

**Салихов Демир Садыкович**

Магистрант

**Направление:** Юриспруденция

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

### **Договор аренды**

**Аннотация.** В статье рассматривается содержание договора аренды. Договор аренды относится к числу классических договорных институтов, которые известны цивилистике еще со времен римского права. Выбор данной темы не случаен. В обосновании этому приведем ключевые и насущные примеры: это обосновывается следующим, что договор аренды (имущественного найма) широко применяется как в предпринимательской, так и в иных сферах, в их числе и бытовая; актуальность темы заключается в том, что в современной России возрос спрос на применение договора аренды, в частности, аренды зданий и сооружений, жилых и нежилых помещений.

**Ключевые слова:** аренда, договор аренды, арендатор, арендодатель.

По договору аренды, т.е. имущественного найма, арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование

Правоотношения сторон по договору аренды регулируются статьями 606-670 главы 34 «Аренда» Гражданского кодекса Российской Федерации [1, с. 105]

© Договор аренды является консенсуальным, возмездным и взаимным. Обеспечение передачи индивидуально определенной вещи во временное пользование другим лицом – основная цель договора аренды. Передача вещи во владение арендатора, несет служебные функции по обеспечению пользования вещью. Переданная вещь должна поддерживаться в надлежащем состоянии, охраняться от посягательств иных лиц и т. д.

Возможна субаренда, которая заключается в сдаче имущества в аренду арендатором третьему лицу. К субаренде применимы правила, которые регулируют арендные отношения, если иное не определено законодательством. Объем прав субарендатора не должен превосходить объема прав арендатора.

Стороны договора – арендодатель или наймодатель и арендатор или наниматель. Ими могут быть любые субъекты гражданского права. Арендодателем могут быть любые физические или юридические лица (включая иностранные), которые имеют титул и собственника имущества и управомоченного законом или собственником лица сдать в аренду имущество (ст. 608 ГК РФ).

По общему правилу арендаторами по договору аренды выступают любые физические и юридические лица. Но для отдельных видов аренды Гражданский кодекс Российской Федерации установил исключения из данного правила. Например, в качестве арендатора жилых помещений вправе выступать исключительно юридические лица (п. 2 ст. 671 ГК РФ). При аренде предприятия и финансовой аренде – лицо, которое занимается предпринимательской деятельностью (п. 1 ст. 656, ст. 665 ГК РФ).

Существенным условием является предмет договора. Предметом договора выступает любая индивидуально-определенная вещь, не теряющая собственных свойств в процессе использования (непотребляемая) [3, с. 46].

Форма договора аренды подчинена общим правилам о форме сделок, с учетом вытекающих из договора аренды особенностей:

– письменная форма обязательна для договора, который заключается на срок более года, а также для договора, в котором одна из сторон является юридическим лицом, независимо от того, на какой срок он заключен;

– в той форме, которая предусмотрена для договора купли-продажи подобного имущества (ст. 609 ГК РФ), заключается договор аренды имущества, который предусматривает в дальнейшем переход права собственности на данное имущество к арендатору;

– государственной регистрации (ст. 651 ГК РФ) подлежит договор аренды зданий и сооружений, который заключают на срок более 1 года.

К существенным условиям договора не относится его цена. Поэтому арендная плата в договоре может не устанавливаться. В таких случаях применяют обычную арендную плату (п. 1 ст. 614 ГК РФ) [1, с. 215].

В договоре могут быть прописаны ограничения на изменение размера арендной платы, или частота его изменений. Срок договора может быть двух видов – определенным и неопределенным.

К видам договора аренды относятся прокат, аренда транспортных средств, аренда зданий и сооружений, финансовый лизинг, аренда предприятий.

Арендатор обязан использовать арендуемое имущество в соответствии с договором аренды или с назначением имущества. Вовремя вносить арендную плату за использование имущества является основным условием по договору найма.

Арендодатель имеет право контролировать как использует арендатор арендованное имущество, по назначению или нет; не продолжать арендные отношения, если на изменение существенных условий данного договора арендатор не согласен; расторгнуть договор, если арендатор не соблюдает условия об арендной плате более чем два месяца подряд.

В обязательства арендодателя входит предоставление имущества в установленный срок в соответствии с условиям договора аренды; предупреждение арендатора о имеющихся правах третьих лиц на имущество (если таковые имеются), которое сдается в аренду; производить за свой счет капитальный ремонт (если он необходим); производить компенсацию стоимости неотделимых улучшений, произведенные арендатором за свой счет с согласия арендодателя, если иное не предусмотрено договором [2, с. 31].

Для расторжения договора аренды, основанием может являться следующее: неисполнение пунктов договора; ликвидация юридического лица в тех случаях, когда оно является арендатором или арендодателем; соглашение

обеих сторон о расторжении договора; исковое требование в суд одной из сторон.

Законодателем обеспечено детальное регулирование конкретно тех вопросов договора аренды, которые являются общими как для договора аренды, так и для его отдельных видов. Большинство норм, регулируемые договором аренды, носят диспозитивный характер. То есть они действуют в том случае, когда стороны урегулировали соответствующие вопросы в договоре.

### Литература

1. «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)» от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 18.03.2019, с изм. от 03.07.2019) [Электронный ресурс] // Режим доступа: <https://legalacts.ru/kodeks/GK-RF-chast-2/> (дата обращения: 01.11.2019).

2. Гражданское право: Учебник. В 2 т. / Под ред. Б.М. Гонгало. Т. 2. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2017.

3. Богданова Е.Е., Василевская Л.Ю., Гринь Е.С. и др. Договорное право России: реформирование, проблемы и тенденции развития: Монография. М.: Инфра-М, 2016.