**АНО ВПО «ПРИКАМСКИЙ СОЦИАЛЬНЫЙ ИНСТИТУТ»
Юридический факультет**

**Кафедра гражданского права и гражданского процесса**

**Курсовая работа**

**по профилю «Гражданское право и гражданский процесс»**

**на тему «Договор аренды и его виды»**

Выполнил: студент 5 курса

очно-заочной формы обучения

направления подготовки 40.03.01 «Юриспруденция»

профиль гражданско-правовой
Патрушев Сергей Николаевич

Руководитель: к.ю.н., доцент
Головкина Дарья Витальевна

**Пермь 2023**

**ОГЛАВЛЕНИЕ**

[ВВЕДЕНИЕ 3](#_Toc124436510)

[1. ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРА АРЕНДЫ 6](#_Toc124436511)

[1.1 Понятие и основные элементы договора аренды 6](#_Toc124436512)

[1.2 Правовое регулирование договора аренды 10](#_Toc124436513)

[1.3 Права и обязанности сторон по договору аренды 13](#_Toc124436514)

[2. ОТДЕЛЬНЫЕ ВИДЫ ДОГОВОРА АРЕНДЫ 17](#_Toc124436515)

[2.1 Договор аренды транспортных средств 17](#_Toc124436516)

[2.2 Договор аренды зданий и сооружений 19](#_Toc124436517)

[2.3 Договор аренды предприятия 22](#_Toc124436518)

[2.4 Договор финансовой аренды (лизинг) 24](#_Toc124436519)

[ЗАКЛЮЧЕНИЕ 28](#_Toc124436520)

[СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ 31](#_Toc124436521)

# **ВВЕДЕНИЕ**

Институт договора аренды существует на протяжении нескольких сотен лет. Первое упоминание о заключении договора аренды было еще в Древнем Вавилоне. Если рассматривать исторический аспект становления института договора аренды, то подчеркнем, что он был известен еще римскому праву. Современное состояние данного института характеризуется положительно – вследствие того, что абсолютное большинство экономических процессов находится во взаимосвязи от гражданского законодательства, в России договор аренды урегулирован многими правовыми нормами. Сущность договора аренды заключена в том, что одна из сторон (арендодатель) предоставляет другой стороне (арендатору) имущество во временное пользование за конкретную плату[[1]](#footnote-1).

В 2020 году пандемия COVID-19 стала шоком для мировой экономики, она привела к резкому сжатию производства, сокращению активности в секторе услуг, нарушению производственных цепочек. Многие организации были вынуждены временно приостановить оказание услуг по договору аренды, поскольку отсутствовали необходимые ресурсы, а также резко сократился спрос. Такое снижение спроса обусловлено тем, что многие арендаторы обанкротились, потеряли значительную часть своих доходов, что привело к невозможности оплаты аренды имущества (например, помещения, в котором реализовывалась деятельность). Однако в 2022 году экономика в государстве становится более стабильной, вследствие чего договор аренды вновь представляет интерес для многих физических и юридических лиц.

Актуальность исследования обусловлена тем, что современное гражданское законодательство несмотря на то, что оно является наиболее разработанным в системе российского права, в некоторых случаях не имеет конкретных правовых норм, которые бы регулировали правоотношения, возникающие по вопросам договора аренды. Кроме того, институт договора аренды представляется одним из неизменных по содержанию, что указывает на его стабильность. В современных условиях неопределенной динамики экономики государства, феномен неизменности представляет особый интерес.

Объектом исследования являются общественные отношения, которые возникают между субъектами при заключении договора аренды.

Предмет исследования заключен в анализе сущности договора аренды и его видах.

Цель исследования заключена в проведении комплексного анализа и теоретическом обосновании одного из договоров в гражданско-правовой системе – договора аренды, а также изучении его видов.

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие задачи:

1. рассмотреть понятие и основные элементы договора аренды;
2. дать анализ правовому регулированию гражданско-правового договора – договора аренды;
3. изучить права и обязанности сторон по договору аренды;
4. раскрыть отдельные виды договора аренды.

Теоретическая значимость исследования заключена в том, что сформулированные в курсовой работе положения и выводы позволяют более глубоко исследовать вопросы, связанные с реализацией и совершенствованием института договора аренды.

Практическая значимость исследования заключена в том, что комплексный анализ института договора аренды и его видов может быть использован в дальнейшем совершенствовании законодательной базы по вопросам заключения, изменения и расторжения договора аренды.

Методы исследования, которые были использованы в курсовой работе: анализ, синтез, формально-юридический, структурно-логический и метод сравнения.

Информационную базу исследования составили нормативно-правовые акты в области гражданского права, которые регулируют вопросы договора дарения, монографии, исследования в гражданско-правовой области, посвященные анализу института договора дарения и его отдельных видов, учебная и методическая литература.

Структура курсовой работы заключает в себе введение, две главы, заключение и список использованных источников.

# **ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРА АРЕНДЫ**

## **Понятие и основные элементы договора аренды**

В современных условиях развития экономики России, институту договора аренды придается особое значение в системе гражданско-правовых договоров, а также в сфере предпринимательства, поскольку данный институт имеет достаточно долгую историю становления и развития. Так, в частности, первое упоминание о данном договоре было еще в Древнем Вавилоне. Позже договор аренды стал известен и римскому праву. Подчеркнем, что в ранние годы развития института договора аренды, в обществе и государстве не были сформулированы достаточные нормативные положения о регулировании действия такого договора.

Вновь вернемся к мысли о римском праве. Несмотря на то, что римское право отличилось тем, что впервые были предприняты попытки нормативного регулирования договора аренды, древнеримские юристы определяли договор аренды как договор найма – один из его видов (имущественный найм). Однако сегодня же договор аренды является автономным.

На сегодняшний день экономическая сфера в России находится в нестабильном состоянии, однако договор аренды активно применяется. Данный институт является одним из старых, который представляется одной из деловых форм соглашений между двумя сторонами. Подчеркнем, что правовой основой договоров аренды представлены положениями документов, действующих в более ранний период развития института данного договора.

Современное законодательство Российской Федерации в области гражданского права дает легальное определение «договору аренды». Так, обратимся к статье 606 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ), в правовой норме которой закреплено, что договор аренды является гражданско-правовым договором, сущность которого заключена в передаче во временное пользование имущества за определенную плату одной стороной (наймодатель, арендодатель) другой – арендатору[[2]](#footnote-2).

Кроме этого, в гражданском законодательстве определяются разновидности договора аренды, в частности, договор аренды зданий и сооружений, договор аренды транспортных средств и др. Подчеркнем, что нормативные положения о договоре аренды применяются и к его видам, если иное не установлено Гражданским кодексом Российской Федерации[[3]](#footnote-3).

Из анализа статьи 606 ГК РФ, можем сделать вывод о том, что договор аренды является обязательством, поскольку одна из сторон – арендатор, обязуется оплатить период временного пользования имуществом, а другая сторона – арендодатель, обязан предоставить такое имущество во временное пользование. Из этого выделяются главные признаки договора подряда: возмездность, двусторонность и срочность договора.

Следует подчеркнуть, что общественные отношения, вытекающие из договора аренды, обладают некоторой спецификой, поскольку они могут быть как обычными, так и осложненными некоторыми факторами. Однако на практике возникают ситуации, которые требуют внесения корректировок в законодательную базу, для большей эффективности при применении договора аренды. Интересным представляется то, что несмотря на специфику разновидностей договора аренды, каждый из видов основан на одних и тех же правовых нормах, поскольку они имеют единую направленность и заложены в гражданско-правовой системе.

Основными элементами договора аренды в соответствии с современным гражданским законодательством России являются форма договора, цена, предмет и стороны. Рассмотрим каждый из элементов более подробно.

Так, форма договора в соответствии с Гражданским кодексом РФ, а именно со статьей 609, должна быть письменной, если имеются определенные условия: договор должен заключаться на срок не менее 1 года. Кроме того, в случае, если договор заключается с юридическим лицом, то такой договор также должен быть в письменной форме[[4]](#footnote-4). В этой же статье законодатель устанавливает правило для иных договоров дарения. В частности, если при заключении договора аренды имущества и при дальнейшем переходе такого имущества в право собственности, форма договора должна соответствовать нормам, регулирующим вопросы договора купли-продажи такого имущества.

Цена договора аренды не является существенным признаком договора, однако нередко включается в систему основных элементов данного института. Так, подчеркнем, что цена договора не регулируется законодательством в области гражданского права. В связи с этим, цена как может устанавливаться в договоре, так и нет. В случае, если цена не была указана, к вопросам аренды применяется обычная арендная плата.

Предмет договора аренды заключен только в том имуществе, которое в соответствии с гражданским законодательством РФ может быть передано арендатору. Так, к примеру, по договору аренды предметом не может выступать жилое помещение, поскольку по закону оно может быть передано по договору социального или коммерческого найма.

Нами был осуществлен комплексный анализ юридической литературы за последние несколько лет, что позволяет выделить следующую позицию: многие юристы и исследователи указывают на то, что единственным существенным условием договора аренды выступает предмет, поскольку его отсутствие указывает на невозможность исполнения такого договора[[5]](#footnote-5). Представляется, что такая позиция основана на общем взгляде на существенные условия договоров из гражданско-правовой системы. Так, к примеру, согласно данной позиции, существенное условие – это то, отсутствие которого указывает на необходимость признания такого договора незаключенным.

На наш взгляд, данная позиция является неправильной с правовой точки зрения, поскольку это противоречит следующему: сущность понятия «существенное условие договора» в целом определяется указанием на юридические последствие отсутствия такого условия в договоре аренды[[6]](#footnote-6).

Согласно гражданскому законодательству, статье 606 ГК РФ, сторонами договора аренды являются арендодатель (наймодатель) и арендатор (наниматель)[[7]](#footnote-7).

Подчеркнем, что еще при разработке проекта Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации[[8]](#footnote-8) были допущены серьезные ошибки, заключающиеся в том, что не было уделено должное внимание специфике договора аренды, а также возможным проблемам, с которыми могут столкнуться стороны при его заключении. На наш взгляд, упущение представляется явным в силу того, что на сегодняшний день можно выделить целый спектр проблемных вопросов, которые не могут быть разрешены законодателем, а также решение которых не выработано судебной практикой.

В заключение параграфа отметим, что на сегодняшний день гражданское законодательство в полном объеме регулирует общественные отношения, возникающие при заключении договора аренды. В системе гражданско-правовых договор институт договора аренды обладает автономностью и объединяет в себе несколько других видов, в частности, договор аренды транспортных средств, лизинг, договор аренды предприятия и сооружений и т.д.

Кроме этого, договор аренды обладает особенностями и специфическими чертами, позволяющих отличить его от других смежных договоров. Несмотря на то, что институт договора аренды представляется одним из самых ранних, сегодня он продолжает активно развиваться, поскольку международное сотрудничество приобретает особую значимость для современных государств.

## **Правовое регулирование договора аренды**

Вопросы правового регулирования договора аренды активно изучались еще в дореволюционный период развития российского государства. В первую очередь следует подчеркнуть, что в ранние годы развития института договора аренды (найма), как было указано нами ранее, договор аренды представлялся как один из видов имущественного найма. Так, под таким наймом понималась передача какой-либо вещи одной стороной – другой, на тот период времени, который заранее оговаривался. Это позволяет нам говорить об отсутствии существенных отличий в понимании сущности договора аренды.

Д.И. Мейер отмечал, что договор найма имел и другие названия: «например, называется он отдачей на содержание, отдачей в оброчное, арендное, кортомное содержание, арендой, прокатом; говорят также нередко о снятии какого-либо имущества, допустим мельницы. Все эти названия указывают на один и тот же договор имущественного найма, хотя и есть между ними – некоторая разница в употреблении, так что большей частью каждое имя дает договору особый оттенок: так арендой, которым называется обыкновенно наем земли, дома, вообще имущества недвижимого, а прокатом – наем мебели, платья, вообще имущества движимого»[[9]](#footnote-9).

В 19 веке в Российской империи предпринимались попытки по систематизации законодательной базы. Так, например, Николаем I была начата работа по разработке и кодификации некоторых правовых норм. Из всех документов, ранее действующих на российской территории, можем отметить Свод законов гражданских, который был принят в 1835 году. Так, особое внимание уделялось именно первой части документа, поскольку в нем были заключены нормы о договорах.

Кроме этого, был распространен найм среди представителей купечества, ремесленников и иных субъектов рынка, поскольку возникали потребности для достижения некоторых личных целей. На наш взгляд, это объясняется тем, что договор аренды был представлен в достаточно простой форме соглашения, для заключения которого не требовалось соблюдать конкретные требования в содержанию или форме документа и так далее.

В дореволюционный период было разработано множество проектов, содержащих нормы, регулирующие договор аренды. Так, в советский период большинство из них были заключены в первом Гражданском кодексе РСФСР 1922 года.

В советский период институт договора аренды продолжил активно развиваться. На данном этапе развития в России действовала административно-командная система, вследствие чего вопросы по заключению договора аренды рассматривалась в особом, директивном порядке – стороны таких соглашений имели обязанность следовать установленным правилам и не нарушать стандарты и требования. Интересно то, что не обращалось внимание на цену договора. В частности, такое наблюдалось при заключении соглашений между государственной организацией и частным предприятием, поскольку денежные средства фактически оставались в государственной казне. Если провести сравнительную параллель с современным состоянием договора аренды, то цена также не является существенным условием.

Советский период развития договора аренды характеризуется негативно с точки зрения свободной оценки нормативно-правовых актов и деятельности государства, поскольку специалистам приходилось трактовать законодательные акты в данной области в исключительно положительном аспекте[[10]](#footnote-10). Можем сделать промежуточный вывод о том, что в дореволюционный и советский периоды развития института договора аренды, вопросы его реализации были в основном заключены в Гражданских кодексах, однако некоторые моменты все же освещались в кодифицированных актах, например «Свод гражданского законодательства» и т.д.

На наш взгляд, в современной России Гражданский кодекс РФ представляется одним из наиболее проработанных среди всех кодифицированных актов, поскольку заключает в себе правовые нормы, регулирующие каждые правоотношения в области гражданского права. Впервые Гражданский кодекс РФ был принят в 1994 году, однако в течение следующий лет в него вносились постоянные изменения, а затем были приняты еще 4 части Гражданского кодекса. Нельзя говорить о том, что действующий кодекс представляется совершенным, в связи с чем он по-прежнему требует дальнейшего анализа, уточнения и совершенствования.

Отсюда можем сделать вывод о том, что правовое регулирование института договора аренды заключено в области гражданского законодательства. В советский период был этап активного развития Гражданского кодекса РФ, в связи с чем на сегодняшний день данный нормативный акт является одним из ключевых в вопросах реализации договора аренды[[11]](#footnote-11).

На наш взгляд, сегодня нельзя говорить о том, что принятие и совершенствование действующего Гражданского кодекса РФ указывает на то, что в системе российского права сформировано единое законодательство в гражданской сфере, поскольку наблюдается множество различных правовых источников, регулирующих вопросы правоотношений, вытекающих из заключения договора аренды.

Вопросы договора аренды регулируются статьями 606-625 ГК РФ. На наш взгляд, правовые нормы, которые заключены в указанных статьях в полной мере регулируют вопросы заключения и расторжения договора аренды.

Подводя итог данному параграфу, можем заключить, что институт договора аренды в современных условиях регулируется наиболее эффективно, поскольку Гражданский кодекс РФ является одним из проработанных нормативно-правовых актов в системе российского права. Нами был проанализирован исторический аспект правового регулирования договора дарения, в связи с чем можем сделать вывод о том, что в дореволюционной России договор аренды именовался как договор имущественного найма, однако сегодня такой параллели провести нельзя. Кроме того, в советский период были разработаны многие кодифицированные акты и Гражданский кодекс РСФСР, в котором были закреплены нормы, регулирующие реализацию договора аренды.

## **Права и обязанности сторон по договору аренды**

Содержание договора подряда определяется правами и обязанностями подрядчика и заказчиками – сторонами соглашения. Современное законодательство в области гражданского права устанавливает, что некоторые права и обязанности сторон при заключении договора аренды могут быть урегулированы самостоятельно арендодателем и арендатором. Однако часть прав и обязанностей все же остаются неизменными – к таковым относят передачу имущества во временное пользование и внесение за пользование арендной платы[[12]](#footnote-12). Так, распределить можно такие обязательства и права как содержание и ремонт имущества, которое сдается в аренду. Российская практика наполнена случаями, когда возникает третья группа прав и обязанностей, не регулируемых законодательством должным образом. Например, в число таких прав может входить право на выкуп имущества, которое находится в аренде – оно также может быть прописано в договоре.

В первую очередь, рассмотрим группу прав и обязанностей арендодателя (наймодателя). В соответствии с действующим гражданским законодательством, в особенности со статьями 611 и 612 ГК РФ, арендодатель обязан:

1. предоставить (передать) лицу, именуемым арендатором по заключенному между сторонами договором аренды имущество – вещь, которое находится в состоянии, прописанном в самом договоре. В данном случае следует обратить внимание на 612 ГК РФ, в которой законодатель устанавливает ответственность арендодателя за передачу имущества в ненадлежащем качестве, если не будет доказано, что такое условие (состояние вещи) не было прописано в договоре аренды или не было оговорено;
2. в соответствии со статьей 611 ГК РФ, арендодатель обязуется передать имущество во временное пользование со всеми принадлежностями и технической или иной документацией;
3. в соответствии с условиями договора аренды, арендодатель обязан передать имущество в установленные договором сроки, либо если такие не указаны – в разумные сроки;
4. также в случае, если третьи лица имеют право на имущество (например, выкуп арендованного имущества), то арендодатель обязан уведомить об этом лицо, арендуемое данное имущество;
5. наконец, арендодатель обязан производить за счет собственных средств капитальный ремонт имущества, если он необходим.

Теперь же перейдем к анализу прав арендодателя. В ГК РФ не содержится конкретного перечня прав, которыми обладает наймодатель. Однако следует обратить внимание на статью 622 ГК РФ – права, которые возникают у сторон в связи с улучшением имущества, находящегося в аренде. В случае, если улучшения не были оговорены и одобрены арендодателем, либо не были прописаны в условиях при заключении договора аренды, то в таком случае арендодатель имеет право не возмещать затраченные средства на улучшение арендованного имущества. Здесь же сразу отметим и право арендатора – если все же такие улучшения были произведены в соответствии с согласием арендодателя, то потраченные средства подлежат возврату со стороны наймодателя[[13]](#footnote-13).

Перейдем к анализу прав и обязанностей арендатора. Необходимо обратить внимание на статьи 614 и 615 ГК РФ. Так, основными обязанностями арендатора являются:

1. пользование арендованным имуществом в соответствии с условиями, которые прописаны в договоре аренды;
2. своевременное внесение арендной платы за пользование арендованным имуществом в том размере, который прописан в условиях договора аренды, либо оговорен с арендодателем, либо в соответствии с размером обычной арендной платы.

Кроме того, арендатор обязан использовать арендованное имущество самостоятельно, без передачи его третьим лицам, которые не включены в договор аренды, согласно статье 615 Гражданского кодекса РФ. Также следует отметить и статью 622 ГК РФ, в которой закрепляется обязанность арендатора возвратить арендованное имущество по истечению срока договора аренды или досрочном его расторжении в том виде, в котором оно было передано во временное пользование. Здесь же можем указать на то, что арендатор обязан содержать арендованное имущество в надлежащих условиях[[14]](#footnote-14). И наконец, отметим, что арендатор не имеет права сдавать арендованное имущество в субаренду без согласия арендодателя[[15]](#footnote-15).

Рассмотрим кратко права арендатора: во-первых, арендатор имеет право потребовать досрочного расторжения договора аренды до истечения срока договора в случае, если он не согласен с условиями договора арены. Также в соответствии со статьей 615 ГК РФ, арендатор имеет право потребовать с арендодателя возмещения убытков, которые были понесены в связи с ненадлежащими условиями договора аренды.

Обратим внимание на статью 614 ГК РФ, в которой законодатель устанавливает еще одно право арендатора – требование уменьшения арендной платы за временное пользование имуществом в случае, если наступили обстоятельства, не зависящие от арендатора, и ухудшающие условия пользования арендованным имуществом.

Таким образом, нами были рассмотрены основные права и обязанности сторон договора аренды в соответствии с действующим гражданским законодательством Российской Федерации. На сегодняшний день ГК РФ предусматривает ответственность за ненадлежащее исполнение своих обязанностей как для арендодателя, так и для арендатора.

# **ОТДЕЛЬНЫЕ ВИДЫ ДОГОВОРА АРЕНДЫ**

## **Договор аренды транспортных средств**

Договор аренды транспортного средства — соглашение, по которому арендатору за плату предоставляется транспортное средство во временное владение и пользование. Предоставление транспорта в аренду осуществляется с оказанием арендодателем услуг по его техническому обслуживанию и управлению (аренда транспортного средства с экипажем) или без оказания таких услуг (аренда транспортного средства без экипажа).

В данном случае под транспортными средствами понимаются не только привычные всем легковые и грузовые автомобили, но и воздушные и морские судна.

Зачастую автомобиль, в особенности легковой, передается другому человеку для управления по доверенности. Но в этом случае возникает ряд рисковых ситуаций для владельца авто. Так на его имя будут приходить штрафы и без договора доказать, что за рулем был другой человек будет достаточно проблематично[[16]](#footnote-16).

Поэтому для передачи автомобиля под управление других лиц рекомендуем составлять договор аренды транспортного средства.

А если передача транспортного средства происходит незнакомым людям для получения прибыли, то заключение договора просто необходимо. Причем в этом случае нужно более подробно прописать пункты про расходы на содержание транспортного средства, ответственность за причинение ущерба автомобилю и т.д. Также можно в соглашении установить сумму залога, который будет использоваться, например, как гарантия оплаты штрафов.

Форма соглашения — простая письменная независимо от срока аренды и правового статуса сторон сделки. Договор аренды транспортного средства не подлежит государственной регистрации, даже если предметом сделки будут являться воздушные и морские судна, которые Гражданским кодексом отнесены к объектам недвижимости.

В договоре нужно четко определить объект аренды, а именно прописать марку, модель и цвет транспортного средства, год выпуска, государственный регистрационный номер, идентификационный номер VIN, номера основных узлов и агрегатов и т. д. Эти сведения заполняются в строгом соответствии с документацией, выданной производителем авто, а также свидетельством о регистрации ТС[[17]](#footnote-17). Если договор не позволяет идентифицировать указанные признаки машины, он считается незаключенным.

На договоры аренды транспортного средства не распространяется правило о преимущественном праве заключения договора аренды на новый срок. Но по истечении срока аренды стороны вправе повторно заключить новое соглашение на общих основаниях.

Арендатор вправе без согласия арендодателя предоставлять арендованное транспортное средство в субаренду, если иное не предусмотрено договором. Также арендатор может от своего имени заключать с третьими лицами договоры перевозки пассажиров или грузов и иные договоры, которые не противоречат указанным в соглашении целям использования либо назначению транспортного средства.

Виды договоров аренды транспортных средств:

1. Договор аренды ТС с экипажем.

В таком соглашении арендодатель оказывает арендатору услуги по управлению и технической эксплуатации транспортного средства. Члены экипажа являются работниками арендодателя и должны иметь определенный уровень квалификации[[18]](#footnote-18).

Ответственность за вред, причиненный третьим лицам арендованным транспортным средством, несет арендодатель в соответствии с общими основаниями ответственности за причинение вреда. Арендодатель может предъявить арендатору требование о возмещении сумм, выплаченных им третьим лицам, если докажет, что вред причинен третьим лицам по вине арендатора.

2. Договор аренды ТС без экипажа.

В этом случае управление арендованным транспортным средством и его техническую эксплуатацию осуществляет своими силами арендатор. Лицо, арендующее транспортное средство без экипажа, несет все расходы на содержание арендованного транспортного средства, включая его страхование, текущий и капитальный ремонт, а также расходы, возникающие в связи с его эксплуатацией.

Ответственность за вред, причиненный третьим лицам транспортным средством, несет арендатор в соответствии с общими основаниями ответственности за причинение вреда.

## **Договор аренды зданий и сооружений**

По договору аренды здания или сооружения арендодатель обязуется передать во временное владение и пользование или во временное пользование арендатору здание или сооружение.

Объекты отличаются фундаментальной (прочной) привязкой к конкретному земельному участку, конструктивно рассчитаны на длительный срок эксплуатации и потому имеют относительно высокую стоимость и особую значимость для гражданского оборота.

Под зданием (сооружением) следует понимать любой искусственно возведенный на земельном участке или под ним (под землей) самостоятельный объект, который фундаментально связан с земельным участком, используется (или может быть использован) по целевому назначению и перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно.

Необходимо также иметь в виду, что некоторые объекты недвижимости, относящиеся к зданиям и сооружениям, имеют определенную специфику, которая находит отражение и в особенности правового регулирования правоотношений, связанных с передачей их в аренду. Указанные особенности вытекают как из гражданско-правовых норм, в том числе за рамками гл. 34 ГК, так и из отдельных положений публичного права.

Договор аренды здания и сооружения — возмездный, двусторонне обязывающий, консенсуальный[[19]](#footnote-19).

Субъектный состав договора аренды здания и сооружения. Арендодатель — любое физическое или юридическое лицо, имеющее титул собственника здания или сооружения, либо лицо, управомоченное законом или собственником сдавать данные объекты в аренду. Арендатор—любое физическое или юридическое лицо. Арендатором жилого здания может быть только юридическое лицо, которое вправе использовать жилое здание только для проживания граждан.

Форма - только письменная. Договор заключается путем составления одного документа, подписанного сторонами. Несоблюдение формы влечет его недействительность.

В силу правила о порядке заключения сделок договор аренды здания или сооружения на срок менее одного года считается заключенным с момента его подписания сторонами. Договор аренды здания или сооружения на срок не менее одного года подлежит государственной регистрации и считается заключенным лишь с момента его государственной регистрации.

Требование о государственной регистрации договора аренды здании и сооружении распространяется также на договор субаренды.

К числу существенных условий договора аренды зданий и сооружений относятся условия о предмете договора и о размере арендной платы.

Предмет договора — здание и (или) сооружение, как обособленный, отдельно стоящий объект недвижимости с фундаментальной привязкой к земельному участку. Правила об аренде зданий и сооружений применяются и к аренде части здания, сооружения или помещения.

Плата за аренду здания или сооружения включает плату за пользование земельным участком.

Передача здания и сооружения и их возврат составляют одну из основных обязанностей сторон. Она включает не только предоставление здания или сооружения арендатору во владение и (или) пользование, но и соблюдение особой процедуры — составления и подписания передаточного акта.

В передаточном акте, как правило, фиксируется санитарное и техническое состояние арендованного здания или сооружения. Земельный участок и находящееся на нем здание, сооружение рассматриваются в гражданском обороте как одна недвижимая вещь.

При продаже земельного участка, на котором находится арендованное здание или сооружение, другому лицу за арендатором сохраняется право пользования земельным участком, который занят зданием или сооружением и необходим для его использования.

Ответственность по договору аренды здания или сооружения и другие способы защиты гражданских прав на случай неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, а также правила об изменении и расторжении данного договора определяются общими положениями об аренде.

## **Договор аренды предприятия**

По договору аренды предприятия арендодатель обязуется предоставить арендатору за плату во временное владение и пользование предприятие в целом как имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности.

Признаками такого договора являются следующее: возмездный, двусторонне обязывающий, консенсуальный.

Субъектный состав договора аренды предприятия определяется согласно общим положениям об аренде, поскольку ГК не содержит каких-либо прямых указаний относительно сторон этого договора, но как правило, выступают лица, занимающиеся предпринимательской деятельностью (коммерческие и некоммерческие организации, правомочные осу­ществлять предпринимательскую деятельность, а также граждане - индивидуальные предприниматели).

Форма: в письменной форме и только путем составления одного документа, подписанного сторонами. Договор аренды предприятия подлежит государственной регистра­ции и считается заключенным лишь с момента его государственной регистрации (независимо от срока их действия).

Существенных условия: предмет договора (предприятие в целом как особый объект оборота, как имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности) и условие о размере аренд­ной платы (при отсутствии согласованного сто­ронами в письменной форме условия о размере платы договор аренды предприятия считается незаключенным).

Перевод должником своего долга на другое лицо осуществляется лишь с согласия кредитора и при отсутствии такого согласия является ничтожным. Кредиторы арендодателя по обязательствам вклю­ченным в состав предприятия, уведомляются о предстоящей перемене должника на стадии подготовки предприятия к передаче, т.е. после за­ключения договора аренды и после включения долгов в состав предприя­тия.

Кредитор, получивший уведомление о пе­редаче предприятия в аренду и о предстоящей смене должника вправе в письменной форме сообщить арендодателю о своем согласии на перевод долга на арендатора либо отказать в согласии (ст. 391 ГК). Если письменно не сообщили-вправе в установленный законом срок требовать прекращения или досрочного исполнения обязательства, включенного в состав арендуемого пред­приятия, а также возмещения причиненных этим убытков.

Если не дал согласия на перевод долга, но и не потребовал прекращения или досрочного исполнения обяза­тельства в течение 3 месяцев со дня уведомления, то арендодатель вправе передать предприятие, включив долг в его состав. Отсутствие со­гласия не пре­пятствует ни перемене на стороне должника, ни аренде предприятия. Но правовое положение арендодателя и арендатора при этом осложнит­ся. После передачи предприятия арендодатель и арендатор становятся солидарными должниками по включенным в его состав долгам.

При прекращении договора аренды предприятия, арендованный имущественный комплекс должен быть возвращен арендодателю, при не­пременном учете прав кредиторов теперь уже арендатора по обязатель­ствам, связанным с деятельностью этого предприятия. У арендатора вправе распоряжаться материальными цен­ностями, входящими в состав имущества предприятия: вправе сдавать материальные ценности в субаренду, передавать в перенаем; предоставлять в безвозмездное пользование без получения на то согласия арендодате­ля; вправе про­давать, обменивать, предоставлять взаймы; без согласия арендодателя вносить изменения в состав арен­дованного имущественного комплекса; проводить его реконструкцию, расширение, техническое перевооружение(изменения должны увеличивать стоимость предприятия).

Арендатор должен не допускать уменьшения стоимости предприятия и нарушения других наложений договора аренды (правило это диспозитив­ное и в договоре аренды может быть установлено иное).

Указанный порядок пользования не применяется в отношении земли и других природных ресурсов, а также в иных случаях, пред­усмотренных законом.

Обязанность арендатора: поддержание предприятия в над­лежащем техническом состоянии (физ. сохранность имущественного комплекса и текущий и капитальный ремонт); возлагают­ся расходы, связанные с эксплуатацией арендованного предприятия; уплата платежей по страхованию арендованного имущества.

Исходя из проведенного нами анализа действующего гражданского законодательства по вопросам договора аренды предприятия, можем сделать вывод о том, что данный договор несколько отличается от остальных разновидностей договора аренды. В частности, можем выделить отличия в форме и государственной регистрации такого договора.

## **Договор финансовой аренды (лизинг)**

По договору финансовой аренды (договору лизинга) арендодатель обя­зуется приобрести в собственность указанное арендатором имущество у определенного им продавца и предоставить арендатору это имущество за плату во временное владение и пользование.

Договор финансовой аренды в соответствии с гражданским законодательством, является возмездным, двусторонне обязывающим, консенсуальным.

Проанализировав действующее законодательство России в области гражданского права, можем выделить несколько специфические правовые особенности договора лизинга: особые, именно финансовые, цели приобретения арендодателем у продавца объекта аренды; активная роль арендатора во взаимоотношениях продавца лизингового имущества и арендодате­ля; особенности определения момента приобретение имущества арен­додателем — после заключения договора финансовой аренды; переда­ча имущества продавцом непосредственно арендатору[[20]](#footnote-20).

Арендодатель (лизингодатель) — любое физическое или юридическое лицо, занима­ющееся предпринимательской деятельностью и обладающее доверенностью для финансирования сделки купли-продажи лизингового имущества.

Арендатор (лизингополучатель) — физические или юридические лица любой организационно-правовой формы.

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.

Существенные условия: предмет договора (любые не потребляемые индивидуально-определенные вещи, в том числе предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и др. движимое и недвижимое имущество) и условие о продавце.

Предметом лизинга не могут быть земельные участки и другие природные объекты.

Лизинговое имущество может быть передано в сублизинг.

Арендная плата (лизинговый платеж) и ее ставки определяются за весь срок действия договора. В общую сумму платежей входит возмещение затрат арендодателя, связанных с приобретением и передачей предмета лизинга арендатору, а также доход лизингодателя: закупочная цена предмета лизинга в совокупности с расходами по его доставке, ремонту, передаче лизингополучателю и прочие, платы за предоставленное лизингополучателю финансирование. Заключается на определенный срок (срок, близкий к сроку полной амортизации лизингового имущества).

Риск случайной гибели или случайного повреждения лизингового имущества переходит к арендатору, т. е. к не собственнику, если иное не предусмотрено договором.

Момент перехода риска. Это момент передачи лизингового имущества арендатору продавцом (а не арендодателем), если иной момент не определен договором.

Обязанность арендодателя (лизингодателя): финансирование покупки лизингового имущества; лизингодателя приобрести в свою собственность по договору купли-продажи избранное арендатором имущество у указанного арендатором продавца; уведомить продавца о том, что покупаемое имущество предназначено для передачи его в аренду определенному лицу; осведомленность продавца о предназначении имущества позволит ему вступить в непосредственные отношения с арендатором: по поводу передачи ему предмета лизинга, либо при урегулировании требований, связанных с ненадлежащим исполнением продавцом договора купли-продажи. В уведомлении продавца о сдаче имущества в аренду заинтересован и арендатор. В отношениях с продавцом он приравнивается к покупателю как к стороне договора купли-продажи.

Лизингополучатель вправе предъявлять продавцу требования в отношении качества и комплектности имущества, сроков поставки и в других случаях ненадлежащего исполнения договора продавцом; с согласия арендодателя вправе расторгнуть договор купли-продажи с продавцом.

На арендатора возлагается обязанность по несению рисков арендодателя (как покупателя), вызванных невыполнением продавцом лизингового имущества обязанностей перед ним по договору купли-продажи предмета лизинга и связанных с этим убытков. При этом договором финансовом аренды может быть предусмотрен иной порядок распределения названных обременений.

Выкуп лизингового имущества осуществляется, если это предусмотрено договором и не относится к обязательным признакам договора финансовой аренды.

Если при приобретении имущества для арендатора выбор продавца осуществляет арендатор, то арендодатель освобождается от ответственности перед ним за ненадлежащее исполнение продавцом требований, вытекающих из договора купли-продажи лизингового имущества.

# **ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Исходя из проведенного нами исследования, можем сделать вывод о том, что на сегодняшний день институт договора аренды представляется одним из наиболее урегулированных в гражданском законодательстве. История развития и становления данного института достаточно долгая – начиная с древнего Вавилона, римского права, но несмотря на это, он продолжает совершенствоваться, поскольку заключение такого соглашения является актуальным и востребованным.

Современная экономика России характеризуется как рыночная, в связи с чем государственная политика направлена на активное развитие институтов экономики, в частности, обеспечивает совершенствование договора аренды и стремится к включению его во все предпринимательские отношения, которые возникают между государством и предприятием. Кроме того, особое внимание уделяется участию граждан в данном процессе. Подчеркнем, что на сегодняшний день договор аренды представляется как один из наиболее распространенных в гражданском обороте. В частности, имущественный оборот не исключение – в нем договор аренды нашел достаточно широкое применение.

Изучив правовые нормы, закрепленные в Гражданском кодексе Российской Федерации, а также материалы судебной практики, нами были рассмотрены некоторые виды договора аренды в гражданско-правовой системе. Отметим, что в Своде гражданских законов, действующем в дореволюционной России, договор аренды был отождествлен с договором имущественного найма. Действующий Гражданский кодекс Российской Федерации представляется одним из наиболее разработанных нормативно-правовых актов в государстве, поскольку он эффективно регулирует общественные отношения, возникающие в сфере гражданского права по вопросам договора аренды.

Понятие договора аренды закреплено законодателем в статье 606 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которой под договором аренды следует понимать такое соглашение, в соответствии с которым одна сторона (наймодатель, арендодатель) обязуется передать другой стороне имущество во временное пользование, а другая сторона обязуется внести за аренду имущества плату. Из понятия договора аренды определяются и основные его признаки. На сегодняшний день ключевым является возмездность, поскольку отсутствие данного признака может привести к несостоятельности соглашения между двумя сторонами, а также можем говорить о срочности и двустороннем характере договора.

Нами были проанализированы и изучены некоторые виды договора аренды. Так, одними из разновидностей такого договора являются следующие: договор аренды транспортного средства, который подразделяется на два вида – аренда с экипажем и без экипажа; договор аренды предприятия, который в условиях современной экономики приобретает особое значение, поскольку многие предприниматели, в особенности молодые, активно используют возможность арендовать комплексное предприятие для осуществления своей деятельности; договор аренды зданий и сооружений, который имеет некоторые специфические особенности. В частности, мы говорим о том, что объекты (имущество), которые передаются лицу во временное пользование, прочно привязаны к конкретному земельному участку. Также нами был проанализирован договор финансовой аренды, который имеет и другое юридическое название – лизинг. На сегодняшний день многие предприниматели обращаются к организациям, предоставляющим лизинговые услуги. Наиболее распространенным может выступать приобретение машины в лизинг для осуществления какой-либо деятельности, к примеру, перевозки.

На сегодняшний день договор аренды является одним из самых распространенных соглашений, вследствие чего возникает множество вопросов и судебных споров. Многие из них несут серьезные последствие для обеих сторон. В большинстве случаев проблемы возникают при передаче арендодателю имущества, которое находилось во временном пользовании у другого лица. Также можем отметить и незаконное заключение договоров субаренды, с которыми довольно часто сталкиваются арендодатели.

Также в работе нами были проанализированы права и обязанности арендодателя и арендатора, которые подробно урегулированы правовыми нормами, закрепленными в гражданском законодательстве. Отметим, что некоторые права и обязанности могут быть распределены и включены в договор аренды по усмотрению двух сторон. Однако есть и та группа прав и обязанностей, которые не могут быть изменены – в частности, мы говорим о передаче арендованного имущества во временное пользование арендатору, и внесению арендной платы за такое пользование арендодателю.

Таким образом, задачи, поставленные нами в начале курсовой работы, были выполнены в полном объеме.

# **СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ**

1. Гражданский кодекс РФ, ч. 2 (с учетом поправок от 01.07.2021 г.) // СЗ РФ. 2022. № 12. Ст. 4586.
2. Бауэр Н.А. Порядок заключения договора аренды транспортных средств // Молодой ученый. №28 (318). 2020. С 139-141.
3. Боярская Ю.Н. Виды договоров аренды транспортных средств // Вестник СГЮА. 2019. №5 (130). С. 110-112.
4. Вершинина К.Д. Стороны договора аренды: права и обязанности // National Science. 2022. №3. С. 23-36.
5. Гонгало Б.М. Гражданское право: учеб.: в 2 т. Т. 2. 3-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2018. С. 544.
6. Дабанимаева Ч.Ж. Защита гражданских прав арендатора и арендодателя в российской правовой системе // Молодой ученый. 2018. № 18 (204). С. 219-222.
7. Журавлева Т.Г. Сущность договора лизинга и проблемы его квалификации // Молодой ученый. 2019. № 7 (245). С. 185-188.
8. Загалаева Ж.А. Срок договора аренды // Colloquium-journal. 2020. №10 (62). С. 249-250.
9. Загалаева Ж.А. Существенные условия договора аренды // Colloquium-journal. 2020. №10 (62). С. 247-248.
10. Ибрагимова С.А. Проблемы субъектного состава договора аренды и пути их решения // Молодой ученый. 2020. № 6 (296). С. 114-115.
11. Истомин Н.Н. Проблемы субъектного состава договора аренды // Скиф. 2021. №2 (54). С. 189-193.
12. Комиссарова А.А. Договор как основа правового регулирования аренды имущества: анализ положений действующего законодательства РФ // Вопросы российской юстиции. 2021. №14. С. 216-223.
13. Лубенович Э. Виды договоров аренды в российской федерации // Вестник науки. 2019. №6 (15). С. 52-58.
14. Магомадова Э.И. Исполнение договора аренды // Colloquium-journal. 2020. №10 (62). С. 262-263.
15. Маказиева З.Д. Стороны договора аренды // Colloquium-journal. 2020. №10 (62). С. 90-97.
16. Мейер Д. И. Русское гражданское право // - 4-е изд. , испр. и доп. - Москва : Статут, 2021. С. 846.
17. Чинарян Е.О. Правовая природа аренды / Е.О. Чинарян и другие // Юридическая наука. – 2021. – №9. – с. 82-85.
18. Чулков В.А. Проблема ясности языка законодательства и множественности интерпретаций текстов законов (на материале статей гражданского кодекса Российской Федерации) // National Science Journal. 2022. № 2. С. 19-23.
19. Шигонина Л.А. Теоретические и практические аспекты договора аренды и его досрочного расторжения // Научный вестник Крыма. 2022. №1 (36). С. 10.
20. Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации // ГАРАНТ – [Электронный ресурс] – URL: https://base.garant.ru/12176781/ (дата обращения: 10.01.2023)
1. Гонгало Б.М. Гражданское право: учеб.: в 2 т. Т. 2. 3-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2018. С. 544. [↑](#footnote-ref-1)
2. Гражданский кодекс РФ, ч. 2 (с учетом поправок от 01.07.2021 г.) // СЗ РФ. – 2022. - № 12. – Ст. 4586. [↑](#footnote-ref-2)
3. Шигонина Л.А. Теоретические и практические аспекты договора аренды и его досрочного расторжения // Научный вестник Крыма. 2022. №1 (36). С. 10. [↑](#footnote-ref-3)
4. Загалаева Ж.А. Срок договора аренды // Colloquium-journal. 2020. №10 (62). С. 249-250. [↑](#footnote-ref-4)
5. Загалаева Ж.А. Существенные условия договора аренды // Colloquium-journal. 2020. №10 (62). С. 247-248. [↑](#footnote-ref-5)
6. Чулков В.А. Проблема ясности языка законодательства и множественности интерпретаций текстов законов (на материале статей гражданского кодекса Российской Федерации) // National Science Journal. 2022. № 2. С. 19-23. [↑](#footnote-ref-6)
7. Маказиева З.Д. Стороны договора аренды // Colloquium-journal. 2020. №10 (62). С. 90-97. [↑](#footnote-ref-7)
8. Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации // ГАРАНТ – [Электронный ресурс] – URL: https://base.garant.ru/12176781/ (дата обращения: 10.01.2023) [↑](#footnote-ref-8)
9. Мейер Д. И. Русское гражданское право // - 4-е изд. , испр. и доп. - Москва : Статут, 2021. С. 846. [↑](#footnote-ref-9)
10. Чинарян Е.О. Правовая природа аренды / Е.О. Чинарян и другие // Юридическая наука. – 2021. – №9. – с. 82-85. [↑](#footnote-ref-10)
11. Магомадова Э.И. Исполнение договора аренды // Colloquium-journal. 2020. №10 (62). С. 262-263. [↑](#footnote-ref-11)
12. Дабанимаева Ч.Ж. Защита гражданских прав арендатора и арендодателя в российской правовой системе // Молодой ученый. 2018. № 18 (204). С. 219-222. [↑](#footnote-ref-12)
13. Истомин Н.Н. Проблемы субъектного состава договора аренды // Скиф. 2021. №2 (54). С. 189-193. [↑](#footnote-ref-13)
14. Вершинина К.Д. Стороны договора аренды: права и обязанности // National Science. 2022. №3. С. 23-36. [↑](#footnote-ref-14)
15. Ибрагимова С.А. Проблемы субъектного состава договора аренды и пути их решения // Молодой ученый. 2020. № 6 (296). С. 114-115. [↑](#footnote-ref-15)
16. Лубенович Э. Виды договоров аренды в российской федерации // Вестник науки. 2019. №6 (15). С. 52-58. [↑](#footnote-ref-16)
17. Бауэр Н.А. Порядок заключения договора аренды транспортных средств // Молодой ученый. №28 (318). 2020. С 139-141. [↑](#footnote-ref-17)
18. Боярская Ю.Н. Виды договоров аренды транспортных средств // Вестник СГЮА. 2019. №5 (130). С. 110-112. [↑](#footnote-ref-18)
19. Комиссарова А.А. Договор как основа правового регулирования аренды имущества: анализ положений действующего законодательства РФ // Вопросы российской юстиции. 2021. №14. С. 216-223. [↑](#footnote-ref-19)
20. Журавлева Т.Г. Сущность договора лизинга и проблемы его квалификации // Молодой ученый. 2019. № 7 (245). С. 185-188. [↑](#footnote-ref-20)