

**Судапин Р.А.**  
**Преподаватель, ИГУПИТ**

### **Понятие и базовые составляющие правового института аренды**

**Аннотация:** В научной статье автором приведен анализ основных подходов к понятию и базовым составляющим института аренды. Приводится определение объекта аренды, арендной платы.

Особое внимание уделяется анализу договора аренды. Автор приводит соответствующие статьи правовых документов. Рассмотрены основные характеристики договора аренды.

**Ключевые слова:** юриспруденция, право, институт аренды, объект аренды, арендная плата, исследование, регулирование арендных правоотношений.

**Sudapin R.A.**

### **Concept and base components of legal institute of rent**

In the scientific article the author leads the analysis of the basic approaches to concept and base components of institute of rent. Definition of object of rent, a rent is resulted.

The special attention is given to the lease contract analysis. The author results corresponding articles of legal documents. The basic characteristics of the lease contract are considered.

**Key words:** jurisprudence, the right, rent institute, object of rent, a rent, research, regulation of rent legal relationship.

Аренда – один из наиболее развитых, но при этом сложных и комплексных институтов. Уже на протяжении тысячелетий арендные отношения возникают как в предпринимательской деятельности, так и в повседневных отношениях физических лиц, никак с предпринимательством не связанных. Имея в качестве базиса основательную экономическую мотивировку, аренда для полноценного функционирования в качестве комплексного института потребовала также и комплексную правовую надстройку, призванную регулировать арендные правоотношения. Рассмотрим более подробно конструкцию правового института аренды в системе российского гражданского права.

Отечественные цивилисты сходятся во мнении, что аренда является договорным институтом [2, С. 368], то есть арендные правоотношения возникают между субъектами (операторами) в результате заключения теми

договора аренды. То есть, иными словами, об аренде можно говорить, как о юридическом факте, имеющем форму договора [1, С. 442]. Поскольку действующее законодательство определяет договор как соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей, и также устанавливает, что к договорам применяются правила о двух- и многосторонних сделках [7, С. 311], то очевиден вывод законодателя о том, что договор признается двух- и/или многосторонней сделкой. Следовательно, договор аренды является двухсторонней сделкой, а именно соглашением лиц, направленным на установление правоотношений по поводу найма имущества.

Так, российские цивилисты М.И. Брагинский и В.В. Витрянский, основываясь на формулировке нормы ст. 606 ГК РФ, определяют договор аренды как «гражданско-правовой договор, в силу которого арендодатель обязуется предоставить арендатору определенное имущество во временное владение и пользование или во временное пользование, а арендатор должен уплачивать за это арендодателю арендную плату. При этом плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью» [1, С. 440].

Подчеркнем, что, во-первых, в силу вышеуказанного договор аренды по умолчанию является двухсторонним [11, С. 395] (что является одной из его основополагающих правовых характеристик (см. далее)), во-вторых, как видно, и законодатель и отечественные ученые сходятся во мнении о том, что современный институт договора аренды в российском праве тождественен институту договора имущественного найма, то есть арендные отношения следует понимать, как синоним отношений по найму имущества [5, С. 96].

Сторонами договора аренды и, соответственно, субъектами арендных правоотношений являются, с одной стороны – Арендодатель, то есть лицо, являющееся собственником объекта аренды либо уполномоченное собственником или уполномоченное законом заключать от своего имени такой договор. С другой стороны – Арендатор, то есть лицо, желающее за арендную плату приобрести у Арендодателя право пользования либо права владения и пользования объектом аренды.

На наш взгляд, вышеприведенные определения порождают ряд вопросов, требующих разъяснения.

Во-первых, необходимо определиться с понятием объекта аренды. По нашему мнению важно не допускать замещения понятий предмета и объекта аренды. Ряд отечественных ученых высказывали точку зрения о том, что понятия предмета и объекта договора являются, по сути, синонимами [6, С. 331]. Также существует мнение, что «предмет договора аренды включает в себя два рода объектов. Объектом первого рода должны служить соответствующие действия обязанных лиц. Роль объектов второго рода

играет имущество, которое в результате таких действий предоставляется во владение и пользование арендатора, а по окончании срока аренды возвращается арендодателю»[1, С. 440]. Мы полагаем неверным использование вышеописанных в данном абзаце формулировок в силу очевидных кардинальных различий между понятиями объектам и предмета договора. Так, по нашему мнению, объект договора – это всегда та вещь, либо имеющее материальную оценку благо или право, которое должно быть создано и на которое в силу договора должны возникнуть права у выгодоприобретателя по договору, либо права на которое должны перейти к такому выгодоприобретателю, либо которое само должно возникнуть или перейти к выгодоприобретателю. В любом случае объект договора является, по сути, целью его заключения. Предмет же договора – это совокупность прав и обязанностей сторон договора, в комплексе обеспечивающих возникновение или переход прав на объект договора к выгодоприобретателю с одновременным соблюдением корреспондирующих прав всех других сторон договора [9, С. 43].

Соответственно, в случае с договором аренды, объектом аренды будет являться то имущество, которое подлежит передаче в пользование либо владение и пользование арендатора. Согласно ст. 607 ГК РФ в аренду могут передаваться любые вещи, которые в процессе их использования не теряют своих натуральных свойств (то есть, непотребляемые вещи). Важно отметить следующую отсюда еще одну основополагающую правовую характеристику договора аренды – его срочность. Ведь в силу нормы ст. 606 ГК РФ объект аренды передается арендодателю всегда во временное владение и/или пользование (при этом важно помнить, что закон допускает заключение договора аренды на неопределенный срок и не признает срок существенным условием договора аренды (п. 2 ст. 610 ГК РФ), но при этом предусматривает императивные максимально возможные сроки действия определенных видов договоров аренды (например, в силу нормы п. 1 ст. 627 ГК РФ максимальный срок действия договора проката составляет один год)). Следовательно, объектом аренды могут быть лишь индивидуально-определенные непотребляемые вещи, поскольку исключительно такие свойства позволят им не быть израсходованными в процессе аренды и не смешаться с аналогичным имуществом арендатора, а быть возвращенными арендодателю с учетом естественного износа по истечении срока аренды [8, С. 314].

Во-вторых, важно определить поединститут арендной платы. Отметим, что само наличие в законе обязанности арендатора вносить арендную плату свидетельствует об еще одной основополагающей характеристике договора аренды – его возмездность. Нормы ст. 614 ГК РФ устанавливают, что:

а) по общему правилу характер и размер арендной платы (также как и срок договора аренды) не являются существенными условиями договора аренды, и при отсутствии их описания в договоре допускается их определение посредством обычаев делового оборота.

б) арендная плата устанавливается за все арендуемое имущество (объект аренды) в целом или отдельно по каждой из его составных частей, и может быть определена в виде:

- определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно;
- установленной доли полученных в результате использования арендованного имущества продукции, плодов или доходов [12, С. 118];
- предоставления арендатором определенных услуг;
- передачи арендатором арендодателю обусловленной договором вещи в собственность или в аренду;
- возложения на арендатора обусловленных договором затрат на улучшение арендованного имущества.

Стороны могут предусматривать в договоре аренды сочетание указанных форм арендной платы или иные формы оплаты аренды.

Таким образом, порядок оплаты владения и/или пользования объектом аренды охватывает два из четырех типичных подвигов «безымянного контракта» (*contractus innominatus*) Римского права, а именно *do ut des* «даю, чтобы ты дал» и *do ut facias* «даю, чтобы ты сделал» [10, С. 119].

Важно отметить, что, хотя, как мы отмечали ранее, действующее гражданское законодательство подразумевает договор аренды двухсторонним, оно не содержит прямого запрета на включение в такой договор обязательства арендатора уплачивать арендную плату не арендодателю, а третьему лицу – бенефициару. Учитывая, что принцип взаимности, помимо прочего, подразумевает возникновение у стороны договора обязанностей, корреспондирующих правам других сторон в отношении указанной стороны, можно говорить о наличии у арендодателя обязанности принять надлежащим образом уплаченную арендную плату. Следовательно, аналогичная обязанность возникнет и у бенефициара в рамках договора аренды. Необходимо подчеркнуть, что на договор аренды, безусловно, распространяется принцип взаимности, а значит взаимность является еще одной основополагающей его характеристикой.

Таким образом, и в силу возможной передачи прав получения арендной платы третьим лицам, договор аренды имеет юридическую возможность переходить из категории двухсторонних в категорию многосторонних договоров.

Именно сейчас, когда правоприменительная практика значительно опережает законодательное нормотворчество, необходим комплексный анализ допустимых и перспективных методов регламентации отношений по поводу аренды отдельных видов недвижимости.

## ЛИТЕРАТУРА

1. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Договоры о передаче имущества. Книга 2. – М.: Статут, 2002.
2. Гражданское право. Том 2, Полутом 1.: Учебник/Под редакцией Е.А. Суханова. – М.: БЕК, 2000.
3. Завидов Б.Д. Договор аренды нежилых помещений: правовое регулирование. Учеб. пособие для предпринимателей, юристов и студентов. – М.: 2004.
4. Иоффе О.С. Обязательственное право. - М.: 1975.
5. Карцева Н.С. Договор аренды недвижимости в современном российском гражданском законодательстве. Дисс. канд. юрид. наук. – М., 2005.
6. Козырь О.М. Аренда // Гражданский кодекс РФ. Ч. 2: Текст, комментарии, алфавитно-предметный указатель / Под ред. О.М. Козырь, А.Л. Маковского, С.А. Хохлова – М, 1996.
7. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, Части второй./ Под редакцией Т.Е. Абовой, А.Ю. Кабалкина. – М.: Юрайт-Издат, 2006.
8. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ: в 3 т. т. 1. комментарий к гражданскому кодексу российской федерации, части первой/ Под редакцией Т.Е. Абовой, А.Ю. Кабалкина. – М.: Юрайт-Издат, 2007.
9. Мохов А.И., Анцыгин Н.А. Зависимость конкурентоспособности ВУЗа от конкурентоспособности его выпускника на примере подготовки и развития юриста-индивида: Современная гуманитарная академия. – М., 2009.
10. Римское право: учебно-методический комплекс / ФГОУ ВПО «Северо-Западная академия государственной службы»; Н. В. Разуваев, Н. В. Ющенко. — СПб.: СЗАГС, 2008.
11. Современный экономический словарь. – М.: ИНФРА-М, 2007.
12. Умов В. Договор найма имущества по римскому праву и новейшим иностранным законодательствам. – М., 1872.