

**Теунаева Рима Васильевна**

Магистрант

**Направление:** Юриспруденция

**Магистерская программа:** Правовое регулирование  
предпринимательства и внешней торговли

**Правовая природа договора аренды: понятие и его существенные  
признаки**

**Аннотация:** В статье рассматривается сущность и природа договора аренды, а также его признаки.

**Ключевые слова:** сущность договора аренды, правовая природа договора.

Договор аренды является обязательством, которое состоит в передаче имущества, но при этом не влекущим за собой переход право собственности на указанное имущество к другому лицу. Арендодатель остается собственником передаваемой вещи, обладающим полномочие распоряжения ею, вместе с тем, полномочия владения и пользования арендодатель передает арендатору.

Правовым отношениям по передаче имущества в аренду посвящена глава 34 ГК РФ [1]. Понятие обязательства аренды определяется в ст. 606 ГК РФ. «По договору аренды (имущественного найма) арендатор (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование» п.1 ст. 606 ГК РФ [4, с. 305].

© Анализ нормативного определения понятия договора аренды позволяет выделить следующие его существенные признаки: 1) в основе договора аренды лежат взаимные обязательства его сторон; 2) обязательство арендодателя состоит в предоставлении арендатору какого-либо имущества во временное владение и пользование или во временное пользование; 3) обязательство арендатора состоит в оплате за передаваемые ему арендодателем полномочия

владения и пользования (пользования) имуществом; 4) полномочия владения и пользования (пользования) имуществом передаются арендатору на определенное время (на определенный срок).

Арендатор использует переданное по договору имущество в соответствии с целями, определенными в договоре, эксплуатирует его полезные свойства, при этом в ряде случаев возможно увеличение полезных свойств арендуемого имущества в виде плодов, продукции доходов. При этом указанные плоды, продукция и доходы, полученные в результате использования арендованного имущества, становятся собственностью арендатора [3, с. 237].

Рассмотренный признак договора аренды является отличием договора аренды от договора на оказание возмездных услуг. Договор на оказание возмездных услуг, который может предполагать право заказчика на временное пользование имуществом исполнителя.

При этом заказчик заинтересован в получении определенной услуги, а не в извлечении полезного эффекта от пользования какой-либо вещью, поэтому возможность присвоения плодов, продукции и доходов от пользования этой вещью исключается. Арендатор в отношении арендуемого имущества наделяется статусом титульного владельца, его право владения этим имуществом основано на договоре аренды. «В связи с этим на основании ст. 305 ГК РФ арендатор, как титульный владелец, обладает правом на применение вещно-правовых способов защиты от посягательств со стороны третьих лиц на арендованное имущество (например, в случае попыток хищения этого имущества) и

также на защиту прав от нарушений, не связанных с лишением владения договором» [5, с. 28]. Кроме того, статус титульного владельца дает возможность арендатору использовать права следования: право собственности (иное ограниченное вещное право) на арендованное имущество переходит к другому лицу, то это обстоятельство согласно норме п. 1 ст. 617 ГК РФ не является основанием для изменения или расторжения договора аренды [5, с. 29].

Рассматривая договор аренды как одно из гражданско-правовых обязательств следует отметить, что присущими ему признаками являются такие, как двусторонний характер обязательства, консенсуальность, возмездность, взаимность исполнения обязательств арендатора и арендодателя.

Договор аренды является двусторонним в связи с наличием у каждой из его сторон обязанности в пользу другой стороны, таким образом, арендодатель является одновременно и должником арендатора в связи с обязанностью передать в аренду определенную вещь, и его кредитором в отношении права требовать арендную плату за предоставленную во владение и пользование (в пользование) вещь.

При этом договор аренды, что видно уже из его нормативного определения, характеризуется тем, что его конструкция включает две встречные обязанности: для арендодателя — это обязанность передать арендатору во владение и пользование, в соответствии с условиями заключенного договора, определенное имущество, а для арендатора — обязанность оплатить переданное имущество.

Указанные обязанности являются взаимообусловленными, в связи, с чем говорят о синаллагматическом (двусторонне-обязывающем) характере договора аренды. Арендатор обязан внести плату по договору, если арендодатель исполнит свое обязательство передать арендатору определенное имущество во владение или пользование (п. 1 ст. 328 ГК). Таким образом, исполнение обязанности арендодателя порождает обязанность арендатора. Если арендодатель имущество арендатору не передаст, то и у арендатора обязанность внести оплату по договору аренды не возникнет. Дискуссионным является вопрос о моменте возникновения прав и обязанностей сторон по договору аренды.

Договоры в зависимости от момента возникновения прав и обязанностей сторон принято делить на реальные (права и обязанности сторон в таких договорах возникают с момента передачи вещи) и консенсуальные (права и обязанности сторон в них возникают с момента достижения соглашения по

существенным условиям таких договоров в требуемой форме п. 1 ст. 433 ГК РФ). ГК РФ содержит нормы о правовом регулировании различных видов договоров аренды.

При этом анализ общих положений об этом договоре, норм о прокате, аренде здания и сооружения, предприятия, финансовой аренды (лизинга) позволяет без особых сложностей установить, что договор аренды является консенсуальным: момент возникновения обязательств сторон совпадает с моментом заключения договора или признания такого соглашения заключенным. В частности, об этом свидетельствуют словосочетания «обязуется предоставить» (ст. ст. 606, 626, 656 ГК РФ, «обязуется передать» (ст. 650 ГК РФ), «обязуется приобрести» (ст. 665 ГК РФ). Однозначно можно сделать вывод о том, что права и обязанности сторон договора возникают с момента его заключения. Следовательно, договор аренды – консенсуальный.

Однако, определение такого вида договора аренды, как договор аренды транспортного средства с/без экипажа, если понимать его буквально, создает впечатление о реальном характере такого договора: «арендодатель предоставляет арендатору транспортное средство за плату во временное владение и пользование» (ст. ст. 632, 642 ГК РФ) [1]. Слово «предоставляет» (передает) не равнозначно словосочетанию «обязуется предоставить».

Таким образом, неоднозначность формулировки понятия рассматриваемого вида договора аренды не позволяет с определенностью сделать вывод о его консенсуальном характере. Однако такой вывод возможно опровергнуть следующим. Согласно 607 ГК РФ в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды.

Исходя из этого договор, представляющий собой внешнее выражение воли его сторон предшествует фактической передаче имущества. Если же в договоре аренды данные, позволяющие идентифицировать имущество, передаваемое в аренду отсутствуют, такой договор не считается заключенным. Если признать договор аренды заключенным с момента фактической передачи

арендатору имущества, то в этом случае необходимо, чтобы до этого момента между сторонами договорная связь отсутствовала, следовательно, не могли возникнуть взаимные права и обязанности. Но обязанность арендодателя передать вещь в пользование арендатору всегда возникает раньше такой передачи.

Возникновение этой обязанности вне соглашения сторон является абсурдным, так как никаких оснований ее возникновения в этом случае не имеется. Таким образом, попытка доказать реальный характер договора аренды заводит в логический тупик. Из проведенного анализа следует, что сама по себе передача имущества не свидетельствует о том, что договора аренды заключен. Передача имущества по договору аренды всегда является исполнением арендодателем своей обязанности, исходящей из письменного соглашения или устной договоренности сторон. Таким образом, отмечает В.А. Белов, «все доводы о том, что договор аренды считается заключенным с момента фактической передачи имущества арендатору, должны признаваться ложными и несоответствующими реальной действительности» [2, с. 26].

Подводя итоги, следует отметить, что договор аренды в любой его разновидности всегда является консенсуальным и считается заключенным с момента достижения согласия сторонами такого соглашения по всем его существенным условиям.

### Литература

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994г. №51-ФЗ (с последними изменениями и дополнениями, внесенными Федеральным законом от 26.07.2017 № 199-ФЗ, вступившими в силу с 06.08.2017 г.) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301. 5 декабря.
2. Белов В.А. О консенсуальности и реальности договора аренды // Право и экономика. 2015. № 3.
3. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Кн. 2: Договоры о передаче имущества. М., 2004.

4. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации: части первой, части второй, части третьей, части четвертой (постатейный). М.: Книжный мир, 2016.

5. Михайлов А.В Договор аренды недвижимого имущества: для тех малых предприятий, кто арендует склады, помещения, производственные площади // Жилищное право. 2006. № 9.

© Бюллетень магистранта 2019 год № 3