

**Иноземцева Елена Валерьевна**

Магистрант НАЧОУ ВПО СГА

**Направление:** Юриспруденция

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

### **Аренда в гражданском праве России**

**Аннотация.** Настоящая статья посвящена особенностям правового регулирования института аренды по российскому законодательству. В данной статье особое внимание уделено рассмотрению актуальных проблем правоприменения института аренды в гражданском праве России.

**Ключевые слова:** аренда, арендодатель, арендатор, арендная плата, недвижимое имущество, передаточный акт.

Аренда является одним из традиционных видов гражданско-правовых договоров, получивших широкое распространение как в предпринимательской, так и в иных сферах, включая бытовую.

В действующем российском законодательстве определение договора аренды дано в ст. 606 Гражданского кодекса РФ. По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Исходя из определения можно выделить три основные черты, характерные для данного договора.

© Во-первых, это соглашение, на основе которого осуществляется передача (предоставление) определенного имущества лицом, правомочным распоряжаться им, во владение и пользование (или только пользование) другому лицу без перехода к последнему права собственности. Собственником имущества остается арендодатель. Во-вторых, аренда всегда носит временный характер и по окончании срока аренды имущество подлежит возврату

арендодателю. Исключения составляют случаи выкупа арендатором взятого внаем имущества, но в этих случаях аренда прекращается и на завершающем этапе отношения сторон переходят в сферу купли-продажи. В-третьих, договор аренды всегда возмездный: арендатор обязан платить за пользование имуществом (в отличие от безвозмездного договора ссуды).

Поскольку права и обязанности по договору аренды возникают у обеих сторон, он относится к двусторонним; данный договор является также консенсуальным, то есть устанавливающим между сторонами обязательственные отношения с момента достижения ими соглашения (оформления договора), в отличие, скажем, от договора займа, который относится к реальным и считается заключенным с момента передачи денег или иных вещей заемщику (ст. 807 ГК РФ).

По общему правилу имущество передается арендатору в его владение и пользование. Но с развитием гражданско-правовых отношений, охватывающих новые области экономического партнерства, стала возможной аренда, при которой имущество предоставляется арендатору только в пользование.

Аренда дает возможность удовлетворять потребности граждан и юридических лиц, нуждающихся во временном пользовании определенными вещами, и в то же время обеспечивает собственнику имущества, не использующему его в данный период, получение дохода в виде арендной платы. Это выгодно для обеих сторон.

Для нового законодательства об аренде характерно то, что детальная регламентация отношений не превращается в излишнюю «зарегулированность». Многим нормам придан диспозитивный характер, что дает сторонам возможность при необходимости решать в договоре тот или иной вопрос иначе, чем в законе, а законодательное регулирование используется как запасной вариант («если иное не предусмотрено в договоре»). Императивными являются в основном нормы, обеспечивающие защиту прав сторон, а также третьих лиц, интересы которых могут быть затронуты. Такой подход обеспечивает достаточно проработанную юридическую основу

формирования и развития арендных отношений, что повышает их правовой уровень и защищенность участников и в то же время не противоречит принципу свободы договора.

Нужно отметить, что теоретические и практические вопросы правового регулирования института договора аренды с учетом уровня экономического развития общества и благосостояния его членов не получили системной и комплексной разработки и освещения в научной и практической литературе.

Кажущаяся простота арендных правоотношений, большое число соответствующих договоров в текущей деятельности – все это порой приводит к тому, что стороны не уделяют должного внимания их оформлению и нередко заключают договоры без надлежащего правового анализа. При этом за основу берутся типовые формы из сборников договоров, а контроль исполнения поручается неквалифицированным сотрудникам. Столь легкомысленный подход чреват весьма серьезными убытками и издержками.

Статистические данные за последнее время о рассмотрении арбитражными судами и судами общей юрисдикции гражданских дел на территории России свидетельствуют о том, что с каждым годом увеличивается количество споров, связанных с арендными отношениями. Так, если в 2006 году было рассмотрено 2316 дел, то в 2007 г. – 12372, в 2008 г. – 19525, в 2009 г. – 20213, в 2010 г. – 22347, в 2011 г. – 23521 дел [1].

Поэтому в современных реалиях существуют проблемы правоприменения института аренды. Остановимся более подробно на некоторых из них.

1. Современный Гражданский кодекс РФ [2] не дает прямого ответа на следующие вопросы: как и на основании какого документа должен осуществляться сам процесс передачи сдаваемого имущества от арендодателя к арендатору? Как зафиксировать явные и (или) скрытые недостатки имущества, передаваемого в аренду? Сколько времени необходимо сторонам для завершения приема-передачи имущества? Наконец, нет в ГК РФ и ответа на вопрос, как быть, если арендодатель (или арендатор) затягивает процесс передачи или приема арендованного имущества. Ответов на это не найдешь и

ни в одном комментарии к ГК РФ. Единственной статьей в ГК РФ, в которой имеются слова «передаточный акт», является статья 659. Но эта норма права относится к аренде предприятия в целом как имущественного комплекса. В соответствии с ней передача предприятия арендатору осуществляется по передаточному акту. Подготовка предприятия к передаче, включая составление и представление на подписание передаточного акта, является обязанностью арендодателя и осуществляется за его счет, если иное не предусмотрено договором аренды предприятия.

Думается, что для ответов на эти вопросы необходимо обратиться к существующей и устоявшейся практике фиксации сделок по передаче имущества от одного субъекта арендного правоотношения к другому. Имеется в виду соответствующий обычай делового оборота. И с точки зрения законодательной техники это верно, ибо невозможно регламентировать каждый шаг участников арендного договора. Все свои шаги в этом направлении стороны оговаривают в договоре самостоятельно. Вместе с тем можно рекомендовать законодателю устранить имеющиеся законодательные пробелы, внося соответствующие дополнения в гл. 34 ГК РФ.

2. Правоприменители часто сталкиваются с вопросами – какой же промежуток времени необходим сторонам для подписания акта сдачи-приема объекта в аренду? Как быть, если какой-нибудь участник арендного контракта затягивает процесс подписания вышеозначенного акта или вовсе не подписывает его? Ответить на эти вопросы возможно следующим образом. В самом тексте договора надо четко оговорить все эти моменты и обозначить имущественную ответственность виновного контрагента. Например, по предложению Б.Д. Завидова, в договор аренды можно внести пункт примерно такого содержания: «Ни одна из сторон не имеет права отказаться от подписания акта сдачи-приема объекта (имущества) в аренду по неосновательному мотиву. Указанный акт подписывается сторонами в течение 5 (пяти) календарных дней с момента подписания настоящего (основного) договора сторонами. За неосновательное уклонение от подписания акта сдачи-

приема имущества в аренду или отказ от его подписания виновная сторона выплачивает потерпевшей стороне штраф в размере 1500 рублей за каждый день просрочки (или отказа) подписания акта до момента его фактического подписания». Все подобные условия ответственности, по его мнению, являются договорными. Они не указаны в тексте ГК РФ, но сам ГК РФ не запрещает использовать договорные санкции за ненадлежащее исполнение обязательств. Кроме того, можно предусмотреть в указанных случаях и компенсацию убытков в пользу потерпевшей стороны, в том числе и неполученный доход. Все эти санкции будут дисциплинировать нерадивого партнера по договору аренды.

3. В силу п. 1 ст. 616 ГК РФ обязанность по производству капитального ремонта лежит на арендодателе, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором аренды (капитальный ремонт – такое восстановление основных элементов арендованного имущества, без которого это имущество нельзя использовать по назначению). К сожалению, ГК РФ обходит молчанием вопрос о правоотношениях сторон арендного договора при производстве капитального ремонта. Поэтому предполагается, что этот законодательный пробел целесообразно устранить следующим образом: все условия такого договора, так или иначе связанного с проведением такого ремонта (очень важного для арендатора, ибо такой ремонт может надолго затруднить использование арендованного имущества по целевому назначению), необходимо в первую очередь оговорить в самом тексте договора аренды. При этом капремонт производится в срок, также установленный договором, а если он не определен договором или вызван неотложной необходимостью – в разумный срок.

### **Литература**

1. Никифорова Е.И. Обзор судебной практики по спорам, связанным с договором аренды // Жилищное право. 2012. № 12.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации: Ч. 2 от 26.01.1996г. (ред. от 21.07.2014) // СЗ РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

3. Завидов Б.Д. Договор аренды нежилых помещений: правовое регулирование. М.: ИТК «Дашков и Ко», 2004.

© Бюллетень магистранта 2014 год № 6