

На правах рукописи

Буш Ирина Андреевна

**ЗАЩИТА ПРАВ
УЧАСТНИКОВ АРЕНДНЫХ ОТНОШЕНИЙ
ПО РОССИЙСКОМУ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ**

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

АВТОРЕФЕРАТ

диссертации на соискание ученой степени
кандидата юридических наук

Саратов — 2011

Работа выполнена в Государственном образовательном учреждении высшего профессионального образования «Саратовская государственная академия права»

Научный руководитель — доктор юридических наук, доцент
Вавилин Евгений Валерьевич

Официальные оппоненты: доктор юридических наук, профессор
Челышев Михаил Юрьевич

кандидат юридических наук, доцент
Филиппова Софья Юрьевна

Ведущая организация — **ГОУ ВПО «Пермский государственный университет»**

Защита состоится «___» _____ 2011 года в ___ часов на заседании диссертационного совета Д-212.239.03 при ГОУ ВПО «Саратовская государственная академия права» по адресу: 410056, г. Саратов, ул. Чернышевского, 104, ауд. 102.

С диссертацией можно ознакомиться в научной библиотеке Государственного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Саратовская государственная академия права».

Автореферат разослан «___» _____ 2011 года.

Ученый секретарь
диссертационного совета
доктор юридических наук

Е.В. Вавилин

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы диссертационного исследования. Последнее десятилетие в российском обществе происходят изменения, связанные со становлением гражданских институтов, их концептуальным переосмыслением, с переориентацией идеологических приоритетов в русло рыночных взаимоотношений частных лиц. Арендные отношения занимают особое место среди этих взаимоотношений, так как позволяют решить множество хозяйственных задач путем выстраивания неограниченного количества экономических связей и вовлечения в хозяйственный оборот большого объема имущества без значительных затрат и с получением доходов.

Конечный результат экономической деятельности участников арендных отношений во многом зависит не только от их предпринимательских способностей, но и от того, насколько эффективно эти участники будут защищены. Эффективная защита прав участников арендных отношений должна основываться как на активном их поведении, так и на правильно выстроенной законодателем системе правовых средств и условий, необходимых для защиты.

Однако, как показывает практика, законодательство в сфере арендных отношений в полной мере не обеспечивает фактических потребностей в реализации права на защиту участников аренды.

Во-первых, это связано с трудностями применения «универсальных», предусмотренных ст. 12 ГК РФ способов защиты, их конкуренцией со способами защиты, закрепленными в специальных нормах об аренде.

Во-вторых, отдельные виды арендных отношений требуют применения специальных форм и способов защиты прав участников, но, к сожалению, некоторые нормы не содержат положений, указывающих на специфику их

применения. Подобная ситуация порой объясняется отсутствием нормативно-правового акта, регулирующего отдельный вид аренды.

В-третьих, непоследовательность и противоречивость правового регулирования арендных отношений в сфере защиты прав ее участников предопределяется отсутствием комплексного научно-теоретического исследования по данной теме, а также доктринальным несовершенством существующих положений о форме и способах защиты прав участников арендных отношений.

Изложенные обстоятельства позволяют говорить об актуальности изучения защиты гражданских прав участников арендных отношений, а также о необходимости научного исследования такой категории гражданского права, как «защита прав» в области арендных отношений. Кроме того, актуальными представляются не только анализ современного состояния действующего законодательства о способах и формах защиты гражданских прав, общих положений об аренде, ее отдельных видов, выявление новых, более эффективных средств защиты, но и необходимость совершенствования теоретической базы, инструментария для заполнения существующих пробелов с учетом курса на модернизацию основ гражданского законодательства.

Степень научной разработанности темы. Отдельные проблемы исследуемой темы в той или иной степени затрагивались цивилистами. Их труды условно можно разделить на работы, посвященные изучению общих и фундаментальных принципов, концепций защиты гражданских прав (В.П. Грибанов, 1970; А.П. Вершинин, 1997; В.В. Витрянский, 1997; Т.И. Илларионова, 1985; Б.М. Гонгало, 1998; В.А. Хохлов, 1998; Е.В. Вавилин, 2009), и на работы, затрагивающие отдельные вопросы защиты прав участников арендных отношений (А.Г. Калпин, 1989; В.В. Васькин, 1972; Е.В. Вавилин, 1999; Д.О. Тузов, 1999; А.В. Слесарев, 1999; С.Н. Мызров, 2000; Л.Г. Дорошкова, 2002; А.В. Ерш, 2003; С.В. Никольский, 2003; О.В. Романов, 2003; М.Б. Братусь, 2005; Т.А. Еремкина, 2008).

Несмотря на то, что значение института аренды в системе обязательственных отношений трудно переоценить, комплексное научно-теоретическое исследование арендных отношений сквозь призму защиты прав участников аренды до последнего времени никем не проводилось. Следовательно, существует острейшая необходимость в дальнейшей общетеоретической разработке проблемы защиты прав участников арендных отношений с момента зарождения субъективного гражданского права на защиту, его становления и фактической реализации, а также в изучении различных механизмов защиты прав участников арендных отношений с точки зрения теории элементов механизма защиты гражданских прав.

Цель и задачи диссертационного исследования. Основной целью настоящей работы является всесторонний комплексный анализ форм, способов, средств защиты гражданских прав участников арендных отношений (представляют собой элементы механизма защиты), их систематизация, а также предложения по совершенствованию доктринальных положений и законодательства.

Реализация поставленной цели обусловила необходимость решения следующих задач:

выявление степени актуальности нормативно-правового регулирования защиты гражданских прав, общих положений об аренде, отдельных ее видов с учетом современного отечественного законодательства и концепции его развития, практики применения;

анализ универсальных способов защиты прав участников арендных отношений;

анализ форм защиты прав участников арендных отношений;

выявление и систематизация всех существующих способов защиты интересов возможных участников арендных отношений;

определение специальных способов защиты гражданских прав участников отдельных видов арендных отношений: аренды транспортных средств, аренды зданий и сооружений, аренды предприятий;

разработка конкретных предложений по совершенствованию нормативно-правовой базы, регулирующей отношения участников аренды, с точки зрения способов и форм защиты;

выработка практических рекомендаций для разрешения возникающих в процессе правоприменительной практики проблем, связанных с защитой прав участников арендных отношений.

Объект исследования представляет собой отношения, складывающиеся в сфере защиты прав участников по договору аренды.

Предметом исследования являются проблемы защиты прав участников арендных отношений, нашедшие отражение в положениях ранее действовавшего, современного отечественного и зарубежного гражданского законодательства, а также в правоприменительной практике, научных работах.

Методологическую основу диссертационного исследования составляют общенаучные методы познания (диалектика, синтез, аналогия, функциональный, исторический анализ, лингвистический анализ), а также специально-юридические методы (формально-юридический, формально-догматический, сравнительно-правовой, правовое моделирование, технико-юридический и др.).

Нормативной базой исследования послужили международно-правовые акты, Конституция РФ, Гражданский кодекс РФ, транспортные кодексы и уставы, федеральные законы, нормативные правовые акты Президента и Правительства РФ (Министерства транспорта, Государственного антимонопольного комитета, Государственного комитета по рыболовству), иные нормативные правовые акты, а также зарубежное законодательство по рассматриваемой проблематике.

Эмпирическую базу исследования сформировали материалы практики Конституционного Суда РФ, арбитражных, третейских судов, иных правоприменяющих субъектов, в частности прокуратуры, а также

относящиеся к объекту исследования статистические и социологические данные.

Теоретическая основа диссертации сконцентрировала в себе следующий научный материал, который послужил ее исследовательской базой и позволил сохранить преемственность в развитии юридической науки:

труды по гражданскому праву: М.М. Агаркова, Н.А. Барина, В.А. Белова, М.И. Брагинского, С.Н. Братуся, Е.В. Вавилина, А.В. Венедиктова, А.П. Вершинина, В.В. Витрянского, Б.М. Гонгалов, В.П. Грибанова, В.С. Ема, Б.Д. Завидова, Т.И. Илларионовой, О.С. Иоффе, А.Г. Калпина, А.В. Коновалова, О.А. Красавчикова, Л.А. Лунца, В.П. Мозолина, Н.В. Рабиновича, О.Н. Садикова, В.С. Сарбаша, О.Ю. Скворцова, К.И. Скловского, В.Л. Слесарева, Е.А. Суханова, Д.О. Тузова, Е.А. Флейшиц, Р.О. Халфиной, Ф.С. Хейфеца, В.А. Хохлова, М.Ю. Чельшева, В.Ф. Яковлева и др.;

труды дореволюционных цивилистов, а также теоретиков права: С.С. Алексеева, К.Н. Анненкова, Б. Виндшейд, Д.И. Мейера, К.П. Победоносцева, И.А. Покровского, Г.Ф. Шершеневича, С.Я. Школьника, М.А. Соловьева и др.;

работы зарубежных авторов: М. Вольфа, Т. Клиппа, Е. Маккейна, Г. Самуэля, Л. Эннекцеруса и др.

Научная новизна исследования обусловлена самой постановкой проблемы и подходом к ее разработке. Настоящая работа является первым комплексным исследованием в области защиты гражданских прав участников арендных отношений. Выявлены и систематизированы формы, способы защиты прав участников, применяемые в аренде, вскрыты системные недостатки правового регулирования арендных отношений, препятствующие формированию механизмов защиты участников аренды.

Научная новизна находит непосредственное выражение в следующих **основных положениях, выносимых на защиту:**

1. В составе арендного правоотношения необходимо выделять две группы отношений. К первой группе относятся отношения, связанные с выполнением обязанностей по предоставлению объекта аренды в целях извлечения из него полезных свойств и уплатой арендных платежей. Это основные действия арендных обязательств, которые включают и другие, вытекающие из них обязанности. Договор аренды в данной группе отношений выступает юридическим фактом, на основании которого у арендатора и арендодателя возникают притязания друг к другу.

Ко второй группе относятся вещные отношения, связанные с владением и пользованием объектом аренды, возникающие не с момента заключения договора (с данного момента возникает лишь обязательство требовать указанный в договоре объект), а с момента фактической передачи вещи арендатору и обьективированной (фактической) возможности воздействия на эту вещь. Фактическое предоставление вещи является юридическим фактом приобретения арендатором владения и пользования, порождающим вещные правоотношения.

2. Доктринальным основанием оптимизации правового регулирования защиты прав участников арендных отношений должна служить теория «фактической (обьективированной) возможности воздействия на вещь с целью извлечения из нее полезных свойств». В таком случае пользование в арендных обязательствах служит целью, которую преследует арендатор, — извлечение из нее полезных свойств в зависимости от потребностей конкретного субъекта (арендатора), а владение в данной ситуации представляет собой «обьективированную возможность воздействия на вещь». Существует неразрывная связь категорий «возможность воздействия на вещь» и «фактическое обладание вещью». Это в свою очередь можно назвать «фактической (обьективированной) возможностью воздействия на вещь», одним из вещных правомочий арендатора. Правомочия пользования и владения в арендных отношениях должны быть неотделимы друг от друга.

3. Защита права владения в арендных отношениях должна приобрести обязательственную форму, что означает предоставление возможности защиты не только права пользования арендатора от арендодателя (собственника), которая, в частности, закреплена в ст. 620 ГК РФ, но и права владения. Наличие подобного «обязательственного права владения» обеспечит сторонам взаимную возможность защищенного воздействия на арендуемую вещь с целью удовлетворения своих интересов в имуществе. Арендатору по договору предоставляется определенная совокупность прав, выражающаяся в «объективированной (фактической) возможности воздействия на вещь» с целью извлечения из вещи полезных свойств в зависимости от потребностей. Арендодателю предоставляется материальное благо в виде арендных платежей. Наличие у арендатора такого права позволит ему восстановить то положение, которое будет соответствовать его интересам в арендуемом имуществе.

4. Для *защиты владения* сторон в арендных отношениях необходимо ввести институт посессорной защиты. Данная необходимость обуславливается следующими причинами: 1) титульное право владения вещью сторонами арендных отношений может быть реализовано только в том случае, если будет обеспечена возможность юридического (правового) и фактического господства над вещью. В рамках арендных отношений большое значение имеет фактический компонент, а его отсутствие свидетельствует о нарушении владения одной из сторон аренды; 2) в случае нарушения владения незаконными, самоуправными действиями как со стороны арендодателя, так и арендатора, стороны без ссылки на титул могут оперативно восстановить фактическое обладание вещью, заявив об этом в суд; 3) предварительность данной защиты дает возможность стороне, проигравшей посессорный процесс, подать иск, основанный на праве (петиторный иск).

5. К мерам оперативного воздействия, направленным на устранение разногласий между участниками арендных правоотношений, возникающих

при конкретных обстоятельствах (отказ арендодателя исполнять обязанность по предоставлению имущества арендатору по определенным причинам, невозможность устранения недостатков имущества, отказ устранять такие недостатки), можно отнести аннулирование договора. В зависимости от того, нарушена обязанность контрагента или нет, следует выделять следующие виды аннулирования договора:

1) односторонний отказ от договора как мера оперативного воздействия на неисправного должника в договорном обязательстве, предусмотренная в законе или соглашении сторон, применение которой заключается в совершении уполномоченным лицом односторонних действий *по прекращению договорного обязательства в связи с нарушением обязанностей* со стороны контрагента;

2) односторонний отказ от договора как мера оперативного воздействия, предусмотренная в законе или соглашении сторон, применение которой заключается в совершении стороной по договору односторонних действий *по прекращению договорного обязательства, не связанного с нарушением обязанностей*, при условии, что обязанности по договору находятся на начальной стадии исполнения и не затрагивают прав и интересов третьих лиц.

6. Для более эффективного обеспечения исполнения обязательства в арендных отношениях целесообразно использовать «товарную неустойку», которая должна обеспечивать только коммерческие обязательства. В связи с этим субъектами арендных правоотношений, в которых может применяться «товарная неустойка», должны быть только предприниматели или коммерческие юридические лица. На «товарную неустойку» не должны распространяться положения закона о денежной неустойке, за исключением части, не противоречащей существу самих отношений.

7. Арендная плата за фактическое использование имущества арендодателя после истечения срока действия договора аренды является неосновательным обогащением арендатора. Неосновательность

приобретенных выгод возникает после истечения договора аренды. Однако согласно принципу сингулярных оснований неосновательного обогащения (обособление отдельно поименованных оснований неосновательности обогащения, входящих в рамки договорного обязательства) арендатор должен вернуть все полученные выгоды в соответствии договорным обязательством. В случае, если рыночная стоимость аренды выше, чем арендная плата, которая установлена прекращенным договором аренды и которую арендатор обязан вносить до момента возврата вещи, у арендатора возникают убытки, обязывающие его их возместить. Следовательно, арендодатель предъявляет договорной иск о принуждении арендатора отдать ему все полученные выгоды, а не иск о неосновательном обогащении.

8. Конкретными убытками участников арендных отношений являются фактически понесенные расходы, для взыскания которых при расторжении договора аренды необходимо доказать разницу арендной платы нового договора аренды заменяющего имущества и арендной платы первоначального (расторгнутого) договора аренды, а также дополнительные расходы по новому договору аренды заменяющего имущества.

Абстрактными убытками участников арендных отношений являются расходы, для взыскания которых при расторгнутом договоре аренды необходимо доказать лишь разницу между арендной платой первоначального (расторгнутого) договора аренды и арендной платой, сложившейся при взаимодействии спроса и предложения на рынке идентичных (а при их отсутствии — однородных) предметов аренды в сопоставимых экономических (коммерческих) условиях, а также другие дополнительные расходы, которые необходимо будет произвести в будущем для аренды заменяющего имущества.

9. Арест морского судна как способ защиты прав участников по договору аренды морского судна относится к мерам по обеспечению исполнения обязательства. Во-первых, арест морского судна в связи с морскими требованиями обладает обеспечительной функцией; во-вторых,

носит акцессорный, дополнительный характер обеспечительных обязательств, то есть арест судна является фактором, способствующим тому, чтобы должник предоставил кредитору надлежащее финансовое обеспечение его требований в виде, как правило, банковской гарантии или внесения денег на депозит. После внесения финансового обеспечения требований кредитора арест судна отменяется.

10. Государственная регистрация здания и сооружения, предприятия как имущественного комплекса служит мерой защиты гражданских прав участников арендных отношений данного вида, сочетающей в себе как регулятивные, так и предупредительные функции, выражающейся в юридическом акте признания государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения вещных прав на недвижимое имущество.

Проведенное исследование позволило диссертанту сделать ряд предложений по совершенствованию законодательства, в частности:

1. Защита права владения в арендных отношениях должна приобрести обязательственную форму, соответственно пп. 1, 2, 4 ст. 620 ГК РФ необходимо дополнить положением о том, что досрочное расторжение договора аренды по требованию арендатора возможно в случаях непредставления имущества не только в пользование, но и владение.

2. Для правильности правового регулирования аренды (фрахтования на время) с экипажем, без экипажа морских, речных судов необходимо дать полное определение состава морских, речных судов. Предметом аренды (фрахтования на время) с экипажем, без экипажа могут быть только морские, речные суда, отнесенные к транспортным средствам, следовательно, обладающие признаком самоходности. На несамоходные, не способные к самостоятельному передвижению плавучие сооружения (суда), но несущие какую-либо функциональную нагрузку в сфере морской торговли, должны распространяться общие положения об аренде.

3. Для правильной и полной реализации потенциала норм Конвенции 1952 г. и норм КТМ РФ необходимо точно определить в специальной главе АПК РФ процессуальные рамки ареста морского судна в качестве обеспечения морского требования. Арест морского судна должен производиться в связи с требованиями кредитора, подпадающими под определение «морские», и иметь предысковую форму ареста морского судна.

4. Положения, закрепленные ст. 128 гл. VIII «Договор морской перевозки» КТМ РФ, о сроке подачи морского судна и последствий в случае нарушения сроков необходимо закрепить в отдельных статьях гл. X «Договор фрахтования судна на время (тайм-чартер)» и гл. XI «Договор фрахтования судна без экипажа (бербоут-чартер)».

5. Несоблюдение требования о государственной регистрации договора аренды здания и сооружения, предприятия как имущественного комплекса влечет недействительность договора. Такой договор считается незаключенным. Для ясности и единообразного толкования и применения ГК РФ предлагается в ст. 165 ГК РФ внести отдельный пункт, в котором предусмотреть последствия несоблюдения требования о государственной регистрации сделки: *«В случаях, установленных законом, несоблюдение требования о государственной регистрации сделки влечет ее недействительность. Такая сделка считается ничтожной, если законом не установлено, что сделка не заключена».*

Теоретическое и практическое значение исследования состоит в том, что выводы и положения, содержащиеся в диссертации, могут быть приняты во внимание в следующих случаях:

в законодательной практике с целью устранения выявленных пробелов и недостатков и создания теоретической основы для его совершенствования;

в последующих научных исследованиях, посвященных вопросам защиты прав сторон, других участников арендных отношений, иных субъектов смежных отношений;

в практической деятельности субъектов соответствующих отношений;

при чтении лекций, проведении семинаров и практических занятий по гражданскому праву.

Апробация и внедрение результатов исследования.

Диссертационная работа выполнена и обсуждена на кафедре гражданского права Саратовской государственной академии права. Основные результаты и выводы диссертационного исследования изложены автором в научных публикациях и использовались в учебном процессе при преподавании курса гражданского права в ГОУ ВПО «Саратовская государственная академия права». Отдельные положения нашли отражение в докладах диссертанта на международных, всероссийских и межвузовских конференциях: Международной научно-практической конференции, посвященной памяти и 70-летию со дня рождения профессора Я.Ф. Фархтдинова «Частноправовые проблемы взаимодействия материального и процессуального права» (Казань, Казанский государственный университет, 2006 г.); Международной научно-практической конференции, посвященной 75-летию Саратовской государственной академии права (Саратов, 2006 г.); III Международной научно-практической конференции студентов и аспирантов «Права человека и их защита в условиях глобализации обновляющегося многополярного мира: международно-правовой и внутригосударственные аспекты», посвященной 60-летию со дня принятия Всеобщей декларации прав человека 1948 г. (Казань, Казанский государственный университет, 2008 г.); Всероссийской научно-практической конференции «Частноправовые проблемы взаимодействия материального и процессуального права» (Ульяновск, Ульяновский государственный университет, 2006 г.); Международной научно-практической конференции, посвященной 100-летию Саратовского государственного университета «Актуальные проблемы современной юридической науки и практики» (Саратов, Саратовский государственный университет, 2009 г.); Всероссийском научном форуме, посвященном 40-летию со дня создания юридического факультета и 10-летию образования кафедры гражданского и предпринимательского права

Самарского государственного университета (Самара, Самарский государственный университет, 2011 г.); Ежегодных IV Саратовских правовых чтениях (Саратов, ГОУ ВПО «Саратовская государственная академия права», 2011 г.).

По теме диссертации опубликовано 9 работ, в том числе 3 статьи в ведущих рецензируемых научных журналах, рекомендованных ВАК Министерства образования и науки РФ для публикации результатов диссертационных исследований.

Структура диссертации обусловлена логикой исследования, поставленными целью и задачами. Работа состоит из введения, двух глав, включающих 7 параграфов, заключения и библиографического списка использованной литературы.

ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

Во **введении** обосновывается актуальность темы диссертационного исследования; определяются его предмет, цели, задачи и объект; раскрываются методологическая, теоретическая, нормативная и эмпирическая основы работы, научная новизна, теоретическая и практическая значимость; приводится апробация результатов диссертационного исследования; формулируются основные положения, выносимые на защиту.

В первой главе «Общая характеристика защиты прав участников арендных отношений», состоящей из трех параграфов, рассматриваются основные формы и способы защиты прав участников арендных отношений.

В первом параграфе «Понятие форм и способов защиты прав участников арендных отношений, их классификация» анализируются вопросы понятия форм и способов защиты прав участников арендных отношений, их классификация и систематизация; исследуются особенности

юрисдикционного (правоохранительного) и неюрисдикционного (фактического) порядка защиты прав участников арендных отношений. В общем юрисдикционном порядке защиты прав участников арендных отношений, по мнению автора, следует выделить досудебную и судебную процедуры защиты в порядке исполнения судебных решений (послесудебная форма). Специфика такого деления связана с применением ареста морского судна как способа обеспечения морского требования и обеспечения морского требования в виде морского залога, что, с точки зрения диссертанта, является досудебным порядком защиты прав участников арендных отношений. Кроме того, к досудебному порядку защиты прав участников арендных отношений можно отнести в случае расторжения договора обязанность сторон аренды направлять письменное предупреждение о необходимости исполнения обязанности в разумный срок. Данный порядок защиты необходимо отграничивать от претензионного порядка защиты.

В отдельных случаях участники аренды могут обратиться за защитой в порядке особого производства, где средством судебной защиты выступает заявление (разд. IV АПК РФ). В порядке особого производства автор предлагает защищать владение сторон арендных отношений от самоуправных произвольных нарушений владения не только третьими лицами, но и самими сторонами арендных отношений.

К неюрисдикционному фактическому порядку защиты прав участников арендных отношений относится самозащита, которая может рассматриваться как в качестве одного из способов защиты гражданских прав (ст. 12 ГК РФ), так и в качестве формы защиты, каждая из которых, как считает автор, представляет собой самостоятельную теоретическую категорию.

К неюрисдикционному юридическому порядку защиты прав участников арендных отношений диссертант причисляет порядок применения мер оперативного воздействия и новую для российского законодательства форму защиты — медиацию. Их использование не устраняет возможности обязанного лица оспорить правильность их

применения в суде, в этом случае они приобретают юрисдикционную форму защиты.

Автор диссертационного исследования систематизировал универсальные способы защиты прав участников арендных отношений. В основу такой систематизации положена концепция деления способов защиты на две основные группы: меры защиты и меры ответственности, представленные С.С. Алексеевым, О.А. Красавчиковым, Е.А. Сухановым и др.

Превентивный характер имеют и такие меры, как признание права и установление факта, имеющего юридическое значение. К признанию права в арендных отношениях можно отнести положения ст. 617 ГК РФ — признание сохранения права владения и пользования имуществом при смене собственника имущества или признание права аренды за наследниками арендатора; признание договора субаренды прекращенным с момента досрочного прекращения договора аренды; признание договора возобновленным на неопределенный срок (ст. 621 ГК РФ) и т. д.

Анализ практики применения признания недействительным акта государственного органа или органа местного самоуправления (ст. 13 ГК РФ) в арендных отношениях показал, что указанный способ защиты является мерой превентивного характера, особенность которой заключается в определенной двойственности. С одной стороны, она пресекает уже возникшее нарушение, а с другой — устраняет возможность возникновения правонарушений в будущем.

Рассматривая меры регулятивного характера, автор приходит к следующему выводу: к мерам, направленным на устранение разногласий между участниками арендных правоотношений, возникающих при определенных обстоятельствах, следует отнести прекращение или изменение договора аренды, предусмотренное ст. 619, 620, п. 2 ст. 621 ГК РФ; к мерам, направленным на восстановление имущественной сферы участников арендных отношений, — меры, предусмотренные ст. 167, 301–305, 1102–1109

ГК РФ; к восстановительным мерам защиты прав участников арендных отношений — компенсацию морального вреда. В связи с тем, что вред невозможно оценить в имущественном эквиваленте, данная мера защиты сочетает в себе признаки, присущие гражданско-правовой ответственности и мерам регулятивного характера. При нарушении имущественных прав арендатора моральный вред подлежит компенсации лишь в случаях, когда это прямо предусмотрено положениями гл. 1 Закона РФ «О защите прав потребителей», гарантирующих права потребителя прокатного имущества и компенсацию морального вреда (ст. 13–15).

К мерам, направленным на обеспечение реального исполнения обязанности сторонами арендных отношений, относятся следующие: понуждение к исполнению обязанности в натуре (п. 3 ст. 611 ГК РФ, п. 1 ст. 612 ГК РФ); перевод прав и обязанностей на себя в связи с нарушением преимущественного права (п. 3 ст. 621 ГК РФ); понуждение к заключению договора (п. 1 ст. 618 ГК РФ).

Группу мер правоохранительного характера (меры защиты) составляют и меры оперативного воздействия, которые автор относит к способам обеспечения исполнения обязательства, не обладающим признаком акцессорности (дополнительности).

Особую группу способов защиты составляют меры государственно-принудительного порядка, направленные на компенсацию имущественных потерь участников арендных отношений, представляющие собой определенные санкции за нарушение арендных обязательств. К ним относятся такие меры, как возмещение убытков (пп. 2, 3 ст. 611, п. 1 ст. 612, ст. 613, п. 3 ст. 615, п. 1 ст. 616, п. 1 ст. 621, ст. 622 ГК РФ); взыскание неустойки (ст. 622 ГК РФ); взыскание процентов за пользование чужими денежными средствами (ст. 395 ГК РФ); компенсация морального вреда (ст. 13–15 Закона РФ «О защите прав потребителей»).

Во втором параграфе «Меры принудительного характера, не обладающие признаками гражданско-правовой ответственности,

применяемые для защиты прав участников арендных отношений» рассматриваются теоретические и практические проблемы применения отдельных (из числа универсальных) мер защиты прав участников арендных отношений. Проблема конкуренции обязательствственно-правовых и вещно-правовых средств защиты разрешается только после характеристики правовой природы арендных отношений.

На основе последовательного анализа существующих доктрин автор приходит к выводу о том, что в составе арендного правоотношения необходимо выделять две основные группы отношений.

К первой группе относятся отношения, связанные с выполнением определенных действий — обязанностей по предоставлению объекта аренды в целях извлечения из него полезных свойств и уплате арендных платежей.

Ко второй группе относятся вещные отношения, связанные с владением и пользованием объектом аренды, возникающие не с момента заключения договора, а с момента фактической передачи вещи арендатору и объективированной (фактической) возможности воздействия на эту вещь.

Сказанное позволяет утверждать, что защита права владения в арендных отношениях носит обязательствственно-правовой характер, в связи с чем она должна приобрести соответствующую форму. В арендных правоотношениях обязательственное правоотношение поглощает вещное, то есть «вещное» должно подчиняться «обязательственному». Если предоставления имущества не происходит, то и фактического обладания вещью тоже не происходит, следовательно, вещного права у арендатора не возникает. По мнению диссертанта, законодательно (в гл. 34 ГК РФ) должна быть предоставлена возможность защиты не только права пользования арендатора от арендодателя (собственника), которая, в частности, закреплена в ст. 620 ГК РФ, но и права владения.

В рамках исследования проведен научно-практический анализ представленного законодателем института петиторной защиты права владения и посессорной защиты владения, который будет введен в

гражданское законодательство в ближайшие годы. Автором обосновывается необходимость предоставления такой защиты сторонам арендных отношений, а также позиция, согласно которой применение института посессорной защиты не будет конкурировать с петиторной защитой и ставить под сомнение эффективность посессорной защиты. Предоставление такой защиты сторонам арендных отношений обусловливается следующими причинами: 1) титульное право владения вещью сторон арендных отношений может быть реализовано только в том случае, если будет обеспечена возможность юридического (правового) и фактического господства над вещью. В рамках арендных отношений более важное значение имеет компонент фактический и его отсутствие свидетельствует о нарушении владения одной из сторон аренды; 2) в случае нарушения владения незаконными, самоуправными действиями как со стороны арендодателя, так и арендатора, без ссылки на титул стороны оперативно могут восстановить фактическое обладание вещью, заявив об этом в суд; 3) предварительность данной защиты дает возможность стороне, проигравшей посессорный процесс, подать иск, основанный на праве (петиторный иск).

В судебном порядке перевод участником арендных отношений прав и обязанностей на себя представляет способ защиты, применяемый при нарушении преимущественного права данного участника на заключение гражданско-правового договора. Под преимущественным правом арендатора на заключение договора аренды автор предлагает понимать не возможность изменения условий договора аренды по соглашению сторон, а законодательно закрепленную возможность арендатора как управомоченного субъекта реализовать принадлежащее ему право на заключение договора аренды в первоочередном порядке или, как следует из текста п. 1 ст. 621 ГК РФ, «при прочих равных условиях». Поэтому необходимо исключить из текста ст. 621 ГК РФ абз. 2 п. 1: «При заключении договора аренды на новый срок условия договора могут быть изменены по соглашению сторон». В случае отказа арендодателя от заключения договора аренды согласно абз. 3

п. 1 ст. 621 ГК РФ альтернативой переводу прав и обязанностей по договору как способу защиты права арендатора является возмещение убытков.

В случае удовлетворения судом требований арендатора о переводе на него прав и обязанностей по договору в ст. 621 ГК РФ необходимо закрепить императивное правило о принятии всех установленных ранее арендодателем условий договора аренды.

Для обеспечения устойчивого имущественного оборота целесообразно заключение первоначальной сделки между первым неуправомоченным арендодателем и добросовестным арендатором признавать недействительной в целях защиты интересов не только собственника, но и добросовестных третьих лиц, которые вступят в арендные правоотношения в последующем. Если рассмотреть цепочку совершаемых недействительных сделок, то можно заметить, что отправной точкой, порождающей порочные с момента своего совершения отношения, являются отношения, вызванные первоначальной сделкой.

Рассматривая соотношение категорий «расторжение договора», «односторонний отказ от его исполнения» и «аннулирование договора», диссертант приходит к выводу, что расторжение договора есть способ прекращения договорных отношений либо во внесудебном порядке на основании соглашения сторон, либо в судебном порядке посредством обращения управомоченного лица к компетентному государственному органу. Односторонний отказ от исполнения обязательства также является одним из способов прекращения обязательства только во внесудебном порядке. Аннулирование договора исполняет роль юридического факта, служащего основанием прекращения договорных отношений по аналогии с предусмотренным п. 3 ст. 450 ГК РФ односторонним отказом от исполнения договора во внесудебном порядке. Однако отказ от исполнения обязательства кредитором предполагает возможность устранения недостатков или полноценного исполнения своего обязательства должником перед этим кредитором. В случае неисполнения обязательства или отказа от устранения

таких недостатков кредитор может уже отказаться от договора, что и будет являться аннулированием таких отношений в связи с нарушением обязанностей. Нельзя также забывать о существующей необходимости одностороннего прекращения отношений (аннулирование договора), которые не связаны с нарушением обязательств. Аннулирование договора, по мнению диссертанта, должно применяться при условии соблюдения интересов третьих лиц и при условии, что ни одна сторона еще не исполнила полностью свое обязательство по данному договору. Аннулирование договора представляет собой одностороннее действие по прекращению договорного обязательства во внесудебном порядке, поэтому автор относит данную меру защиты к мере оперативного воздействия, которую возможно использовать сторонами аренды для защиты своих прав.

Третий параграф «Меры оперативного воздействия, применяемые для защиты прав участников арендных отношений» посвящен анализу и систематизации мер оперативного воздействия, направленных на защиту прав участников арендных отношений, рассмотрению вопросов, связанных с их теоретическим и практическим применением.

В науке гражданского права меры оперативного воздействия, не связанные с гражданско-правовой ответственностью, относят к последствиям нарушения обязательства. По мнению автора, только два последствия нарушения обязательства контрагентом, регламентированные общими положениями об аренде (§ 1 гл. 34 ГК РФ), имеют особенности, присущие мерам оперативного воздействия. Во-первых, это право арендатора удерживать сумму понесенных им расходов из арендной платы, связанное с обнаруженными им недостатками сданного ему в аренду имущества (п. 1 ст. 612 ГК РФ). Необходимо отметить, что удержание денежной суммы подразумевает использование удержания в качестве зачета, поэтому подчиняется всем требованиям, предусмотренным ст. 410 ГК РФ «Прекращение обязательства зачетом». Во-вторых, это право арендатора произвести капитальный ремонт, предусмотренный договором или

вызванный неотложной необходимостью, и зачесть его стоимость в счет арендной платы в случае нарушения арендодателем обязанности по производству капитального ремонта (п. 1 ст. 616 ГК РФ).

Важным признается факт, что основания и условия применения права удержания являются диспозитивными, иногда приводящими к злоупотреблению этим правом сторонами аренды. Выходом из сложившейся ситуации может быть только закрепление законодательством в общих положениях об аренде императивного правила, которое обязывало бы обе стороны в случае удержания имущества как предмета основного обязательства, так и не относящегося к нему, заключать письменное соглашение об удерживаемом имуществе. В договоре об удерживаемом имуществе должны быть обязательно указаны предмет удержания, описание удерживаемого имущества, его оценка, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого удержанием.

Данный вывод является попыткой систематизации мер оперативного воздействия, применяемых для защиты прав участников арендных отношений. Возможность применения таких мер прямо предусмотрена действующим ГК РФ.

В четвертом параграфе «Меры гражданско-правовой ответственности, применяемые для защиты прав участников арендных отношений» рассмотрены теоретические и практические проблемы применения мер гражданско-правовой ответственности, необходимых для защиты прав участников арендных отношений.

Одним из основополагающих институтов в защите нарушенных прав участников арендных обязательств является институт возмещения убытков.

Анализ практики применения института возмещения убытков в арендных отношениях позволил диссертанту выявить ряд проблем, связанных с порядком взыскания и расчета убытков, доказыванием размера реального ущерба и упущенной выгоды. По его мнению, для правильности расчета и подтверждения упущенной выгоды, причиненной в связи с

неисполнением или ненадлежащим исполнением арендных обязательств, целесообразно заключать предварительный договор, который послужит гарантией реального увеличения в будущем имущественной массы как арендатора, так и арендодателя (п. 5. ст. 429, п. 4 ст. 445 ГК РФ). Обоснована необходимость применения в арендных отношениях правил об абстрактных и конкретных убытках, которые в значительной степени облегчают сторонам процесс доказывания размера причиненных убытков. Конкретные убытки в арендных отношениях будут совпадать с реальным ущербом, а абстрактные — с упущенной выгодой в том случае, если их взыскание будет сопровождаться расторжением договора аренды.

При рассмотрении такого способа защиты, как возмещение убытков, может возникнуть вопрос о соотношении убытков и сумм неосновательного обогащения. Диссертантом обосновывается положение о том, что арендная плата за фактическое использование имущества арендодателя после истечения срока действия договора аренды является неосновательным обогащением арендатора. Неосновательность приобретенных выгод возникает после истечения срока договора аренды. Однако согласно принципу сингулярных оснований неосновательного обогащения (обособление отдельно поименованных оснований неосновательности обогащения, входящих в рамки договорного обязательства) арендатор должен вернуть все полученные выгоды в соответствии с договорным обязательством. Арендодатель предъявляет договорной иск о принуждении арендатора отдать ему все полученные выгоды, а не иск о неосновательном обогащении.

Предъявляя исковые требования в связи с непредставлением должником встречного исполнения по уплате арендных платежей, арендодатель нередко ошибочно отождествляет такие понятия, как «убытки» и «долг», что может привести к отказу в удовлетворении иска. В диссертации показано: долг и ответственность есть явления одного порядка, однако на различных этапах существования правовой связи.

Рассматривая вопрос о том, является ли неустойка способом обеспечения исполнения или мерой ответственности за их нарушение и носит ли она штрафной либо компенсационный характер, диссертант приходит к следующему выводу: правило о штрафной неустойке противоречит сущности самой неустойки и тому направлению экономических отношений, к которому стремится современная Россия. Необходимо постепенно отказаться от применения штрафной неустойки в арендных отношениях (например, от взыскания штрафной неустойки, предусмотренной ст. 622 ГК РФ), в том числе и других договорных отношениях.

Положения ст. 614 ГК РФ позволяют сторонам предусматривать различные формы оплаты аренды, поэтому для простоты калькуляции и выплаты долга и неустойки и более эффективного обеспечения исполнения обязательства в арендных отношениях целесообразно использовать «товарную неустойку», которая должна обеспечивать только коммерческие обязательства.

Анализ практики применения в арендных отношениях положений ст. 395 ГК РФ свидетельствует о том, что суды не всегда удовлетворяют требования сторон о применении такой меры ответственности, как проценты за пользование чужими денежными средствами. В частности, это обусловливается следующим:

во-первых, обязанность оплаты за передачу имущества во временное владение и пользование арендатору составляет одно из содержательных компонентов арендных обязательств. Основное денежное обязательство в этих отношениях будет носить регулятивный характер, поэтому и проценты за просрочку его исполнения имеют прямую связь с основным денежным обязательством;

во-вторых, в случае утраты имущества арендодателя арендатор должен будет уплатить определенную сумму денег в качестве меры стоимости имущественного блага, но данная обязанность возникает лишь в случае, если

стороны не предусмотрели в договоре исполнение в натуре. По воле сторон договорная обязанность исполнить обязательство в натуре может быть заменена обязанностью уплатить определенную денежную сумму. Денежное обязательство носит охранительный характер. Начисление процентов за просрочку исполнения охранительного денежного обязательства в арендных отношениях имеет косвенную связь с основным денежным обязательством и возникает в случае неисполнения основного (регулятивного) и дополнительного (охранительного) обязательств.

Во второй главе «Защита прав участников отдельных видов арендных отношений», включающей в себя три параграфа, исследуются специальные средства защиты прав участников отдельных видов арендных отношений: аренды транспортных средств, аренды зданий и сооружений, аренды предприятий.

В первом параграфе «Защита прав участников по договору аренды транспортных средств» проводится теоретический и практический анализ некоторых специальных способов и форм защиты прав участников по договору аренды транспортного средства. Отмечаются некоторые особенности правового регулирования способов защиты аренды транспортных средств, являющиеся общими для всех разновидностей договора аренды транспортного средства.

Соискатель обосновывает идею о необходимости переосмысления доктринального отношения к понятию «государственная регистрация прав» и соотношения его с существующим понятием «защита прав».

Анализ состояния действующего законодательства и практики применения положений о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним позволил автору выявить ряд проблем, возникающих при регистрации аренды морских и воздушных судов.

Для правильности правового регулирования аренды (фрахтования на время) с экипажем, без экипажа морских, речных судов необходимо дать полное определение состава морских, речных судов; какие суда следует

считать самоходными, а какие нет. Предметом аренды (фрахтования на время) с экипажем, без экипажа могут быть только морские, речные суда, отнесенные к транспортным средствам, следовательно, обладающие признаком самоходности. На несамоходные, не способные к самостоятельному передвижению плавучие сооружения (суда), но несущие какую-либо функциональную нагрузку в сфере морской торговли, должны распространяться общие положения об аренде и специальные — об аренде зданий и сооружений.

В соответствии со ст. 130 ГК РФ воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты, подлежащие государственной регистрации, отнесены к недвижимым вещам.

Анализируя существующие точки зрения, в том числе зарубежное законодательство, на понятие объекта недвижимости и критерии его разграничения с движимыми вещами, диссертант пришел к выводу о том, что морские, речные, воздушные суда следует признать движимыми вещами. В связи с этим предлагается исключить из существующей редакции ГК РФ абз. 2 п. 1 ст. 130.

В диссертации рассматриваются вещные акцессорные способы обеспечения обязательств — привилегированные морские требования, обеспеченные залогом морского судна, ипотекой морских и воздушных судов. Необходимо отличать от морского залога на судно, основанного на привилегированных требованиях, залог морского судна и его ипотеку.

Специфическим инструментом в сфере защиты прав участников по договору аренды (фрахтования) морского судна является арест морского судна. В связи с тем, что данный институт защиты гражданских прав достаточно новый в российском праве, реализация права ареста судна для обеспечения морского требования и определение его природы вызывает много нареканий и трудностей в применении.

Для правильной и полной реализации потенциала норм Конвенции 1952 г. и КТМ РФ необходимо четко определить в специальной главе АПК

РФ процессуальные рамки ареста морского судна в качестве обеспечения морского требования. Арест морского судна должен производиться в связи с требованиями кредитора, подпадающими под определение «морские», и иметь предысковую форму ареста. Данный способ защиты полноправно можно отнести к мерам по обеспечению исполнения обязательства. Во-первых, арест морского судна в связи с морскими требованиями обладает обеспечительной функцией; во-вторых, носит акцессорный, дополнительный характер обеспечительных обязательств, то есть арест судна является фактором, способствующим тому, чтобы должник предоставил кредитору надлежащее финансовое обеспечение его требований в виде, как правило, банковской гарантии или внесением денег на депозит. После внесения финансового обеспечения требований кредитора арест судна отменяется.

Еще одним, по мнению автора, не традиционным для аренды способом защиты арендодателя (судовладельца) по договору фрахтования на время морского судна является принудительное изъятие судна у арендатора (фрахтователя). При обычной аренде арендодатель вправе только в судебном порядке требовать досрочного расторжения договора в связи с его нарушением арендатором (ст. 619 ГК РФ).

В международной практике фрахтования судов на время фрахтователь может аннулировать договор и взыскать понесенные убытки. Что касается российского морского права, то аннулирование договора не нашло своего отражения в КТМ РФ.

Анализ норм КТМ РФ позволил автору сделать вывод о том, что в гл. X и XI должно быть предусмотрено положение об аннулировании договора фрахтования судна на время в форме отказа фрахтователя от договора и возмещения причитающихся убытков. Так, если судовладелец не исполнил обязанности приведения судна в мореходное состояние к моменту его сдачи фрахтователю, последний вправе канцелировать договор или назначить другой срок для устранения немореходности судна. Канцелирование договора может производиться вплоть до момента устранения недостатков,

если это соответствует интересам фрахтователя, в том случае, если при отказе судовладельца устранить немореходность судна или невозможности сделать это, за фрахтователем остается право аннулировать договор путем отказа от него и потребовать возмещения убытков. Если в договоре отсутствует условие о канцелинге, фрахтователь вправе отказаться от принятия судна в пользование ввиду нарушения сроков его передачи на основании специальных положений, которые необходимо закрепить в КТМ РФ.

Во втором параграфе «Защита прав участников по договору аренды зданий и сооружений» рассмотрены понятия «незаключенный договор» и «недействительный договор» и возможность применения к ним правовых последствий в случае отсутствия условия о государственной регистрации договора аренды здания и сооружения. В результате автор приходит к заключению, что природа государственной регистрации такова, что она не может являться существенным условием договора, так как заключенный в надлежащей форме и зарегистрированный договор служит лишь основанием возникновения обязательственного (частного) правоотношения, ибо его существование означает наличие определенной связи между конкретными лицами (контрагентами по договору) и порождает правовые требования на совершение (несовершение) отдельных действий. Отсутствие государственной регистрации свидетельствует лишь о том, что договор не приобрел юридической силы. Такой вид договора при аренде здания и сооружения законом признается незаключенным, а в других случаях — ничтожным.

Государственная регистрация является особым институтом регулирования гражданского правоотношения и ориентирована на защиту права. Государственная регистрация — это правовое средство правоохранительного характера, сочетающее в себе как регулятивные, так и предупредительные функции, выражающиеся в юридическом акте признания государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или

прекращения вещных прав на недвижимое имущество. Поэтому подобное несоответствие не имеет никого основания для порождения правового диссонанса. В случае признания договора аренды здания и сооружения, договора аренды предприятия незаключенным участники арендных отношений могут применить меры защиты своих прав как понуждение к заключению договора и применение последствий недействительности сделки.

Для ясности и единообразного толкования и применения норм ГК РФ предлагается развести последствия несоблюдения нотариальной формы сделки и требования о ее регистрации и в ст.165 ГК РФ изложить отдельным пунктом последствия несоблюдения требования о государственной регистрации сделки: «В случаях, установленных законом, несоблюдение требования о государственной регистрации сделки влечет ее недействительность. Такая сделка считается ничтожной, если законом не установлено, что сделка не заключена».

Гражданским законодательством установлена особенность исполнения данной обязанности по договору аренды здания и сооружения, применение в данных арендных отношениях акта приема-передачи имущества. Наличие передаточного акта может свидетельствовать о фактическом использовании арендуемого помещения, из чего будет вытекать и возможность применения вещно-правовых способов защиты, исков о неосновательном обогащении со стороны контрагента, обоснованность требований уплаты соответствующей суммы как платы за пользование имуществом. Однако при таком развитии событий истец не освобождается от обязанности доказать в суде факт владения и пользования спорным помещением недобросовестной стороной. В этом случае акт приема-передачи арендованного имущества будет являться единственным первичным и прямого действия документом, подтверждающим совершение передачи здания и сооружения.

Передаточный акт как акт признания сторонами по договору аренды здания и сооружения, а также по договору аренды предприятия как

имущественного комплекса исполнения обязательства по передаче вещных прав на недвижимое имущество следует рассматривать не только в качестве способа осуществления гражданских прав, но и в качестве способа защиты, основной целью которого является как предупреждение и пресечение возникновения возможных правонарушений, так и приведение спорящих сторон в нормальное упорядоченное состояние согласия.

В третьем параграфе «Защита прав участников по договору аренды предприятий» исследуются теоретические и практические проблемы защиты как прав сторон арендных отношений по договору аренды предприятий, так и других участников-кредиторов, права которых защищаются лишь в том случае, если обязательства включены в состав предприятия.

Среди оптимальных способов защиты прав кредиторов рассматривается такой специальный способ, как раскрытие информации о предстоящей передаче предприятия как имущественного комплекса по договору аренды предприятия.

На основе анализа основных этапов становления и развития института защиты прав кредитора устанавливается, что вопрос защиты прав кредиторов за сокрытие информации о предстоящей передаче стал предметом пристального внимания ученых с начала XX в. Именно в этот период устанавливались чрезвычайно жесткие правила в целях обеспечения интересов кредиторов.

Под воздействием исторических предпосылок современное гражданское законодательство определяет дополнительные гарантии защиты интересов кредиторов и ряд следующих обязательных требований и условий по уведомлению кредиторов в случае аренды предприятия: 1) к содержанию уведомления; 2) к лицам, обязанным направлять уведомление; 3) к срокам уведомления; 4) о внесении в реестр юридических лиц записи о передаче предприятия в аренду и другому владельцу; 5) условие о санкции за неуведомление кредиторов о передаче предприятия в аренду.

Автор выделяет и рассматривает три потенциально возможных ситуации, которые могут возникнуть в связи с необходимостью исполнения обязанности по уведомлению кредиторов: кредитор получил уведомление и письменно сообщил о своем согласии на перевод долга; кредитор получил уведомление и письменно не сообщил о согласии на перевод долга; кредитор вообще не получал уведомления.

Предпочтительным является выражение воли кредитора на перевод долга в письменной форме. Только при отсутствии такого согласия возможно применение правил о солидарной ответственности. Данный вывод должен распространяться на случаи неуведомления кредиторов.

Правило, предусмотренное п. 4 ст. 657 ГК РФ о солидарной ответственности арендатора и арендодателя по включенным в состав переданного предприятия долгам, переведенным на арендатора без согласия кредитора, может применяться только в пределах сроков заявления, предусмотренных законом — трехмесячного, годового.

В целях обеспечения баланса интересов кредиторов и сторон договора аренды предприятия срок, предусмотренный п. 2 ст. 657 ГК РФ, необходимо определять как время существования права на предъявление соответствующих требований (о прекращении, об исполнении обязательства и причиненных этим убытков). Указанный срок сроком исковой давности являться не будет, так как он не нарушает право кредитора на раскрытие информации о предстоящей передаче предприятия.

В **заключении** диссертационного исследования подводятся итоги выполненной работы, в обобщенном виде формулируются основные выводы, а также называются проблемы, нуждающиеся в дальнейшем, более глубоком изучении.

**Основные положения диссертационного исследования опубликованы
в следующих работах автора:**

Статьи, опубликованные в ведущих рецензируемых научных изданиях, рекомендованных ВАК Министерства образования Российской Федерации:

1. Буш И.А. Выбор надлежащего способа защиты прав сторон по договору аренды // Вестник Саратовской государственной академии права. Саратов: Изд-во ГОУ ВПО «Саратовская государственная академия права», 2008. № 2 (60). С.81-84 (0,3 п. л.).

2. Буш И.А. Проблема соотношения иска из неосновательного обогащения с требованиями о взыскании имущества по договору аренды // Вестник Саратовской государственной академии права. Саратов: Изд-во ГОУ ВПО «Саратовская государственная академия права», 2008. № 3 (61). С. 183-186 (0,3 п. л.).

3. Буш И.А. Арест морского судна в связи с морскими требованиями как способ защиты прав сторон по договору аренды (фрахтования) морского судна // Вестник Саратовской государственной академии права. 2011. № 3 (79) (0,5 п. л.).

Статьи, опубликованные в иных изданиях:

4. Буш И.А. Проблемы защиты и принудительной реализации права аренды в исполнительном производстве // Частноправовые проблемы взаимодействия материального и процессуального права: материалы Международной научно-практической конференции (Ульяновск, 15–16 сентября 2006 года): сборник научных статей. Ульяновск: «Юрист», 2006. С. 216-218 (0,2 п. л.).

5. Буш И.А. Правовая природа арендных отношений // Актуальные проблемы гражданского права и процесса: сборник материалов Международной научно-практической конференции «Актуальные проблемы гражданского права и процесса», посвященной памяти и 70-летию со дня

рождения профессора Я.Ф. Фархтдинова. Казань: Казанский гос. ун-т, 2006. Вып. 2. С. 94-96 (0,2 п.л.).

6. *Буш И.А.* Проблемы применения мер оперативного воздействия для защиты прав сторон арендных отношений // Права человека и их защита в условиях глобализации обновляющегося многополярного мира: международно-правовой и внутригосударственные аспекты: материалы III Международной научно-практической конференции, посвященной 60-летию со дня принятия Всеобщей декларации прав человека 1948 года. Казань: Казанский гос. ун-т, 2008. С. 161-163 (0,2 п.л.).

7. *Буш И.А.* Перевод арендатором прав и обязанностей на себя в связи с нарушением преимущественного права на заключение договора аренды на новый срок как способ защиты субъективных гражданских прав // Актуальные проблемы современной юридической науки и практики: межвузовский сборник научных трудов. Саратов: Изд-во Саратовского ун-та, 2009. Вып. 3. С. 225-228 (0,4 п.л.).

8. *Буш И.А.* Проблемы защиты владения арендатора // Актуальные проблемы частноправового регулирования: материалы IX Всероссийского научного форума, посвященного 40-летию со дня создания юридического факультета и 10-летию образования кафедры гражданского и предпринимательского права. Самара: Изд-во Самарского ун-та, 2011 (0,3 п.л.).

9. *Буш И.А.* Аннулирование договора аренды как мера оперативного воздействия // Современная юридическая наука и правоприменение: материалы ежегодных IV Саратовских правовых чтений. Саратов: Изд-во ГОУ ВПО «Саратовская государственная академия права», 2011. С. 214-215 (0,2 п.л.).