

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Тольяттинский государственный университет»

Института права

(наименование института полностью)

Кафедра _____ «Гражданское право и процесс» _____
(наименование)

40.03.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки, специальности)

Гражданско-правовой

(направленность (профиль) / специализация)

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА (БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА)

на тему «Правовое регулирование договора аренды»

Студент

А.А. Жуковец

(И.О. Фамилия)

_____ (личная подпись)

Руководитель

Б.П. Николаев

(ученая степень, звание, И.О. Фамилия)

Тольятти 2022

Аннотация

В гражданских правоотношениях институт аренды принято считать одним из самых комплексных и трудных, но в то же время достаточно развитым, урегулированным законодательными актами, а также обширной правоприменительной и судебной практиками. Важность аренды невозможно переоценить: при переходе экономики на новую стадию, то для минимизации отрицательных последствий и неопределенности среди граждан страны арендные отношения становятся крайне востребованными.

Цель работы – комплексное исследование договора аренды.

Задачи работы: рассмотреть историю становления договора аренды; изучить понятие договора аренды; охарактеризовать содержание договора аренды; исследовать основные виды договоров аренды: проката, аренды зданий и сооружений, финансовой аренды (лизинга).

Объектом исследования является круг общественных отношений, возникающих между арендатором (нанимателем) и арендодателем (наймодателем) в сфере предпринимательской деятельности.

Предметом исследования выступают нормы права, регламентирующие порядок заключения, исполнения, изменения и расторжения договора аренды.

Методами исследования, используемыми при написании работы, послужили общенаучные и специальные методы: диалектический, сравнительно-правовой, формально-логический, структурно-функционального анализа, системного анализа и другие методы.

При написании работы были использованы: нормативные правовые акты, учебная и специальная литература, материалы юридической практики. Всего использовано 32 источника. Объем работы составил 43 страницы.

Оглавление

Введение.....	4
Глава 1 Понятие и содержание договора аренды.....	6
1.1 История становления института аренды.....	6
1.2 Понятие договора аренды.....	10
Глава 2 Гражданско-правовая характеристика договора аренды.....	14
2.1 Существенные и иные условия договора аренды.....	14
2.2 Содержание договора аренды.....	20
Глава 3 Характеристика отдельных видов договора аренды.....	29
3.1 Прокат.....	29
3.2 Аренда зданий и сооружений.....	31
3.3 Финансовая аренда (лизинг).....	33
Заключение.....	38
Список используемой литературы и используемых источников.....	40

Введение

В гражданских правоотношениях институт аренды принято считать одним из самых комплексных и трудных, но в то же время достаточно развитым, урегулированным законодательными актами, а также обширной правоприменительной и судебной практиками. Важность аренды невозможно переоценить: при переходе экономики на новую стадию, то для минимизации отрицательных последствий и неопределенности среди граждан страны арендные отношения становятся крайне востребованными.

Арендные отношения возникают не сами по себе – с ними неотрывно возникает система отношений, затрагивающая самые разные области и сферы, такие как: метод, способ и особенности вознаграждения; общая система оплаты; определяется вид ответственности за арендный объект; юридическая основа и т.д. Важно отметить, что потребность в арендных отношениях возникает не только у физических лиц, но и в сферах промышленности, торговли и услуг. В развитии рыночных отношений присутствует огромная потребность общества в обеспечении правовых устойчивых гарантий защиты имущественных прав и интересов граждан.

В связи с этим немаловажное значение получает изучение договорных форм ведения такой хозяйственной деятельности, среди таких форм особое место занимает аренда. При этом аренда играет немаловажную роль также и в договорных отношениях, возникающих между физическими лицами.

В настоящее время наблюдается тенденция развития арендных отношений. Это является результатом стремления как хозяйствующих субъектов, так и физических лиц извлечь для себя пользу при использовании арендованного имущества. Зачастую у лица нет необходимости в постоянном пользовании каким-либо имуществом, такая потребность носит временный, эпизодический характер, в связи с чем такое лицо может воспользоваться договорными отношениями, основанными на аренде. Проблемы теории и

практики применения договора аренды уже достаточно широко разработаны в юридической литературе, как отечественными учеными, так и представителями зарубежной науки.

Целью исследования является комплексное исследование договора аренды. Для достижения данной цели были поставлены следующие задачи: рассмотреть историю становления договора аренды; изучить понятие договора аренды; охарактеризовать содержание договора аренды; исследовать особенности договора прокат; изучить особенности аренды зданий и сооружений; выявить особенности финансовой аренды (лизинга).

Объект исследования – круг общественных отношений, возникающих между арендатором (нанимателем) и арендодателем (наймодателем) в сфере предпринимательской деятельности. Предмет исследования – нормы права, регламентирующие порядок заключения, исполнения, изменения и расторжения договора аренды.

Теоретическую основу работы составили труды таких авторов как Абхалимов В.И., Белов В.А., Белоусова М.Э., Брагинский М.И., Ваганова Г.И., Валиев Д.С., Витрянский В.В., Гатин А.М., Демьянюк Е.П., Долгорова А.Г., Ермакович С.Л., Захаров В.Е., Исаев И.А., Кандалинцева М.Ц., Ковалева Н.П., Корнийчук Г.А., Михайленко Е.М., Новицкий И.Б., Павлова А.С., Ромашков О.Ж., Савина И.В., Сачук Т.Г. Симонова М.И., Ульянов А.Е., Чигир В.Ф., Шершеневич, Г.Ф. и др.

Нормативная основа исследования представлена Гражданским кодексом РФ и иными федеральными законами.

При написании работы использовались общенаучные и специальные методы исследования: диалектический, сравнительно-правовой, формально-логический, структурно-функционального анализа, системного анализа и другие методы.

Структура работы состоит из введения, основной части, состоящей из двух глав, заключения и списка использованных в работе источников.

Глава 1 Понятие и содержание договора аренды

1.1 История становления института аренды

Арендные отношения были включены в оборот еще с Древнего Рима: регулировались соответствующими правовыми актами, были предметом судебных споров и разбирательств. Это требование связано с тем, что необходимо вернуть ту же самую вещь, которая была передана, не может быть уничтожена в процессе ее использования. То есть при такой аренде вещи не должны были утратить свою природу. Н.Б. Новицкий отмечал, что в римском праве все вещи ни в коем случае не могут быть объектом арендных отношений.

Богатую историю становления и развития арендные отношения имеют в России. В нашем государстве арендные отношения в зависимости от государственного строя и политического режима то приобретали популярность у участников хозяйственных отношений, то неоправданно находились в забвении долгие годы. Обращаясь к работам отечественных правоведов, следует отметить, что требования римского права относительно объекта найма были восприняты и советским правом.

Как и у многих стран, арендные отношения в России прошли долгий путь. В разные периоды времени они то пользовались большой популярностью и по сути были единственным способом обеспечения земель, то запрещались или были невозможны по причинам смены государства, изменениям направления политического режима и нестабильности экономики.

Арендные отношения до 1917 годов активно использовались в отношениях между крестьянами и помещиками, купцами, дворянами и применялась в различных казенных организациях. В царской России аренда недвижимости выступала основной формой земельно-имущественных

отношений. В то время из объектов в арендных отношениях выступали как различные сельскохозяйственные сооружения и объекты, такие как хранилища, склады, закрома, сараи так и земельные территории. Срок аренды чаще всего составлял 24 года [17]. При этом сдавались сооружения и земли независимо от формы собственности, и за счет арендных договоров собственникам получалось выручать немалые суммы, а казна получала существенный доход, что являлось значительной частью ее доходов.

Благодаря заключенным арендным договорам собственники объектов получали существенные, на то время, деньги и продовольствие. Казна также существенно пополнялась, т.к. её выплачивался солидный процент. В Российской империи был введен и часто использовался термин «надельная земля». Суть заключалась в том, что крестьянин передавал в арендо-пользование слабо плодородный участок земли другому крестьянину и получал процент урожая (реже денежное вознаграждение) выращенного на его земле [5].

Особенное распространение получила «надельная земля», т.е. фактически вид субподряда, при которой один крестьянин передавал арендную землю не самых плодородных участков другому крестьянину. Достаточно широкое использование в хозяйстве получила «надельная земля» в период Российской империи [4].

Благодаря развивающимся арендным договорам и повышению популярности арендных отношений сформировалась новая категория граждан – зажиточные крестьяне. Они «использовали спрос на аренду для заработка и при этой могли фактически не владеть передаваемой арендатору землей»[4]. Зажиточные крестьяне активно использовали арендные отношения в целях получения прибыли, при этом могли фактически не владеть передаваемой во временное пользование землей. Арендаторами таких земель являлись бедняки, которые не всегда могли обратиться к более

высокой по социальному статусу категории населения напрямую без посредников, например, к дворянам.

К зажиточным крестьянам «обращались бедные слои населения, не имеющие во владении землю и не способные договориться с дворянами ввиду своего невысокого социального статуса» [16]. Значительные изменения произошли лишь после отмены крепостного права. До этого этапа «собственностью владели и распоряжались определенные сословия, которые имели как земли, так и человеко-силы для обработки и обслуживания этих земель» [27].

У большинства обладающих земельным имуществом сословий существенной проблемой являлось простаивание ввиду нехватки людских сил для обработки и обслуживания столь больших территорий. Церковь, как одна из самых богатых и влиятельных сословий того времени, обладала обширными территориями и в то же время нехваткой «персонала» для её обработки. Для пополнения собственной казны и заботе об территориях церковь сдавала часть своих территорий в аренду беднякам и крестьянам. Платой за столь щедрое предложение выступала часть выращенного урожая, ведь у крестьян не было возможности выплачивать вознаграждение за пользование землями в денежном эквиваленте [3].

Следующие существенные изменения в арендных отношениях произошли после октябрьской революции в 1917 году. Всероссийский центральный исполнительный комитет (ВЦИК, далее) издает декрет «О земле» от 26 октября 1917 года, который фактически уничтожает все виды аренды – все владеемое имущество передается в собственность государства. Только оно может им распоряжаться. Собственностью становится возможно управлять лишь через только что созданные земельные и имущественные фонды [10]. Такие значительные последствия, как смена государственного строя и правового регулирования, а также запрет на личную собственность существенно повлияло на всю отрасль арендных отношений и привело к

удалению из законодательства понятий «недвижимого и движимого имущества» и поставило крест на всех арендных отношениях на целых пять лет. Декрет фактически отменял сдачу в аренду земли и другое недвижимое имущество.

1922 год стал годом очень осторожного и ограниченного, но всё же возвращения арендных отношений ввиду перехода страны к новой экономической политике (НЭП, далее). После НЭП государство вынужденно пересмотрела своё отношение к аренде и выпустило резолюцию «О работе в деревне» [23]. Её достижением стало «возвращение арендных отношений в правовую политику» [8].

Резолюция «О работе в деревне» предусмотрела возврат арендных отношений в правовую практику. Однако большой популярности аренда в тот период не получила из-за того, что резолюция преследовала иную цель - пропаганду социалистических ценностей в деревне, а не развитие хозяйственных механизмов, поэтому аренде не было уделено должное внимание на практике.

Несмотря на осторожный возврат арендных отношений государством, аренда не пользовалась популярностью и спросом среди народа. Причиной стало то, что выпущенная ранее резолюция, по существу, преследовала целью пропаганду социалистических ценностей и социалистического государства и не проработала должным образом все аспекты аренды. Ещё одной попыткой возобновления популярности арендных отношений было предпринято государством в 1925 году. Было выпущено положение, которое разрешало аренду и соаренду в четко ограниченных случаях сроков от 6 до 12 лет. Однако эта попытка снова потерпело фиаско, ведь вновь было недостаточно проработано ввиду напирания государства на принципы коллективизма [13].

Закономерный итог этих попыток случился через пять лет, в 1930 году. «Постановление центрального исполнительного комитета и совета народных

комиссаров СССР (ЦИК и СНК соответственно) О мероприятиях по укреплению социалистического переустройства сельского хозяйства в районах сплошной коллективизации и по борьбе с кулачеством вновь запретило все доступные виды арендных отношений» [31]. Принимаются уставы артелей, колхозов и иных форм организации граждан, в которых четко предусматриваются запреты на аренду какого-либо имущества, в том числе запрет на сдачу в аренду земельных участков и орудий труда.

К вопросу возобновления арендных отношений правительство вновь вернулось спустя, без малого, 60 лет – в 1989 году. Указом Верховного Совета СССР «Об аренде и арендных отношениях в СССР» [12] арендные отношения были возобновлены с существенными ограничениями, которые были сняты при вступлении в силу «Гражданского кодекса Российской Федерации»[8], которому предшествовал акт «Основы законодательства СССР об аренде» [24].

Сохранение аренды в современном мире лишь подтверждает факт ее актуальности и востребованности для общества и бизнеса в целом. В частности, ее роль в торгово-экономических отношениях велика: аренда предоставляет дополнительные возможности, например, для развития бизнеса в отсутствие собственных имущественных ресурсов или необоснованности их приобретения на постоянной основе.

1.2 Понятие договора аренды

Аренда прочно закрепилась в гражданско-правовых отношениях как институт временного пользования и владения чужой собственностью. Договор в целом сыграл важную роль в развитии товарно-денежных отношений в рамках частной собственности. Договор – это юридическая форма, в которой собственник товара и которая предполагает передачу товара от одного собственника другому.

В настоящее время договор аренды является одним из самых распространенных договоров, заключаемых в сфере личного потребления. Договор аренды согласно современному законодательству – это один из видов гражданско-правовых договоров.

Арендные отношения возникают по целому ряду причин и часто эти причины не обособлены, а связаны между собой. Возможных причин может быть очень много, среди них:

- извлечение дохода;
- потребность в жилье в другом городе или стране;
- невозможность приобретения необходимого объекта в собственность и др.

Институт аренды представляет собой отношения по поводу перехода имущества во временное пользование и владение или только пользование на возмездных началах. Также институт аренды, с другой стороны, представляет собой специфические отношения по владению и пользованию имуществом, вещью. Договор аренды в некоторых случаях для сторон носит эпизодический характер; в иных же случаях – основной или одной из основных задач контрагента является обслуживание других лиц путем сдачи им имущества в аренду (наем). В самом общем виде предметом договора аренды могут быть только предметы, не изъятые из оборота.

Договор аренды – один из наиболее важных гражданско-правовых договоров. Благодаря ему обеспечивается наиболее эффективное и рациональное использование имущества. Помимо этого, данный договор выступает в качестве одного из источников дохода собственника имущества.

ГК договор аренды определил как договор, по которому арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Аренда применяется тогда, когда приобретение имущества в собственность нецелесообразно.

ГК рассматривает аренду и имущественный найм, как синонимы. Также ГК использует такое понятие как договор проката. Если рассматривать данные понятия с юридической точки зрения, то можно увидеть, что данные понятия абсолютно равнозначны, так как при каждом из таких договоров имеет место быть передача имущества в пользу другого в его пользование или владение. Данные термины, как правило, используются при различных видах договора аренды. Все они имеют свою специфику в их регулировании, однако, суть одна и та же.

Юридическая сущность договора аренды состоит в том, что в данном случае имущество передается во временное владение и пользование (пользование), при этом такое имущество остается по-прежнему в собственности у арендодателя.

Договор аренды существенно отличается от иных гражданско-правовых договоров. Сходными с ним являются договоры купли-продажи, мены, дарения, займа, ренты. К примеру, обязательство аренды, которое предусматривает выкуп арендуемого имущества в счет суммы арендных платежей, внешне очень похоже на договор купли-продажи с рассрочкой платежа. Однако договор купли-продажи нацелен на передачу имущества в собственность, условия же оплаты имеют не первостепенное значение. А в соответствии с договором аренды, напротив, основная обязанность собственника – передать имущества во временное владение и пользование арендатору. Наличие в арендном правоотношении условия, предусматривающего выкуп имущества путем внесения арендной платы, не меняет правовой сути договора аренды.

Договор аренды обладает широкой социальной значимостью и экономической сущностью. Заключаются они в том, что зачастую лицо имеет потребность в определенном имуществе, однако такая потребность носит временный характер. И именно договор аренды позволяет реализовать данную потребность лица, не приобретая такое имущество в собственность.

При этом приобретая такое имущество в собственность, оно со временем утрачивает свои первоначальные свойства, изнашивается, и как результат подлежит утилизации. Поэтому договор аренды позволяет сохранить значительные денежные средства субъектов, достигнув при этом своей цели в пользовании определенного имущества. Социальная значимость в данном случае состоит в том, что лица получают более свободный доступ к имуществу.

При этом договор аренды применяется не только в сфере личного потребления, но и в предпринимательской сфере.

Как уже было отмечено, договор аренды – это один из наиболее часто встречающихся договоров. О.Ж. Ромашков отмечает, что именно договор аренды по области использования уступает только договору купли-продажи».

Каждый из нас когда-либо прибегал к необходимости заключения такого договора. Многие прибегали к прокату платьев, прокату велосипедов, аренде машино-мест и так потом. На сегодняшний день все более актуальным становится договор аренды транспортных средств. Развивается сдача в аренду спортивного оборудования.

Итак, договор аренды – это один из видов гражданско-правовых договоров, который направлен на передачу имущества [4, с. 33].

Договор аренды в соответствии с действующим ГК – это договор, согласно которому арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование [8].

Основной признак, позволяющий отличить договор аренды от иных видов гражданско-правовых договоров, которые направлены на передачу имущества, это передача имущества не в собственность, а во временное владение и пользование (временное пользование), то есть смена собственника при заключении такого договора не осуществляется.

Глава 2 Гражданско-правовая характеристика договора аренды

2.1 Существенные и иные условия договора аренды

Данный договор является одним из наиболее актуальных договоров в силу широкой сферы его применения. Так, сфера его применения охватывает бытовую сферу, сферу финансов, сферу хозяйственной деятельности и так далее.

Основной документ, регулирующий арендные отношения между арендатором и арендодателем, есть договор аренды. Для того, чтобы такой договор имел силу, он должен быть заключен в определенной законом форме [9, с. 280].

Ст. 609 ГК устанавливает, что форма договора может быть как устная, так и письменная. Если срок договора аренды составляет не менее одного года, или же если хотя бы одна из сторон такого договора является юридическим лицом, то в обязательном порядке форма договора аренды в данном случае должна быть письменная.

Иными словами, договор аренды может быть обличен как в устную форму, так и в форму письменного документа.

Законодательство Российской Федерации при всем этом предусматривает два вида письменной формы договора: простая и нотариальная формы.

Договор в простой письменной форме должен быть заключен посредством составления документа, который выражает его содержание и подписан лицом или лицами, заключившими такой договор, либо должным образом уполномоченными ими лицами [26, с. 81].

Нотариальное заверение сделки осуществляется путем внесения нотариальной надписи на документе нотариусом или иным должностным лицом, имеющим право на совершение любого нотариального действия.

В то же время нотариальное заверение сделки является обязательным в случаях, установленных соглашением сторон, если согласно законодательству для сделок такого рода такая форма не требуется.

Как уже было отмечено, договор аренды – это консенсуальный договор, который заключен с момента достижения сторонами соглашения по всем его существенным условиям.

Предмет договора аренды – это имущество. Требование об индивидуальной определенности вещи исходит из самой сущности арендных отношений, когда арендодателю должно быть возвращено именно то имущество, которое было передано арендатору по договору.

Итак, предметом договора аренды может быть самое различное имущество в рамках требований ГК.

Цена и срок, по общему правилу, не относятся к существенным условиям договора аренды. Договор аренды предусматривает под собой обязанность арендатора вносить плату за пользование или владение арендованным имуществом.

ГК не относит цену договора аренды к существенным условиям договора аренды, за исключением договора аренды здания, сооружения, предприятия.

На сегодняшний день арендная плата может устанавливаться как за все имущество в целом, так и за отдельные его части. При этом такая арендная плата может быть установлена в виде:

- определенных в твердой сумме платежей, которые вносятся периодически либо единовременно;
- предоставления арендатором определенных услуг;
- установленной доли полученных в результате использования арендованного имущества продукции, плодов или доходов;
- возложения на арендатора обусловленных договором затрат на улучшение арендованного имущества;

– передачи арендатором арендодателю обусловленной договором вещи в собственность или в аренду [20, с. 16].

Следующий элемент договора аренды – это его срок. Срок договора аренды к существенным условиям такого договора также не относится.

Ст. 610 ГК определяет, что договор аренды заключается на срок, который определен в договоре. Если договор аренды не содержит в себе договоренности сторон о сроке такого договора, то договор считается заключенным на неопределенный срок.

В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества за три месяца. Законом или договором может быть установлен иной срок для предупреждения о прекращении договора аренды, заключенного на неопределенный срок.

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.

Договор аренды, заключенный на срок, превышающий установленный законом предельный срок, считается заключенным на срок, равный предельному.

Такое положение предоставляет сторонам договора аренды более широкие полномочия (например, по расторжению данного договора в любой срок по желанию стороны), нежели при срочном договоре аренды.

Говоря о сроке договора аренды, следует отметить, что бессрочный договор аренды хоть и содержит в себе плюсы по срокам, но все же его существенным недостатком является возможность расторжения такого договора по инициативе любой из сторон, то есть стабильность данных

договорных отношений существенно снижена в сравнении со срочным договором аренды.

Общество с ограниченной ответственностью обратилось в экономический суд с иском о взыскании с предприятия задолженности по арендной плате, а также пени за просрочку исполнения обязательства по договору аренды. В ходе рассмотрения дела было установлено, что между ООО и предприятием был заключен договор аренды на указанный в договоре срок [1, с. 192].

В договоре также устанавливалось, что досрочное его расторжение возможно либо по соглашению сторон, либо по инициативе одной из сторон с обязательным предупреждением другой стороны за тридцать дней до расторжения договора.

Суд, оценивая все условия договора, пришел к следующему выводу: данный договор аренды не содержит условия о праве стороны на односторонний отказ от исполнения договора. Соглашение о расторжении договора в данном случае достигнуто не было. Законодательство Российской Федерации, регулирующее арендные отношения, не предусматривает возможность одностороннего отказа от исполнения договора аренды. В связи с этим исковые требования истца ООО были удовлетворены.

Таким образом, форма договора аренды в соответствии с законодательством Российской Федерации может быть, как устная, так и письменная. Данный договор является одним из наиболее актуальных договоров в силу широкой сферы его применения. Так, сфера его применения охватывает бытовую сферу, сферу финансов, сферу хозяйственной деятельности и так далее.

Предмет договора аренды – это имущество, переданное арендатору в качестве объекта аренды.

В аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные

комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи).

Законом могут быть установлены виды имущества, сдача которого в аренду не допускается или ограничивается.

Законом могут быть установлены особенности сдачи в аренду земельных участков и других обособленных природных объектов

В договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

Как уже упоминалось, ГК определено, что договор аренды следует считать заключенным только в случае, если между сторонами достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Соответственно, предмет договора – это существенное условие договора аренды. Предмет договора аренды – это объект арендных отношений. В первую очередь, предметом договора аренды является именно имущество.

Вместо понятия «имущество» порой используется понятие «вещь». Во многом они полностью совпадают, так как в качестве имущества зачастую выступают такие предметы материального мира, которые обладают признаками вещи. Однако термин «имущество» намного шире понятия «вещь».

А. М. Гатин отмечает, что предметом аренды могут быть лишь вещи индивидуально-определенные и непотребляемые [7, с. 284].

Непотребляемыми признаются вещи, которые в процессе использования не теряют своих натуральных свойств. Непотребляемые вещи

несмотря на то, что подвергаются амортизации и изнашиванию, все же на протяжении долгого времени сохраняют свои натуральные свойства.

Требование об индивидуальной определенности вещи исходит из самой сущности арендных отношений, когда арендодателю должно быть возвращено именно то имущество, которое было передано арендатору по договору.

Степень индивидуализации имущества может быть различной, однако наиболее ценное имущество (транспортные средства, здания, предприятия) должны быть индивидуализированы в соответствии с повышенными требованиями, а именно полностью должны быть указаны реестровые, кадастровые, регистрационные номера. Имущество, обладающее меньшей ценностью, также индивидуализируется посредством указания в договоре аренды его наименования, места нахождения, назначения, границ, габаритов, цвета, модели, фасона, материала, степени износа, графического обозначения на плане местности и так потом.

Не вызывает сомнений, что имущество, подлежащее передаче по договору аренды, должно быть в таком состоянии, которое позволит арендатора использовать его по назначению и в соответствии с условиями договора.

Согласно ст. 611 арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества.

Имущество сдается в аренду вместе со всеми его принадлежностями и относящимися к нему документами (техническим паспортом, сертификатом качества и т.п.), если иное не предусмотрено договором. Если предмет не передается арендатору, нарушающему право пользования имуществом, то он вправе обратиться с просьбой передать ему данный предмет. Таким образом, предметом договора аренды являются вещи со всеми принадлежностями, а именно не потребляемое и определенное родовыми признаками [21, с. 32].

Если такие принадлежности и документы переданы не были, однако без них арендатор не может пользоваться имуществом в соответствии с его назначением либо в значительной степени лишается того, на что был вправе рассчитывать при заключении договора, он может потребовать предоставления ему арендодателем таких принадлежностей и документов или расторжения договора, а также возмещения убытков.

Если арендодатель не предоставил арендатору сданное внаем имущество в указанный в договоре аренды срок, а в случае, когда в договоре такой срок не указан, в разумный срок, арендатор вправе истребовать от него это имущество в соответствии со статьей 398 Гражданского Кодекса и потребовать возмещения убытков, причиненных задержкой исполнения, либо потребовать расторжения договора и возмещения убытков, причиненных его неисполнением.

Итак, предметом договора аренды может быть самое различное имущество в рамках требований ГК. При этом в случае нахождения арендованного имущества у арендодателя на праве хозяйственного ведения или же оперативного управления, такой арендодатель должен получить у собственника такого имущества разрешения на его сдачу в аренду.

2.2 Содержание договора аренды

Содержание как обязательный элемент договора аренды представляет собой совокупность прав и обязанностей сторон такого договора.

Для начала определим основные обязанности арендодателя, которые возникают у него в связи с заключением договора аренды. К таким обязанностям относятся:

– обязанность предоставить арендатору имущество во временное владение и пользование (пользование). Данная обязанность вытекает из самой сущности договора аренды и является основополагающей.

Передача имущества в аренду не является основанием для прекращения или изменения прав третьих лиц на это имущество.

При заключении договора аренды арендодатель обязан предупредить арендатора о всех правах третьих лиц на сдаваемое в аренду имущество (сервитуте, праве залога и т.п.). Неисполнение арендодателем этой обязанности дает арендатору право требовать уменьшения арендной платы либо расторжения договора и возмещения убытков.

– арендодатель обязан предоставить именно такое имущество, которое соответствует требованиям законодательства и условиям договора, а также назначению данного имущества. Эта обязанность плавно вытекает из непосредственной обязанности предоставить имущество арендатору.

Арендодатель отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, полностью или частично препятствующие пользованию им, даже если во время заключения договора аренды он не знал об этих недостатках.

При обнаружении таких недостатков арендатор вправе по своему выбору:

- потребовать от арендодателя либо безвозмездного устранения недостатков имущества, либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков имущества;

- непосредственно удержать сумму понесенных им расходов на устранение данных недостатков из арендной платы, предварительно уведомив об этом арендодателя;

- потребовать досрочного расторжения договора.

Арендодатель, извещенный о требованиях арендатора или о его намерении устранить недостатки имущества за счет арендодателя, может без промедления произвести замену предоставленного арендатору имущества другим аналогичным имуществом, находящимся в надлежащем состоянии, либо безвозмездно устранить недостатки имущества.

Если удовлетворение требований арендатора или удержание им расходов на устранение недостатков из арендной платы не покрывает причиненных арендатору убытков, он вправе потребовать возмещения непокрытой части убытков.

Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, которые были им оговорены при заключении договора аренды или были заранее известны арендатору либо должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора или передаче имущества в аренду.

– арендодатель обязан осуществлять непосредственно за свой счет капитальный ремонт имущества, сданного в аренду.

Капитальный ремонт должен производиться в срок, установленный договором, а если он не определен договором или вызван неотложной необходимостью, в разумный срок.

Нарушение арендодателем обязанности по производству капитального ремонта дает арендатору право по своему выбору:

- произвести капитальный ремонт, предусмотренный договором или вызванный неотложной необходимостью, и взыскать с арендодателя стоимость ремонта или зачесть ее в счет арендной платы;
- потребовать соответственного уменьшения арендной платы;
- потребовать расторжения договора и возмещения убытков.

Арендатор обязан поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества, если иное не установлено законом или договором аренды.

Однако стороны могут договориться и об обратном, когда такая обязанность будет возникать не у арендодателя, а у арендатора.

Однако помимо обязанностей, арендодатель наделяется также и совокупностью прав, которыми он обладает по договору аренды. Основное

такое право – это право на получение арендной платы за пользование арендатором получено им в аренду имущества.

При наличии ситуации, когда арендатор после прекращения договора аренды не вернул имущество либо же вернул его несвоевременно, арендодатель наделяется правом требовать внесения арендатором платы (арендной) за все время просрочки возврата арендованного имущества.

Одно из наиболее важных прав арендодателя является право расторгнуть договор аренды в предусмотренных законом случаях. При этом право такого требования возникает у арендодателя лишь после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения арендатором своих обязательств по договору аренды.

Права и обязанности арендатора прямо пропорциональны правам и обязанностям арендодателя. К примеру, если арендодатель вправе получить за пользование арендатором имуществом определенной платы, то арендатор обязан уплатить данные денежные средства арендодателю.

Арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату).

Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды. В случае, когда договором они не определены, считается, что установлены порядок, условия и сроки, обычно применяемые при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах.

Арендная плата устанавливается за все арендуемое имущество в целом или отдельно по каждой из его составных частей в виде:

- определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно;
- установленной доли полученных в результате использования арендованного имущества продукции, плодов или доходов;
- 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.

Если иное не предусмотрено договором, размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год. Законом могут быть предусмотрены иные минимальные сроки пересмотра размера арендной платы для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества.

Если законом не предусмотрено иное, арендатор вправе потребовать соответственного уменьшения арендной платы, если в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, условия пользования, предусмотренные договором аренды, или состояние имущества существенно ухудшились.

Если иное не предусмотрено договором аренды, в случае существенного нарушения арендатором сроков внесения арендной платы арендодатель вправе потребовать от него досрочного внесения арендной платы в установленный арендодателем срок. При этом арендодатель не вправе требовать досрочного внесения арендной платы более чем за два срока подряд.

Итак, как видно, главная обязанность арендатора – это выплата денежных средств арендодателю за пользование и владение его имуществом. На арендатора возлагается обязанность по своевременному внесению такой платы.

Помимо этого, ГК предусматривает также следующие обязанности арендатора:

– обязанность пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, если же такие условия в договоре не

определены, то арендатор обязателен пользоваться имуществом в соответствии с его непосредственным назначением;

Арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено Гражданским Кодексом, другим законом или иными правовыми актами. В указанных случаях, за исключением перенайма, ответственным по договору перед арендодателем остается арендатор.

Договор субаренды не может быть заключен на срок, превышающий срок договора аренды.

К договорам субаренды применяются правила о договорах аренды, если иное не установлено законом или иными правовыми актами.

Если арендатор пользуется имуществом не в соответствии с условиями договора аренды или назначением имущества, арендодатель имеет право потребовать расторжения договора и возмещения убытков.

– обязанность поддерживать арендованное имущество в полностью исправном состоянии, что вытекает из вышеназванной обязанности. Также арендатор обязан производить текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества, при этом такие расходы и ремонт осуществляются за счет арендатора [25, с. 6];

Необходимо отличать содержание капитального ремонта от текущего ремонта, который представляет собой любое техническое обслуживание, позволяющее реально использовать объект недвижимости в любое время суток. Речь в данном случае идет о физической исправности имущества, полученного по договору аренды. При этом такая исправность может быть поддержана без прекращения использования по назначению указанного

имущества. Поддержание вещи в исправном состоянии обусловлено непосредственно внутренними причинами, которые присущи самой вещи;

Говоря о текущем ремонте, следует привести пример из судебной практики. Истец обратился в суд с иском о взыскании с ответчика расходов по оплате текущего ремонта (замена окон, витражей) в здании, часть которого была передана ответчику во временное пользование по договору аренды.

Ответчик иск не признал. Он ссылаясь на то, что помещения были сданы в аренду в исправном состоянии, доказательств степени амортизации окон и витражей.

Суд, рассматривая доводы истца и возражения ответчика, основываясь при этом на технических нормативных актах и регламентах, пришел к следующему выводу: истец не предоставил достаточно доказательств по наличию в окнах и витражах дефектов, которые вынудили истца их заменить, осуществив текущий ремонт. Кроме этого, суд рассмотрел акты плановых проверок технического состояния указанного здания, где были отмечены лишь потертости окон, снятие краски с витражей. Данные дефекты нельзя назвать значительными и требующими проведения текущего ремонта.

Следовательно, суд не удовлетворил требования истца об оплате ему стоимости текущего ремонта, основываясь на отсутствии достаточности доказательств, подтверждающих необходимость проведения текущего ремонта [18, с. 181];

– по прекращении договора аренды у арендатора возникает обязанность вернуть полученное им в аренду имущество.

Круг прав арендатора также определен ГК. Так, в соответствии со ст. 577 ГК арендатор имеет право на плоды, продукцию и доходы, которые получены им в процессе использования арендованного имущества. Помимо этого, арендатор имеет право на все улучшения, которые он произвел в отношении арендованного имущества. Однако такое право может быть

реализовано лишь в отношении отдельных улучшений. Если же арендатор в процесс действия договора аренды произвел с согласия арендодателя какие-либо улучшения полученного им арендованного имущества, то арендатор вправе после прекращения договора аренды требовать возмещения ему стоимости расходов, которые он понес при таком улучшении [23, с. 125].

ГК в статье 615 предусмотрел право арендатора сдавать арендованное им имущество в субаренду, однако такое право может быть им реализовано лишь после получения на это согласия арендодателя [8].

Также арендатор наделен правом требования досрочного расторжения договора аренды в случаях, предусмотренных законодательством.

Одним из важнейших прав арендатора является его преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок. Однако такое право может принадлежать лишь добросовестному арендатору.

Так, если иное не предусмотрено законом или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок. Арендатор обязан письменно уведомить арендодателя о желании заключить такой договор в срок, указанный в договоре аренды, а если в договоре такой срок не указан, в разумный срок до окончания действия договора.

При заключении договора аренды на новый срок условия договора могут быть изменены по соглашению сторон.

Если арендодатель отказал арендатору в заключении договора на новый срок, но в течение года со дня истечения срока договора с ним заключил договор аренды с другим лицом, арендатор вправе по своему выбору потребовать в суде перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору и возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор аренды, либо только возмещения таких убытков.

Если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

Статья 624 ГК предусмотрела еще одно право арендатора – это право арендатора на выкуп арендованного им имущества [8].

Таким образом, договор аренды – это один из видов гражданско-правовых договоров, который направлен на передачу имущества. Договор аренды в соответствии с действующим ГК – это договор, согласно которому арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Правовые основы заключения, исполнения договора аренды подразумевают под собой совокупность нормативных правовых актов, которые регулируют порядок заключения и исполнения договора аренды. Существенным условием договора аренды является условие о его предмете. Предмет договора аренды – это предусмотренные законодательством объекты аренды.

Глава 3 Характеристика отдельных видов договора аренды

3.1 Прокат

Договор проката – это договор, в соответствии с которым арендодатель, который осуществляет сдачу имущества в аренду в качестве постоянной предпринимательской деятельности, обязуется предоставить арендатору движимое имущество за плату во временное владение и пользование.

Договор проката – это тот же договор аренды, имеющий в сравнении с ним некоторые особенности, которые будут рассмотрены далее [31, с. 67].

Хотелось бы обратить внимание на тот факт, что договор проката является договором присоединения. Это означает, что когда арендатор заключает договор с арендодателем на предложенных последним условиях, которые определены им в формулярах либо других стандартных формах, и могут быть приняты арендатором не иначе как путем присоединения к предложенному договору в целом.

Договор проката является публичным договором, следовательно, на него распространяются правила также публичного договора [6, с. 171].

Особенности договора проката, позволяющие отличать его от «общего» договора аренды: субъектная особенность, предметная особенность, срочность договора, особенности арендной платы.

Поэтому арендодателем по договору аренды может быть только юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, осуществляющий предпринимательскую деятельность.

На стороне арендатора могут выступать любые лица – индивидуальные предприниматели, юридические лица, граждане.

Предметная особенность договора проката заключается в том, что предметом такого договора выступает исключительно движимое имущества. То есть предмет договора проката – это имущество.

Движимое имущество – это те вещи, которые не относятся к недвижимости, в том числе деньги, ценные бумаги. Соответственно, земельные участки, обособленные водные объекты, предприятие, к примеру, предметом договора проката быть не могут.

Еще одной отличительной чертой договора проката является то, что отечественный законодатель установил максимальный срок договора проката.

Особенность договора проката также проявляются в установлении ГК точных сроков такого договора. Так, ст. 627 ГК определено, что срок договора проката составляет 1 год. Это максимальный срок, на который может быть заключен договор проката. При этом срок действия проката может быть и значительно короче, более того, он может быть ограничен временем работы арендодателя (например, прокат катамаранов и лодок на базе, прокат спортивного инвентаря и т.д.) [2, с. 125].

Особенности договора проката относительно арендной платы заключаются в следующем: арендная плата в данном случае устанавливается в виде твердой суммы платежей, которые вносятся периодически либо единовременно. Договор же аренды в целом предусматривает различные формы арендной платы.

Немаловажным является тот факт, что арендатор вправе в любое время до истечения срока договора проката отказаться от него. Поскольку убытки могут возникнуть у арендодателя в связи с досрочным расторжением договора, риск их возникновения является органической составляющей любой предпринимательской деятельности, в том числе и по месту осуществления арендной деятельности.

Обязанность по осуществлению капитального и текущего ремонта имущества по договору проката возложена на арендодателя. Если же он не выполняет данную обязанность, то за время, в течение которого арендатор не имел возможности пользоваться арендованным имуществом, арендная плата не взимается [32, с. 57].

Договор аренды, обычно составляется в виде одного документа, подписанного всеми сторонами, или обязательства по нему – квитанции. Производство арендного товара осуществляется в этих местах, как правило, по предъявлению паспорта или других документов, удостоверяющих личность, и (или) путем предоставления обеспечения в виде наличных денег [23, с. 125].

Особенности договора проката: субъектная особенность (арендодатель – исключительно юридическое лицо и индивидуальный предприниматель, осуществляющие постоянную предпринимательскую деятельность); предметная особенность (предметом может быть лишь движимое имущество); срочность договора (максимальный срок договора проката – 1 год); особенности арендной платы (вносится лишь в твердой сумме платежей единовременно либо периодически).

3.2 Аренда зданий и сооружений

Договор аренды зданий и сооружений – это соглашение, в соответствии с которым арендодатель обязуется передать во временное владение и пользование либо во временное пользование арендатору здание или сооружение.

Главная особенность данного вида договора аренды состоит в его предмете, из которого вытекают иные особенности (арендная плата, порядок передачи предмета договора, обязательная государственная регистрация договора).

Предмет договора аренды недвижимого имущества – обособленный (идентифицированный) объект, т.е. непосредственно здание (сооружение) или его часть, предоставляемое арендатору во временное владение и (или) пользование.

Цель аренды зданий и сооружений заключается в юридическом закреплении обязательств, которые возникают в процессе заключения и исполнения соглашения, а также последствий невыполнения или ненадлежащего исполнения сторонами принятых на себя обязательств [11, с. 16].

Государственная регистрация сделок с недвижимым имуществом представляет собой акт признания и подтверждения государством факта непосредственного совершения сделки. В данном случае государственной регистрации подлежат все сделки, которые могут являться либо являются основанием возникновения, перехода, прекращения прав или ограничения прав на недвижимое имущество.

Договор аренды на срок более года, а если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, независимо от срока, должен быть заключен в письменной форме.

В данном случае составляется один документ, который подписывается сторонами такого договора. Несоблюдение такой формы договора влечет его недействительность.

Договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом.

Договор аренды имущества, предусматривающий переход в последующем права собственности на это имущество к арендатору, заключается в форме, предусмотренной для договора купли-продажи такого имущества.

Для некоторых видов договора аренды зданий и сооружений законодатель устанавливает примерные формы. В качестве примера можно

указать на примерную форму договора аренды зданий и сооружений, которые находятся в республиканской собственности.

Между тем следует сказать, что письменная форма договора сама по себе недостаточна, так как если он заключен на срок не менее одного года, то в обязательном порядке он подлежит государственной регистрации и считается заключенным именно с момента такой государственной регистрации [14, с. 125].

Однако на практике, возникает очень много вопросов по поводу регистрации этого договора. Например, это соглашение часто заключают путем досрочного согласования. В этом случае возникает вопрос, следует ли регистрировать такой предварительный договор, поскольку последующий договор подлежит государственной регистрации.

Согласно ст. 652 ГК РФ, если арендодатель является собственником земельного участка, на котором расположены арендуемые капитальные строения (здание, сооружение), то арендатору может быть предоставлено право аренды земельного участка, предоставленного для содержания этих капитальных строений (зданий, сооружений).

Так, договор аренды зданий и сооружений – это договор, по которому арендодатель обязуется передать здание или сооружение арендатору во временное владение и пользование или во временное пользование.

Особенности данного вида договора аренды состоят в следующем: предмет договора – здание, сооружение, арендная плата – это существенное условие договора аренды капитального строения, передача капитального строения и его принятие оформляются передаточным актом.

3.3 Финансовая аренда (лизинг)

Договор финансовой аренды (лизинга) – это соглашение, в силу которого арендодатель (лизингодатель), являющийся юридическим лицом

или индивидуальным предпринимателем, обязуется приобрести в собственность указанное арендатором (лизингополучателем) имущество у определенного им продавца (поставщика) и предоставить арендатору (лизингополучателю) это имущество, составляющее предмет договора финансовой аренды, за плату во временное владение и пользование. Арендодатель (лизингодатель) в этом случае не несет ответственности за выбор предмета договора финансовой аренды и продавца (поставщика) [19, с. 34].

Лизинг – это один из видов инвестиционной деятельности, который представляет собой долгосрочную аренду с последующим правом выкупа. Лизинг представляет собой наиболее эффективный финансовый инструмент, который дает возможность предприятиям приобретать и обновлять свои основные фонды, повышать конкурентоспособность своей продукции, снижать различного рода издержки и т.п. [27, с. 157].

Предметом договора финансовой аренды могут выступать предприятия, другие имущественные комплексы, капитальные строения (здания, сооружения), изолированные помещения, оборудование, транспортные средства и т.п.

Одним из важнейших элементов договора финансовой аренды являются стороны такого договора.

Сторонами договора финансовой аренды являются арендодатель (лизингодатель) и арендатор (лизингополучатель).

Лизингополучатель – это лицо, которое по договору финансовой аренды получает во временное пользование и владение имущество, указанное им для приобретения в собственность лизингодателем. На стороне арендатора могут выступать также как физические, так и юридические лица.

Одним из важнейших элементов договора финансовой аренды является его цена. Договор финансовой аренды предусматривает под собой

обязанность лизингополучателя вносить плату за пользование и владение арендованным имуществом.

Плата за пользование и владение предметом финансовой аренды устанавливается в договоре по соглашению сторон.

Следующий элемент договора финансовой аренды – это его срок. Срок лизинга в ГК не определен. Исходя из норм ГК, посвященных лизингу, можно сделать вывод о том, что исключительно сами стороны устанавливают конкретный срок договора финансовой аренды.

Основной документ, регулирующий лизинговые отношения между арендатором и арендодателем, есть договор финансовой аренды. Для того, чтобы такой договор имел силу, он должен быть заключен в определенной законом форме.

Основные обязанности лизингодателя, которые возникают у него в связи с заключением договора финансовой аренды. К таким обязанностям относятся: обязанность приобрести в собственность имущество, которое указано лизингополучателем; обязанность предоставить данное имущество во временное владение и пользование лизингополучателю.

Права лизингодателя: на получение платы за предоставленное в аренду имущество; может самостоятельно выбрать продавца (поставщика) имущества, подлежащего передаче по договору лизинга (данное право должно быть оговорено в договоре); осуществление контроля за сохранностью предмета лизинга.

Одно из наиболее важных прав арендодателя является право расторгнуть договор аренды в предусмотренных законом случаях. При этом право такого требования возникает у арендодателя лишь после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения арендатором своих обязательств по договору финансовой аренды.

Права и обязанности лизингополучателя соответствуют правам и обязанностям лизингодателя. К примеру, если лизингодатель вправе

получить за пользование лизингополучателем имуществом определенной платы, то лизингополучатель обязан уплатить данные денежные средства лизингодателю.

Основное право лизингополучателя – пользование и владение арендованным имуществом. Также он вправе сдавать полученное в аренду имущество третьему лицу. Лизингополучатель может предъявлять непосредственному продавцу требования относительно количества и качества, полученного им по договору финансовой аренды имущества.

Имущество считается переданным по договору финансовой аренды непосредственно арендатору в месте его нахождения.

Таким образом, лизинг – это один из видов инвестиционной деятельности, который представляет собой долгосрочную аренду с последующим правом выкупа. Лизинг представляет собой наиболее эффективный финансовый инструмент, который дает возможность предприятиям приобретать и обновлять свои основные фонды, повышать конкурентоспособность своей продукции, снижать различного рода издержки и т.п.

На основании исследования, проведенного в третьей главе можно сделать следующие выводы.

К видам договоров аренды относятся договор проката, договор аренды транспортного средства, договор аренды предприятия и договор финансовой аренды.

Договор проката – это договор, в соответствии с которым арендодатель, который осуществляет сдачу имущества в аренду в качестве постоянной предпринимательской деятельности, обязуется предоставить арендатору движимое имущество за плату во временное владение и пользование [28, с. 123].

Особенности договора проката: арендодатель – исключительно юридическое лицо и индивидуальный предприниматель, осуществляющие

постоянную предпринимательскую деятельность; предметом может быть лишь движимое имущество; срочность договора (максимальный срок договора проката – 1 год).

Особенности договора аренды транспортного средства заключаются в предмете договора и его условиях, то есть в сравнении с общими положениями договора аренды права, обязанности и ответственность сторон по таким договорам имеют названные особенности.

Договор аренды здания или сооружения – это соглашение, в соответствии с которым арендодатель обязуется передать во временное владение и пользование либо во временное пользование арендатору здания или сооружения.

Договор аренды предприятия – это договор, в соответствии с которым арендодатель обязуется передать арендатору во временное владение и пользование предприятие как имущественный комплекс со всеми его составными частями за определенную плату. Особенности данного договора состоят в следующем: особый предмет – предприятие как имущественный комплекс; наличие передаточного акта; форма – письменная, обязательная государственная регистрация [15, с. 32].

Финансовая аренда есть соглашение, в силу которого арендодатель, являющийся юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, обязуется приобрести в собственность указанное арендатором имущество у определенного им продавца и предоставить арендатору это имущество, составляющее предмет договора финансовой аренды, за плату во временное владение и пользование.

Заключение

На основании проведенного исследования можно сделать следующие выводы.

На сегодняшний день договор аренды является одним из самых распространенных договоров, которые заключаются как в сфере личного потребления, так и в сфере предпринимательства. Договор аренды – это один из видов гражданско-правовых договоров, который направлен на передачу имущества.

Предмет договора аренды – это имущество, переданное арендатору в качестве объекта аренды. Предметом договора аренды может быть самое различное имущество в рамках требований ГК. При этом в случае нахождения арендованного имущества у арендодателя на праве хозяйственного ведения или же оперативного управления, такой арендодатель должен получить у собственника такого имущества разрешения на его сдачу в аренду.

Содержание в качестве обязательного элемента настоящего договора представляет собой совокупность прав и обязанностей сторон договора. Основным обязательством является передача имущества арендатору. Основными обязательствами арендатора является оплата арендной платы.

Особенности договора проката: субъектная особенность (арендодатель – исключительно юридическое лицо и индивидуальный предприниматель, осуществляющие постоянную предпринимательскую деятельность); предметная особенность (предметом может быть лишь движимое имущество); срочность договора (максимальный срок договора проката – 1 год); особенности арендной платы (вносится лишь в твердой сумме платежей единовременно либо периодически).

Договор аренды зданий и сооружений – это соглашение, в соответствии с которым арендодатель обязуется передать во временное владение и

пользование либо во временное пользование арендатору здание или сооружение.

Особенности данного вида договора аренды состоят в следующем: предмет договора – здание, сооружение, арендная плата – это существенное условие договора аренды капитального строения, договор подлежит обязательной государственной регистрации, передача капитального строения и его принятие оформляются передаточным актом.

Также нами были выявлены некоторые проблемы правового регулирования договора аренды.

На практике возникает немало вопросов относительно регистрации предварительного договора аренды зданий и сооружений. В таком случае возникает вопрос, должен ли быть зарегистрирован такой предварительный договор, ведь последующий договор сроком более 1 года государственной регистрации подлежит. Ответ на данный вопрос зависит от того, является ли государственная регистрация договора аренды зданий и сооружений элементом формы данного договора аренды.

Ответ на данный вопрос отрицательный, соответственно, с целью избежания возникновения вопросов относительно государственной регистрации предварительного договора аренды зданий и сооружений предлагаем закрепить норму следующего содержания: «Предварительный договор аренды капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения или машино-места обязательной государственной регистрации не подлежит».

Кроме того, ввиду того, что срок договора лизинга в ГК не установлен и для его определения приходится обращаться к иным нормативным правовым актам предлагаем в ст. 665 ГК закрепить часть следующего содержания: «Договор финансовой аренды (лизинга) заключается на срок не менее одного года».

Список используемой литературы и используемых источников

1. Абхалимов, В. И. Договор аренды и его виды / В.И. Абхалимов // NovaInfo.Ru. – 2016. – Т. 2. – № 54. – С. 190–195.
2. Белов, В. А. Гражданское право : общая и особенная части : учебник / В. А. Белов. – М.: ЮрИнфоР, 2017. – 960 с.
3. Белоусова М.Э. История развития арендных отношений в России // Стратегия формирования экосистемы цифровой экономики. Сборник научных статей 4-й Международной научно-практической конференции. Курск 2022.
4. Ваганова, Г.И. Договор аренды предприятия / Г. И. Ваганова // Проблемы управления. – 2016. – № 8. – С. 32–35.
5. Валиев Д.С. Определение стоимости права аренды и размера арендной платы за пользование земельными участками // Землеустройство, кадастр и мониторинг. 2010. № 7.
6. Витрянский, В.В., Брагинский, М. И. Договорное право: книга 2 / В. В. Витрянский, М. И. Брагинский. – М.: Статут, 2016. – 420 с.
7. Гатин, А.М. Гражданское право : учеб. пособие / А. М. Гатин. – М. : Дашков и К, 2018. – 384 с.
8. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26 января 1996 года № 14-ФЗ : принят Государственной Думой 22 декабря 1995 года // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1996. – №5. – Ст. 410.
9. Гражданское право: учебник для студентов вузов / В. В. Витрянский [и др.]. – 3-е изд., перераб. и доп. – М. : Волтерс Клувер, 2016. – 800 с.
10. Декрет II Всероссийского Съезда Советов Рабочих, Солдатских и Крестьянских депутатов от 27 октября 1917 года «О земле» // Библиотека нормативно-правовых актов Союза Советских Социалистических Республик

[Электронный ресурс] URL: <http://www.libussr.ru/> (дата обращения 20.05.17 г.) / Утратил силу.

11. Демьянюк, Е. Участие арендатора в расходах по содержанию и ремонту арендуемого имущества / Е. Демьянюк // Судебный вестник плюс : экономическое правосудие. – 2016. – № 9. – С. 14–20.

12. Договор лизинга как вид договора аренды [Электронный ресурс] / Бизнеслизинг. – Режим доступа: http://belbizneslizing.by/index.php?option=com_content&view=article&id=67&Itemid=13. – Дата доступа: 26.01.2022.

13. Долгорова А.Г. История аренды земельных участков в России и за рубежом // История государства и права. 2010 № 11.

14. Ермакович, С.Л. Судебная практика по делам, вытекающим из арендных правоотношений / С. Л. Ермакович // Актуальные проблемы юриспруденции. – № 4. – 2018. – С.123–128.

15. Захаров, В.Е. Договоры аренды и лизинга транспортных средств. Сходство и отличия / В.Е. Захаров // Промышленно-торговое право. – 2018. – № 7. – С. 31–36.

16. Исаев И.А. История отечественного государства и права / отв. ред. И. А. Исаев. М. 2012.

17. Кандалинцева М.Ц. История развития арендных отношений в России // Бухгалтерский учёт, анализ, аудит и налогообложение: проблемы и перспективы: сборник статей II Всероссийской научно-практической конференции. Пенза. 2014. С. 85.

18. Ковалева, Н. П. Гражданское право: краткий курс лекций / Н. П. Ковалева. – М.: Юристъ, 2017. – 284 с.

19. Корнийчук, Г.А. Договоры аренды, найма и лизинга / Г. А. Корнийчук. – М.: Дашков и К, 2014. – 934 с.

20. Михайленко, Е. М. Гражданское право: учебник и практикум для вузов / Е.М. Михайленко. – М.: Юрайт, 2020. – 416 с.

21. Новицкий, И. Б. Римское право / И. Б. Новицкий. – 4-е изд. – М.: ТЕИС, 2016. – 310 с.
22. Основы законодательства Союза ССР и союзных республик об аренде» // (утв. ВС СССР 23.11.1989 N 810-1) (ред. от 07.03.1991) // Ведомости СНД и ВС СССР. 1989. N 25. Ст. 481.
23. Павлова, А.С. Договор аренды как сделка, совершаемая в процессе обычной хозяйственной деятельности – вопросы квалификации / А.С. Павлова // Наука и бизнес: пути развития. – 2016. – № 11 (29). – С. 124–128.
24. Резолюция XV съезда ВКП(б) от 19 декабря 1927 года «О работе в деревне» // Библиотека нормативно-правовых актов Союза Советских Социалистических Республик [Электронный ресурс] URL: <http://www.libussr.ru> // Утратил силу.
25. Ромашков, О.Ж. Развитие договора аренды: история и современность / О. Ж. Ромашков// Хозяйство и право. – 2019. – №9. – С. 5–7.
26. Савина, И. В. Гражданское право. Общая часть / И. В. Савина. – Минск : Академия МВД, 2016. – 383 с.
27. Сачук, Т. Г. Проблемы развития лизинга / Т. Г. Сачук // Проблемы развития транзитивной экономики: инновационность, устойчивость, глобализация. – 2017. – С. 150–161.
28. Симонова, М. И. Аренда, лизинг, прокат / М.И. Симонова. – М.: Юрайт, 2017. – 312 с.
29. Указ Президиума Верховного Совета СССР от 7 апреля 1989 года № 10277-ХІ «Об аренде и арендных отношениях в СССР» // Библиотека нормативно-правовых актов Союза Советских Социалистических Республик [Электронный ресурс] URL: <http://www.libussr.ru> // Утратил силу.
30. Ульянов А.Е. Развитие арендных отношений в Пензенской губернии в последней трети XIX - начале XX века // Вестник Удмуртского университета. 2012. №3. С. 109.

31. Чигир, В. Ф. Избранные труды: научное издание / В. Ф. Чигир. – Минск: Промышленно-торговое право, 2016. – 560 с.

32. Шершеневич, Г. Ф. Учебник русского гражданского права / Г. Ф. Шершеневич. – М.: Статут, 2016. – 461 с.