



- 🕒 24 академических часа
- 📄 Удостоверение о повышении квалификации

Аренда: спорные вопросы на практике

Онлайн курс (запись)

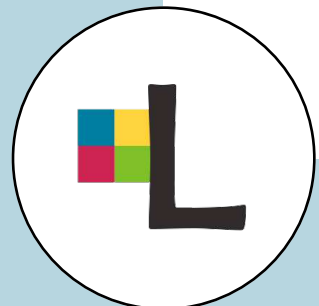
О чем пойдет речь?

Договор аренды – одна из самых популярных договорных конструкций бизнеса. Он остался неизменным с точки зрения своего нормативного содержания в ходе реформы гражданского законодательства, но в отношении него появляется множество существенных разъяснений на уровне судебной практики. Все регулирование договора аренды сегодня – это творчество высших судебных инстанций. Без понимания правовых позиций ВС РФ и ВАС РФ невозможно разобраться в том, как работает конструкция в действительности.

Данный курс вбирает в себя весь комплекс вопросов аренды и открывает различные варианты решений самых сложных из них.

В рамках курса подробно освещается тема влияния пандемии COVID – 19 на исполнение договора аренды. Мы поделимся своими решениями по поводу уменьшения арендной платы или досрочного расторжения договора в связи с невозможностью использовать арендуемое имущество. Какие особенности применения норм, посвященных существенному изменению обстоятельств (ст. 451 ГК) и непреодолимой силе (ст. 401 ГК), проявляются в аренде?

В марте-апреле 2020 года в России были спешно приняты ряд нормативных правовых актов, направленных на восстановление баланса в арендных правоотношениях, но достигли ли они этой цели и как правильно их толковать?



Спикеры

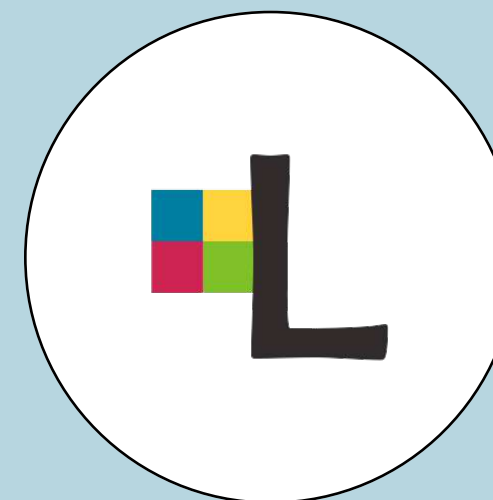
ВЕЛИЧКО ВЕРОНИКА ЕВГЕНЬЕВНА

Магистр частного права (РШЧП),
руководитель практики недвижимости и
строительства ЮФ “Авелан”



ЕГОРОВ АНДРЕЙ ВЛАДИМИРОВИЧ

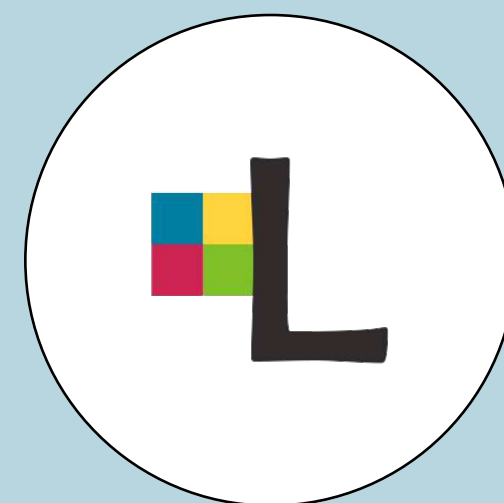
Профессор НИУ «Высшая школа экономики»,
гл. редактор журнала «Цивилистика», кандидат
юридических наук, действительный
государственный советник юстиции Российской
Федерации 2 класса



Спикеры

ГРИЧАНИН КОНСТАНТИН ВЛАДИМИРОВИЧ

Заместитель директора Департамента судебной
практики ПАО НК “Роснефть”



Громов Андрей Андреевич

к.ю.н., магистр частного права, доцент
Исследовательского центра частного права им.
С.С. Алексеева при Президенте РФ



The background of the image is a photograph of a desk. On the desk, there are two fountain pens, one with a dark green barrel and another with a dark blue barrel. A small, dark green, heart-shaped object is also visible. A sprig of a plant with small, round, green leaves is positioned on the right side of the desk. The desk surface is a light brown color.

Программа

Lextorium.com

Тема 1

Общие положения о договоре аренды в системе договорных типов, отграничение от других договорных типов. Вещная и обязательственная модель аренды. Государственная регистрация договора аренды. Право следования

- Источники Регулирования: ГК РФ, Постановление Пленума ВАС РФ от 17.11. 2011 № 73 и постановление Пленума ВАС РФ № 64 от 23.07.2009 г.
- Особенности договора аренды как договорного типа. Основные и дополнительные предоставления арендатора и арендодателя. Нарушается ли встречность предоставлений при отсутствии возможности пользования арендованной вещью? Применение невозможности исполнения в контексте принятия запретов государственных органов о функционировании ряда объектов.
- Арендатор не обязан платить арендную плату за период, в который он лишен возможности пользования вещью. Комментарий к п. 4 Обзора судебной практики ВС РФ № 2 (2015 год).
- Разграничения видов аренды.



Тема 2

Статус арендодателя. Арендодатель – всегда собственник? Объекты аренды. Аренда «будущей» вещи и части вещи

- Последствия сдачи в аренду объекта неуправомоченным лицом. Иск собственника к незаконному арендодателю и арендатору о взыскании денежных средств. Конкуренция ст.ст. 303 и п. 2 ст. 1105 ГК РФ.
- Действия арендатора в период судебного спора между арендодателем и лицом, заявляющим о своем праве собственности на объект. Субъективная добросовестность арендатора, заключившего договор с неуправомоченным лицом. Исковая давность по требованию собственника к незаконному арендодателю и арендатору о взыскании доходов, полученных от вещи.
- Аренда части вещи. Нужен ли кадастровый паспорт на часть объекта аренды?
- Особенности организации арендных правоотношений в торговом центре. Опасности толкования ст. 608 ГК РФ. Аренда «будущей» вещи vs. предварительный договор.



Тема 3

Вопросы преддоговорной ответственности применительно к договору аренды

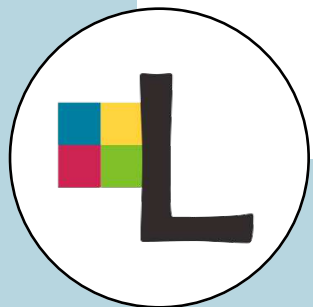
- Отношения, предшествующие заключению основного договора аренды. Предварительный договор аренды: обязательные условия, последствия неисполнения, порядок взыскания убытков, понуждение к заключению основного договора аренды.
- Нарушение обязанностей при проведении переговоров о заключении договора аренды. Обстоятельства, являющиеся достаточными для взыскания убытков с недобросовестного партнера по переговорам. Убытки, подлежащие взысканию при незаключении договора аренды.



Тема 4

Вещные иски арендатора. Срок договора аренды

- Конкуренция договорных и вещных способов защиты. Условия предъявления вещного иска арендатором. Защита титульного владельца против собственника.
- Последствия истечения срока действия договора. Связь срока договора аренды и расторжения договора.



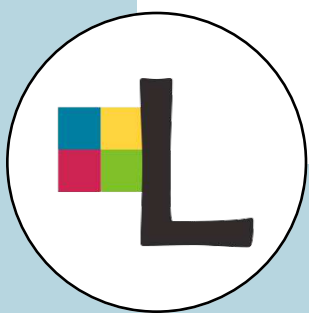
Тема 5

Обязанность арендодателя по предоставлению имущества арендатору и поддержании его в пригодном состоянии. Влияние COVID -19 на исполнение договора аренды.

Ответственность за недостатки предмета аренды. Когда допустимо сослаться на форс-мажор?

- Непригодность объекта аренды для целей, которые преследовал арендатор при заключении договора аренды.
- Что входит в понятие «недостатки» арендованной вещи? Отсутствие доступа к арендованной вещи. Понятие юридической невозможности использования. Несет ли арендодатель риск существенного снижения потоков клиентов?
- Диспозитивна или императивна норма п. 4 ст. 614 ГК РФ. Особенности применения п. 4 ст. 614 и 620 ГК РФ. Подходы судебной практики ВС РФ.

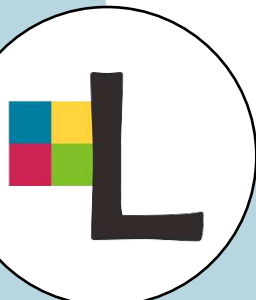
Влияние карантинных мер на исполнение договора найма жилого помещения.



Тема 6

Обязанность арендатора по внесению арендной платы. Изменение арендной платы в связи с COVID -19. Предоставление отсрочки арендной платы

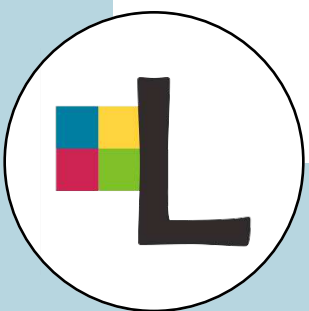
- Продолжение первого блока о влиянии COVID -19 на предоставления в аренде. Арендные «каникулы» и право на уменьшение арендной платы в связи с невозможностью осуществлять пользование предметом аренды. Как правильно оформить предоставление отсрочки или снижении арендной платы.
- Содержание арендной платы, порядок согласования арендной платы, определенность/определимость условий об арендной плате. Допустимость изменения арендной платы по указанию одной из сторон договора, по указанию третьего лица. Установление арендной платы в иностранной валюте.
- Существенное повышение/понижение арендной платы на рынке как основание для изменения/расторжения договора аренды.
- Регулируемая арендная плата. Порядок установления, изменения.



Тема 7

Обязанности сторон по содержанию арендованного имущества. Распределение рисков невозможности пользования предметом аренды между арендатором и арендодателем

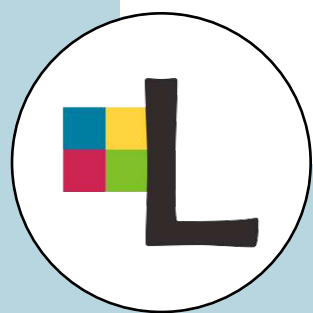
- Распределение бремени содержания объекта аренды между арендодателем и арендатором: граница императивности. Что входит в обязанность по содержанию объекта аренды? Различия между «содержанием» и «улучшением».



Тема 8

Судьба улучшений арендованного имущества

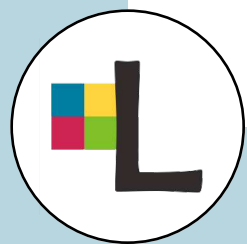
- Толкование ст. 623 ГК РФ в контексте правил о составной части вещи. Отделимые и неотделимые улучшения. Как рассчитывается стоимость неотделимых улучшений: несколько практических подходов.



Тема 9

Пользование арендованным имуществом. Субаренда. Реализация арендатором права аренды

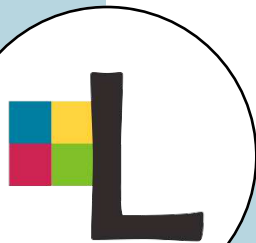
- Нарушение арендатором договорных условий использования имущества. Существенный характер такого нарушения, примеры. Способы фиксации нарушения. Нарушение порядка использования имущества согласованным субарендатором.
- Согласие арендодателя на субаренду: порядок предоставления, возможность отзыва, вправе ли арендатор требовать от арендодателя предоставления согласия. Последствия заключения договора субаренды в отсутствие согласия арендодателя: расторжение договора аренды, признание субаренды недействительной, право арендодателя требовать взыскания убытков.



Тема 10

Основания для прекращения договора аренды. Немотивированный односторонний отказ, существенное нарушение арендатора/арендодателя. Последствия прекращения. Обязанности сторон в рамках ликвидационной стадии обязательства. Обязанность по возврату вещи

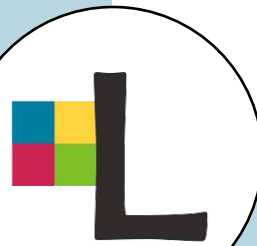
- Соотношения общих правил о расторжении договора и правил главы 34 ГК РФ. Расторжение договора через ст. 10 ГК РФ.
- Возможность применения 451 ГК РФ в связи с существенным изменением обстоятельств из-за распространения COVID-19: что важно учесть на практике.
- Односторонний отказ от договора аренды. Плата за отказ от договора аренды. Какие обязательства сохраняются после прекращения договора аренды?
- Может ли арендодатель отказаться принять арендованную вещь назад? Последствия неисполнения обязанности по возврату вещи арендатором. Допустимо ли перенести срок возврата вещи в период пандемии?



Тема 11

Особенности ликвидационной стадии обязательства при досрочном прекращении договоров аренды и субаренды. Право субарендатора требовать заключения договора с арендодателем напрямую

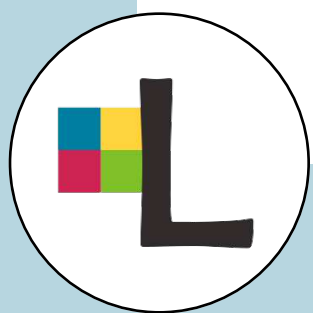
- Пределы договорной свободы при установлении последствий досрочного прекращения аренды при наличии субаренды.
- Условия применения п. 1 ст. 618 ГК РФ. Досрочное прекращение договора аренды. Соотношение данного факта с оценкой поведения субарендодателя, не имевшего права прекращать договор субаренды в отсутствие существенных нарушений субарендатора. Досрочное прекращение договора аренды из-за поведения субарендатора.
- Ликвидационная стадия договоров аренды и субаренды при досрочном прекращении аренды.
- Условия реализации субарендатором права требовать от арендодателя заключения договора аренды напрямую. Условия потенциального договора аренды. Ограничения права потребовать заключения договора напрямую.



Тема 12

Преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок. Право выкупа арендованной вещи

- Условия реализации преимущественного права на заключение договора аренды. Извещение арендатора о намерении арендовать объект. Перевод на себя арендатором прав и обязанностей на условиях нового договора аренды, наличие неисполнимых для арендатора или обременительных условий. Обход преимущественного права аренды. Способы защиты прав третьего лица, заключившего договор с арендодателем, в рамках которого впоследствии бывший арендатор реализовал преимущественное право.



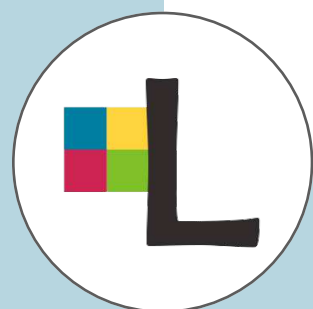
Ключевые особенности курса

1

Основные докладчики имеют многолетний опыт формирования практики нижестоящих судов, знают иностранный опыт и готовы поделиться со слушателями своими представлениями о том, как выходить из возникающих на практике затруднений.

2

Участникам предоставляется доступ ко всем публикациям авторов по тематике семинара и даются рекомендации в отношении наиболее качественных публикаций иных авторов по затрагиваемым проблемам.

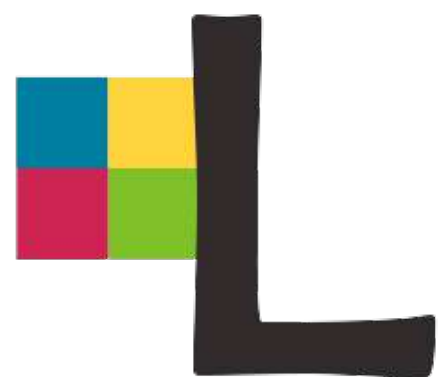


3

Наилучший эффект об обучения достигается при условии предварительной проработки указанных материалов до семинара.

4

Отдельное время выделяется на тестирование и закрепление пройденного материала.



+7 (800) 551-32-06

Отзывы о курсе

Ольга Мягкова

“Информативный курс, много интересной судебной практики”

Ланге Наталья Геннадиевна

“Легко воспринимается интересный материал, непринужденно преподносится теория и практика.”

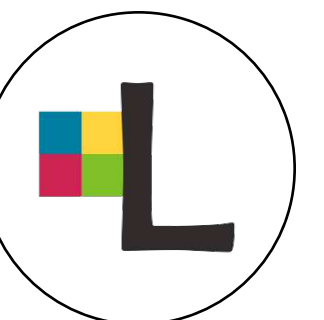
Алла Бугаева

“Все отлично, очень понравилось.”



+7 (800) 551-32-06

По окончании курса вы получаете удостоверение о повышении квалификации



О школе

Лексториум (Lextorium) — школа для юристов-практиков. Семинары, конференции и мастер-классы, видеокурсы для юристов-практиков на самые актуальные темы.

11236

студентов

68

преподавателей

920

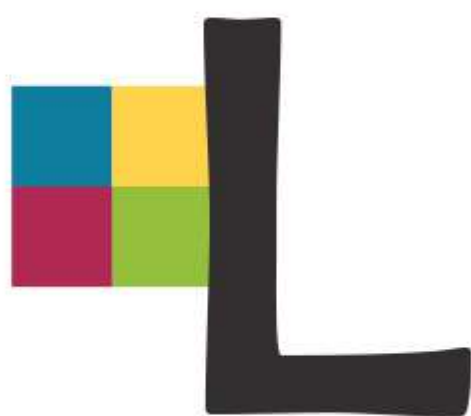
часов занятий



**Остались вопросы? Напишите нам в
WhatsApp — мы очень быстро
отвечаем**



+7 995 300-43-61



**Связаться с нами:
+7 (800) 551-32-06
+7 (495) 128-22-05
E-mail: info@lextorium.com**