



## ВОПРОСЫ ЧАСТНОПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ: ИСТОРИЯ И СОВРЕМЕННОСТЬ

---

---

УДК 347.453  
ББК 67.404.212.4

### КОНСТРУКЦИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ НА СТРАЖЕ РЕЗУЛЬТАТИВНОСТИ ГРАЖДАНСКОГО ОБОРОТА ИМУЩЕСТВА

*А.О. Иншакова, М.Ю. Козлова*

Статья посвящена вопросам законодательного усовершенствования существующей конструкции договора аренды, направленного на удовлетворение встречных интересов контрагентов. Значимость исследуемого гражданско-правового института аренды и договорного его закрепления определяется возможностью для собственника, не теряя контроля над своим имуществом, получать доход от его использования, а для арендатора – использовать необходимое имущество, не приобретая его в собственность, посредством чего и достигается наибольшая результативность применения имущества в гражданском обороте. Изучены существенные характеристики договора аренды, содержащиеся в его легальном определении и требующие некоторой детализации. Особое внимание авторами уделено корректности составляющих содержание договора аренды существенных условий, среди которых предмет договора, форма и необходимость требования о государственной регистрации договора аренды, срок договора аренды, арендная плата. Исследуется и сопоставляется с законодательной позиция судебной практики относительно содержания договора аренды с точки зрения поддержания стабильности гражданского оборота.

**Ключевые слова:** *арендные отношения; обязательства, направленные на передачу имущества; договор аренды; определение договора аренды; имущественный найм; арендатор (наниматель); арендодатель (наймодатель); существенные условия договора аренды.*

Продуктивность идеи передачи своей вещи во временное владение и пользование другому лицу на коммерческой основе обусловила ее воплощение воспроизводство на протяжении многих столетий существования

социума. Римляне включали в схему *locatio-conductio* три различных вида обязательств: аренду, найм услуг и подряд [13, с. 252]. Однако в римском праве существовали вещи телесные и бестелесные, что объясняло более широкое толкование существа аренды вещей, нежели в настоящее время [1, с. 80–81].

Конструкция договора аренды предполагает удовлетворение встречных интересов контрагентов. С одной стороны, собственник, не теряя контроля над своим имуществом, получает доход от его использования, а с дру-

гой – арендатор, не имея возможности приобрести необходимое ему имущество в собственность, может его использовать. Таким образом достигается наибольшая результативность применения имущества в гражданском обороте.

Договор аренды относится к разряду обязательств, направленных на передачу имущества, причем такая передача не сопровождается изменением субъекта права собственности. Арендодатель сохраняет за собой статус собственника, однако он передает арендатору правомочия владения и пользования или только пользования.

Арендные отношения урегулированы в первую очередь главой 34 ГК РФ, в содержании которой есть как общие положения об аренде, так и нормы, посвященные отдельным видам договора аренды. Общие положения об аренде применяются в случае, если специальных норм, регулирующих конкретный вид договора аренды, недостаточно. Кроме того, общие положения могут быть применены и к договору аренды, который не может быть отнесен ни к одному из видов, урегулированных ГК РФ.

Также имеется ряд кодексов, специальных законов и подзаконных актов, которые регламентируют отдельные виды аренды или частные вопросы, касающиеся договора аренды. В перечне такого рода кодифицированных актов: Земельный кодекс Российской Федерации [2], регулирующий договор аренды земельных участков; Лесной кодекс Российской Федерации [5], устанавливающий требования к порядку заключения и содержанию договора аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности; Кодекс внутреннего водного транспорта [4], предусматривающий правовые особенности аренды судов, и т. д. Среди специальных законов необходимо упомянуть Федеральный закон «О финансовой аренде (лизинге)» [7], Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [6].

Легальное определение договора аренды содержится в ст. 606 ГК РФ и звучит следующим образом: «По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во вре-

менное владение и пользование или во временное пользование».

Учитывая, что договор аренды всегда является двусторонним, данное определение нельзя признать удачным. Полагаем, что, формулируя понятие договора, необходимо указывать также и обязанности арендатора: по договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование, а арендатор обязуется принять это имущество и возратить его по истечении срока договора аренды в состоянии, учитывающем нормальный износ. Кроме того, следует признать явно излишним упоминание в ст. 606 ГК РФ таких терминов, как имущественный найм, наймодатель, наниматель, в связи с тем что они применимы в основном к социальному найму жилых помещений и в других отношениях не получили распространения.

Что касается существенных условий договора аренды, то прежде всего следует обратить внимание на его предмет. То имущество, по поводу которого заключается договор, именуется в законе объектом аренды, что представляется не вполне обоснованным. Есть мнение о том, что объект и предмет являются синонимами с юридической точки зрения [12].

В ГК РФ последовательности в применении этих терминов нет: в ст. 607 ГК говорится об объекте аренды, в ст. 666 – о предмете договора лизинга, в ст. 673 – об объекте договора найма жилого помещения, и этот список можно продолжить.

Очевидно, происходит смешение таких понятий, как предмет договора, объект гражданских прав, объект гражданского правоотношения.

Пункт 1 ст. 432 ГК РФ предусматривает, что существенным условием каждого договора является условие о предмете. С утилитарной точки зрения необходимо, чтобы закон указывал именно на предмет договора. Учитывая сложившуюся терминологию в теории и практике гражданского права, отождествлять понятия «объект» и «предмет» не следует. Полагаем правильным говорить о предмете договора в тех случаях, когда речь идет об имуществе, по поводу которого возникают права и обязанности сторон договора аренды.

Предметом договора аренды выступает индивидуально-определенная непотребляемая вещь, в силу того что по окончании действия договора арендодателю должна быть возвращена та же самая вещь с учетом нормального износа. Очевидно, что это правило невыполнимо по отношению к родовой и потребляемой вещи.

По общему правилу не могут передаваться в аренду вещи, изъятые из оборота. Федеральными законами могут предусматриваться ограничения и запреты в отношении заключения договора аренды отдельных видов имущества. Например, согласно п. 6 ст. 8 Федерального закона от 22 ноября 1995 г. № 171-ФЗ [8] не допускается аренда основного технологического оборудования для производства этилового спирта, алкогольной и спиртосодержащей продукции. Установлены особенности договоров аренды в отношении земельных участков, лесных участков, водных объектов.

Передача вещи в аренду всегда влечет временное отчуждение собственником права пользования этой вещью. Например, крыша здания является его конструктивным элементом и не может быть передана в пользование отдельно от здания [11].

Часть вещи согласно позиции, изложенной в Постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17 ноября 2011 г. № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского Кодекса Российской Федерации о договоре аренды», рассматривается в качестве предмета договора аренды [9]. Поскольку закон допускает передачу по договору аренды только права пользования, владение может осуществляться собственником. Такая ситуация возможна в случае передачи в аренду части вещи. Данное правило не применяется в отношении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, поскольку передача части земельного участка возможна только после кадастрового учета такой части. Фактически это означает появление нового самостоятельного объекта недвижимости.

По поводу одного и того же имущества может быть заключено несколько договоров аренды – арендаторы могут использовать разные части имущества или пользоваться ими

в разное время. Например, лесной участок может использоваться для различных целей – заготовки живицы, древесины, пищевых лесных ресурсов, сбора лекарственных растений и т. д. (ст. 25 Лесного кодекса Российской Федерации).

Гражданский кодекс требует указания в договоре аренды данных, индивидуализирующих имущество, подлежащее передаче. Если в договоре предмет описан недостаточным образом, то имеются основания для признания его незаключенным. Однако в настоящее время в судебной практике возобладали позиция, в соответствии с которой в первую очередь поддерживается стабильность гражданского оборота. Так согласно п. 15 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 17 ноября 2011 г. № 13 если арендуемая вещь в договоре аренды не индивидуализирована должным образом, однако договор фактически исполнялся сторонами, стороны не вправе оспаривать этот договор по основанию, связанному с ненадлежащим описанием объекта аренды, в том числе ссылаться на его незаключенность или недействительность.

Закон не запрещает заключать договор аренды по поводу будущих вещей. Однако право собственности должно существовать у арендодателя к моменту передачи вещи по договору аренды.

Спорной представляется позиция Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ (п. 10 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17 ноября 2011 г. № 73), согласно которой договор аренды, заключенный с лицом, которое в момент передачи вещи в аренду являлось законным владельцем вновь созданного им либо переданного ему недвижимого имущества и право собственности которого на недвижимое имущество еще не было зарегистрировано в реестре, не противоречит положениям ст. 608 ГК РФ и не может быть признан недействительным по названному основанию.

С одной стороны, это последовательное применение позиции, допускающей возможность сдачи в аренду будущих вещей. С другой стороны, право собственности возникает у приобретателя с момента государственной регистрации. Поэтому следует уточнить, что на момент передачи имущества по договору

право собственности арендодателя должно быть зарегистрировано.

Значимы для существа договора аренды и вопросы его формы, а также необходимость его государственной регистрации. В том случае, если договор аренды заключен на срок более года, а также если хотя бы одним из контрагентов является юридическое лицо, закон предписывает использовать письменную форму.

Договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если заключен на срок более одного года.

Довольно распространенной является ситуация, когда арендодатель и арендатор согласовали существенные условия договора в письменной форме, имущество было передано, арендная плата уплачивалась, но при этом договор, подлежащий государственной регистрации, не зарегистрирован. Согласно позиции Высшего Арбитражного Суда РФ в таких ситуациях следует считать, что стороны связаны обязательством, пользование имуществом должно осуществляться и оплачиваться в соответствии с принятыми на себя стороной такого соглашения обязательствами. Если договором установлена неустойка, она подлежит взысканию с должника.

Вместе с тем по отношению к третьим лицам это обязательство правовых последствий не создает: например, пользователь не имеет преимущественного права на заключение договора на новый срок [9].

Полагаем, что такая позиция не основана на буквальном толковании норм ГК РФ. Пункт 3 ст. 433 ГК РФ гласит: «договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом». Закон, который бы изменял это правило по отношению к договорам аренды, отсутствует, а полномочия Пленума Высшего Арбитражного Суда не предусматривают изменения воли законодателя.

Стороны, и в настоящее время весьма неохотно прибегающие к регистрации, тем более будут стараться ее избежать в силу довольно сложной процедуры и необходимости уплачивать государственную пошлину.

Эта позиция противоречит и точке зрения Конституционного Суда Российской Федерации. Так, в Определении по жалобе в отношении

конституционности п. 3 ст. 607 ГК РФ Конституционный Суд отмечает следующее.

«Государственная регистрация – как формальное условие обеспечения государственной, в том числе судебной, защиты прав лица, возникающих из договорных отношений, объектом которых является недвижимое имущество, – призвана лишь удостоверить со стороны государства юридическую силу соответствующих правоустанавливающих документов. Тем самым государственная регистрация создает гарантии надлежащего выполнения сторонами обязательств и, следовательно, способствует упрочению и стабильности гражданского оборота в целом. Она не затрагивает самого содержания указанного гражданского права, не ограничивает свободу договоров, юридическое равенство сторон, автономию их воли и имущественную самостоятельность и потому не может рассматриваться как недопустимое произвольное вмешательство государства в частные дела или ограничение прав человека и гражданина, в том числе гарантированных Конституцией Российской Федерации прав владеть, пользоваться и распоряжаться имуществом, находящимся у лица на законных основаниях, а также свободы экономической деятельности» [10].

Поэтому необходимо придерживаться буквального толкования положений закона и считать, что если договор требует государственной регистрации, то он считается заключенным с момента проведения такой регистрации, иначе договор является незаключенным.

Так как аренда всегда представляет собой длящиеся отношения, рассчитанные на более или менее длительный период времени, то будет уместным в рамках данной статьи изучить и условия о ее сроке.

Срок в договоре аренды может быть как определенным, так и неопределенным.

Если срок договора не указан, то каждая из сторон имеет право отказаться от него в любое время, предупредив об этом другую сторону за один месяц. При аренде недвижимого имущества срок предупреждения составляет три месяца. Иной срок может быть предусмотрен как соглашением сторон, так и законом.

Особенностью гражданско-правового регулирования арендных отношений является

возможность установления предельного срока аренды – например, срок договора проката ограничен одним годом, договор аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается по общему правилу на срок от десяти до сорока девяти лет.

Важным правилом, характерным для регулирования арендных отношений, является установление преимущественного права арендатора на возобновление договора по истечении срока его действия. Если фактические отношения сторон продолжаются, то договор считается возобновленным на неопределенный срок на тех же условиях. Это правило не применяется к отдельным видам договора – например, оно не действует в отношении проката, договора аренды транспортных средств.

Договор аренды всегда является возмездным, и одной из основных обязанностей арендатора является уплата цены договора.

ГК РФ предусматривает разнообразные варианты способов оплаты цены договора. Это может быть как твердая денежная сумма, так и встречное предоставление услуг, передача арендодателю какой-либо вещи и т. п. Список форм арендной платы не является исчерпывающим, стороны могут предусмотреть в договоре сочетание установленных законом форм оплаты или использование собственной.

Пункт 2 ст. 614 ГК РФ расширяет традиционное понимание «арендной платы» и включает в рамки данного понятия и такие встречные предоставления, как передача некой вещи в собственность, аренду или даже оказание услуг [3].

В силу п. 3 ст. 614 ГК РФ, если иное не предусмотрено договором, размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год.

Повышение арендодателем размера арендной платы путем ее индексации с учетом инфляции, изменение курса иностранной валюты при установлении ставки арендной платы в сумме, эквивалентной определенной сумме в иностранной валюте, не означают изменения размера арендной платы в соответствии с п. 3 ст. 614 ГК РФ [11].

Согласно п. 12 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного

Суда Российской Федерации от 11 января 2002 г. № 66 возложение на арендатора расходов по оплате коммунальных услуг не может рассматриваться как форма арендной платы.

Интересно, что несмотря на то что возмездность договора является квалифицирующим признаком, закон не придает данному условию существенного значения. Однако если договором определено, что размер арендной платы устанавливается по соглашению сторон, условие об арендной плате будет признаваться существенным.

### СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Витрянский, В. В. Договор аренды и его виды: прокат, фрахтование на время, аренда зданий, сооружений, предприятий, лизинг / В. В. Витрянский. – М. : Статут, 2001. – 304 с.
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ // Российская газета. – 2001. – № 211 ; № 212. Окончание.
3. Карапетов, А. Г. Свобода договора и ее пределы. В 2 т. Т. 2. Пределы свободы определения условий договора в зарубежном и российском праве / А. Г. Карапетов, А. И. Савельев. – М. : Статут, 2012. – 453 с.
4. Кодекс внутреннего водного транспорта Российской Федерации от 7 марта 2001 г. № 24-ФЗ // Российская газета. – 2001. – № 50 ; № 51. Окончание.
5. Лесной кодекс Российской Федерации от 4 декабря 2006 г. № 200-ФЗ // Российская газета. – 2006. – № 277.
6. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним : федер. закон Рос. Федерации от 21.07.1997 № 122-ФЗ // Российская газета. – 1997. – № 145.
7. О финансовой аренде (лизинге) : федер. закон Рос. Федерации от 29.10.1998 № 164-ФЗ // Российская газета. – 1998. – № 211.
8. О государственном регулировании производства и оборота этилового спирта, алкогольной и спиртосодержащей продукции и об ограничении потребления (распития) алкогольной продукции : федер. закон Рос. Федерации от 22.11.1995 № 171-ФЗ // Российская газета. – 1999. – № 9.
9. Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского Кодекса Российской Федерации о договоре аренды : постановление Пленума Высш. Арбитраж. Суда Рос. Федерации от 17.11.2011 № 73 // Вестн. Высш. Арбитраж. Суда Рос. Федерации. – 2012. – № 1.

10. Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы закрытого акционерного общества «СЭВЭНТ» на нарушение конституционных прав и свобод положениями пункта 1 статьи 165, пункта 3 статьи 433 и пункта 3 статьи 607 Гражданского кодекса Российской Федерации : определение Конституционного Суда РФ от 05.07.2001 № 154-О // Вестн. Конституц. Суда РФ. – 2002. – № 1.

11. Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой : информ. письмо Президиума Высш. Арбитраж. Суда Рос. Федерации от 11.01.2002

№ 66 // Вестн. Высш. Арбитраж. Суда Рос. Федерации. – 2002. – № 3.

12. Развитие основных идей Гражданского кодекса России в современном законодательстве и судебной практике : сб. ст., посвящ. 70-летию С. А. Хохлова / С. С. Алексеев, В. С. Белых, В. В. Витрянский [и др.] ; под ред. С. С. Алексеева. – М. : Статут, 2011. – 368 с.

13. Санфилиппо, Ч. Курс римского частного права : учебник / Ч. Санфилиппо ; под ред. Д. В. Дождева. – М. : БЕК, 2002. – 400 с.

## **THE DESIGN OF THE LEASE ON GUARD EFFECTIVE CIVIL TURNOVER OF PROPERTY**

*A. O. Inshakova, M. Yu. Kozlova*

The article is devoted to improving the existing legislative structure of the lease, aimed at meeting the interests of counter counterparties. The significance of the studied civil institution lease and contract is determined by its ability to secure the owner, without losing control over their property, to receive income from its use, and for the tenant to use the necessary equipment without having to buy it in the property. Through which it provides the highest efficiency in the use of the property civilian purposes. The authors investigate the essential characteristics of the lease agreement contained in its legal definition that require some detail analysis. Particular attention is given to the correctness of the authors that constitute the essential terms of the lease. Among them are the subject of the contract, the form of requirements and the need for the state registration of the lease, the term of the lease, the rent. The legal position of jurisprudence regarding the content of the lease from the point of view of maintaining the stability of the civil turnover is investigated and compared.

**Key words:** *leases, obligations aimed at the transfer of the property, the lease agreement, the determination of the lease, property lease, the lessee (tenant), the landlord (lessor), essential terms of the lease.*