

**Суязова Татьяна Вячеславовна**

Магистрант

**Направление:** Юриспруденция

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

### **Актуальные вопросы договора аренды**

**Аннотация.** В статье раскрываются виды договоров аренды, дается их краткая характеристика и особенности, перечисляются проблемы, возникающие в процессе реализации правовых норм, регулирующих арендные отношения.

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

Из договорных форм, которые используются субъектами гражданского права, аренда имеет очень важное значение.

На сегодняшний день договор аренды можно отнести к одному из наиболее востребованных и часто заключаемых договоров, особенно в предпринимательской деятельности. Договор аренды – это сделка по передаче имущества во временное пользование. Такую договорную форму удобно использовать юридическим и физическим лицам, а также государству и муниципальным образованиям. Этот договор создает возможность для арендатора получать определенный доход от сдачи имущества в аренду, а лицу, которое берет это имущество во временное пользование, извлекать из этого выгоду, даже если для этого нет достаточных денежных средств. Отсюда можно сделать вывод, что обе стороны, участвующие в договоре аренды, могут получить свой доход, «без перехода права собственности на объект недвижимости, без траты на его приобретение (за исключением заключения договора аренды помещений с последующим правом выкупа)» [1, с. 38].

Гражданским законодательством предусмотрены следующие виды аренды: прокат, аренда транспортных средств, аренда зданий и сооружений, аренда предприятий и финансовая аренда (лизинг). Каждый вид аренды имеет свои особенности.

Так, согласно ст. 626 Гражданского кодекса РФ «по договору проката арендодатель, осуществляющий сдачу имущества в аренду в качестве постоянной предпринимательской деятельности, обязуется предоставить арендатору движимое имущество за плату во временное владение и пользование» [2, с. 626]. Особенностью этого вида договора является то, что он имеет публичный характер. Это значит, что договор должен быть заключен с каждым обратившимся к арендодателю на одинаковых для всех условиях. В случае необоснованного уклонения от заключения договора арендатор имеет право обратиться в суд.

По договору транспортных средств арендодатель предоставляет арендатору транспортное средство за плату во временное владение и пользование с оказанием своими силами услуги по управлению и технической эксплуатации (аренда транспортного средства с экипажем, фрахтование на время) или без оказания таких услуг (аренда транспортного средства без экипажа).

Особенностью договора аренды транспортного средства с экипажем является то, что арендодатель берет на себя обязательство по предоставлению транспортного средства, его управлению и по его технической эксплуатации. Все расходы, связанные со страхованием, эксплуатацией, рисками, деликтную ответственность за вред, причиненный третьим лицам с использованием транспортного средства, также несет арендодатель. Из особенностей аренды транспортного средства без экипажа можно выделить обязанность арендатора содержать этот транспорт в надлежащем состоянии, проводить текущий и капитальный ремонт, обеспечивать необходимыми принадлежностями. Арендатор несет все расходы по эксплуатации транспортного средства, на обязательное страхование, а в случае нанесения вреда третьим лицам,

причиненного в связи с использованием этого средства также деликтная ответственность лежит на нем.

Если говорить об особенности договора аренды здания и сооружения, по которому, согласно ч.1 ст. 650 ГК РФ, «арендодатель обязуется передать во временное владение и пользование или во временное пользование арендатору здание или сооружение» то она, во-первых, содержится в самом объекте [2, с. 650]. Ведь по этому договору могут сдаваться здания и сооружения целиком или часть их, передаваться права на земельный участок, где находятся эти арендуемые объекты. Передача в аренду объектов незавершенного строительства может осуществляться только после его государственной регистрации, как объекта недвижимости в соответствии со ст. 652 ГК РФ. Все эти объекты обладают высокой стоимостью и имеют индивидуальную и неразрывную связь с землей.

Под арендой предприятия понимается предоставление арендатора определенную плату во временное владение и пользование предприятия, как имущественного комплекса, в который могут входить земельный участок, «здания, сооружения, оборудование и другие входящие в состав предприятия основные средства, запасы сырья, топлива, материалов и иные оборотные средства, права пользования землей, водой и другими природными ресурсами, зданиями, сооружениями и оборудованием, иные имущественные права арендодателя, связанные с предприятием, права на обозначения, индивидуализирующие деятельность предприятия, и другие исключительные права, а также уступить ему право требования и перевести на него долги, относящиеся к предприятию», что следует из п. 1 ст. 656 ГК РФ [2, с. 656]. Из этого определения мы видим, что предприятие – это специфический объект в арендных отношениях, так как включает в себя определенное имущество, исключительные права и обязательственные права и обязанности. Этот договор заключается между предпринимателями. В этом особенность договора аренды предприятия.

Среди особенностей договора финансовой аренды (лизинг) можно отметить следующие:

– предметом в данном договоре могут быть любые непотребляемые вещи, кроме земельных участков и других природных объектов. Как указано в ст. 666 ГК РФ и ст. 3 ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)» это могут быть предприятия, здания и сооружения, оборудование, транспортные средства и др. [3, с. 3].

– договор лизинга оформляется в письменной форме независимо от его срока и сторон.

– участниками лизинговых отношений являются лизингодатель, лизингополучатель. Должен быть и продавец-собственник имущества, передаваемого по договору финансовой аренды (лизинга). Арендатор обязан определить продавца и указать имущество, которое будет приобретено. Договор финансовой аренды (лизинг) может заключаться только между предпринимателями.

– к обязанностям лизингодателя относятся приобретение у определенного продавца в собственность указанного в договоре имущества, передача этого имущества за определенную плату на установленный срок и на определенных условиях лизингополучателю, а также выполнение других обязательств, которые вытекают из содержания договора финансовой аренды; лизингополучатель должен принять это имущество, выплатить лизингодателю в установленные сроки все платежи согласно условиям договора, а с окончанием срока действия договора

– лизингополучатель обязан принять предмет лизинга в порядке, предусмотренном указанным договором финансовой аренды; выплатить лизингодателю лизинговые платежи в порядке и в сроки, которые предусмотрены договором; а по окончании срока действия договора вернуть его или по договору купли-продажи приобрести в собственность, выполнить все обязательства в соответствии с договором.

Несмотря на такую распространенность института аренды до сих пор остается много неясных вопросов, касающихся арендных отношений.

Анализ материалов судебной практики выявил немало проблем в правовом регулировании договоров аренды. Следует согласиться с В.А. Белов, который отмечает, что «в настоящее время содержатся расхождения не только в нормах законодательства, регламентирующего правила заключения и исполнения договора аренды, но случается, что нормы правоприменительной практики расходятся с нормами, закрепленными в законодательстве. Данная особенность как раз характеризует тенденцию расхождения судебной практики с законодательно установленными нормами права» [4, с. 19]. Хотя А.И. Дамыт и считает что «существующее правовое регулирование арендных отношений в рамках гражданского законодательства в целом можно признать достаточно четким и непротиворечивым. Между тем, как мы увидели, существуют отдельные проблемы, не позволяющие правоприменителям однозначно решать вопросы о точном применении норм, что порождает неоднозначность в судебной практике и затруднения в урегулировании спорных ситуаций, что прямо сказывается на качестве российского правосудия по гражданским делам. В этой связи, в ходе реформирования российского гражданского законодательства необходимо принятие отдельных изменений в регламентацию арендных отношений» [5, с. 54]. Это, конечно, не вызывает никаких сомнений.

Так, в настоящее время в правоприменительной практике многие проблемы появляются при выполнении обязательств по договору аренды. Это, в первую очередь, связано с пробелами законодательного регламентирования существенных условий договора аренды, выявляются также некоторые трудности и при использовании правил об аренде, в том числе аренде зданий, сооружений и предприятий, транспортных средств, лизинге.

### **Литература**

1. Гаврилов К.С. Плюсы и минусы аренды. М. Проспект, 2017.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 18.07.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2019) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 330. 15 декабря; Собрание законодательства РФ. 2019 34-ФЗ. 18 марта.

3. О финансовой аренде (лизинге): Федеральный закон от 29.10.1998 № 164-ФЗ (ред. от 16.10.2017) // Собрание законодательства РФ. 1998. № 44. Ст. 5394. 2 ноября; Собрание законодательства РФ. 2017. № 295-ФЗ. 16 октября.

4. Белов В.А. Особенности законодательства об аренде // Право и экономика. 2014. № 6.

5. Дамчыт А.И. Проблемы регулирования института аренды в России // Юридические науки. 2018. №16.

© Бюллетень магистранта 2019 год №6