

Бакина Елизавета Сергеевна
студент

1 курс, магистратура

Волго-Вятский институт (филиал) Университета

им. О.Е. Кутафина (МГЮА)

Россия, г. Киров

ДОГОВОР АРЕНДЫ И ЕГО ВИДЫ: ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ

***Аннотация:** Статья посвящена договору аренды и его видам. Аренда, как специфический вид бизнеса, в нормативном отношении урегулирована крайне слабо. Федеральные законы и другие нормативные правовые акты зачастую включают в себя противоречивые правила, дублируют друг друга, по-разному регулируют одни и те же отношения, что негативным образом сказывается на судебной практике, на уровне обеспечения и защиты прав участников имущественного оборота. Автор в статье выявил проблемы правового регулирования договора аренды.*

***Ключевые слова:** договор аренды, арендодатель, арендатор, существенные условия, договорные отношения, имущественный оборот, нормативные акты, юридические лица.*

***Annotation:** The article is devoted to the lease agreement and its types. Lease, as a specific type of business, is extremely poorly regulated in the regulatory aspect. Federal laws and other regulatory legal acts often include conflicting rules, duplicate each other, and regulate the same relations in different ways, which negatively affects judicial practice, at the level of ensuring and protecting the rights of participants in property turnover. The author in the article identified the problems of legal regulation of the lease agreement.*

***Key words:** lease agreement, lessor, lessee, essential conditions, contractual relations, property turnover, regulations, legal entities.*

С каждым годом большинство людей приобретают недвижимость, сдают ее, тем самым имея дополнительный доход. Аренда не подразумевает передачу объекта недвижимости в собственность, а влечет понятие о праве пользования недвижимостью на установленный срок, указанный в договоре [4, с. 18].

Договор аренды в законодательстве имеет законодательную дефиницию, она закреплена в статье 606 ГК РФ [1]. Под договором аренды законодатель понимает соглашение, сторонами которого являются арендодатель и арендатор. Арендодатель, или наймодатель, берет на себя обязательство предоставить арендатору, или нанимателю, имущество за обговоренную в договоре денежную плату. Предоставляется имущество во владение и пользование, на установленный договором срок.

Определение договора аренды позволяет выделить его признаки.

Прежде всего, это договор консенсуальный. Следует помнить, что договор аренды представлен несколькими видами, соответственно, все виды будут консенсуальными, за исключением договора аренд транспортных средств.

Договором аренды может быть признан договор с обязательным указанием арендной платы, то есть признаком аренды является возмездный характер данного договора. Если, например, договор устанавливает передачу объекта собственности на хранение, то даже если договор будет называться арендой, таковым являться он не будет.

Передача объекта должны быть произведена в интересах обеих сторон, в том числе и в интересах арендатора.

Следующим признаком договора аренды является его взаимность – обязательства, регламентированные данным договором, предполагают

обязательства с обеих сторон, и, соответственно, правовые последствия за нарушения условий договора – также для обеих сторон.

Как известно, подход законодателя к регулированию арендных отношений характеризуется выделением общих положений и более конкретных норм об аренде отдельных видов имущества. Представители доктрины отмечают, что основной проблемой выступает дублирование правовых положений о договоре аренды в Гражданском кодексе РФ и иных федеральных законах специального назначения; и противоречие общего и специального законодательства в этой сфере. Данная проблема в целом свойственна отечественному праву в силу низкого уровня законодательной техники. Вместе с тем в сфере арендных отношений данная проблема особенно явна. В качестве примера приведем противоречие ст. 643 ГК РФ и п. 4 ст. 63 КВВТ РФ о необходимости регистрации договора аренды транспортного средства без экипажа. Другой пример связан с противоречием земельного права и гражданского: по п. 6 ст. 22 ЗК РФ согласие собственника земельного участка для сдачи его в субаренду не требуется при наличии уведомления в то время, как ст. 615 ГК РФ устанавливает обязательное наличие согласия для сдачи арендованного имущества в субаренду. Дополнительные проблемы возникают в ситуациях противоречия норм законов и правовых позиций высших судов, что мешает формированию устойчивой и единообразной судебной практики.

Из этого мы делаем вывод, что отечественное законодательство и разъяснения высших судов по вопросам арендных отношений сегодня нуждаются в основательной ревизии на предмет наличия дублирования норм и их противоречий друг другу и систематизации с целью повышения уровня законодательной техники и исключения вероятности принятия судами противоречащих друг другу решений по сходным делам.

Другой базовый вопрос состоит в несовершенстве предлагаемой законодателем дифференциации правового регулирования в зависимости от

вида арендуемого имущества на договор проката, договор аренды транспортного средства, договор аренды здания и сооружения и др. Представители доктрины, критикуя выбранный подход, предлагают деление договоров на договоры аренды движимого и недвижимого имущества с выделением, при необходимости, коммерческих и потребительских аспектов регулирования.

Полагаем, что данное предложение является обоснованным, поскольку упрощает действующее регулирование, повышает его однородность и универсальность, что должно позитивно сказаться как на развитии самих арендных отношений, так и на судебной практике.

В целом, все договоры аренды можно классифицировать, выделив две большие группы:

- 1) договоры, регулируемые только общими правилами об аренде;
- 2) и договоры, регулируемые как общими, так и специальными нормами (не только ГК, но и другими нормативными актами).

К отдельным видам договора аренды применяются те же положения законодательства и требования, что и к договору аренды простому. Сегодня эксперты выделяют такие отдельные виды договора найма:

- прокат;
- аренда транспортных средств;
- аренды предприятий;
- финансовый найм (лизинг);
- аренда недвижимого имущества;
- договор коммерческого найма жилья.

Единственным существенным условием договора аренды является условие о предмете, т.е. описание имущества, передаваемого в аренду [5, с. 102].

В договоре аренды необходимо указать данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче (п. 3 ст. 607 ГК).

Все остальные условия, даже очень важные (о размере арендной платы, о сроке владения и пользования и т.д.), являются исполнимыми [7, с. 40].

Стороны могут установить в договоре сроки:

- 1) срок аренды;
- 2) срок действия договора.

Неопределенный срок договора аренды - это неизвестный заранее период, в течение которого действуют условия договора и исполняются установленные им обязательства. Преимуществом договора с неопределенным сроком действия является то, что его не нужно регистрировать, даже если он заключен в отношении недвижимого имущества и будет действовать несколько лет подряд [8].

Следует различать между собой договор найма жилого помещения и договор аренды жилья – между ними много общего. Так, для обоих договоров обязательна письменная форма. При этом договоры аренды жилья, заключенные на срок один год и более, должны быть зарегистрированы.

В юриспруденции сложилось понятие смежных договоров, и исследователи той или иной договорной конструкции обязательно проводят отграничение ее от смежных категорий. С этим в любом случае связан вопрос квалификации договора.

Если смотреть понятия договора аренды (ст. 606 ГК РФ) и договора возмездного оказания услуг (ст. 779 ГК РФ), то между ними больше различий, чем схожих моментов. Однако практика показывает, что зачастую сложно определиться с правовой квалификацией отношений, когда происходит пользование одной стороной вещью другой стороны.

Необходимо понимать, что использование одинаковых терминов в разных отраслях права имеет разное значение: такие цивилистические термины, как «аренда» и «услуги», используются и в законодательстве, не являющемся гражданским, где аренду иногда относят к разновидности услуг. Единое для всех отраслей законодательства определение понятия «услуга»

отсутствует. Так, в Налоговом кодексе РФ [2] (например, ст. 148, 149) встречаются такие понятия, как услуги по аренде, услуги по сдаче в аренду.

Действующий с 1 января 2014 г. ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» [3] приравнивает аренду имущества к услугам (п. 3 ч. 1 ст. 1), что не корректно с точки зрения гражданского законодательства, однако устраняет неопределенность в вопросе о включении аренды в сферу действия законодательства о закупках для государственных и муниципальных нужд.

Таким образом, понятие услуги может использоваться в законодательстве и правоприменительной практике в широком смысле: под оказанием услуг в некоторых случаях понимается любая деятельность, не связанная с продажей товаров и выполнением работ.

Гражданское законодательство различает предмет договоров аренды и возмездного оказания услуг. Проблема разграничения двух видов правоотношений – аренды и услуг – может возникнуть, когда потребление заказчиком услуг связано с использованием им имущества исполнителя.

Так, Девятый апелляционный арбитражный суд квалифицировал обязательство по договору, сформулированное как «предоставление ячейки абонентного почтового шкафа», как возникшее из договора на оказание услуг связи, т. к., в отличие от договора аренды, абонентный почтовый шкаф не передается абоненту, ему предоставляется только его вместимость (постановление оставлено в силе кассационной инстанцией [9]).

Данное утверждение представляется спорным с учетом неопределенности категории «вместимость» почтового ящика, которая, как представляется, мало чем отличается от «вместимости» помещения, однако последнее может быть передано в аренду. Дело не в том, передается объект или его вместимость, а в том, для чего он передается. Аренда всегда сопряжена с пользованием, т. е. извлечением из вещи полезных свойств, возможно, и

плодов, продукции, доходов, причем, это является главной целью арендатора. Он имеет возможность самостоятельной эксплуатации объекта.

В этом смысле более обоснованной представляется позиция этого же суда по другому делу, где рассмотрена квалификация договора, в соответствии с которым исполнитель обязался принимать суда заказчика и обеспечивать их стоянку у причалов. Суд отметил, что эти отношения не являются отношениями по поводу аренды [6, с. 37].

Итак, разграничение между арендными отношениями и отношениями возмездного оказания услуг видится, прежде всего, в правовой цели стороны, которая пользуется имуществом: в аренде пользование имуществом – основная цель арендатора, при этом он осуществляет эксплуатацию относительно самостоятельно, даже если ему не предоставляется владение имуществом. В отношениях по оказанию услуг пользование направлено на получение услуги, оно является способом ее получения.

Подводя итог проведенному исследованию, укажем, что многообразие видов арендных отношений сегодня ставит перед юридическим сообществом новые задачи по усовершенствованию регулирования и судебной практики, в связи с чем изучение насущных проблем договора аренды в России остается и будет оставаться актуальным еще долгое время.

Использованные источники:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 11.06.2021) // Собрание законодательства РФ. - 29.01.1996. - N 5. - Ст. 410
2. Налоговый кодекс РФ. Часть вторая от 5 августа 2000 г. № 117-ФЗ (ред. от 11.06.2021) // Собрание законодательства РФ. - 2000. - № 32. - Ст. 3340.
3. Федеральный закон от 05.04.2013 N 44-ФЗ (ред. от 30.04.2021) «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения

государственных и муниципальных нужд» // Официальный интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>, 08.04.2013

4. Бабешкина О.А., Коршунова А.Д. Разграничение договора найма и договора аренды // Гарантии прав в российской федерации и международном праве сборник статей Международной научно-практической конференции. - 2018. - С. 18-20.

5. Газзаева М.Т., Яковлев И.В. Этапы становления и развития гражданско-правового института аренды // Приоритетные научные направления: от теории к практике сборник материалов XL Международной научно-практической конференции. - 2017. - С. 102-104.

6. Кулаков В. В. О некоторых актуальных вопросах правового регулирования арендных отношений // Вестник ТвГУ. Серия «Право». - 2015. - № 2. - С. 37-40.

7. Фоя В.В. Аренда жилых помещений юридическими лицами - теоретико-прикладной аспект // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. - 2016. - Т. 6. - № 1. - С. 40-45.

8. Определение Верховного Суда РФ от 19.10.2018 № 309-ЭС18-12464 // СПС «КонсультантПлюс».

9. Постановление ФАС Московского округа от 3 июня 2018 г. № КГ-А40/5392-18 по делу № А41-61617/18-3-558 // СПС «КонсультантПлюс».