

# 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, субарендой, 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 ДЛЯЩЕЕСЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО. Срок в договоре аренды.
  - Антивечный характер аренды.
  - Автопродлонгация 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 делимых. Что признается улучшением.
  - Правовое значение согласия арендодателя на производство 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 возратить объект.
  - Обязанность арендодателя принять объект.

**Всего академических часов: 32**