

*На правах рукописи*

**Фомин Евгений Михайлович**

**ДОГОВОР АРЕНДЫ: СРАВНИТЕЛЬНО - ПРАВОВОЙ АНАЛИЗ  
ГРАЖДАНСКОГО ПРАВА РОССИИ И ИТАЛИИ**

12.00.03 — гражданское право; предпринимательское право;  
семейное право; международное частное право

**Автореферат**

диссертации на соискание ученой степени

кандидата юридических наук

Саратов – 2018

Работа выполнена в Федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего образования «Саратовская государственная юридическая академия».

**Научный руководитель:** доктор юридических наук, профессор  
**Вавилин Евгений Валерьевич**

**Официальные оппоненты:** **Харитоновна Юлия Сергеевна**  
доктор юридических наук, профессор,  
ФГБОУ ВО «Московский государственный университет имени М.В. Ломоносова»,  
профессор кафедры предпринимательского права

**Родионова Ольга Михайловна**  
доктор юридических наук, доцент, ФГБОУ ВО  
«Национальный исследовательский Мордовский государственный университет имени Н.П. Огарёва»,  
заведующая кафедрой гражданского права и процесса

**Ведущая организация:** Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Санкт-Петербургский государственный университет»  
**(юридический факультет)**

Защита диссертации состоится 18 мая 2018 г. в 14:00 часов на заседании диссертационного совета Д-212.239.03 при федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего образования «Саратовская государственная юридическая академия» по адресу: 410056, г. Саратов, ул. Чернышевского, д. 104, зал заседаний диссертационных советов.

С диссертацией можно ознакомиться в научной библиотеке и на сайте федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Саратовская государственная юридическая академия» ([http://test.ssla.ru/diss\\_d.phtml](http://test.ssla.ru/diss_d.phtml)).

Автореферат разослан « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2018 г.

Ученый секретарь  
диссертационного совета,  
кандидат юридических наук

 **Колодуб Григорий Вячеславович**

## ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

**Актуальность выбранной темы исследования.** Концепция развития гражданского законодательства и принятые впоследствии законы не затронули нормы, регулирующие договор аренды. Вместе с тем договор аренды широко используется в разных сферах общественных отношений (в коммерческих отношениях, в отношениях между потребителями, в отношениях между коммерсантами и потребителями и т.д.). Зачастую институт имущественного найма заменяет собою отсутствующие в гражданском праве России вещно-правовые конструкции регулирования соответствующих отношений. Развитие науки и техники, в свою очередь, способствовало внедрению в оборот новых объектов гражданских прав, аренда которых, в силу природы самих объектов, имеет свою особенность. Отсутствие конкретных государственных мер и предложений по совершенствованию арендных отношений, их адаптации к современным общественным отношениям, а также отсутствие системных действий по урегулированию особо сложных и спорных вопросов, возникших в судебной практике, обуславливает необходимость системного анализа современного института аренды (социальный аспект).

Российское гражданское право развивалось под влиянием традиций римского права и различных право порядков романо-германской правовой семьи. Общее историческое начало обосновывает соответствующий интерес и необходимость исследования итальянского гражданского права. Обращение к гражданскому праву Италии в контексте сравнительно-правового исследования института имущественного найма обуславливается прежде всего необходимостью, во-первых, унификации отечественных норм применительно к западно-европейским право порядкам (там, где это целесообразно и оправдано), во-вторых, выработки собственного подхода к решению сложных теоретических вопросов, который бы учитывал зарубежную доктрину, в частности итальянскую, итальянское законодательство об аренде и практику его применения (доктринальный аспект).

Развитие рынка и образующиеся в связи с этим многообразные формы взаимодействия хозяйствующих субъектов, а также государственные реформы в области частного права обуславливают появление новых подходов к регулированию гражданских отношений, которые зачастую раскрываются путем

иного понимания содержательных элементов того или иного института гражданского права.

Имущественный наем является центральным институтом договорного права России. Переосмысление института имущественного найма применительно к новому времени, накопившейся судебной практике представляется необходимым для дальнейшего совершенствования обозначенного института. Возникающие в практике судов вопросы требуют доктринального осмысления и разрешения. Имеющиеся научные труды относительно договора имущественного найма в гражданском праве России опираются на судебную практику предыдущих лет, в то время как за последнее время практика применения общих положений об обязательствах и норм о договоре имущественного найма существенно изменилась.

Отсутствие комплексных научных исследований договора аренды, которые учитывали бы последние изменения законодательства и практику его применения, а также зарубежную доктрину и практику применения соответствующих иностранных норм о договоре аренды, обуславливает актуальность выбранной темы исследования (правоприменительный аспект).

Настоящая работа является первым соответствующим исследованием договора аренды по праву России и Италии.

**Степень разработанности темы.** В дореволюционный период проблемами аренды занимались: А.М. Гуляев, С.И. Зарудный, Д.И. Мейер, К.П. Победоносцев, В.А. Умов, Д. Флексор, Г.Ф. Шершеневич и другие.

С.И. Зарудным было переведено на русский язык Гражданское уложение Республики Италия 1865 года. К сожалению, аналогичных работ в России больше не было, и ныне действующий Гражданский кодекс Республики Италия на русский язык до сегодняшнего дня не переведен. В.А. Умовым было проведено величайшее юридическое исследование договора имущественного найма по римскому праву и его сравнение с иностранными законодательствами.

В советское время проблематика имущественного найма была отражена в работах М.М. Агракова, М.И. Брагинского, О.С. Иоффе, О.А. Красавчикова, Д.С. Левенсона. Традиционно для того времени вопросы зарубежного права в работах по существу не поднимались.

Начиная с девяностых годов, договор имущественного найма (аренды) в той или иной мере исследовали: И.Г. Барановская, В.А. Белов, И.А. Буш, Е.В. Вавилин, В.В. Витрянский, В.А. Вятчин, Т.А. Еремкина, А.В. Ерш, Ю.Н. Игнатова,

А. Кабалкин, А.Г. Калпин, Н.С. Карцева, Л.Т. Кокоева, Н.И. Логинова, М.Е. Мещерякова, С.Н. Мызров, М.А. Пазына, Л.В. Санникова, Е.А. Суханов и другие.

Однако все указанные выше авторы исследовали исключительно вопросы национального законодательства и права и не прибегали к опыту зарубежных правовых порядков. Частично вопросы аренды транспортных средств в зарубежном праве, включая Италию, осветила Ю.Н. Игнатова. Анализ итальянского права фрагментарно встречается только в исследованиях, которые затрагивают смежные с договором аренды юридические вопросы. В частности, структура владения по праву Италии изучалась в работах А.Д. Рудокваса, С.А. Сеницына. Положения итальянского права исследовались в работах Д.О. Тузова применительно к недействительным сделкам. О.А. Сергачева рассматривала воплощение принципа свободы договора и его ограничения в итальянском гражданском праве, а также договор аренды имущества для обеспечения государственных или муниципальных нужд в Италии. Понятие «предприятия», в том числе по праву Италии, разбирала в своей кандидатской диссертации К.Д. Овчинникова.

При этом каких-либо комплексных, фундаментальных работ, посвящённых институту имущественного найма в Италии или его сравнительному-правовому анализу с отечественным институтом, не имеется.

**Цель и задачи диссертационного исследования.** Целью диссертационного исследования является установление особенностей договора аренды (найма) в гражданском праве Италии и выявление характерных черт, отличающих отечественный договор аренды от договора аренды по праву Италии, а также формулирование и обоснование новых теоретических положений о договоре аренды.

Постановка названной цели определила необходимость в решении следующих задач:

- определить основные черты и выявить особенности института аренды в праве двух стран;
- систематизировать источники, регулирующие вопросы аренды в праве России и Италии;
- определить природу арендных отношений в системе правовых порядков двух стран;

- сформулировать понятие, предмет, форму и существенные условия договора аренды по гражданскому праву России и Италии;

- дать характеристику правам и обязанностям сторон в договоре аренды по гражданскому праву России и Италии;

- рассмотреть вопросы классификации договоров аренды в гражданском праве России и Италии;

- разработать предложения и рекомендации по совершенствованию российского законодательства с учетом правового опыта Италии по обозначенной проблеме.

**Объектом исследования** являются отношения сторон, вытекающие из договора аренды в связи с его заключением, исполнением и прекращением.

**Предметом исследования** выступают нормы действующего Гражданского кодекса Российской Федерации и Гражданского кодекса Республики Италия, нормы специальных законов, правоприменительная практика и труды ученых двух стран по обозначенной тематике.

**Методологическую основу исследования** составляют следующие методы: общенаучный диалектический метод, метод системного анализа, конкретно-исторический, лингвистический, логический, метод прогнозирования, сравнительно-правовой, метод толкования права, формально-юридический.

**Нормативной базой исследования** послужили законодательные акты как российского гражданского законодательства, так и итальянского, среди которых Гражданский кодекс РФ, Кодекс торгового мореплавания РФ, Кодекс внутреннего водного транспорта РФ, Воздушный кодекс РФ, Земельный кодекс РФ, ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)», Гражданский кодекс Республики Италия (Codice civile Italiano), Кодекс прогулочного мореплавания Италии (Codice della nautica da diporto ed attuazione della direttiva 2003/44/CE, a norma dell'articolo 6 della legge 8 luglio 2003, n. 172), Навигационный кодекс Италии (Codice della navigazione), Закон от 23 марта 1950 года № 253 «Положения о найме и субнайме городской недвижимости» (Disposizioni per le locazioni e sublocazioni di immobili urbani), Закон от 27 июля 1978 года № 392 «Положения о найме городской недвижимости» (Disciplina delle locazioni di immobili urbani), Закон от 9 декабря 1998 № 431 «Положения о найме и уступки недвижимости, предназначенной для проживания» (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo), Закон от 27 января 1963 года № 19 «Защита

неосязаемых коммерческих благ» (Tutela giuridica dell'avviamento commerciale), Закон от 12 июня 1962 года № 567 «Нормы в материи аренды сельскохозяйственного фонда» (Norme in materia di affitto di fondi rustici), Закон от 22 июля 1966 года № 606 «Об арендаторах по договору аренды, не возделывающих земельный участок непосредственно» (Disposizioni in materia di affitto a conduttori non coltivatori diretti), Закон от 12 февраля 1971 года № 11 «Новый институт аренды сельскохозяйственного фонда» (Nuova disciplina dell'affitto di fondi rustici), Закон от 10 декабря 1973 года № 814 «Изменения в закон от 11 февраля 1971 года № 11, касающиеся института аренды сельскохозяйственного фонда» (Modifiche alla legge 11 febbraio 1971, n. 11, concernente la disciplina dell'affitto dei fondi rustici), Закон от 3 марта 1982 года № 203 «Нормы об аграрных контрактах» (Norme sui contratti agrari) и другие специальные законы и подзаконные акты.

**Эмпирическая база исследования** выражается материалами практики Верховного Суда РФ, Высшего Арбитражного Суда РФ, судов общей юрисдикции РФ, а также Верховного и Кассационного суда Республики Италия.

**Теоретическую основу исследования** составляют работы отечественных и итальянских ученых. Среди отечественных исследователей использовались труды дореволюционных, советских и российских ученых таких, как: М.М. Агракова, И.Г. Барановской, В.А. Белова, М.И. Брагинского, И.А. Буш, Е.В. Вавилина, В.В. Витрянского, В.А. Вятчиного, А.В. Габова, А.М. Гуляева, Т.А. Еремкиной, А.В. Ерш, С.И. Зарудного, Ю.Н. Игнатовой, О.С. Иоффе, А. Кабалкина, А.Г. Калпина, Н.С. Карцевой, Л.Т. Кокоевой, О.А. Красавчикова, Д.С. Левенсона, Н.И. Логинова, Д.И. Мейера, М.Е. Мещеряковой, С.Н. Мызрова, К.Д. Овчинниковой, М.А. Пазыной, К.П. Победоносцева, В.Ф. Попондопуло, Н.Ю. Рассказовой, О.М. Родионовой, А.Д. Рудокваса, В.А. Рыбакова, Л.В. Санниковой, В.Н. Синельниковой, С.А. Сеницына, О.Ю. Скворцова, Е.А. Суханова, В.А. Тархова, Д.О. Тузова, В.А. Умова, Д. Флексора, Ю.С. Харитоновой, З.И. Цыбуленко, Г.Ф. Шершеневича и других.

Также в диссертации использовались работы следующих зарубежных, преимущественно итальянских ученых: Л. Барасси, М. Бенинказа, Д. Бивона, А. Виско, Д. Габриэлли, Д. Гранелли, А. Гуарино, Р. Густаво, Бьянка Ч. Массимо, М. Ди Мацио, М. Дольотти, М. Имбрэнда, Р. Калво, А. Кандиан, Д. Кателани, В. Куффарро, М. Настри, Д. Мирабелли, Р. Миччио, Л. Мормиле, Ю. Натоли, Ф. Падовани, Д. Провера, Э. Романьоли, В. Роппо, Ф. Сарцанади С. Ипполито

(F. Sarzanadi S. Ippolito), А. Табет, А. Тон, М. Тримарки, Д. Трифоне, М. Фалабелла, А. Фиджоне, М. Франци, А. Чиатти.

**Научная новизна результатов диссертационного исследования** заключается в том, что автором сформулированы и обоснованы новые теоретические положения о договоре аренды. Впервые раскрыто содержание договора аренды и найма по праву Италии, выявлены общие (институтообразующие) элементы договора аренды и обнаружены различия.

Выявлены различные подходы к классификации договоров аренды. По гражданскому праву Италии в основе деления договоров аренды лежит экономическо-правовое обоснование, в то время как по российскому гражданскому праву теоретическо-правовое. Предоставлена авторская классификация договоров аренды применительно к отечественной науке гражданского права, а также высказаны предложения о выделении предпринимательского договора аренды. Сформулирована авторская концепция дифференцированного регулирования договоров аренды внутри предпринимательского договора аренды, исходя из экономическо-правового обоснования.

Показаны основные подходы российского и итальянского правоприменителя к разрешению спорных вопросов о предмете, сроке, форме договора аренды. Сформулированы основные права и обязанности (институтообразующие) арендатора и арендодателя. Раскрыто содержание указанных прав и обязанностей, а также ответственности арендатора и арендодателя в сравнительно-правовом аспекте.

На защиту выносятся следующие положения.

**1.** Обосновано, что, несмотря на то, что в российском гражданском праве отдельно не выделяются держание и владение или так называемое опосредованное владение, структура владения арендатора в арендном правоотношении предполагает его несамостоятельное владение, в том числе по той причине, что вещные иски дозволены арендатору (как представителю арендодателя), когда арендные отношения есть только обязательственные отношения. Иск арендатора к арендодателю собственнику следует определять как иск о защите фактического владения или как иск об исполнении обязательства в натуре. Таким образом, держание предопределено нормами гражданского права РФ. Держание следует определять как обладание чужой вещью от имени владельца вещи.

Передача по ГК РФ имущества только в пользование без владения не должна пониматься так, что арендатор, получив такое имущество, не обладает держанием этого имущества. Держание всегда имеет место быть в том объеме, в котором это необходимо для реализации пользования, поскольку пользование невозможно представить без физического контакта (обладания) с вещью (возможности такого контакта). Отсутствует необходимость дифференциации правового состояния на владение и пользование или только пользование в случае с арендой по праву РФ.

**2.** Договор аренды и договор найма порождают обязательственные отношения, несмотря на все попытки увидеть в них вещные отношения. Гражданский кодекс Республики Италия подчеркивает исключительно обязательственные отношения, вытекающие из найма и аренды, ибо так называемое «право следования» по общему правилу не является императивно установленным и может изменяться волей сторон.

«Право следования», закрепленное в статье 617 ГК РФ, должно пониматься сквозь призму обязательственных отношений, в связи с чем оно может быть исключено из отношений путем установления соответствующего условия в договоре.

**3.** Обосновано, что арендные отношения должны соответствовать экономической заинтересованности сторон и обеспечивать защиту слабой стороны обязательства, в частности путем обеспечения арендатору гарантированного, стабильного пользования. Следовательно, в большинстве случаев необходимо включать в арендные отношения не только максимальные сроки аренды, но и минимальные, которые соотносились бы с экономическими интересами арендатора. Такой подход обеспечит арендатору стабильность в прогнозировании и планировании при осуществлении предпринимательской и иной деятельности, что окажет существенное положительное влияние на предпринимательство арендатора и обеспечит снижение рисков при инвестировании в соответствующую деятельность.

Минимальные и максимальные сроки аренды должны распространяться не только на конкретный объект аренды, но также на иное имущество, взятое в аренду и используемое в едином экономическом интересе.

**4.** Доказано, что существо найма состоит не в праве на вещь, а в возможности использовать конкретное имущество. В связи с чем следует во всех случаях

признавать легитимным договор аренды чужой вещи, учитывая также обязательственную природу арендного правоотношения.

Среди договоров аренды чужой вещи следует различать случаи: 1) когда договор аренды заключен в отношении чужой вещи, но такая вещь не передана арендатору; 2) когда договор аренды в отношении чужой вещи заключен, и такая вещь передана арендатору, при этом арендодатель сознательно передает чужую вещь в аренду (к примеру, вор); 3) когда договор аренды в отношении чужой вещи заключен, и такая вещь передана арендатору, при этом арендодатель является владельцем вещи на основании обязательственного договора; 4) когда договор аренды в отношении чужой вещи заключен, и такая вещь передана арендатору, при этом арендодатель является владельцем вещи на основании вещного права; 5) когда договор аренды в отношении чужой вещи заключен, и такая вещь передана арендатору, при этом арендодатель является фактическим владельцем вещи (давностный владелец).

**5.** Учитывая тенденцию отечественного законодателя, направленную на раздельное регулирование отношений предпринимателей и потребителей, уместно говорить о предпринимательском договоре аренды. Дифференцированное регулирование заслуживают договоры аренды не только, когда природа объекта аренды явно указывает на предпринимательский характер (например, объекты торговли, предприятие), или сдача имущества в аренду является видом деятельности для арендодателя, но также в случае если сам по себе объект аренды не является явно «предпринимательским», однако используется в предпринимательской деятельности. Внутри предпринимательского договора аренды возможно осуществлять раздельное регулирование договоров исходя из деятельности, в которой используется соответствующий объект, а не специфики объекта пользования. Специфика деятельности арендатора может служить основанием для законодательного закрепления минимальных и максимальных сроков аренды, максимальных величин платы за аренду.

**6.** При передаче в аренду имущества в подавляющем большинстве случаев предоставляется также дополнительный объект (к примеру, топливо при аренде транспортных средств, земельный участок при аренде зданий или сооружений, в случае с арендой по праву России, услуги по управлению и эксплуатации при аренде транспортных средств с экипажем и т.д.). Арендные отношения, таким

образом, обогащаются обязательствами иной правовой природы (купля-продажа, заем, дарение, ссуда, оказание услуг и др.).

7. Доказано, что из правовой природы арендных отношений вытекает так называемое «право контроля», которое должно принадлежать арендодателю. «Право контроля» не следует понимать буквально, что арендодатель каждый раз обязан инспектировать арендатора. Право контроля арендодателя должно реализовываться в зависимости от существа арендного обязательства, в особенности объекта аренды, а также в зависимости от условий договора. Наличие у арендодателя права контроля за пользованием корреспондируется с обязанностью арендатора обеспечить арендодателю возможность контроля. Иными словами, арендатор не должен препятствовать арендодателю в доступе к имуществу (дополнительным объектам). Неисполнение данной обязанности может быть обеспечено неустойкой. Стороны вправе обратиться в суд в случае наличия спора о порядке реализации «права контроля».

8. Бремя содержания имущества необходимо распределять, учитывая с какой целью имущество используется и в какой деятельности. В случаях, когда объект аренды используется в предпринимательской деятельности, на арендатора по общему правилу следует возлагать обязанность по текущему и одновременно по капитальному ремонту, поскольку лицо, использующее имущество в предпринимательской деятельности, использует все его свойства (плоды, продукцию, доходы) и эксплуатирует имущество с большей интенсивностью в целях получения соответствующего дохода. В связи с этим имущество имеет значительный износ и его стоимость, включая товарную, соответствующим образом снижается. В таких условиях возложение на арендодателя обязанности по капитальному ремонту означало бы возложение на него двойных расходов и приводило бы к нарушению баланса интересов сторон.

9. Ответственность арендодателя за недостатки сданного внаем имущества возникает в случае, когда такие недостатки имели место до передачи имущества, и были известны, или могли быть известны арендодателю, или были скрыты им от арендатора. В иных случаях ответственность наступает за неустранение таких недостатков. Процесс устранения недостатков представляет собою исполнение обязанности предоставить пользование объектом.

**Проведенное исследование позволило диссертанту сделать ряд предложений по совершенствованию законодательства. В частности:**

а) предлагается внести изменения в статью 606 ГК РФ и изложить ее в следующей редакции: «По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) пользование имуществом (предоставить имущество и обеспечить спокойное использование этого имущества) за плату на определенное время»; б) дополнить статью 608 ГК РФ пунктом 2 и изложить его в следующей редакции: «Право сдачи имущества в аренду принадлежит также давностным владельцам и лицам, владеющим имуществом на основании вещного права, если иное не установлено законом»; в) дополнить статью 608 ГК РФ пунктом 3 и изложить его в следующей редакции: «Заключение договора аренды не собственником или лицом, не уполномоченным собственником на заключение договора аренды, не влечет недействительность договора аренды»; г) дополнить статью 615 ГК РФ пунктом 4 и изложить его в следующей редакции: «Стороны в договоре аренды вправе определить пределы пользования. В отсутствие соответствующего договорного условия спор относительно пределов пользования может быть передан на рассмотрение суда»; д) дополнить статью 615 ГК РФ пунктом 5 и изложить его в следующей редакции: «Арендодатель вправе контролировать исполнение арендатором условий договора, включая возможность доступа к объекту аренды, даже если арендатор соблюдает все возложенные на него обязанности. В случае если условием договора не определен порядок контроля, арендодатель вправе осуществлять контроль в любое время. В случае разногласий относительно порядка реализации данного права, спор может быть передан на рассмотрение суда»; е) дополнить статью 616 ГК РФ пунктом 1.1. и изложить его в следующей редакции: «В случае если капитальный ремонт осуществляется внепланово, то арендатор вправе требовать соразмерного уменьшения арендной платы, которая определяется исходя из периода времени, в течение которого арендатор не мог пользоваться имуществом полностью или в определенной части, или его пользование было ограничено. В случае если капитальный ремонт осуществлялся продолжительное время, более чем 1/6 срока аренды, то арендатор вправе требовать возмещения убытков и (или) расторжения договора»; ё) установить в отношении объектов коммерческой и сельскохозяйственной недвижимости минимальные и максимальные сроки аренды для предпринимателей, которые используют соответствующее имущество в предпринимательской деятельности. Сроки аренды и величины платы за аренду должны определяться исходя из вида

деятельности и местности расположения объекта недвижимости; ж) установить правило, что бремя содержания имущества, включая текущий и капитальный ремонт, возлагается на лицо, использующее соответствующее имущество в какой-либо предпринимательской деятельности, если иное не предусмотрено законом или договором.

**Теоретическое и практическое значение исследования** заключается в том, что полученные результаты исследования могут быть использованы в дальнейших исследованиях, посвящённых как непосредственно договору имущественного найма, так и смежным вопросам вещного или обязательственного права. Высказанные автором настоящего исследования идеи и концепции могут быть использованы в целях реформирования института аренды в России, а также могут быть использованы правоприменительной практикой в вопросах толкования тех или иных норм об аренде.

**Апробация результатов исследования.** Настоящая работа обсуждалась на кафедре гражданского права ФГБОУ ВО «Саратовская государственная юридическая академия». Автором диссертации опубликовано 13 статей, из них 7 статей в рецензируемых научных изданиях, рекомендованных ВАК при Министерстве образования и науки Российской Федерации. Автор диссертации представлял основные тезисы настоящего исследования на различных публичных выступлениях и научных конференциях, включая выступления на: III Международной научной молодежной конференции «Право молодых» (ФГАОУ ВПО «Северо-Кавказский Федеральный Университет», г. Ставрополь, 14-15 мая 2015 г.); Международной научно-практической конференции «Защита гражданских прав в условиях реформирования гражданского и гражданского процессуального законодательства» (Верховный Суд, Российский государственный университет правосудия Северо-Западный филиал, г. Санкт-Петербург, 22 мая 2015 г.); 4-ой Международной научно-практической конференции, посвященной 100-летию Рязанского государственного университета имени С.А. Есенина (ФГБОУ ВО «Рязанский государственный университет имени С.А. Есенина», г. Рязань, 28-29 октября 2015 г.); VI ежегодной международной научно-практической конференции «Источники частного и публичного права» (Тамбовский государственный университет им. Г.Р. Державина, г. Тамбов, 16 мая 2016 г.); V Всероссийской конференции молодых ученых по сравнительному правоведению (МГИМО (У) МИД РФ, г. Москва, 16-17 мая 2016 г.);

VI международной научно-практической конференции «Актуальные проблемы совершенствования законодательства и правоприменения» (Евразийский научно-исследовательский институт проблем права, г. Уфа, 31 мая 2016 г.) и других. Автор диссертации также представлял доклад, содержащий основные тезисы настоящего исследования на юридическом факультете Университета Вероны, Италия (февраль 2016 год).

**Структура диссертации** обусловлена целями, задачами и логикой исследования. Работа состоит из введения, двух глав, которые включают в себя семь параграфов, заключения, списка нормативных актов, материалов правоприменительной практики, использованной литературы.

## ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

Во **введении** обосновывается актуальность избранной темы, раскрываются степень её разработанности и научная новизна, цель, задачи, объект, предмет, методологические, теоретические и эмпирические основы исследования; выявляется теоретическая и практическая значимость работы; формулируются положения, выносимые на защиту; приводятся данные об апробации полученных результатов.

В первой главе **«Общие положения об аренде по праву России и Италии»**, состоящей из пяти параграфов, раскрывается содержание основных условий арендного правоотношения (условие о предмете, о сроке, об арендной плате, об объекте). Освещается вопрос природы арендного правоотношения (обязательственное или вещное право). Приводится классификация договоров аренды по праву России и Италии. Отдельно рассматриваются положения о субъектном составе арендного правоотношения и о форме договора аренды. Обосновывается возможность аренды чужой вещи.

В первом параграфе **«Понятие договора аренды»** формулируется вывод о том, что договор аренды (найма) по действующему законодательству России и Италии имеет одинаковую конструкцию, но вместе с тем имеются доктринальные особенности. По праву Италии предметом договора аренды (найма) выступает пользование, которое уступается (передается) арендодателем арендатору, в то время как имущество является объектом приобретенного пользования.

Пользование не следует понимать как право на вещь, пользование представляет возможность (правомочие) эксплуатировать вещь.

В гражданском праве России вопрос о предмете договора является дискуссионным. Превалирующая часть определяет предмет договора аренды в одних случаях как действия лиц по передаче имущества, в других случаях, выделяя в предмете два объекта: непосредственно имущество и действия обязанных лиц, включая действия по передаче соответствующего имущества. Автором доказывается, что по праву РФ арендатор по договору аренды также получает пользование, содержание которого включает в себя (пользование в широком смысле): 1) возможность эксплуатировать вещь и извлекать из нее плоды, продукцию и иные выгоды; 2) предоставление имущества (способы предоставления могут быть разные, в том числе имущество может быть передано физически из рук в руки или может быть обеспечена возможность забрать имущество из определенного места или обеспечена возможность использовать имущество в определенном месте); 3) обеспечение возможности спокойно использовать вещь.

Автором отмечается, что итальянское гражданское право, в отличие от российского, имеет отдельное регулирование арендных отношений. В одном случае следует говорить о найме (*la locazione*), когда наниматель получает «пустое» (голое) пользование без права на получение плодов и иных доходов от нанятой вещи. В другом случае речь следует вести об аренде (*l'affitto*), когда пользование арендатора подразумевает приобретение всех выгод от полученной в аренду вещи.

Владение нанимателя (арендатора) в итальянском праве именуется держанием и всегда подразумевается в арендных отношениях. Наниматель (арендатор) не является владельцем вещи, он обладает косвенным владением (держанием) в собственном интересе.

В работе делается вывод о том, что держание фактически предопределено структурой владения арендатора по праву России.

Особое научное внимание уделено природе арендных отношений. Автор приходит к выводу, что несмотря на различные подходы, арендные отношения и по праву России, и по праву Италии являются обязательственными правоотношениями. Действия арендодателя не исчерпываются одним актом – передать вещь и правомочия пользования и владения (держания) ею, они (действия) подлежат выполнению каждодневно и в каждый отдельный момент.

Наличие у арендатора вещных средств защиты владения не может рассматриваться как признак (свойство) вещности арендных отношений, поскольку арендатор фактически является представителем собственника и защищает владение собственника и собственное владение (держание), позволяющее реализовать правомочие пользования.

Иск нанимателя (арендатора) к собственнику следует квалифицировать как иск о защите фактического владения (держания) (по образу и подобию с посессорным иском) либо как требование об исполнении обязательства в натуре. Отмечается, что так называемое «право следования» по Гражданскому кодексу Италии не является императивно закрепленным законодателем. Данное, во-первых, существенно отличает арендные отношения от вещных отношений, когда право следования невозможно установить или отказаться от него по договору, а во-вторых, несет в себе доктринальную особенность, отличающую подход итальянского гражданского права от гражданского права России, в котором право следования является безусловным и императивно установленным, что видится ошибочным. Учитывая природу договора аренды, автор приходит к выводу, что «право следования», закрепленное в статье 617 ГК РФ, должно пониматься сквозь призму обязательственных отношений, в связи с чем оно может быть исключено из отношений путем установления соответствующего условия в договоре.

Во втором параграфе *«Классификация договоров аренды (Виды договоров аренды)»* автор рассматривает вопросы классификации договоров аренды по праву России и Италии. Приводится соотношение термина «городской фонд», который содержится в ГК Италии, и термина «городская недвижимость», используемого специальным законодательством.

Автором отмечается, что отсутствие в гражданском праве Италии единообразия в использовании соответствующих терминов является самостоятельной проблемой правоприменения. В большинстве случаев нормы итальянского гражданского права, регулирующие арендные отношения, не содержат законодательных дефиниций используемых терминов. В частности, понятия «городской фонд» и «городская недвижимость» по логике закона должны иметь различное понимание, однако судебная практика указывает на их тождественность, восполняя тем самым законодательное упущение.

Диссертантом выявляются основания, которые лежат в основе классификаций договоров аренды (найма) по праву двух стран. В основе

разделения договоров аренды (найма) по праву Италии лежит деятельность нанимателя (арендатора), в которой тот или иной объект аренды (найма) используется. Совершенно противоположный подход наблюдается в гражданском праве России. В качестве критерия разделения договоров аренды выступает непосредственно объект предоставления.

Автором обосновано, что законодательный смысл разделения договоров по сферам деятельности в основном сводится к регулированию защиты прав нанимателей (арендаторов). Так, для разных групп договоров найма устанавливаются различные минимальные и максимальные сроки договора найма, максимально предельные величины платы за наем. Кроме того, выделение договоров в различные группы по единым социально-правовым основаниям дает законодателю возможность регулировать схожие отношения средствами «одной нормы», поскольку ее действие автоматически распространяется на соответствующую категорию отношений.

Автор приходит к выводу, что особое внимание итальянский законодатель уделяет сельскохозяйственной аренде (аренда сельскохозяйственного фонда, аренда сельскохозяйственного фонда, который возделывается непосредственно арендатором и членами его семьи), в то время как в российском гражданском праве отсутствует такой вид договора аренды. Все случаи сельскохозяйственной аренды ограничиваются либо арендой земельного участка соответствующего назначения, либо арендой предприятия. Последний случай представляет собою скорее теоретическую модель и на практике встречается редко.

Диссертантом предложена авторская классификация договоров аренды по праву РФ, а также предложено выделять предпринимательский договор аренды, заключаемый в предпринимательской деятельности, и договор аренды, заключаемый с иной целью, не связанной с таковой. Внутри института предпринимательского договора как договора между предпринимателями (субъектами) должны располагаться подинституты, разделение которых следует осуществлять на основе конкретной деятельности. К примеру, дифференцированное регулирование предпринимательского договора аренды возможно осуществлять исходя из объекта аренды или деятельности арендатора.

Классическим примером предпринимательского договора аренды является договор аренды предприятия (ст. 656 ГК РФ). Особенности предприятия, его сферы

деятельности, места расположения должны обуславливать дифференцированное регулирование (торговля, производство, услуги).

Дифференцированное регулирование следует осуществлять не только, когда природа объекта аренды явно указывает на предпринимательский характер (например, объекты торговли, предприятие), но и когда сам по себе объект аренды не является явно предпринимательским, но используется в предпринимательской деятельности. В зависимости от вида деятельности должно осуществляться дифференцированное регулирование. Специфика деятельности арендатора может служить основанием для законодательного закрепления минимальных и максимальных сроков аренды, максимальных величин платы за аренду, что обеспечивало бы предпринимателю стабильное пользование и возможность прогнозирования расходов и определения рентабельности.

Сам по себе статус предпринимателя или коммерческой организации не должен означать, что договор аренды, заключенный в отношении определенного объекта, следует относить к предпринимательскому договору аренды в концепции дифференцированного регулирования предпринимательских договоров. Для дифференцированного регулирования предпринимательских договоров аренды необходимо, чтобы объект аренды выступал в качестве средства труда в деятельности арендатора.

Автором обосновывается, что предпринимательский договор аренды представляет собою самостоятельный подинститут института аренды. Он существует и развивается параллельно с ординарным договором аренды. Внутри системы предпринимательского договора аренды можно выделять свои самостоятельные группы договоров и отдельные виды предпринимательских договоров аренды.

В третьем параграфе *«Субъекты и объекты договора аренды»* обосновывается вывод о правомерности заключения договора аренды чужой вещи. Доказывается, что поскольку из договора аренды (найма) по праву двух стран вытекают обязательственные отношения, то любой может обязаться передать любую вещь другому лицу. Существо аренды (найма) раскрывается не в праве на вещь, а в материальной возможности использовать (эксплуатировать) арендованный объект. Отсутствие у наймодателя (арендодателя) права собственности на имущество, которое непосредственно передано нанимателю

(арендатору) по договору, не должно служить основанием к признанию такого действия и договора недействительным или незаключенным.

Исходя из этого, также должны признаваться действительными договоры аренды (найма), по которым имущество передано в пользование лицом, обладающим вещным правом в отношении имущества (суперфиций, эмфитевзис), а также лицом, фактически владеющим имуществом (давностный владелец).

Автор считает, что к субъектам договора аренды (найма) можно отнести лиц, которые непосредственно учреждают арендные отношения, и лиц, которые его санкционируют или вступают в уже учрежденное отношение (наследники). Учредителями арендного правоотношения выступают наймодаделец (арендодатель) и наниматель (арендатор).

Определенные субъекты (наследники, государственные служащие по праву Италии, арендатор и арендодатель по договору проката в праве России и др.) обладают особым набором прав и обязанностей, что их качественно отличает от иных участников арендного правоотношения.

Объектами аренды (найма) по праву двух стран могут выступать непотребляемые в процессе использования (эксплуатации) движимые или недвижимые вещи, включая вновь появившиеся объекты права такие, как машино-места, торговые места, временные павильоны, торговые палатки, а также части вещей. Автором отмечается, что при передаче в аренду (внаем) имущества в подавляющем большинстве случаев предоставляется также дополнительный объект (к примеру, вещь или услуга), а арендные отношения обогащаются обязательствами иной правовой природы.

В итальянском праве в зависимости от свойства объекта он может выступать объектом договора найма или договора аренды, а может одновременно выступать и объектом договора найма и аренды в зависимости от его назначения в деятельности арендатора. Плодоносящий земельный участок от природы является «продуктивной вещью» (*la cosa produttiva*), но в случае, когда он не используется по назначению, или сторонами определено в договоре его иное назначение, он может выступать объектом договора найма.

В четвертом параграфе «*Форма договора аренды*» делается вывод, что договор аренды (найма) в Италии, в отличие от России, практически в любом случае будет считаться заключенным, поскольку законодатель допускает устную форму сделки в большинстве случаев найма и аренды. Письменная форма

требуется только в случае длительного найма нежилой недвижимости (более 9 лет) и найма жилого помещения вне зависимости от срока, а также в отношении договоров найма, заключаемых органами публичной власти. Устные договоры аграрной аренды будут считаться действительными во всех случаях вне зависимости от срока аренды. Такой подход направлен на защиту сельскохозяйственного предпринимателя арендатора, поскольку указанные договоры, как правило, заключаются лицами, непосредственно занимающимися сельским хозяйством и не обладающими специальными познаниями в праве, и, следовательно, способными заключить соответствующие договоры без соблюдения соответствующей формы.

В праве Италии и в праве России закреплены институты регистрации договоров аренды<sup>1</sup>. Однако отсутствие государственной регистрации не влечет недействительности или незаключенности договора. Реестры, в которых содержатся сведения о заключенных договорах аренды (найма), направлены на реализацию принципа внесения и публичной достоверности, что дает возможность сторонам противопоставить заключенный договор аренды (найма) третьим лицам.

В пятом параграфе «*Арендная плата и срок договора аренды*» указывается на то, что по итальянскому законодательству стороны хоть и свободны в установлении сроков аренды, но должны осуществлять реализацию принципа автономии воли, учитывая максимальные и минимальные сроки, предусмотренные законом. Данное правило существенно отличает договор аренды (найма) по праву Италии от договора аренды, нормы о котором закреплены в ГК РФ.

Автором отмечается, что итальянский закон содержит механизмы, позволяющие определить минимальный срок найма, а в определенных случаях устанавливает конкретные минимальные и максимальные сроки. Что касается аренды, то специальными законами также устанавливаются минимальные и максимальные сроки в отношении конкретно определённых объектов аренды, однако общее правило допускает аренду на неопределенный срок, и положения ГК Италии в этой части аналогичны положениям ГК РФ в отношении аренды на неопределенный срок.

---

<sup>1</sup>В итальянской правовой системе выделяются две стадии регистрации договора найма и аренды. Первая – регистрация (фиксация) даты договора (*registrazione*). Вторая – регистрация договора в публичном реестре (*trascrizione*).

Устанавливая минимальные сроки найма или аренды, итальянский законодатель фактически провозглашает принципы стабильности оборота и защиты слабой стороны в обязательстве как первостепенные. Установление максимальных сроков, в частности в отношении аренды земельного участка, который возделывается собственными руками (*coltivato diretto*), является результатом реализации принципа защиты имущества от истощения и обеспечения свободного оборота вещей.

Отличительная особенность итальянского гражданского права выражена в том, что специальными законами в отношении договоров найма жилья устанавливаются максимальные размеры арендной платы в целях защиты нанимателя. Минимальный размер платы за пользование итальянским законом не установлен.

Анализируя положения закона и доктрины России и Италии, автор приходит к выводу, что наниматель (арендатор) в обоих правовых порядках признается слабой стороной в обязательстве. Тем не менее защита нанимателя (арендатора) обеспечивается в большей степени в праве Италии. «Свободная форма» договора, установление в ряде случаев законодательного предела размера арендной платы, предоставление возможности противопоставить договор третьим лицам даже в условиях отсутствия письменной формы и регистрации договора, как в случае с аграрной арендой, свидетельствует об этом. Интересы наймодателя (арендодателя) так же подлежат защите в праве Италии, в том числе посредством установления максимальных сроков аренды (найма). Российский правовой порядок особых механизмов защиты арендодателя не предусматривает, за исключением случаев аренды публичных земель.

Вторая глава **«Права, обязанности и ответственность по договору аренды: сравнительно – правовой анализ права России и Италии»**, включающая два параграфа, посвящена характеристике содержания договора аренды (найма) по праву России и Италии.

В первом параграфе *«Права, обязанности и ответственность наймодателя (арендодателя)»* предлагается выделять права и обязанности, которые формируют институт аренды (найма) и иные (второстепенные) права и обязанности арендодателя.

К основным обязанностям наймодателя (арендодателя) автор относит действия по фактическому предоставлению вещи и предоставлению пользования в узком смысле.

Автором обосновывается, что обязанность предоставить пользование должна пониматься в разных аспектах и выражаться в разных по своему составу действиях. Все они составляют содержание данной обязанности. Прежде всего обязанность предоставить пользование выражается в действиях по предоставлению возможности использовать (эксплуатировать) вещь так, чтобы наниматель (арендатор) получал необходимое удовлетворение от вещи. Сюда включаются: 1) действия по передаче качественного элемента вещи так, чтобы передаваемая вещь была обогащена необходимыми характеристиками и обладала нужными для нанимателя (арендатора) свойствами в той мере, в которой это необходимо для целей использования (эксплуатации); 2) действия по предоставлению возможного обслуживания и поддержанию пользования в период использования вещи нанимателем (арендатором) (в зависимости от природы отношений или условий соглашения); 3) действия по содержанию вещи, которые включают действия по сохранению вещи в состоянии, пригодном для использования (эксплуатации) с момента возникновения арендных отношений до момента передачи вещи, а также действия по непосредственно ремонту вещи (текущий, капитальный ремонт и иные схожие действия), если таковые потребуются в период пользования.

Второй конструктивный элемент обязанности предоставить пользование выражается через действие негативного характера уже после передачи вещи и заключается в воздержании от любой деятельности, которая препятствует или могла бы препятствовать пользованию нанимателя (арендатора). Данное условие носит императивный характер и выражает существо найма.

Автором отмечается, что ответственность у наймодателя (арендодателя) наступает не в связи с недостатком вещи, а в связи с неустранением соответствующего недостатка. Однако если недостатки вещи существовали до передачи вещи нанимателю (арендатору) и наймодатель (арендодатель) был осведомлен о таких недостатках и (или) должен был быть осведомлен, то при обнаружении таких недостатков наймодатель (арендодатель) несет ответственность, поскольку им нарушена обязанность предоставить пользование соответствующего качества.

В работе приводится классификация возможных недостатков арендованной вещи, а также обосновывается, что к недостаткам следует относить не только физическое повреждение (изъян) имущества, но и правовое несовершенство (к примеру, обременение арендованного имущества правами третьих лиц), если такое обременение препятствует использованию (эксплуатации).

В работе раскрыто содержание категориального аппарата, применяемого итальянским и российским правом. В частности, установлено, что право Италии выделяет необходимый ремонт вещи, мелкий ремонт, необычный ремонт, а также обычное содержание вещи. В работе утверждается, что термин «обычное содержание вещи» шире всех других приведённых понятий и полностью охватывает их. Необходимый ремонт отличается от необычного ремонта тем, что первый носит предсказуемый характер и включает в себя работы небольшой стоимости, второй, напротив, включает в себя работы большой стоимости, которые направлены на замену или восстановление существенной части имущества. Российский правопорядок выделяет текущий ремонт, капитальный ремонт, содержание вещи и поддержание ее в исправном (техническом) состоянии. Анализ статей 616, 631, 634, 644, 661 ГК РФ показал, что понятие «содержание вещи и ее поддержание в исправном состоянии» включает в себя также текущий ремонт и капитальный ремонт. Рассуждая, автор приходит к выводу, что действия по содержанию вещи следует отличать от действий по поддержанию вещи в исправном состоянии.

По праву Италии обязанности наймодателя (арендодателя) по содержанию вещи различаются в зависимости от типа имущества (движимое или недвижимое), а также исходя из типа (природы) отношений (аренда – наем). Анализируя нормы ГК РФ, автор приходит к выводу, что бремя содержания имущества, включая текущий и капитальный ремонт, как правило, возлагается на лицо, использующее соответствующее имущество в какой-либо предпринимательской деятельности (прокат, аренда транспортных средств с экипажем, аренда предприятия). Автором диссертационного исследования предлагается на законодательном уровне закрепить обозначенное правило.

Диссертантом рассматривались основные права наймодателя (арендодателя), где особое внимание уделено тем правам наймодателя (арендодателя), которыми не наделён арендодатель по праву России, в частности право наймодателя обратиться с иском напрямую к субнаемателю с требованием о взыскании платы

за пользование, право требовать принуждения исполнения всех иных обязанностей, вытекающих из договора субнайма, право контроля и другие.

В работе также отмечается, что особенностью права Италии является то, что по договору аренды (найма) наймодаделец (арендодатель) несет ответственность перед нанимателем (арендатором) за «притязания правом», то есть за действия, связанные с претензиями третьих лиц в отношении нанятого имущества. Наймодаделец (арендодатель) должен участвовать в каждом процессе, когда обращен иск против нанимателя (арендатора). В России подобной обязанности за арендодателем не закреплено. Следовательно, в случае притязаний правом арендатор самостоятельно вынужден будет доказывать правомерность своего пользования и законность титула.

Проведенное исследование показало, что сделанные на основе анализа российского и итальянского права выводы о содержании обязанности предоставить пользование применимы к обоим правовым порядкам.

Второй параграф «*Права, обязанности и ответственность нанимателя (арендатора)*» посвящен характеристике основополагающих прав и обязанностей нанимателя (арендатора), формирующих институт имущественного найма. Также освещаются вопросы ответственности нанимателя (арендатора) по праву двух стран.

Автором отмечается, что основными обязанностями нанимателя (арендатора) являются обязанность принять вещь, пользоваться вещью в соответствии с ее назначением, оплачивать арендную плату, обеспечить наймодателю (арендодателю) возможность контроля за использованием, вернуть вещь по истечении срока аренды.

Диссертант обосновывает, что к основным правам нанимателя (арендатора) можно отнести право на использование вещи (эксплуатации), право требовать уменьшения арендной платы, расторжения договора при наличии соответствующих оснований, право требовать возмещения убытков в случае непредоставления пользования (в случае наличия недостатков в вещи), а также в иных случаях, когда имеет место нарушение обязанности наймодателя (арендодателя). Право Италии прямо оговаривает ситуацию, когда вещь передана с недостатками, которые подвергают серьезной опасности здоровье нанимателя. В таком случае наниматель вправе расторгнуть договор, несмотря на факт осведомленности о таких недостатках.

Автор заключает, что в зависимости от природы арендуемой вещи, использование (эксплуатация) имущества может являться обязанностью нанимателя (арендатора). Данная обязанность тесным образом связана с обязанностью вернуть вещь в том состоянии, в котором она была получена, но с учетом нормального износа. То, что данная обязанность является диспозитивной, не свидетельствует о том, что общее условие о праве нанимателя (арендатора) использовать вещь должно пониматься в отрыве от обязанности заботиться об арендованном объекте. Сохранность вещи в случае ее неиспользования должна обеспечиваться выполнением нанимателем (арендатором) действий по бережному и добросовестному «хранению» имущества (по контролю и извещению наймодателя (арендодателя) о возникших недостатках в случаях, когда ремонт вещи осуществляет наймодатель (арендодатель)).

Таким образом, выделяется самостоятельная обязанность, которая должна исполняться даже в случае, если имущество не используется (эксплуатируется) нанимателем (арендатором) (обязанность по бережному и добросовестному хранению вещи).

Исследование итальянского гражданского права показало, что арендатор имеет больше свобод, больше обязанностей и больше ответственности, чем наниматель. Одновременно с этим законодатель ввел разные режимы распределения обязанностей по содержанию имущества.

Автором отмечается, что ответственность нанимателя (арендатора) носит договорную природу. Однако в ряде случаев за вред, причиненный третьим лицам арендованным имуществом, ответственным лицом выступает наниматель (арендатор). Данное правило действует в обоих правопорядках.

На основе анализа гражданского права двух стран автор приходит к выводу, что итальянский закон предоставляет нанимателю (арендатору) больше оснований для предъявления требований об уменьшении арендной платы, требований о расторжении договора аренды. Российский закон, напротив, особое внимание уделяет специальным видам договора аренды, регулирует права и обязанности, ответственность арендатора средствами специальных норм, адаптированных к особенностям того или иного объекта пользования.

**В заключении** диссертационного исследования подводятся итоги выполненной работы; в обобщенном виде формулируются основные выводы и высказываются предложения по усовершенствованию российского

законодательства; обозначаются проблемы, нуждающиеся в более глубоких исследованиях.

**По теме диссертации опубликованы следующие работы:**

*Статьи в рецензируемых научных журналах и изданиях, рекомендованных ВАК Министерства образования и науки Российской Федерации:*

1. *Фомин, Е.М.* История зарождения института аренды (найма) в праве Италии [Текст] / Е.М. Фомин // История государства и права. – 2015. – № 2. – С. 18 – 22. (0,5 п. л.). ISSN 1812-3805.

2. *Фомин, Е.М.* Договор аренды (l'affitto) в гражданском праве Италии [Текст] / Е.М. Фомин // Ученые записки Казанского университета. Серия: Гуманитарные науки. – 2015. – № 6. – С. 166 – 170. (0,4 п. л.). ISSN 2541-7738.

3. *Фомин, Е.М.* Понятие договора аренды по праву Италии [Текст] / Е.М. Фомин // Юрист. – 2016. – № 4. – С. 29 – 33. (0,5 п. л.). ISSN 1812-3929.

4. *Фомин, Е.М.* Правовая квалификация арендных отношений: опыт сравнительного правового исследования гражданского права России и Италии [Текст] / Е.М. Фомин // Евразийская адвокатура. – 2016. – № 4 (23). – С. 110 – 115. (0,6 п. л.). ISSN 2304-9839.

5. *Фомин, Е.М.* Пользование и владение нанимателя в арендном правоотношении: анализ гражданского законодательства России и Италии [Текст] / Е.М. Фомин // Вестник Саратовской государственной юридической академии. – 2016. – № 5 (112). – С. 100 – 104. (0,4 п. л.). ISSN 2227-7315.

6. *Фомин, Е.М.* Виды договоров найма в гражданском праве Италии [Текст] / Е.М. Фомин // Юрист. – 2017. – № 9. – С. 28 – 32. (0,5 п. л.). ISSN 1812-3929.

7. *Фомин, Е.М.* Основные теоретические подходы в исследовании арендных отношений Саратовской цивилистической школы [Текст] / Е.М. Фомин // Вестник Саратовской государственной юридической академии. – 2017. – № 3 (116). – С. 164 – 171. (0,6 п. л.). ISSN 2227-7315.

*Статьи в иных научных журналах и изданиях:*

8. *Фомин, Е.М.* Опосредованное владение (держание) нанимателя в арендном правоотношении как объект защиты [Текст] / Е.М. Фомин // Защита гражданских

прав в условиях реформирования гражданского и гражданского процессуального законодательств: сборник статей по материалам международной научно-практической конференции. – Спб.: Издательский дом «Петрополис», 2015. – С. 288 – 291. (0,2 п. л.).

9. *Фомин, Е.М.* Арендные отношения в законодательных памятниках Древней Руси: псковская судная грамота [Текст] / Е.М. Фомин // Право и политика: теоретические и практические проблемы: сборник материалов 4-й Международной научно-практической конференции, посвященной 100-летию Рязанского государственного университета имени С.А. Есенина 28 – 29 октября 2015 года. – Рязань: Издательство «Концепция», 2015. – С. 209 – 212. (0,2 п. л.).

10. *Фомин, Е.М.* Предпринимательский договор в частном праве РФ: договор аренды [Текст] / Е.М. Фомин // Источники частного и публичного права: Сборник научных трудов по материалам VI ежегодной международной научно-практической конференции. – Тамбов: Тамбовский государственный университет им. Г.Р. Державина, 2016. – С. 132 – 135. (0,2 п. л.).

11. *Фомин, Е.М.* Опосредованное владение (держание) нанимателя в арендном правоотношении [Текст] / Е.М. Фомин // Право молодых (right of the young): сборник трудов III Международной научной молодежной конференции (г. Ставрополь 14 – 15 мая 2015 года). – Ставрополь: изд-во СКФУ, 2015. – С. 185 – 186. (0,2 п. л.).

12. *Фомин, Е.М.* Предмет договора аренды в гражданском праве Италии и России: сравнительно-правовой анализ [Текст] / Е.М. Фомин // Международный фонд правовых исследований «Аспекты права». – 2015. – № IV (9). – С. 48 – 52. (0,4 п. л.).

13. *Фомин, Е.М.* О соотношении понятий «городская недвижимость» и «городской фонд» в контексте регулирования арендных отношений в гражданском праве Италии [Текст] / Е.М. Фомин // Актуальные проблемы совершенствования законодательства и правоприменения: Материалы VI международной научно-практической конференции. – Уфа: Евразийский научно-исследовательский институт проблем права, 2016. – С. 224 – 227. (0,2 п. л.).