

Дроздова Виктория Андреевна

Магистрант

Направление: Юриспруденция

Магистерская программа: Гражданское право, семейное право, международное частное право

Аренда и ее виды в гражданском праве России

Аннотация. Статья посвящена рассмотрению проблемы множественности видов аренды, которые с развитием правовой системы видоизменялись. Анализ, закрепленных в ГК РФ разновидностей договоров аренды, позволяет определить проблемные аспекты в действующей классификации рассматриваемых договоров и предложить направления систематизации договоров аренды по классификационным признакам.

Ключевые слова: аренда, договор аренды, арендодатель, арендатор, классификация, предмет договора.

Проблема отделения различных видов аренды и ее договоров имеет большую научную и прикладную ценность.

Прежде чем рассмотреть, какие виды аренды, могут присутствовать в гражданских правоотношениях, целесообразным представляется определить сущность правовой категории «аренда» и «договор аренды».

Договор аренды – это гражданско-правовой договор аренды, заключаемый между владельцем имущества и лицом, желающим временно владеть и пользоваться имуществом. Является возмездным, взаимным и консенсуальным договором. Владелец имущества, сдающий его в аренду, называется арендодателем (наймодателем), а лицо, берущее это имущество в аренду, называется арендатором (нанимателем) [3, с. 101].

В настоящее время, договор аренды является одним из самых распространенных и востребованных гражданско-правовых договоров в сфере

передачи имущества во временное владение и пользование либо только предоставляемое в пользование. Однако, стоит отметить, что арендные правоотношения являются одними из самых древних, которые известны гражданскому праву. Они направлены на возмездную передачу имущества во временное владение и пользование. Сущность договора аренды со времен Римского права осталась неизменной, менялись лишь отдельные его положения под влиянием политических, экономических и социальных факторов. Римское право предусматривало три вида найма: наем вещей, наем работ, наем услуг. В данном случае основанием квалификации является предмет договора найма, но в современном законодательстве такие виды найма как наем услуг и работ обособились в самостоятельные типы договора [2, с. 129].

В современных условиях, аренда применяется преимущественно при ведении предпринимательской деятельности. Актуальность использования этого договора объясняется тем, что у участников гражданского оборота не всегда есть достаточно средств для приобретения имущества в собственность или это просто экономически нецелесообразно с точки зрения поставленных ими задач. При этом, в аренду могут передаваться различные виды имущества. Отсюда, понятие «аренда» очень обширное, так как включает в себя несколько разных видов, которые, в свою очередь, имеют внутреннюю классификацию. В частности, различают виды аренды по длительности, по объекту, изменению права собственности и др. Кроме этого, виды аренды объекта сдаваемой собственности могут быть разделены по типам: недвижимая и движимая. Функциональное многообразие классификации делает ее востребованным средством юридической техники, но ее применение не всегда эффективно.

В рамках настоящей статьи, рассмотрено применение классификации к видам договора аренды, закрепленных в главе 34 ГК РФ.

На современном этапе выделены отдельные виды аренды, которые специальными нормами учитывают особенности арендуемого имущества. В

частности, специальные правила установлены в гражданском законодательстве, для следующих договоров аренды [5, с. 169]:

1) аренда зданий, сооружений (§ 4 гл. 34 ГК РФ). Правила об аренде зданий и сооружений в судебной практике также применяют к аренде помещений, поскольку они неразрывно связаны со зданиями, сооружениями и находятся в них (см., к примеру, Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 01.06.2000 № 53);

2) аренда транспортных средств с экипажем или без него (§ 3 гл. 34 ГК РФ);

3) прокат, то есть аренда движимого имущества, которое по умолчанию используется арендатором для потребительских целей. При этом для арендодателя сдача такого имущества в аренду является постоянной предпринимательской деятельностью, а сам договор является публичным (§ 2 гл. 34 ГК РФ);

4) аренда предприятия как имущественного комплекса, который используется для ведения предпринимательской деятельности (§ 5 гл. 34 ГК РФ);

5) лизинг, то есть аренда имущества, которое арендодатель приобретает специально для предоставления арендатору. При этом по общему правилу имущество и продавца выбирает арендатор (§ 6 гл. 34 ГК РФ);

б) аренда земельных участков (ЗК РФ, в частности его ст. 22).

Однако, круг вещей, которые могут быть объектами аренды, невероятно широк и невозможно все урегулировать одним параграфом общих положений.

Учитывая данный аспект, следовательно, необходимо выделить основные критерии, на основании которых можно будет классифицировать виды аренды в рамках отдельных параграфов главы 34 ГК РФ.

Предмет аренды является основным критерием, на основании которого можно выстроить классификацию видов аренды.

Глава 34 ГК РФ содержит следующие виды аренды в зависимости специфики предмета: прокат (движимое имущество), аренда транспортных

средств с экипажем и без (транспортное средство), аренда зданий и сооружений (здания и сооружения), аренда предприятий (предприятие как целый имущественный комплекс) и финансовая аренда (любые непотребляемые вещи, кроме земельных участков и других природных объектов) [4, с. 126].

Из приведенного выше перечня следует, что только три вида аренды в полной мере отражают специфику предмета, а именно аренда транспортных средств, зданий и сооружений и аренда предприятия. Прокат и лизинг имеют более общий предмет, но их специфика заключается в субъектном составе.

Указанные виды договора аренды целесообразно разделить на две группы в зависимости от типа имущества: аренду движимого и недвижимого имущества. К аренде движимого имущества относится прокат, а к аренде недвижимости относится аренда зданий и сооружений. Договор лизинга, аренды предприятия и транспортных средств нельзя отнести ни к одной из групп.

Законодатель ограничил круг объектов договора проката движимыми вещами, следовательно, имеет смысл выделить отдельный договор, который регулировал бы аренду недвижимых вещей. В главе 34 ГК РФ только один договор специализированно регулирует аренду недвижимого имущества: аренда зданий и сооружений. В статье 130 ГК РФ закреплён открытый перечень недвижимого имущества, и он не ограничен только зданиями и сооружениями. Поэтому, важнейшая причина, которая препятствует выделению договора аренды недвижимости в целом, является открытый перечень недвижимого имущества. ГК РФ содержит следующие виды недвижимого имущества: земельные участки, участки недр, здания и сооружения, объекты незавершенного строительства, воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, жилые и нежилые помещения и машиноместа. Важно отметить, что к недвижимости относятся не только объекты, которые по своей природе являются недвижимыми, но и вещи, подлежащие государственной регистрации, которые являются недвижимостью в силу закона. В частности, морские и воздушные суда, суда внутреннего плавания являются недвижимым

имуществом по закону, а по своему функциональному назначению – транспортными средствами. Поэтому при выделении аренды недвижимого имущества возникнет неясность в следующем вопросе – как относиться к данным объектам, как к недвижимости или как к транспортным средствам. Учитывая то, что в механизм действующего гражданского законодательства в статью 130 ГК РФ в 2023 году будет внесен ряд изменений, касающийся определения движимых и недвижимых вещей, станет понятно каким видом договора аренды необходимо будет оформлять имущество. Такое четкое разграничение позволит привести действующие нормы, регулирующие арендные отношения в соответствии с назревшей необходимостью внесения соответствий в действующий ГК РФ.

Как уже было сказано, предмет – не единственный признак, который позволяет разграничить виды аренды в ГК РФ. Другим критерием является особый субъектный состав, который закреплен в договоре проката, аренды предприятий и лизинге.

Дуализм частного права предполагает деление договоров на потребительские и предпринимательские. В договоре проката арендодателем выступает хозяйствующий субъект, который осуществляет сдачу движимого имущества в наем в качестве постоянной предпринимательской деятельности, а арендатором выступает любое физическое или юридическое лицо. Имущество по данному договору передается арендатору, как правило, в потребительских целях, следовательно, арендатор, может использовать имущество для личных, семейных и иных нужд не связанных с осуществлением предпринимательской деятельностью [1, с. 326].

© В дополнение хотелось бы отметить, что договорный характер арендных отношений позволяет сторонам выстраивать их на диспозитивных началах. Так, в договоре аренды могут быть закреплены: условия о пределах владения и пользования земельным участком, находящимся на общем праве; сроки завершения строительства капитального строения; право на использование инженерных коммуникаций и сетей, расположенных на (под) земельном

участке, условия о бремени их обслуживания; обязанность арендодателя ознакомить арендатора на местности с фиксированной границей земельного участка; дополнительные основания для расторжения договора, одностороннего отказа от его исполнения; упрощенный порядок уведомления об обстоятельствах, связанных с использованием объекта аренды и исполнением договора, его изменением, расторжением (например, путем направления документа в электронном виде).

Таким образом, классификация видов аренды на основании движимых и недвижимых вещей позволит упорядочить виды аренды и создать слаженную систему, которая охватит большой круг объектов гражданского оборота. С другой стороны, закрепление видов аренды в ГК РФ на основании классификационного подхода представляется весьма затруднительным, в связи с большим кругом объектов, который на практике постоянно меняется и дополняется. Минусом классификации является плохая восприимчивость к изменениям, так как при появлении новых объектов появится необходимость в ее переработке. Данный недостаток отсутствует в «перечневом» подходе, где виды аренды не связаны определенными критериями. В итоге, деление видов аренды на основании ее предмета является не целесообразным, так как составление классификации и использование ее на практике вызывает определенные трудности. С другой стороны, классификация договоров аренды на основании субъекта, а именно потребителя и предпринимателя, представляется возможным. Круг субъектов гражданских отношений, в отличие от объекта, является статичным, что позволяет создать и применять данную классификацию. В таком случае наиболее верным решением будет закрепить потребительскую аренду в Законе о защите прав потребителей.

Литература

1. Багманов А.А. Договор аренды: понятие, содержание, особенности // Академическая публицистика. 2020. № 5.

2. Бугулов Х.С., Бораев З.К. Договоры аренды: исторические аспекты // Бюллетень Владикавказского института управления. 2020. № 59.

3. Зыбенко В.О. Договор аренды (понятие и общие положения) // Синергия Наук. 2021. № 63.

4. Меншутина Ю.В. К анализу правоприменительной практики в сфере института аренды // NovaUm.Ru. 2021. № 34 [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://novaum.ru/public/p2261> (дата обращения: 10.02.2022).

5. Спивак Н.Е., Бахаева Т.В. Понятие и признаки договора аренды: Сборник статей по материалам VII Международной студенческой научно-практической конференции «Актуальные проблемы развития науки в современном мире» / Под общ. ред. Л.В. Близно. Ставрополь: Издательско-информационный центр «Фабула», 2021.

© Бюллетень магистранта 2022 год № 1