

Договор аренды в гражданском праве России

Договор аренды был и остается популярной формой организации производственно-экономического процесса; в частности, Правительство Российской Федерации, осознавая необходимость в развитии арендных отношений, предусматривает меры по формированию рынка аренды как неотъемлемого сегмента общего рынка товаров, работ и услуг, осуществляет комплекс мероприятий "по расширению возможностей аренды"¹.

Договорные отношения по поводу аренды – выдвигаются на первый план в хозяйственном обороте, в виду того, что договор аренды позволяет достичь баланса между интересами арендодателя и арендатора. Сохраняя целевое использование имущества и извлекая из него прибыль, арендодатель сохраняет данный объект в своей собственности. В то же время широкие права арендатора предоставляют последнему большие возможности использования этого объекта в имущественном обороте.

Под договором аренды (имущественного найма) понимается гражданско-правовой договор, по которому одна сторона - арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить другой стороне - арендатору (нанимателю) за плату определенное имущество во временное владение и пользование или во временное пользование.

Договор аренды является:

- консенсуальным (одно из условий - это обоюдное согласие сторон на его заключение);

- возмездным (согласно абз. 1 ст. 606 ГК РФ имущество передается арендатору за плату. Арендодатель, предоставляя объект аренды арендатору (нанимателю), должен получить плату или иное встречное предоставление

¹ Мызров С.Н. Договор аренды/ Диссертация канд. юр. наук: Ульяновск, 2008 -С.2.

согласно ст. 423 ГК РФ². Арендодатель имеет право требовать получения арендной платы даже в том случае, когда ее размер не определен в договоре. Если же стороны изначально обозначали договор аренды как безвозмездный, то к нему будут применены нормы договора безвозмездного пользования (п. 2 ст. 170 ГК РФ));

- двусторонним (когда обе стороны имеют взаимные права и обязанности. Например, главной обязанностью арендодателя является передача арендатору (нанимателю) имущества в пользование, а одной из важнейших обязанностей арендатора – использование полученного по договору имущества в соответствии с его назначением).

Виды договора аренды бывают следующие:

1) договор проката (ст. 626-631 ГК РФ)³;

2) договор аренды транспортных средств (аренда транспортного средства с предоставлением услуг по управлению и технической эксплуатации (ст. 632 - 641 ГК РФ) и аренда транспортного средства без предоставления услуг по управлению и технической эксплуатации (ст. ст. 642 - 649 ГК РФ));

3) договор аренды зданий и сооружений (ст. 650-655 ГК РФ);

4) договор аренды предприятия (ст. 656-664 ГК РФ);

5) договор финансовой аренды (лизинг) (ст. 665-670 ГК РФ).

Существенные условия - это условия о предмете договора, которые названы в законе либо других правовых актах как существенные либо необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, согласно которым по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение. К существенным условиям договора аренды относятся положения о предмете аренды, объекте аренды, сроке аренды, условия об арендной плате и др.

Целью договора аренды является обеспечение возможности гражданам и юридическим лицам на определенных условиях временно пользоваться чужим

² "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред.от 13.07.2015 с изм. и доп., вступил в силу с 29.12.2015) // [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

³ "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 26.01.1996 N 14-ФЗ (с изм. от 31.01.2016) // [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

имуществом, когда оно не нужно им постоянно или не представляется возможным приобрести его в собственность.

Сторонами договора аренды является арендодатель и арендатор.

Арендодатель - это владелец передаваемого в пользование имущества или persona, уполномоченная законом или владельцем сдавать имущество в аренду (ст. 608 ГК РФ).

Арендатор - это persona, заинтересованная в получении имущества в пользование. По общему правилу, закон никаких специальных требований к арендатору не предъявляет. Лишь при аренде отдельных видов имущества, в основном природных ресурсов, арендатор обязан иметь лицензию на занятие соответствующей деятельностью или выполнить другие требования, установленные законом.

Проблемы и их решения.

Первой проблемой является слишком общее с точки зрения практики регулирование договоров аренды отдельных видов имущества. Все варианты аренды, которые нельзя отнести к прокату, аренде транспортных средств, зданий и сооружений, предприятий, лизингу, автоматически регулируются только общими положениями об аренде. Следовательно, законодатель оставляет без специального регулирования договоры аренды, которые имеют не меньшую специфику.

Второй проблемой является известное "перекрещивание" отдельных видов договора аренды и договоров аренды отдельных видов имущества.

Третьей проблемой является применение к отдельным видам договора аренды и договорам аренды отдельных видов имущества, урегулированным иными законами (не ГК), норм § 1 и 2-6 гл. 34 ГК.

Много вопросов в правоприменительной практике возникает в связи с неурегулированностью предварительного договора аренды.

Таким образом, несмотря на довольно четкое изложение норм об аренде в Гражданском кодексе РФ в правоприменительной практике возникает достаточно большое количество вопросов, о чем свидетельствует наличие

иногда прямо противоположных решений судов. Вследствие этого, а также предстоящей реформы законодательства необходимо внести коррективы в нормы регламентирующие договор аренды.

В настоящее время для решения ряда проблем связанных с предметом договора аренды необходимо более жестко подойти к формулировке определения объектов договора аренды установленной законодательством, более четко урегулировать и пересмотреть круг объектов, с которыми ежедневно на практике сталкивается большое количество людей. Однако следует подчеркнуть, что для внедрения определенных изменений, потребуется, немало времени для тщательного изучения всей проблематики касающегося вопроса. Если будут приложены все необходимые усилия в данной области, то только в этом случае можно будет избежать коллизий в различных сферах применения предмета договора аренды.