

Школа права "СТАТУТ"

Программа повышения квалификации

1 из 2

ДОГОВОР АРЕНДЫ: проблемные вопросы (вечерняя форма обучения)

>> Время проведения:

05–31 марта 2026 года

(Занятия проходят по вторникам и четвергам с 19.00 до 22.00)

>> Место проведения:

Конференц-зал на Филипповском

(г. Москва, Филипповский пер., д. 8, стр. 1 (ст. метро «Кропоткинская», «Арбатская»))

>> Стоимость участия:

42 900 рублей без проживания. НДС не облагается.

Правовое регулирование отношений из договора аренды неизменно совершенствуется. Тот факт, что арендные споры нередко оказываются предметом рассмотрения Верховного Суда РФ, свидетельствует о том, что многие вопросы в части аренды по-прежнему не имеют единообразного решения. Так, в мае, июне и июле 2025 года по меньшей мере одно определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ было посвящено разрешению разногласий из договоров аренды.

В рамках настоящей программы планируется комплексное исследование частноправовых вопросов, посвященных аренде. Слушателям предлагается подробно изучить правовые проблемы, связанные с заключением договора аренды, основными правами и обязанностями сторон, правом следования, преимущественным правом арендатора на заключение нового договора, субаренды, ликвидационной стадией договора аренды и т.д. При этом будут учитываться как устоявшиеся правовые позиции высших инстанций, так и новейшая судебная практика Верховного Суда РФ и судов округов.

>> Вопросы программы:

Церковников Михаил Александрович

кандидат юридических наук, заведующий кафедрой обязательственного права ИЦЧП им. С.С. Алексеева при Президенте РФ, государственный советник юстиции 2-го класса

1. ПОНЯТИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ: положения ГК и судебная практика.
 - Обязательственный или вещный характер арендных отношений.
 - Аренда будущей недвижимости, аренда чужого, аренда части недвижимой вещи как практические примеры дискуссии о природе договора аренды.
 - Арендодатель – собственник. Правовое значение передачи объекта.
 - Иск собственника к арендодателю-несобственнику и к арендатору о возврате вещи и о взыскании доходов.
 - Конкуренция статей 303 и 1105 ГК РФ.
 - Применение арендатором ст. 305 ГК РФ.
2. ДОГОВОР АРЕНДЫ В СИСТЕМЕ ДОГОВОРНЫХ ТИПОВ.
 - Отличие от договоров ссуды, лизинга, займа.
 - Различные виды договоров аренды в зависимости от объекта.
 - Особенности банкротства арендатора/арендодателя с точки зрения продолжения арендных отношений, заявления требований, оспаривания платежей.
3. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ.
 - Правовые последствия отсутствия регистрации.
 - Иск о понуждении к государственной регистрации договора аренды.
 - Государственная регистрация изменений договора аренды.

Громов Андрей Андреевич

кандидат юридических наук, доцент кафедры обязательственного права Исследовательского центра частного права им. С.С. Алексеева

4. ОСОБЕННОСТИ АРЕНДНЫХ ПРЕДДОГОВОРНЫХ ОТНОШЕНИЙ.
 - Применение ст. 434.1 ГК РФ при срыве заключения договора аренды.
 - Предварительный договор аренды.
 - Иск о понуждении к заключению договора аренды, возможные возражения против данного требования.
 - Императивность и диспозитивность норм ГК РФ в части договора аренды.
 - Фиксация в договоре аренды несправедливых условий.

Громов Андрей Андреевич

кандидат юридических наук, доцент кафедры обязательственного права Исследовательского центра частного права им. С.С. Алексеева

5. ОБЯЗАННОСТЬ АРЕНДОДАТЕЛЯ ПЕРЕДАТЬ ВЕЩЬ АРЕНДАТОРУ.
 - Последствия неисполнения указанной обязанности.
 - Обязанность арендатора принять объект аренды.
6. ПРИДАНИЕ АРЕНДНЫМ ОТНОШЕНИЯМ АБСОЛЮТНОГО ХАРАКТЕРА.
 - Право следования в аренде.
 - Защита арендатора при смене собственника.
 - Порядок преемства в аренде в рамках права следования.
 - Перенаем.
 - Преимущественное право арендатора на заключение договора аренды на новый срок.
7. КЛЮЧЕВЫЕ ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН В РАМКАХ ДОГОВОРА АРЕНДЫ.
 - Обязанность арендодателя обеспечивать спокойное владение и пользование объектом.
 - Владельческая и пользовательская аренда.
 - Юридическое и фактическое качество объекта.
 - Правовые последствия несоответствия объекта обозначенным в договоре характеристикам.
 - Обязанность арендодателя производить капитальный ремонт.
 - Обязанность арендатора вносить арендную плату, производить текущий ремонт.
 - Правовое регулирование требования об уменьшении арендной платы.
 - Одностороннее изменение арендной платы.
 - Распределение риска случайной гибели/невозможности использования объекта аренды.
8. АРЕНДА КАК ДЛЯЩЕСЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО. Срок в договоре аренды.
 - Антивечный характер аренды.
 - Автопролонгация арендных отношений.
 - Особенности правового регулирования института существенного изменения обстоятельств в арендных отношениях.
 - Применение п. 3 ст. 167 ГК РФ к арендным отношениям при признании договора аренды недействительной сделкой.
 - Особенности признания договора аренды недействительной сделкой.
9. СУБАРЕНДА.
 - Согласие арендодателя на субаренду: правовое регулирование, возможность отзыва, последствия заключения договора субаренды в отсутствие согласия арендодателя.
 - Правовые последствия досрочного прекращения договора аренды при наличии субаренды.
 - Право субарендатора требовать от арендодателя заключения договора аренды напрямую.
10. НЕОТДЕЛИМЫЕ УЛУЧШЕНИЯ.
 - Отличие от капитального и текущего ремонта.
 - Отличие неотделимых улучшений от отделимых. Что признается улучшением.
 - Правовое значение согласия арендодателя на произведение неотделимых улучшений.
 - Порядок взыскания арендатором стоимости неотделимых улучшений.
11. ОСНОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ И ПОРЯДОК ВЗЫСКАНИЯ УБЫТКОВ ПРИ ДОСРОЧНОМ РАСТОРЖЕНИИ ДОГОВОРА АРЕНДЫ.
 - Расчет убытков конкретным и абстрактным способами.
 - Предъявление требований о взыскании неустойки.
 - Договорное условие об ограничении ответственности.

Церковников Михаил Александрович

кандидат юридических наук, заведующий кафедрой обязательственного права ИЦЧП им. С.С. Алексеева при Президенте РФ, государственный советник юстиции 2-го класса

12. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ.
 - Существенное нарушение как основание для расторжения договора аренды.
 - Плата за немотивированный односторонний отказ от договора аренды.
 - Правовые последствия расторжения договора.
 - Обязанность арендатора возвратить объект.
 - Обязанность арендодателя принять объект.

Всего академических часов: 32