with this and subjected the main obligations of the parties to the lease agreement to a certain analysis. As a result, the issues associated with the achievement of the main user effect by the parties to the lease agreement, allowing the lessor and the lessee to be satisfied with the concluded agreement, came into focus of the author. Mainly by means of the formal-legal method of research, methods of system and comparative analysis, the author discovered some problems associated with the obligations of the lessor to create and ensure conditions for the proper possession and use of the leased property, as well as the obligations of the lessee for conforming use of such property, its proper maintenance and necessary service. The obtained results of the study allow the author to say that the norms of civil legislation on lease can be specified in the sphere of the lessee's implementation of his obligation for proper use of the leased property, taking into account the counter specification of the lessor's obligation to create and provide appropriate conditions for this. The author came to the general conclusion that the proposed specification of the provisions of civil legislation cannot be completely replaced at the discretion of the parties in the lease agreement. The main result of the study is that the problem of improper use or actual non-use of property during the term of the lease agreement creates certain difficulties for the lessor, which could be avoided by more detailed legal regulation of the relevant obligations of the lessee, as well as some general obligations of the parties to the agreement.

**Keywords:** lease; lessor; lessee; possession; use; possessory lease; non-possessory lease; leased property; natural wear and tear; current repair; capital repair.

**For citation:** Mashtakov I.V. Some special aspects in the obligations of the parties to the lease agreement. *Jus strictum*, 2025, no. 1, pp. 31–39. DOI: 10.18323/3034-2945-2025-1-60-4.