

**Бутаков Егор Владимирович, студент - магистрант НИУ «БелГУ»  
направление подготовки 40.04.01 Юриспруденция, программа  
«Гражданское право, семейное право, международное частное право»**

### **Некоторые особенности в правовом регулировании договора аренды жилого помещения в соответствии с правом Германии**

В соответствии с законодательством Германии, договор аренды жилого помещения заключается посредством акцепта оферты. Это прямо указывает на наличие волеизъявления и для одной, и для второй стороны<sup>1</sup>.

Существенными условиями, в частности договора аренды квартир являются:

- предмет договора, т.е. само жилое помещение;
- арендная плата;
- срок действия договора.

По общему правилу договор заключается в письменной форме. Но, есть случаи, когда возможно заключение договора устно или путем осуществления конклюдентных действий. И все же юристы советуют формировать письменный вариант. Ведь в будущем при возникновении спорных ситуаций именно бумажный носитель позволит установить истину. С устным договором ситуация сама по себе будет сложнее, так как процедура доказывания может быть весьма проблематична.

Письменный договор считается заключенным с момента его подписания всеми участниками, исходя из содержания Германского гражданского уложения. Говоря об обязанностях сторон, то в соответствии с договором арендодатель обязуется передать вещь (жилое помещение)

---

<sup>1</sup> Ругэ Н. Право аренды в Федеративной республике Германия: взаимосвязь гражданского и конституционного права // ГлаголЪ правосудия. 2013. № 1. С.16.

арендатору и после этого обеспечить всеми доступными способами ее надлежащее состояние. По сути, в данном контексте речь идет о техническом обслуживании. Когда неполадки проявляются в ходе эксплуатации помещения и это естественно... Арендодатель должен совершить все необходимые действия для их устранения и непосредственно за свой счет. Но разберемся более подробно.

Касательно передачи арендованного объекта можно отметить, что жилое помещение поступает в руки арендатора на весь установленный в договоре срок арендных отношений для последующего использования его по прямому назначению. Интересно, что в Германском гражданском уложении нет информации о требованиях, предъявляемых к жилому помещению. Но, самой аренде, а точнее ее разновидности придается большое значение<sup>2</sup>. Более детальная регламентация данного вопроса и, в частности, указание на минимальный набор требований по отношению к жилому помещению осуществляется не через базовые акты, а посредством применения специализированных нормативных документов.

Есть одна специфическая особенность, которая заключается в том, что если стороны укажут в договоре на ряд конкретных требований, которые отличаются от сформированных на законодательном уровне, но являющиеся своего рода результатом договоренности между арендодателем и арендатором, это не будет считаться нарушением действующего законодательства. Но важно, чтобы в договоре был представлен не просто перечень требований, а делалась ссылка на то, какому условию жилое помещение не соответствует на данный момент и каким образом впоследствии можно это устранить<sup>3</sup>.

Второй ключевой обязанностью арендодателя является поддержание жилого помещения в надлежащем состоянии, благодаря чему арендатор

---

<sup>2</sup> Никитина В.А. Обязанности сторон по договору найма жилого помещения в праве Германии // Право и управление XXI век. 2016. № 2. С.96.

<sup>3</sup> <http://www.gevestor.de>. – официальный сайт GeVestor Financial Publishing Group (дата обращения 2 мая 2020 г.).

сможет им пользоваться без каких-либо затруднений. Эта обязанность складывается из двух элементов (действий):

1) На лицо, сдающее помещение в аренду ложится обязанность по обеспечению (поддержанию) такого состояния данного жилого помещения, в котором оно изначально было передано арендатору по договору аренды. Для этого необходимо устранять возникающие неисправности, являющиеся естественным следствием эксплуатации помещения. Все это направлено на то, чтобы объект прослужил как можно дольше даже под воздействием негативных, например, погодных факторов. При этом некоторые работы могут быть реализованы за счет арендатора.

Отдельно хотелось бы затронуть вопрос, касающийся так называемой модернизации жилого помещения. Это понятие включает в себя комплекс действий по улучшению жилья, созданию конструкций для экономии воды, энергии или вообще по созданию нового жилого помещения. Понятно, что рассматривается это все не с точки зрения обязательств, а с точки зрения права арендатора, так как находится в прямой зависимости от его финансовых возможностей<sup>4</sup>.

Дополнительно договор аренды может предусматривать определенные эксплуатационные расходы, которые обычно покрывают собственники или владельцы жилых помещений (все прописывается в содержании). В ГГУ, есть открытый перечень этих расходов, куда входит: земельный налог, расходы, идущие на обеспечение водоснабжения, отопления, освещения и т.д. И здесь как раз речь идет о втором элементе, формирующем обязанность арендодателя по поддержанию жилого помещения в надлежащем состоянии.

2) На арендодателя ложится бремя несения расходов при пользовании жилым помещением. Причем это бремя, как уже говорилось выше, может

---

<sup>4</sup> Березко В.Э. Соотношение государства и экономики в концепции Сталина // Налоги. 2009. № 3. С.3.

быть переложено и на арендатора<sup>5</sup>. В частности – это административные, банковские расходы и прочее.

Помимо этого негласным правилом является то, что арендодатель обязан сделать все для того, чтобы арендатор мог пользоваться арендованным объектом без каких-либо препятствий, чинимых со стороны третьих лиц<sup>6</sup>.

Что же касается арендатора, то ситуация следующая. Он является носителем следующей обязанности - создание таких условий, при которых возможно обеспечить свободный доступ в помещение и совершить все необходимые работы для того, чтобы впоследствии оно бесперебойно использовалось по своему прямому назначению.

В тех случаях, когда устранить дефекты не представляется возможным, арендатор по закону имеет полное право потребовать снижения арендной платы, которую он направляет арендодателю за конкретное жилое помещение.

Касательно оплаты аренды стоит отметить, что это также является обязанностью арендатора, вытекающей из заключенного договора аренды.

В соответствии с содержанием Германского гражданского уложения известно, что арендная плата должна вноситься арендатором не позднее третьего рабочего дня в начале каждого периода, за который она исчисляется.

В самом договоре обычно указывается на то, к какой группе относится арендная плата – или к плате за пользование жилым помещением, или же включается в иные расходы. Причем обычно, если речь идет об эксплуатационных расходах, то арендатор уплачивает их в случае соответствующего указания на то в договоре. Если сам договор этого не

---

<sup>5</sup> Kuhnle H. Rights and obligations under a lease contract // Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag. 2011. С.6-7.

<sup>6</sup> Гражданское и торговое право зарубежных государств: Учебник. / Под ред. Е.А. Васильева. М.: Международные отношения, 2008. С. 85.

содержит, расходы просто включаются в арендную плату без определения в отдельную группу.

Помимо основных, у арендатора есть и ряд сопутствующих обязанностей. Среди них можно выделить:

- бережное отношение к арендованному объекту. Это важнейшая обязанность, от выполнения которой зависит дальнейшее действие договора аренды, т.к. в случае ее нарушения есть реальная вероятность расторжения договора без соблюдения установленной законом процедуры,
- использование жилого помещения по его прямому назначению или в соответствии с теми целями, которые указаны в договоре аренды<sup>7</sup>;
- информирование арендатора о недостатках жилого помещения, проявившихся вследствие его эксплуатации и т.д.

## **Литература**

1. Конституция Российской Федерации принята всенародным голосованием 12.12.1993 г. (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 г. № 6-ФКЗ, 30.12.2008 г. № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ) // «Собрание законодательства РФ», 03.03.2014, N 9, ст. 851.

2. Березко В.Э. Соотношение государства и экономики в концепции Сталина // Налоги. 2009. № 3. С.3.

3. Гражданское и торговое право зарубежных государств: Учебник. / Под ред. Е.А. Васильева. М.: Международные отношения, 2008. С. 85.

4. Гражданское и торговое право зарубежных стран: Учебное пособие для бакалавров. / Под ред. И.А. Зенина. М.: Юрайт, 2012. С.124.

5. Гражданское уложение Германии (ГГУ) от 18.08.1896 (ред. от 02.01.2002) (с изм. и доп. по 31.03.2013) // СПС «Консультант Плюс».

---

<sup>7</sup> Гражданское и торговое право зарубежных стран: Учебное пособие для бакалавров. / Под ред. И.А. Зенина. М.: Юрайт, 2012. С.124.

6. Германское торговое уложение (ГТУ) [электронный ресурс]: режим доступа: <https://www.ex-jure.ru/law/news.php?newsid=308> (дата обращения: 05. 01. 2021).

7. Kuhnle H. Rights and obligations under a lease contract // Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag. 2011. С.6-7.

8. Никитина В.А. Обязанности сторон по договору найма жилого помещения в праве Германии // Право и управление XXI век. 2016. № 2. С.96.

9. GeVestor Financial Publishing Group <http://www.gevestor.de>. – официальный сайт (дата обращения 2 мая 2020 г.).