

## Договор аренды (понятие и общие положения)

**Аннотация:** В статье рассматривается место гражданско-правовых норм, регулирующих арендные отношения с участием государственных и муниципальных предприятий, в системе современного гражданского права. В статье автор пытается проанализировать проблемы субъектного состава договора аренды.

**Ключевые слова:** договоры, арендные отношения, направления развития договорного права, пути совершенствования гражданского законодательства

Сторонами по договору аренды являются арендатор и арендодатель, в роли которых могут выступать любые субъекты гражданского права, как физические, так и юридические лица. В роли юридического лица могут выступать коммерческие и некоммерческие организации, а также публично-правовые образования, в число которых входят: государство, национально-государственные, административно-территориальные и муниципальные образования. Каждая из сторон, участвующая в договорных отношениях, имеет свой правовой статус и несет определенные права и обязанности.

Риск арендных отношений для арендатора:

– договор аренды можно заключить не с любым лицом. Многие арендодатели не имеют на это законных прав. Перед заключением сделки и внесением оплаты, стоит поинтересоваться наличием необходимых документов;

– предоставление технического, промышленного оборудования и специальной всегда существует вероятность скрытых поломок, которые впоследствии собственник может потребовать исправить;

– существует риск, что собственник имущества прервет действие соглашения до окончания срока его действия;

– если наниматель вкладывает собственные средства в ремонт здания, помещения, а также восстановление работоспособности спецтехники и оборудования, всегда существует вероятность не вернуть их обратно<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Вещное право арендатора в договоре аренды (имущественного найма) // Экономика. Предпринимательство. Окружающая среда. – 2014. – Т. 3. – № 59. – С.27-32

Арендодатель - это собственник передаваемого в пользование имущества или лицо, уполномоченное законом или собственником сдавать имущество в аренду. Право собственности является основанием правомочия распоряжения имуществом. Так, согласно Определению СК по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 12 октября 2015 г. № 309-ЭС15-6673 в соответствии с пунктом 1 статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Указанные правомочия не могут реализовываться без учета общих принципов гражданского законодательства, которые в числе прочего подразумевают, что при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно, не допускать злоупотребления правом и не извлекать преимущества из своего недобросовестного поведения (пункты 3 и 4 статьи 1 и статья 10 Гражданского кодекса Российской Федерации). Следовательно, право собственности не может пониматься абсолютно, как ничем не ограниченная возможность владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим собственнику имуществом<sup>2</sup>.

В случае обладания лицом иным вещным правом, не являющимся правом собственности, необходимо иметь распорядительные полномочия на сдачу имущества в аренду, основанные на законе или волеизъявлении собственника. Данными распорядительными полномочиями наделен доверительный управляющий чужого движимого имущества. Существует специальное полномочие сдавать чужое имущество в аренду, в связи с которым лицо вправе выступать в качестве арендодателя от своего имени, а не от имени самого собственника имущества (договор комиссии). В связи с осуществлением представительства роль арендодателя возлагается на собственника. Права по определению порядка сдачи федерального имущества в аренду принадлежит Правительству РФ<sup>3</sup>. Управление и распоряжение государственной собственностью осуществляется исключительно исполнительной властью РФ. Правом заключать договоры аренды федерального имущества наделено Федеральное агентство по управлению государственным имуществом. Являясь универсальным арендодателем, Федеральное агентство по управлению федеральным имуществом вправе наделять правом сдавать федеральное имущество в аренду иные государственные организации.

---

<sup>2</sup> Определение СК по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 12 октября 2015 г. № 309-ЭС15-6673 // СПС «Консультант плюс».

<sup>3</sup> Постановление Правительства РФ от 30.06.1998 № 685 (ред. от 05.11.2009) «О мерах по обеспечению поступления в федеральный бюджет доходов от использования федерального имущества» // Собрание законодательства РФ. – 1998. – № 27. – Ст. 3200.

В роли арендодателей могут выступать унитарные предприятия по праву хозяйственного ведения. Таким образом, в качестве сторон договора аренды выступают арендодатель и арендатор. Ими могут быть все участники гражданских правоотношений: физические и юридические лица, а также государство, которое может быть представлено в арендных отношениях через свои органы. Арендодателями являются собственники имущества, а также лица, которые уполномочены собственником или законом. Субъекты права хозяйственного ведения могут быть арендодателями недвижимого имущества только по согласию собственника, а недвижимого имущества — без его согласия. Арендатором может выступать любое лицо, но в некоторых видах аренды состав субъектов ограничивается законодателем.

Так, в договоре лизинга и договоре аренды предприятия обеим сторонам необходимо быть предпринимателями, в то время как договором бытового проката предусмотрено, что предпринимателем должен быть только арендодатель<sup>4</sup>. Любые соглашения между физическими или юридическими лицами, касающиеся аренды, подкрепляются договором.

Договор аренды — это документ с юридической силой, который в случае возникновения конфликтных ситуаций предоставляется для разбирательств в суде<sup>5</sup>. Договор аренды — это документ гражданско-правового назначения, по результатам которого арендатор обязуется предоставить арендодателю помещение в пользование за определенную плату<sup>6</sup>. Правовое регулирование арендных отношений осуществляется нормами гл. 34 ГК РФ. По контракту арендодатель берет на себя обязанность предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и/или пользование (ст. 606 ГК РФ)<sup>7</sup>. Законодатель в ст. 608 ГК РФ определяет, кто может сдавать имущество в аренду<sup>8</sup>: его собственник; лицо, специально наделенное законом или волей собственника таким правом. Это вызвало определенные сомнения в возможности заключения арендного соглашения с субъектом, не обладающим в момент его заключения вещью,

---

<sup>4</sup> Фирсов, А.П. Применение положений ГК РФ о договоре аренды / А.П. Фирсов // Новая аптека. — 2015. — № 2-1. — С. 59-64.

<sup>5</sup> Быковская, Е.А. Договор аренды: теория и практика применения / Е.А. Быковская // Вестник Сибирского государственного университета путей сообщения: Гуманитарные исследования. — 2017. — № 2 — С.58-61

<sup>6</sup> Авдеев, В.В. Договор аренды / В.В. Авдеев // Бухгалтерский учет в бюджетных и некоммерческих. — 2017. — № 12. — С.40-47

<sup>7</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 16.12.2019) // Собрание законодательства РФ. — 1994. — № 32. — Ст. 3301.

<sup>8</sup> Договор аренды: проблемы теории и практики применения // Основные проблемы частного права: Сборник статей к юбилею доктора юридических наук, профессора А.Л. Маковского. — 2018. — №16. — С. 106.

подлежащей передаче в аренду. Суды до недавнего времени колебались относительно возможности такой аренды (аренды будущей вещи).

Пленум Высшего арбитражного суда РФ в постановлении «Об отдельных вопросах практики применения правил ГК РФ о договоре аренды» от 17.11.2011 № 73 (далее — постановление № 73), рассмотрев довольно много важных аспектов арендных отношений, сформулировал и позицию по аренде будущей вещи<sup>9</sup>. Фактически при рассмотрении вопроса об аренде будущей вещи арбитры исходили из аналогии закона, применив к арендным правоотношениям положения о купле-продаже будущей вещи (п. 2 ст. 455 ГК РФ).

В постановлении № 73 развивается концепция возможности приобретения будущей вещи, изложенная Пленумом ВАС РФ в постановлении «О некоторых вопросах разрешения споров...» от 11.07.2011 № 54 (далее — постановление № 54)<sup>10</sup>. В документе прописываются все необходимые для сотрудничества положения – обязательства и права сторон, цена вопроса, особенности сданного в аренду помещения, наличие в нем предметов мебели или специального оборудования и прочие основы<sup>11</sup>. Представленный документ – его составление, наличие обязательной информации – регулируется статьей 606 ГК РФ<sup>12</sup>.

В договоре прописываются стороны – участники сделки – в данном случае это арендатор и арендодатель. Арендодателем может выступать собственник помещения, которое сдается в аренду или же местный муниципалитет, который также соответствует нормам и правам, примененным в регионе для владельца объекта. Единственным отличием между арендой у собственника и муниципалитета выступает способ получения в пользование жилого или нежилого помещения. С собственником помещения можно договориться напрямую – путем личной беседы. С муниципалитетом же все несколько сложнее – в определенных случаях приходится проходить этап аукциона и предлагать наивысшую стоимость аренды арендатору самостоятельно<sup>13</sup>. Не менее важным

---

<sup>9</sup> Быковская, Е.А. Договор аренды: теория и практика применения / Е.А. Быковская // Вестник Сибирского государственного университета путей сообщения: Гуманитарные исследования. – 2017. – № 2 – С.58-61.

<sup>10</sup> Постановление Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 « 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем» Режим доступа: <https://base.garant.ru/58202809/> (дата обращения 15.05.2019)

<sup>11</sup> Авдеев, В.В. Договор аренды / В.В. Авдеев // Бухгалтерский учет в бюджетных и некоммерческих. – 2017. – № 12. – С.40-47.

<sup>12</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 16.12.2019) // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.

<sup>13</sup> Договор аренды: проблемы теории и практики применения // Основные проблемы частного права: Сборник статей к юбилею доктора юридических наук, профессора А.Л. Маковского. – 2018. – №16. – С. 106.

документом является акт о приемке и передачи помещения в пользование от арендодателя арендатору. Этот документ прикладывается к договору и проходит с ним полную процедуру – подписание, регистрация в Росреестре, возможное рассмотрение в суде. Следует также отметить, что у договора имеется свой срок действия, на основании чего он приобретает свой юридический статус. Этот же фактор влияет на необходимость регистрации документа в Росреестре – в ЕГРП вносится соответствующая запись о том, что указанный в документе объект сдается на данный момент в аренду. Эта запись в дальнейшем становится защитой от приобретения объекта у мошенников.

Сторонами договора аренды являются арендодатель (наймодатель) и арендатор (наниматель). И в роли арендодателя, и в роли арендатора могут быть любые субъекты гражданского права: как юридические, так и физические лица, а также государство, административно-территориальные и муниципальные образования. Найм принципиально отличается от аренды тем, что его возможно осуществить только для жилого помещения. Арендодателем называется собственник передаваемых в пользование объектов недвижимого имущества или лицо, уполномоченное действовать от его имени (ст. 608 ГК РФ). Сдача имущества в аренду является одним из способов реализации права собственности, принадлежащего арендодателю. Третьи лица, не являющиеся собственниками объекта недвижимого имущества, должны иметь полномочия на сдачу имущества в аренду, которыми они наделяются либо по закону, либо посредством волеизъявления собственника.

Согласно ст. 295 ГК РФ, субъект права хозяйственного ведения не имеет права сдавать в аренду недвижимость без согласия собственника. Особенно это правило касается казенных предприятий и учреждений, так как первые владеют имуществом на праве оперативного управления, а вторые - вообще не вправе распоряжаться закрепленным за ними имуществом. Однако образовательные учреждения могут являться арендодателями имущества, которое закреплено за образовательным учреждением в оперативном управлении (п. 2 ст. 39 Федерального закона от 29.12.2012 N 273-ФЗ «Об образовании в Российской Федерации»). Согласно ч. 2 ст. 39 ФЗ от 29.12.2012 N 273-ФЗ «Об образовании в Российской Федерации», жилые помещения в общежитиях предоставляются обучающимся в порядке, установленном локальными нормативными актами организаций, осуществляющих образовательную деятельность. При наличии обучающихся, нуждающихся в жилых помещениях в общежитиях, не допускается использование таких жилых помещений для целей, не связанных с проживанием в них

обучающихся<sup>14</sup>. В роли арендодателей от имени РФ чаще всего выступают агентства по управлению государственным имуществом. Правительство Российской Федерации управляет федеральной собственностью согласно ст. 114 Конституции. Данная статья получила свое развитие в Постановлении Правительства РФ от 05.06.2008 N 432 (ред. от 21.12.2018) «О Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом». Порядок оборота недвижимого имущества, действующий на федеральном уровне, действителен и в отношении государственной собственности субъектов РФ и муниципальной собственности.

Кроме комитетов по управлению имуществом, арендодателями государственного и муниципального имущества могут быть унитарные предприятия. Унитарные предприятия могут являться арендодателями недвижимости, а казенные предприятия – любого имущества лишь с согласия либо собственника, либо уполномоченного органа. Такое согласие равносильно наделению специальными полномочиями. Если полномочия не вытекают из закона, то арендодатель должен иметь право собственника сдавать имущество в аренду от своего имени.

Арендатором же может являться любой дееспособный гражданин, либо юридическое лицо. Гражданский кодекс никак не ограничивает права субъектов на аренду имущества. Стоит отметить, что иностранные граждане и лица без гражданства по ЗК РФ могут брать в аренду земельные участки за исключением случаев, описанных в Кодексе (п.1 ст. 22 ЗК РФ). Можно предположить, что права на аренду земельных участков для иностранных юридических лиц не ограничено.

На основании вышеизложенного можно сделать вывод, что сторонами договора аренды выступают арендодатель (наймодатель) являющийся лицом, принимающим на себя обязанность по передаче имущества во временное пользование (временное владение) на условиях оплаты и арендатор как лицо, которому имущество передается во временное пользование на платной основе. Стороны – участники сделки – арендатор и арендодатель. Арендодатель – человек, который может распоряжаться предложенным в аренду имуществом. Это не обязательно собственник помещения – арендодателем может выступать человек, сдающий имущество в субаренду, у которого имеется соответствующее право от собственника. Также арендодателем может выступать сам собственник. Нередко в качестве арендодателя в сделке участвует доверенное лицо, имеющее право предоставления имущества в пользование по факту наличия

---

<sup>14</sup> Решение № 2-1917/2018 2-1917/2018 ~ М-1120/2018 М-1120/2018 от 8 мая 2018 г. по делу № 2-1917/2018 [электронный ресурс] // Режим доступа: <http://sudact.ru/regular/doc/sYodhZAYucZm/>, свободный (дата обращения 18.05.2019)

доверенности. Муниципалитет, являющийся собственником государственного помещения, также выступает арендодателем.

Арендатор – физическое или юридическое лицо, которое имеет желание и средства для аренды имущества или оборудования. Физическое лицо – это дееспособный человек, а юридическое – организация, которая на данный момент ведет свою деятельность, а не находится на этапе банкротства.

### **Список использованной литературы**

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 г. № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 г. № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 г. № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 г. № 11-ФКЗ) // СЗ РФ. 2014. № 31. Ст. 4398.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 31 июля 2020 г.) // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.
3. Постановление Правительства РФ от 30.06.1998 № 685 (ред. от 05.11.2009) «О мерах по обеспечению поступления в федеральный бюджет доходов от использования федерального имущества» // Собрание законодательства РФ. – 1998. – № 27. – Ст. 3200.
4. Авдеев, В.В. Договор аренды / В.В. Авдеев // Бухгалтерский учет в бюджетных и некоммерческих. – 2017. – № 12. – С.40-47
5. Быковская, Е.А. Договор аренды: теория и практика применения / Е.А. Быковская // Вестник Сибирского государственного университета путей сообщения: Гуманитарные исследования. – 2017. – № 2 – С.58-61.
6. Вещное право арендатора в договоре аренды (имущественного найма) // Экономика. Предпринимательство. Окружающая среда. – 2014. – Т. 3. – № 59. – С.27-32
7. Договор аренды: проблемы теории и практики применения // Основные проблемы частного права: Сборник статей к юбилею доктора юридических наук, профессора А.Л. Маковского. – 2018. – №16. – С. 106.
8. Определение СК по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 12 октября 2015 г. № 309-ЭС15-6673 // СПС «Консультант плюс».
9. Решение № 2-1917/2018 2-1917/2018 ~ М-1120/2018 М-1120/2018 от 8 мая 2018 г. по делу № 2-1917/2018 [электронный ресурс] // Режим доступа: <http://sudact.ru/regular/doc/sYodhZAYucZm/>, свободный (дата обращения 18.05.2019)

10. Фирсов, А.П. Применение положений ГК РФ о договоре аренды / А.П. Фирсов // Новая аптека. – 2015. – № 2-1. – С. 59-64.