

Зитляужева Залина Мухарбиевна

Магистрант

Направление: Юриспруденция

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

Правовая сущность договора аренды

Аннотация. Статья посвящена основным правовым особенностям соглашения, которое считается договором аренды. Автор исследовал особенности договора имущественного найма, классификацию по видам, а также требования, которые предъявляет действующее гражданское законодательство к договору аренды.

Ключевые слова: соглашение, договор аренды, виды договора аренды, требования.

Договор аренды относится к наиболее часто используемым в предпринимательской деятельности соглашениям. Он регламентирует предоставление имущества арендодателем за плату во временное пользование нанимателю. Согласно п. 1 ст. 606 Гражданского кодекса РФ, договор аренды или имущественного найма является консенсуальным, взаимным и возмездным [1]. Это означает, что требует обоюдного согласия сторон со всеми условиями, после его заключения у нанимателя и наймодателя возникают определенные права и обязанности, одна из сторон получает плату за выполнение своих обязательств. Сторонами соглашения, его субъектами, являются арендодатель и арендатор. Иногда их называют наймодатель и наниматель соответственно. Собственник имущества или его уполномоченное лицо (при условии, что он имеет право распоряжаться имуществом) становится арендодателем. Нанимателем же может быть физическое лицо (любой дееспособный гражданин) или юридическое лицо. В качестве одной из сторон подобного

соглашения может также выступать государство, национально-государственные, административно-территориальные и муниципальные образования [2, с. 59].

Договоренность о предоставлении во временное пользование может быть зафиксирована в отношении любого имущества, которое не теряет своих свойств в процессе использования. Оно должно быть индивидуально-определенным, непотребляемым и незаменимым. Таким образом, предметом может быть земельный участок, природный объект, имущественный комплекс, предприятие, здание или сооружение, оборудование, транспорт и т. д. [3, с. 192]. По истечении срока соглашения наниматель, как правило, возвращает имущество в первоначальном состоянии с учетом износа. Предметом соглашения не может быть имущественное право или денежные средства. Причина, по которой договор аренды можно отнести к наиболее важным официальным документам практически любой организации, заключается в его широких правовых возможностях. Представители бизнеса часто сталкиваются с ситуацией, когда имущество, необходимое для достижения целей компании, не нужно ей постоянно. Или же просто организации не хватает средств на его приобретение. В этом случае выгодно заключить договор имущественного найма, чтобы не инвестировать, например, в приобретение оборудования или недвижимости, которое не будет постоянно востребовано. Что касается другой стороны – арендодателя, подобное соглашение дает возможность реализовать широкий круг экономических интересов: от извлечения прибыли до рационализации бизнеса.

Договор аренды обладает следующими правовыми особенностями: несмотря на то, что в процессе выполнения соглашения одна сторона передает имущество во временное пользование другой, переход права собственности не происходит. Это основное отличие аренды от купли-продажи, займа или мены. Заключение договора имущественного найма порождает обязательства по передаче имущества. В этом заключается его схожесть со ссудой и наймом. Принцип свободы договора действителен в отношении договора аренды. Тем

не менее, законодательство довольно жестко регламентирует правоотношения, возникающие на основе заключения такого соглашения, а именно: срок его истечение, порядок предоставления имущества и обязанности по его содержанию, порядок и форма уплаты арендной платы и т. д. В результате заключения соглашения наниматель приобретает статус титульного владельца. Он имеет право защищать имущество наравне с субъектом права собственности, т.е. истребовать его из незаконного владения или требовать устранения нарушений владения [4, с. 249].

Одна из важнейших характеристик – право следования. Оно реализуется в сохранении условий соглашения в случае перехода права собственности на арендуемое имущество другому лицу. То же касается ограниченного права на объект, предоставленный во временное пользование. Принадлежность договора аренды к тому или иному отдельному виду определяется в зависимости от предоставляемого во временное пользование имущества и субъектного состава. Единый классификационный критерий действует в отношении проката, временного фрахтования и лизинга.

Общие положения об аренде содержатся в § 1 Главы 34 Гражданского кодекса РФ. Данный раздел законодательства регламентирует форму договора, его сроки, обязанности и ответственность сторон, условия расторжения, а также особенности отдельных видов аренды.

Помимо ГК РФ существуют и другие нормативные акты, регулирующие эту сферу: Закон «О защите прав потребителей» от 07.02.1992 №2300-1; Закон «О финансовой аренде (лизинге)» от 29.10.1998 №164-ФЗ; Земельный кодекс Российской Федерации №136-ФЗ от 25.10.2001; Лесной кодекс Российской Федерации №200-ФЗ от 04.12.2006; Водный кодекс Российской Федерации №74-ФЗ от 03.06.2006; Закон «О недрах» от 21.02.1992 №2395-1. Основное требование к соглашению – это его письменная форма в случае, если одна из сторон является физическим лицом. Если договор аренды заключается между физическими лицами, письменная форма используется только при сроке действия соглашения более одного года. Форма договора аренды между

гражданами имеет ряд отличий от общего правила, регулирующего сделки. Необходимость заключения сделки в письменной форме зависит от того, превышает ли сумма сделки установленный МРОТ. При превышении не менее чем в десять раз, а также в ряде других случаев предусмотренных законом, сделка должна быть оформлена письменно. Как система электронного документооборота снижает риски конфликтов в договорной деятельности? Особые требования законодательство предъявляет к договорам, связанным с предоставлением во временное пользования недвижимости: за исключением некоторых случаев они подлежат обязательной государственной регистрации, и считать их заключенными можно только с этого момента. В случае, когда соглашение предусматривает не только аренду, но и последующий переход права собственности, необходимо использовать форму договора купли-продажи. Специальные требования законодательства установлены в законодательстве для объектов недвижимости и предприятий. Что касается движимого имущества, соглашение об аренде может предусматривать право нанимателя выкупить его, но форма документа специально не регулируется.

Основные виды договора аренды. Вид определяется в зависимости от предоставляемого в аренду объекта. Отдельными видами, в отношении которых действует единый классификационный критерий, считаются прокат, временное фрахтование и лизинг [5, с. 35]. Таким образом, можно выделить следующие виды договоров об имущественном найме: 1. Прокат. Данное соглашение обладает всеми характеристиками договора аренды: его можно считать консенсуальным, взаимным и возмездным. Наиболее распространена ситуация, когда нанимателем является юридическое лицо, а арендатором – физическое. Т.е. коммерческая фирма сдает имущество в аренду за определенную плату, что является для нее основным или дополнительным источником дохода. В данном случае прокат – постоянная предпринимательская деятельность компании. Объект – движимое имущество, срок действия – не больше года. Необходима письменная форма соглашения с обязательным указанием арендной платы в виде определенных периодических или единовременных платежей. 2. Аренда

транспортного средства (фрахтование). Предметом договора выступает транспортное средство, предоставляемое во временное пользование за определенную плату. Арендодатель может также оказывать нанимателю услуги по управлению транспортом и его технической эксплуатации. Фрахтование оформляется в письменной форме и не подлежит государственной регистрации. Цель такого соглашения – осуществление арендатором технической и коммерческой эксплуатации транспортного средства или его передача в субаренду. Инструкция по делопроизводству. 3. Аренда зданий и сооружений. Объектом является недвижимым имуществом, т.е. такое соглашение заключается в письменной форме и нуждается в государственной регистрации и считается заключенным только после нее. Основные условия – размер арендной платы и требования к эксплуатации здания. 4. Аренда предприятия. При заключении подобного соглашения во временное владение и пользование предоставляется предприятие как имущественный комплекс, который включает основные и оборотные средства, права использования ресурсов, права требования, исключительные права, а также долги. Цель соглашения – осуществление предпринимательской деятельности за счет арендуемого предприятия. Существенное условие – предмет и арендная плата. Договор заключают в письменной форме и направляют на обязательную государственную регистрацию, после чего он считается заключенным. 5. Лизинг (договор финансовой аренды). Лизинг является разновидностью аренды, при которой наниматель приобретает необходимое нанимателю имущество у определенного продавца, по указанию арендатора, и предоставляет его во временное владение для осуществления коммерческой деятельности. Ответственность за выбор объекта лежит на нанимателе, если отдельно не закреплено право выбора продавца арендодателем. Основными признаками договора лизинга считаются: наличие целей финансирования у наймодателя, приобретение им имущества после заключения соглашения, использование имущества для предпринимательской деятельности. Существенные условия – объект и срок действия, цена, порядок балансового

учета объекта, которым может выступать движимое и недвижимое имущество, кроме земельных участков и природных объектов.

Исходя из сказанного, необходимо уравнивать полномочия сторон в договоре лизинга, ограничив возможности арендодателя по вмешательству в деятельность арендатора.

Автор считает, что на основании анализа законодательства и юридической литературы, необходимо внести в п. 3 ст. 619 ГК РФ изменения следующего содержания: в случае однократного невнесения арендатором арендной платы в установленный договором срок.

Одним из недостатков в правовом регулировании, лизинговой деятельности является, на взгляд автора, следующее противоречие. В статье 13 Федерального закона «О финансовой аренде (лизинге)» лизингодателю предоставлено право бесспорно в административном порядке, списывать денежные средства лизингополучателя с его банковского счета при не перечислении последним лизинговых платежей более двух раз подряд по истечении установленного договором лизинга срока платежа. Однако, данное положение противоречит конституционному принципу судебного отчуждения имущества. Безусловно, признавая – важность защиты интересов лизингодателя, тем не менее, следует учитывать верховенство Конституции Российской Федерации.

Помимо этого, из текста пункта 1 статьи 22 Федерального закона «О финансовой аренде (лизинге)», следует исключить положение об ответственности лизингополучателя за имущественный ущерб, возникающий при монтаже оборудования, являющегося предметом лизинга, так как на практике монтажом оборудования, сдаваемого в лизинг, чаще всего, занимается лизингодатель, продавец или специализированная организация, которые и должны нести имущественную ответственность до тех пор, пока оборудование не будет сдано в эксплуатацию лизингополучателю.

Литература

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32 (часть I). 5 декабря.

2. Алексеев С.С., Васильев А.С., Голофаев В.В., Гонгало Б.М. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации (учебно-практический). Части первая, вторая, третья, четвертая / Под ред. С.А. Степанова. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Проспект; Екатеринбург: Институт частного права, 2010.

3. Казанцев В.И. Гражданско-правовой договор. Общие положения. М.: Экзамен, 2017.

4. Корнийчук Г.А. Договоры аренды, найма и лизинга: Монография. М.: Дашков и К°, 2017.

5. Иншакова А.О. Конструкция договора аренды на страже результативности гражданского оборота имущества // Вестник ВолГУ. Серия 5: Юриспруденция. 2013. № 2.

© Бюллетень магистранта 2019 год № 5