

УДК – 347
ББК – 67.404

БАРАБАН А.А.,
студентка 3-го курса Московского
финансово-юридического университета МФЮА
e-mail: nastya.baraban@mail.ru

12.00.03 – гражданское право; предпринимательское право; семейное право;
международное частное право

ДОГОВОР АРЕНДЫ В ГРАЖДАНСКОМ ПРАВЕ

Аннотация. Договор аренды – один из классических видов договоров, получивших широкое распространение в предпринимательской и в иных сферах, включая бытовую. 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.

Ключевые слова: наем, договор аренды, имущество.

BARABAN A.A.,
student of the 3rd course Moscow financial and law University MFUA

THE LEASE CONTRACT IN CIVIL LAW

Abstract. Lease agreement – this is one of the classic types of agreements have been widely used both in business and in other areas, including consumer. Rent gives the opportunity to meet the needs of citizens and legal persons in need of temporary use certain things, and at the same time provides the owner of the property, do not use it in a given period, income in the form of rent.

Keywords: lease, lease, property.

Эффективность аренды и степень ее влияния на развитие экономики государства в значительной степени обусловлены полнотой правового регулирования этой сферы отношений, а также возможностью принятия мер совершенствования правотворческой работы и устранения противоречий в правоприменительной практике. В условиях рыночной экономики договор является основным средством организации отношений между субъектами хозяйствования и важным инструментом правовой организации хозяйственной жизни общества в целом. Договор служит регламентации товарно-денежных и иных отношений, субъекты которых выступают равными, самостоятельными и независимыми друг от друга. Именно договор – то правовое средство, с помощью которого социально и экономически равноправные и самостоятельные субъекты устанавливают свои права и

обязанности, т.е. юридические пределы свободы поведения.

Договор аренды относится к числу классических договорных институтов, известных гражданскому праву со времен римского права. В римском праве он рассматривался как один из видов договора найма. Римское право признавало три вида найма:

- наем вещей (locatio-conductio rei);
- наем услуг (locatio-conductio operarum);
- наем работ, или подряд (locatio-conductio operis).

Правовое регулирование отношений аренды, в силу давности возникновения этого института, является довольно разветвленным, что, однако, не лишает его определенных недостатков и пробелов.

Проблематика договора аренды подробно изучалась в научных кругах, однако фундаментальных исследований значения договора аренды в гражданском праве нет.

Исследованию отдельных вопросов, связанных с договором аренды, посвятили свои труды такие отечественные ученые, как М.И. Брагинский, Д.В. Елизаров, Л.Ю. Василевский, И.С. Канзафарова, Н.С. Карцев, Л.Т. Кокоев, А. Немцова, И.А. Покровский, Е.А. Суханова, А.А. Иванова, Е.А. Харитонов и др.

Целью этой статьи является исследование значения договора аренды в гражданском праве.

Установление значения договора аренды в гражданском праве и его существенных условий необходимо начать с определения понятия договора аренды. В соответствии со ст. 606 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) «по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование» [2].

Из этого определения следует, что данный договор является платным и срочным. По ГК РФ предметом договора аренды может быть вещь, определенная индивидуальными признаками, которая сохраняет свой первоначальный вид при неоднократном использовании (непотребительская вещь). Содержание договора – это совокупность условий (пунктов), определенных по усмотрению сторон и согласованных ими, и условий, договоренность о которых обязательна для определенного типа договора в соответствии с требованиями норм правовых актов [4, с. 48].

Существенными условиями договора аренды является предмет, цена и срок. Однако это те условия, обязательность которых определена законодателем, но в каждом случае стороны, заключая договор аренды, имеют право и должны согласовать более широкий перечень условий договора для реализации своих прав и точного и полного выполнения его условий [1, с. 58].

Договор аренды имеет несколько разновидностей, каждому из которых присущи свои особенности. Договоры аренды можно классифицировать по следующим основаниям:

- по времени – с установленным сроком и без установленного срока;

- по предмету договора аренды – аренда вещей, аренда целостных имущественных комплексов, аренда имущественных прав;

- по праву собственности на имущество, являющееся предметом договора аренды, – аренда частного имущества, аренда коммунального имущества, аренда государственного имущества;

- по виду имущества – аренда движимого имущества (договоры проката, найма (аренды) транспортного средства и т.п.), аренда недвижимого имущества (договоры найма (аренды) земельного участка, найма здания или другого капитального сооружения, аренда водного объекта и т.д.).

При рассмотрении договора аренды и его существенных условий нельзя не упомянуть основные признаки договора аренды, которые заключаются в следующем.

Во-первых, передача арендодателем имущества в пользование арендатору. В данном случае имеет место передача прав на имущество, за исключением права распоряжения имуществом. Иными словами, право собственности при заключении договора аренды не передается от арендатора к арендодателю. Право пользования может быть ограничено собственником имущества путем указания об этом в договоре.

Во-вторых, передача имущества осуществляется за плату. Размер и порядок платы определяются в договоре аренды. Если размер платы в договоре аренды не установлен, она может определяться на основании ст. 614 ГК РФ с учетом аренды аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах. Стороны вправе определить форму платы в договоре аренды. Согласно ч. 2 ст. 614 ГК РФ, стороны могут предусматривать в договоре аренды сочетание указанных форм арендной платы или иные формы ее оплаты [2].

Стороны наделены правом определить в договоре найма (аренды) периодический пересмотр, изменение (индексацию) размера платы и их порядок за пользование имуществом. Периодический пересмотр и изменение размера платы может быть установлен специальными законами.

Отдельные виды договора аренды имеют свои особенности, касающиеся платы. К ним следует отнести установление платы в договоре проката. Так, в соответствии со ст. 630 ГК РФ арендная плата по договору проката устанавливается в виде определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно.

В-третьих, имущество передается на определенный срок. Срок нахождения имущества у арендатора и его возвращения арендодателю устанавливается договором аренды. Законом могут устанавливаться максимальные (предельные) сроки договора для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества. В этих случаях, если срок аренды в договоре не определен и ни одна из сторон не отказалась от договора до истечения предельного срока, установленного законом, договор по истечении предельного срока прекращается. Например, ст. 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации устанавливает сроки аренды земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности [3]. Итак, суммируя вышесказанное, можем сделать следующие выводы: исчерпывающего перечня существенных условий договора аренды не существует, в каждом случае они определяются по усмотрению сторон. Необходимо на законодательном уровне определить акт приема-передачи имущества, вещи приложением к договору аренды, без которого данный договор будет считаться незаключенным. С момента подписания акта приема-передачи договор аренды будет набирать силу и будут исчисляться все сроки по данному договору, что будет способствовать избежанию разногласий между наймодателем и нанимателем на практике.

Итак, следует констатировать, что цель данной работы достигнута, ведь сделан критический обзор развития правоотношений аренды и их сущности с учетом совокупности фундаментальных доктринальных разработок и нормативно-правовой базы.

Список литературы:

- [1] Абесалашвили М.З. Существенные условия и срок договора аренды // Экономико-юридический журнал «Бизнес в законе». 2011. № 2.
- [2] Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 28.03.2017) // [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
- [3] Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 01.07.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 12.07.2017) // [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
- [4] Сарнаков И.В. Договор аренды: понятие, признаки, характерные черты, место в системе договорных отношений и основные его положения // Юрист. 2006. № 4.

Spisok literatury:

- [1] Abesalashvili M.Z. Sushhestvenny'e usloviya i srok dogovora arendy' // E'konomiko-yuridicheskij zhurnal «Biznes v zakone». 2011. № 2.
- [2] Grazhdanskij kodeks Rossijskoj Federacii (chast' vtoraya) ot 26.01.1996 № 14-FZ (red. ot 28.03.2017) // [E'lektronny'j resurs]. Rezhim dostupa: <http://www.consultant.ru>.
- [3] Zemel'ny'j kodeks Rossijskoj Federacii ot 25.10.2001 № 136-FZ (red. ot 01.07.2017) (sizm. i dop., vstup. v silu s 12.07.2017) // [E'lektronny'j resurs]. Rezhim dostupa: <http://www.consultant.ru>.
- [4] Sarnakov I.V. Dogovor arendy': ponyatie, priznaki, karakterny'e cherty', mesto v sisteme dogovorny'x otnoshenij i osnovny'e ego polozheniya // Yurist. 2006. № 4.

