

**Комаева Ирина Таймуразовна**

Магистрант НАЧОУ ВПО СГА

**Направление:** Юриспруденция

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

### **Особенность арендных отношений на современном этапе**

**Аннотация:** В статье рассматриваются особенности правового регулирования договора аренды в РФ. Проводится анализ различных точек зрения авторов на реформирование правового регулирования договоров аренды.

**Ключевые слова:** договор, аренда, арендодатель, правоотношения, собственник.

Аренда (лат. arrendare – отдавать взаймы) представляет собой основанное на договоре срочное возмездное владение и пользование землей, иными природными ресурсами, предприятиями (объединениями) и другими имущественными комплексами, а также иным имуществом, необходимым арендатору для самостоятельного осуществления хозяйственной или иной деятельности.

Гражданский кодекс Российской Федерации (далее – ГК РФ) определяет аренду как договор, в силу которого арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или в пользование (ст. 606). Цель такого договора состоит в том, чтобы обеспечить передачу имущества во временное пользование. При этом то, что в п. 1 ст. 606 ГК РФ указывается «не только на временное пользование, но и на владение имуществом, не может изменить цели договора, поскольку далеко не всякий арендатор может быть признан владельцем, пользователем же он является всегда» [7]. Арендатор, как правило, нуждается в имуществе либо временно, либо же не имеет возможности приобрести его в собственность.

По мнению отдельных авторов, аренда с точки зрения закона имеет двоякую природу (так же как и сервитут, ипотека, доверительное управление имуществом). Так, по мнению О. Гутникова, «с одной стороны, аренда стесняет собственника сдаваемого в аренду имущества при осуществлении им своих правомочий и в этом смысле является ограничением (обременением) прав арендодателя, с другой – аренда является правом арендатора, предоставляющим ему возможность пользоваться арендованным имуществом. Таким образом, для арендодателя аренда выступает в качестве обременения, а для арендатора – в качестве права пользования арендованным имуществом» [11, с. 80].

Возникающие в силу договора аренды отношения носят прежде всего обязательственный характер, содержание прав и обязанностей сторон в соответствующих договорах регулируется нормами обязательственного права. Но нельзя не учитывать и того, что лицо, которому имущество передано в аренду по соответствующему договору, выступает в отношениях со всеми третьими лицами как законный владелец предоставленного ему имущества, как обладатель вещного права на данное имущество.

Объем полномочий обладателя такого вещного права, разумеется, будет отличаться от объема полномочий собственника имущества, а также обладателя имущества на началах любого иного ограниченного вещного права.

Один и тот же договор (в нашем случае договор аренды) может порождать различного рода правоотношения – как обязательственного, так и вещного характера. К примеру, при аренде определенные правоотношения складываются, во-первых, между арендодателем и арендатором, во-вторых, между арендатором и третьими лицами. В первом случае арендодатель (собственник имущества), предоставив имущество в аренду, сохраняет на него право собственности (то есть имеет место вещное правоотношение), но также в рамках заключенного договора возникает и обязательственное правоотношение, определяющее права и обязанности договорившихся сторон. Во втором случае между арендатором и третьими лицами складывается

сложное (вещно-обязательственное) правоотношение: например, арендатор может сдать арендованное имущество в субаренду, выступая в качестве законного владельца данного имущества (вещное право), и приобрести при этом определенные права и обязанности по отношению к субарендатору (обязательственное право).

Таким образом, правоотношения, складывающиеся в силу заключаемого договора аренды, носят как обязательственный (так как возникают в силу соответствующего договора), так и вещный характер. Вещными такие правоотношения являются, прежде всего, применительно к арендатору, в его отношениях со всеми третьими лицами, с которыми он контактирует, участвуя в имущественном обороте.

В то же время считается, что нельзя отрицать и того, что вещно-правовой характер присутствует и во взаимоотношениях арендатора непосредственно с арендодателем – собственником имущества. По договору аренды арендатор приобретает одновременно с передачей ему имущества собственником правомочия владения, пользования и в какой-то мере распоряжения этим имуществом, причем объем всех названных правомочий в каждом отдельном случае устанавливается как законом, так и непосредственно в самом заключенном между сторонами договоре.

Следует заметить, что в отечественной юридической литературе последних лет отмечается тот факт, что в современном гражданском праве все в большей мере выражается тенденция сближения вещных и обязательственных правоотношений, проявления обязательно-правовых элементов в вещно-правовых конструкциях [7]. Более того, отдельные авторы приходят к выводу о том, что существует категория так называемых смешанных правоотношений, обладающих вещно-обязательственными чертами [10]. Справедливости ради следует заметить, что отдельные исследователи придерживаются противоположной точки зрения, полагая, что нет оснований для выделения особой группы «вещно-обязательственных» субъективных прав [11].

Отметим, что попытки исследовать причины появления так называемых смешанных вещно-обязательственных правоотношений предпринимались еще исследователями XIX в. Так, К.Д. Кавелин, рассматривая правовую природу последних, писал: «Одна и та же реальная вещь, находясь в обладании одного лица, становится в то же время для множества лиц предметом разнообразного употребления и пользования, иногда более или менее продолжительного, иногда же самого короткого, почти минутного. Когда же реальная вещь находится в обладании одного или нескольких лиц, такое употребление и пользование ею посторонними невозможно без взаимного соглашения тех и других. И вот рядом с правом на вещь возникают обязательства. Предмет их, с одной стороны, пользование вещью, ее употребление, а с другой – какое-нибудь действие. Когда пользование и употребление более или менее продолжительны, из этих обязательств вырабатываются юридические отношения, близко подходящие к имущественным; когда же они кратковременны и мимолетны, то почти улетучиваются в обязательства, как бы распускаются в преобладающем личном характере юридических отношений... Из сказанного видно, что многое, сближая права имущественные и по обязательствам, создает юридические отношения с двойственным характером, которые составляют переход от одних к другим. Но сверх того деятельное участие человека в производстве реальных предметов и в их обращении в государстве и обществе, а также многочисленные и беспрестанные сношения между собой людей как по производству вещей, так и по их обращению имеют последствием почти беспрестанные переходы имущественных прав в обязательства, обязательства в имущественные права» [13, с. 88]. И.А. Покровский также говорил о все большем овеществлении прав, особенно обязательственных прав [14, с. 75].

На наш взгляд, следует согласиться с мнением Л.Г. Ефимовой, полагающей, что «правовой режим вещных и обязательственных правоотношений нередко переплетается настолько тесно, что порой трудно однозначно определить, какое перед нами право: вещное с элементами

обязательственного или, наоборот, обязательственное с элементами вещного» [12, с. 65].

Сказанное, полагаем, в большей мере характерно для отношений, складывающихся в результате заключения сторонами договора аренды.

Право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику, или же это может быть лицо, уполномоченное законом или собственником сдавать имущество в аренду (ст. 608 ГК РФ). При этом сдача имущества в аренду является одним из способов реализации арендодателем принадлежащего ему права собственности на соответствующее имущество, а именно – правомочия распоряжения. Что же касается обладателей иных вещных прав, то любое лицо, не являющееся собственником соответствующего имущества, должно иметь специальные полномочия на сдачу этого имущества в аренду. Так, в соответствии со ст. 295 ГК РФ субъект права хозяйственного ведения не вправе сдавать недвижимое имущество в аренду без согласия на то со стороны собственника имущества в лице уполномоченного им органа (в отношении движимого имущества таких ограничений нет); согласно п. 1 ст. 297 ГК РФ казенное предприятие, которому имущество принадлежит на началах оперативного управления, вправе осуществлять распорядительные действия (в том числе сдачу имущества в аренду) в отношении закрепленного за ним недвижимого и движимого имущества только с согласия его собственника. «Дача такого согласия равнозначна наделению указанных субъектов специальным полномочием сдавать имущество в аренду» [10].

Исключение из общего правила до недавнего времени составляли образовательные учреждения, которым в отношении закрепленного за ними имущества предоставлялись более широкие права. Так, названные учреждения могли сдавать в аренду закрепленные за ними объекты собственности, включая земельные участки, с согласия совета данного образовательного учреждения при условии использования полученных от аренды средств на обеспечение и развитие образовательного процесса (п. 11 ст. 39 Закона РФ «Об образовании» [8] и п. 4 ст. 27 Федерального закона «О высшем и

послевузовском профессиональном образовании» [7]). Действующая же редакция вышеназванных статей предусматривает лишь правило о том, что образовательные учреждения вправе выступать в качестве арендатора и (или) арендодателя имущества.

В соответствии же с Земельным кодексом Российской Федерации юридические лица (в том числе образовательные учреждения), обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, не вправе распоряжаться этими земельными участками, а значит, и не вправе сдавать их в аренду [4].

В качестве объекта аренды выступают различные имущественные комплексы, здания, сооружения и иные непотребляемые вещи, то есть те объекты, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования. Могут сдаваться в аренду и земельные участки [10], а также участки недр и другие обособленные природные объекты (к примеру, участки леса) или водные объекты [8].

Для земельных участков и других обособленных природных объектов законом могут быть установлены особенности сдачи их в аренду (п. 2 ст. 607 ГК РФ). «Эти особенности вытекают прежде всего из невозобновляемости многих природных ресурсов, их ограниченности (подчас уникальности), а потому – необходимости специально предусмотреть меры, направленные на их рациональное использование» [11]. Так, в частности, при сдаче в аренду земельных участков арендатор должен соблюдать целевое назначение используемых им земель.

Такие же правила законодатель предусмотрел применительно к недрам и животному миру, пользование которыми осуществляется на основании государственной лицензии и соответствующего договора, который арендой законодателем нигде не называется (ст. 11 Закона РФ «О недрах» [9] и ст. 33 Федерального закона «О животном мире» [6]). Впрочем, «и в этих случаях отказаться от использования правил об аренде вряд ли возможно».



Необходимо заметить, что если объектом аренды является объект недвижимости, то право аренды такого имущества подлежит государственной регистрации (ст. 26 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»). Если же при этом в аренду сдается земельный участок, участок недр или часть его, то к договору аренды прилагается соответствующий план (чертеж границ), если же в аренду передаются здания, сооружения, помещения в них или части помещений, то к договору прилагаются поэтажные планы здания, сооружения, где обозначаются сдаваемые в аренду помещения с указанием размера арендуемой площади (п. 2, 3 ст. 26 вышеназванного Закона).

Кроме того, законом могут быть установлены виды имущества, сдача которых в аренду не допускается или же ограничивается (п. 1 ст. 607 ГК РФ), но на сегодняшний день такого закона нет.

Сдача имущества в аренду не влечет за собой передачи права собственности на это имущество. Но продукция, плоды и иные доходы, получаемые арендатором в результате использования арендованного имущества в своей хозяйственной или иной деятельности, являются его собственностью. Собственностью арендатора выступают и различные прибавления к полученному по договору аренды имуществу, как то: его улучшения, первичные взносы и т. д.

Таким образом, в составе арендованного имущества наряду с собственностью арендодателя появляется собственность арендатора, так как арендатору принадлежит право собственности на созданную им продукцию и доходы, полученные от эксплуатации арендованного имущества. В собственность арендатора помимо названного поступают также не входящие в состав арендованного имущества материальные и иные ценности, получаемые и приобретаемые им по любым законным основаниям – по договору купли-продажи, мены и т. д. Кроме того, арендатор, как правило, может требовать возмещения стоимости неотделимых улучшений арендованного имущества, а в

отдельных случаях даже тогда, когда на их осуществление не было получено согласие арендодателя.

Таким образом, правомочия арендатора в этой части даже более широкие по сравнению с обладателями таких ограниченных вещных прав, как право хозяйственного ведения и право оперативного управления, поскольку плоды, продукция и доходы от использования имущества, находящегося соответственно в хозяйственном ведении или оперативном управлении, а также имущество, приобретенное унитарным предприятием или учреждением по договору или иным основаниям, поступают в хозяйственное ведение или оперативное управление предприятия или учреждения (п. 2 ст. 299 ГК РФ).

Арендатору по соответствующему договору передаются прежде всего правомочия владения и пользования (полностью или частично). При этом пользоваться арендованным имуществом арендатор обязан в соответствии с условиями договора, а если такие условия в соглашении не определены, то в соответствии с назначением имущества.

Однако вопреки традиционному представлению кроме названных правомочий арендатору передается в определенном объеме и правомочие распоряжения. Так, если до принятия действующего ГК РФ законодатель оговаривал для арендатора лишь возможность поднайма (ст. 287 Гражданского кодекса РСФСР 1964 г.), то в ныне действующем законодательстве перечень распорядительных возможностей арендатора существенно расширен. Так, с согласия арендодателя допускается поднаем, перенаем, заключение договора ссуды и др. В частности, с согласия арендодателя арендатору предоставлено право осуществлять такие распорядительные действия в отношении арендованного имущества, как: сдавать его в субаренду (поднаем), передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал различных хозяйственных обществ и товариществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено законом (п. 2 ст. 615



ГК РФ). При этом в указанных случаях, за исключением перенайма, ответственным по договору перед собственником имущества остается непосредственно сам арендатор.

У арендатора предприятия как единого имущественного комплекса распорядительные возможности еще шире: по общему правилу он вправе без согласия арендодателя продавать, обменивать, предоставлять во временное пользование либо займы материальные ценности, входящие в состав арендованного предприятия, сдавать их в субаренду и передавать свои права и обязанности по договору аренды в отношении таких ценностей другому лицу при условии, что это не влечет уменьшения стоимости предприятия и не нарушает других положений договора аренды предприятия (п. 1 ст. 660 ГК РФ).

Таким образом, правомочия владения и пользования арендованным имуществом составляют неотъемлемую часть договора аренды, а правомочие распоряжения довольно-таки ограничено и определяется исключительно на основе соглашения (договора) с арендодателем – собственником имущества. Арендатор владеет и пользуется предоставленным ему имуществом в соответствии с законом, условиями заключенного договора и назначением имущества. Что же касается распорядительных действий арендатора, то с согласия арендодателя он вправе сдавать арендованное имущество в субаренду, а также передавать свои права и обязанности по договору аренды другим лицам. Кроме того, арендные права могут быть предметом залога, могут в качестве вклада вноситься в уставный (складочный) капитал различных хозяйственных обществ и товариществ и в качестве вноса – в производственный кооператив (если иное не предусмотрено законом).

### **Литература**

1. Конституция Российской Федерации от 12 декабря 1993 г. [Электронный ресурс] // Режим доступа: [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru)
2. Гражданский кодекс Российской Федерации часть вторая [Электронный ресурс] // Режим доступа: [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru)

3. Федеральный закон от 16.07.1998 г. № 101-ФЗ «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения» (в ред. от 22.08.2004 [Электронный ресурс] // Режим доступа: [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru)

4. Федеральный закон от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [Электронный ресурс] // Режим доступа: [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru)

5. Федеральный закон от 22.08.1996 г. № 125-ФЗ «О высшем и послевузовском профессиональном образовании» [Электронный ресурс] // Режим доступа: [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru)

6. Федеральный закон от 24.04.1995 г. № 52-ФЗ «О животном мире» [Электронный ресурс] // Режим доступа: [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru)

7. Федеральный закон от 12.01.1995 г. № 5-ФЗ «О ветеранах» [Электронный ресурс] // Режим доступа: [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru)

8. Закон РФ от 21.02.1992 г. № 2395-1 «О недрах» [Электронный ресурс] // Режим доступа: [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru)

9. Закон РФ от 07.02.1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей» [Электронный ресурс] // Режим доступа: [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru)

10. Гутников О. Государственная регистрация права аренды // Хозяйство и право. 2014. № 5.

11. Ефимова Л.Г. О соотношении вещных и обязательственных прав // Государство и право. 2014. № 10.

12. Кавелин К.Д. Права и обязанности по имуществам и обязательствам в применении к русскому законодательству. Опыт систематического обзора. М.: Статут, 2010.

13. Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. М.: Статут, 2012.