

**Абазалиев Бекир Азретович**

Магистрант

**Направление:** Юриспруденция

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

### **Аренда и ее разновидности в гражданском праве**

**Аннотация.** Научная статья посвящена вопросам аренды, ее особенностям и разновидностям

**Ключевые слова:** договор аренды; разновидности аренды.

Договор аренды, урегулированный в Гражданском кодексе Российской Федерации, относится к числу традиционных для российского гражданского права договоров и всегда занимал определенное место в законе, в том числе в кодификационных актах. Договором аренды (имущественного найма) охватывается широкий круг экономических отношений – от аренды крупных производственных комплексов для их хозяйственной эксплуатации до бытового проката предметов домашнего обихода. Практически по всем вопросам ГК РФ содержит исчерпывающее регулирование, не требующее принятия специального законодательства. И лишь в двух случаях такое законодательство прямо предусматривается: во-первых, ряд особенностей аренды транспортных средств может быть установлен в транспортных уставах и кодексах; во-вторых, правила ГК применяются к аренде земельных участков и иных природных объектов с учетом особенностей, которые могут быть установлены специальным законом. В то же время законом могут быть установлены виды имущества, сдача которых в аренду не допускается или ограничивается. В первую очередь это относится к объектам, изъятым из оборота, к ограниченно оборотоспособным объектам.

В отличие от статьи 7 Основ законодательства об аренде, подробно перечислявшей условия, которые должны быть предусмотрены в договоре аренды, ГК содержит небольшое число положений, регулирующих существенные условия договора аренды, к таковым по общему правилу является лишь условие о предмете договора [4, с. 375–376]. Объектом аренды может быть не любое имущество, а лишь не потребляемые вещи, в том числе различные имущественные комплексы, здания, сооружения и т.п. Имущественные права, хотя они и являются самостоятельным объектом купли – продажи [1, с. 125–126], не могут быть переданы в аренду.

В арендном договоре должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче в аренду. При отсутствии таких данных договор вообще не будет считаться заключенным (п. 3 ст. 607). Последнее правило, разумеется, должно применяться с учетом правил о форме договора, так как в ряде случаев Кодекс допускает заключение договора аренды в устной форме.

Общее требование к форме договора – письменная форма при сроке аренды более одного года, а если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, – независимо от срока. Необходимость регистрации договора в случае аренды недвижимого имущества является общим правилом, исключения из которого могут быть установлены как самим ГК. Если же имущество передается в аренду с условием последующего его перехода в собственность арендатора, договор должен быть заключен в форме, предусмотренной для договора купли – продажи такого имущества (п. 3 ст. 609) [3, с. 596–597].

В отношении содержания договора аренды в гражданском законодательстве преобладают диспозитивные нормы, оставляющие сторонам возможность выбора модели поведения.

В отличие от ранее действовавшего законодательства ГК не устанавливает ни минимальных, ни максимальных сроков аренды, оставляя вопрос о сроке аренды на усмотрение сторон. Однако для отдельных видов

аренды и аренды отдельных видов имущества максимальные сроки могут быть установлены законом (п. 3 ст. 610). В самом ГК такой максимальный срок в один год установлен в отношении договора проката (п. 1 ст. 627) [5, с. 425]. Если же стороны не определили срок аренды в договоре, договор считается заключенным на неопределенный срок. Правовые последствия этого следующие: каждая из сторон вправе прекратить договорные отношения, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а если в аренду сдана недвижимость, – за три месяца.

Одной из основных обязанностей арендодателя является предоставление арендатору имущества в состоянии, соответствующем условиям договора и назначению имущества. Кроме того, арендатор должен быть уведомлен о правах третьих лиц на это имущество. При не предоставлении имущества в указанный в договоре срок либо не передаче принадлежностей и документов, относящихся к имуществу, арендатор может потребовать не только возмещения причиненных убытков, но и расторжения договора (п. 3 ст. 611). При не уведомлении о правах третьих лиц на арендованное имущество Кодекс предоставляет арендатору по его выбору возможность требовать уменьшения арендной платы или расторжения договора и возмещения убытков (ч. 2 ст. 613) [3, с. 600]. Детально урегулирована ответственность арендодателя за недостатки сданного в аренду имущества, препятствующие пользованию им, которые не были ни оговорены при заключении договора, ни обнаружены арендатором во время осмотра имущества. По выбору арендатора возможно устранение недостатков самим арендодателем либо за его счет, или уменьшение арендной платы, или досрочное расторжение договора [3, с. 603]. Однако, получив требование арендатора, арендодатель в интересах сохранения договорных отношений на прежних условиях может без промедления заменить имущество аналогичным, но находящимся в надлежащем состоянии, либо безвозмездно устранить обнаруженные недостатки [4, с. 377]. Возможности арендатора по использованию арендованного имущества определены очень. Однако следует иметь в виду, что во всех случаях, когда непосредственное

пользование имуществом осуществляет не сам арендатор (за исключением перенайма), ответственным перед арендодателем остается все же арендатор [5, с. 427–428].

Поскольку договор аренды является возмездным, особое внимание уделено арендной плате: в статье 614 ГК РФ перечисляются различные формы, в которых может взиматься арендная плата (перечень их существенно дополнен по сравнению с ранее действовавшим законодательством, но исчерпывающим не является), устанавливается ответственность арендатора за невнесение в срок арендной платы, а в статье 619 предусматривается право арендодателя требовать по этому основанию досрочного расторжения договора аренды.

Выделим основные разновидности аренды. 1) Прокат – первая разновидность аренды, предусматриваемая ГК (§ 2 гл. 34). По договору проката, который является краткосрочным (на срок до одного года), предоставляется в аренду движимое имущество как для потребительских целей, так и для ведения хозяйственной деятельности (станки, оборудование и т. п.). Существенным элементом является то, что в качестве арендодателя выступает профессионал, и договор проката носит публичный характер [1, с. 128]. 2) В качестве разновидности аренды в ГК РФ выделяется аренда транспортных средств (§ 3 гл. 34). В первую очередь имеются в виду морские, речные и воздушные суда, арендуемые для перевозок грузов и пассажиров. В отличие от других разновидностей аренды, в гражданском законодательстве устанавливается возможность дополнительного регулирования особенностей аренды отдельных видов транспортных средств в специальном законодательстве – транспортных уставах и кодексах. 3) Аренда зданий и сооружений впервые является предметом самостоятельного гражданско-правового регулирования. Положения § 4 главы 34 ГК и правила о продаже недвижимости (§ 7 гл. 30) направлены на урегулирование отношений по передаче, как самих зданий (сооружений), так и возникающих при этом прав на землю, на которой соответствующая недвижимость расположена, либо на часть земельного участка, необходимую для использования этой недвижимости.

Очевидно, что здание (сооружение) не может эксплуатироваться, если арендатор не получит права пользования земельным участком, находящимся под зданием и непосредственно примыкающим к зданию. 4) Аренда предприятия – это получение в аренду любым субъектом хозяйственного комплекса «на ходу», без придания ему какой-либо самостоятельной организационно – правовой формы юридического лица. Арендодателем по этому договору может выступать любой собственник, в том числе и государство, и муниципальное образование. Требования к форме договора аренды предприятия весьма жесткие – обязательно составление единого документа, подписанного сторонами, и государственная регистрация договора, причем несоблюдение формы договора влечет его недействительность. Порядок передачи имущества, как и в случае с арендой зданий (сооружений), максимально формализован и требует составления и подписания сторонами передаточного акта. Составление такого акта является, по общему правилу, обязанностью арендодателя и осуществляется за его счет [2, с. 198]. 5) Финансовая аренда (лизинг). Договор финансовой аренды возлагает непосредственно на арендатора права и обязанности покупателя в отношении имущества, приобретаемого для него арендодателем, за исключением обязанности оплатить имущество и права по собственной инициативе без согласия арендодателя расторгнуть договор купли – продажи [4, с. 200]. Поэтому логично, что имущество, по общему правилу, передается продавцом непосредственно арендатору по месту его нахождения или в ином месте, указанном в договоре финансовой аренды (п. 1 ст. 668), и арендатор сам предъявляет продавцу требования по поводу качества, комплектности имущества и т. п.

### **Литература**

1. Гражданское право: учебник. Т. 2 / Под ред. А.П. Сергеева. М.: Проспект, 2015.

2. Алексеев С.С., Гонгало Б.М., Мурзин Д.В. Гражданское право: Учебник / Под общ. ред. С.С. Алексеева. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Проспект; Екатеринбург, Институт частного права, 2015.

3. Борисов А.Б. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации: части первой, части второй, части третьей, части четвертой (постатейный). М.: Книжный мир, 2014.

4. Комментарий к гражданскому кодексу Российской Федерации (часть вторая) / Под ред. Т.Е. Абовой, А.Ю. Кабалкина. М.: Юрайт, 2014.

5. Комментарий к гражданскому кодексу Российской Федерации (часть вторая) / Под ред. О.М. Козырь, А.Л. Маковского, С.А. Хохлова. М., 2015.

© Бюллетень магистранта 2017 год №4