

Министерство образования и науки Российской Федерации  
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ  
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«САРАТОВСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ  
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ  
ИМЕНИ Н.Г. ЧЕРНЫШЕВСКОГО»  
Балашовский институт (филиал)

Кафедра социальных и гуманитарных дисциплин

**ДОГОВОР АРЕНДЫ: ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОЙ АСПЕКТ  
АВТОРЕФЕРАТ БАКАЛАВРСКОЙ РАБОТЫ**

студента 5 курса 53к группы  
направления подготовки 40.03.01 «Юриспруденция»  
социально-гуманитарного факультета  
Мальшева Дмитрия Сергеевича

Научный руководитель  
доцент кафедры социальных и гуманитарных дисциплин,  
кандидат педагогических наук,  
доцент \_\_\_\_\_ Т.А. Юмашева

(подпись, дата)

Зав. кафедрой социальных и гуманитарных дисциплин  
кандидат педагогических наук,  
доцент \_\_\_\_\_ Т.А. Юмашева

(подпись, дата)

**Балашов 2017**

## ВВЕДЕНИЕ

В порядке осуществления разного вида деятельности как отдельные физические люди, так и организации индивидов вступают между собой в различные отношения, получившие в силу их общественного характера название общественных отношений. Правовые отношения носят волевой, сознательный характер, поскольку в них проявляется индивидуальная воля их участников.

Значение договора в жизни людей и в регулировании имущественных и личных неимущественных отношений между ними трудно переоценить. Применение договоров на протяжении уже нескольких тысяч лет объясняется помимо прочего тем, что речь идет о гибкой правовой форме, в которую могут облекаться различные по характеру общественные отношения. Основное назначение договора сводится к регулированию в рамках закона поведения людей путем указания на пределы их возможного и должного поведения, а равно последствия нарушения соответствующих требований.

Договор аренды — весьма популярная сделка на настоящем этапе развития российской юридической практики, поэтому нередки процессы, где рассматриваются споры, связанные с заключением вышеупомянутых договоров. Неслучайно и то, что на этой почве рождается много проблем. С одной стороны, это следствие несовершенства правового регулирования в этом вопросе, а с другой — недостаточно чёткое понятие субъектов гражданского правоотношения о терминах «недвижимость», «договор», «аренда».

Актуальность выбранной нами темы для исследования заключается в том, что в современной практике арбитражных судов огромное количество дел, которые связаны с выполнением условий договоров аренды. Зачастую основной проблемой является неумение специалистами правильно заключить договор аренды. Следовательно, немаловажное значение приобретает процесс оценивания основных условий договора и правомерность применения норм гражданского законодательства, регулирующих соответствующие правоотношения, потому что от этого напрямую зависит правомочность выно-

симого решения. На сегодняшний день это один из актуальнейших вопросов при заключении договоров аренды. Как будущим юристам нам необходимо в совершенстве владеть знаниями в области гражданского права и в той его части, где регулируются имущественные отношения граждан.

Ошибки, которые допускаются юристами при заключении договоров, часто приводят к тому, что договор признаётся недействительным, а это, как правило, приводит компанию к убыткам.

В настоящий момент договор аренды становится всё более значимым, так как напрямую связан с развитием общественных отношений, а бурный темп развития современных технологий, естественно, влияет и на гражданское право, призванное регулировать эти отношения. Сейчас далеко немногие способны приобретать дорогостоящее имущество, а вот договор аренды предоставляет гражданам приобрести хотя бы право на это имущество с последующим его выкупом (по их желанию).

**Теоретической основой исследования** послужили труды отечественных теоретиков в области теории права и отраслевых юридических наук, а именно: Т. Е. Абовой, С. С. Алексеева, Л. А. Андреевой, М. И. Брагинского, А. С. Завьялова, О. М. Козырь, А. С. Маковской, В. В. Смирнова, М. Б. Усманова, К. А. Ярошенко и др.

**Объект исследования** — общественные отношения в сфере правового регулирования договора аренды в Российской Федерации.

**Предмет исследования** — нормативные правовые акты, обеспечивающие правовое регулирование договора аренды в Российской Федерации.

**Цель исследование** — комплексное изучение основных проблем, связанных с применением договора аренды, оценка современного состояния системы и структуры правового регулирования, соответствующих отношений и выявление общих тенденций, уточнение толкования норм законодательства об аренде, а также выработка рекомендаций по заключению, исполнению и прекращению договора аренды.

Для достижения данной цели нам необходимо решить следующие **задачи**:

- изучить учебную и научную литературу по данной теме;
- дать понятие договора, исследовать его элементы, раскрыть содержание;
- проанализировать вопросы правоотношений, возникающие при заключении договора аренды;
- раскрыть понятие и содержание договора-аренды;
- изучить обстоятельства прекращения договора ответственности.

**Методы исследования:** в исследовании использовались такие методы, как анализ и синтез, индукция и дедукция, сравнительно-правовой, статистический, историко-правовой и конкретно-социологические. Работа выполнена на основе юридического и судебного толкования норм права.

**Нормативно-правовая база исследования.** Правовой основой исследования выступают Конституция РФ, федеральное и региональное законодательства в сфере договорных отношений по поводу аренды, гражданское и административное законодательства и иные нормативные правовые акты.

**Теоретическая значимость исследования:** систематизирован и обобщен теоретический материал по проблеме исследования.

**Структура работы:** бакалаврская работа состоит из введения, двух глав, заключения, списка использованных источников.

## **ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ**

Договор аренды — это сделка, которая позволяет сделать более широкими возможности хозяйственного использования имущества. Собственник имущества передаёт его в пользование другому лицу, не отчуждая имущество, но имея от такой передачи определённый доход. С другой стороны, пользователь имущества извлекает также определённую выгоду благодаря тому, что эксплуатирует чужое имущество. Согласно этим положениям формы арендных отношений очень разнообразны. К ним мы можем отнести про-

кат, аренду транспортных средств, аренду зданий и сооружений, аренду предприятий, финансовую аренду (лизинг).

В ходе изучения вопроса правоотношений, возникающих при заключении договора аренды, мы пришли к таким выводам.

Одним из важнейших видов договоров, занимающим не последнее место в регулировании имущественных отношений, является договор имущественного найма (аренды). Этот договор сыграл в свое время и продолжает играть сейчас важнейшую роль в развитии российского государства.

Под договором аренды признается гражданско-правовой договор, в силу которого арендодатель обязуется предоставить арендатору определенное имущество во временное владение и пользование или во временное пользование, а арендатор должен уплачивать за это арендодателю арендную плату. При этом плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью.

Объектом аренды может быть любое имущество (вещи), которое в процессе использования не теряет своих натуральных свойств: земельные участки, природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и т. п.

По договору аренды существенным условием является объект аренды. Договор аренды обязательно должен содержать данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды (состав имущества, место его расположения и т. п.). В противном случае договор аренды не может быть признан заключенным.

Требования к форме договора аренды сводятся к тому, что договор, по которому арендодателем или арендатором выступает юридическое лицо, должен быть заключен в письменной форме. Если же сторонами по договору аренды, за исключением недвижимости, являются граждане, обязательная письменная форма требуется только в том случае, когда договор заключается на срок более одного года. Договор аренды недвижимого имущества, как и

любая сделка с недвижимостью, подлежит государственной регистрации. Особым образом регулируется форма договора аренды, предусматривающего переход в последующем права собственности на это имущество к арендатору. Такие договоры должны заключаться в форме, обязательной для договора купли-продажи соответствующего имущества.

Договор аренды заключается на срок, определенный договором, однако допускается заключение договора и без указания в нем срока аренды имущества. В этом случае договор аренды будет считаться заключенным на неопределенный срок. Правовые последствия оформления договора без указания срока аренды заключаются в том, что каждая из сторон такого договора получает право отказаться от него в любое время в одностороннем порядке при условии предупреждения об этом другой стороны за один месяц, а при аренде недвижимости — за три месяца.

Основная обязанность арендодателя по договору аренды — предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению этого имущества, вместе со всеми его принадлежностями и относящимися к нему документами.

Основная обязанность арендатора состоит в своевременном внесении арендной платы за пользование арендованным имуществом. Более того, из определения договора аренды (предоставление арендатору за плату имущества во временное владение и пользование) следует вывод, что условие об арендной плате относится к существенным условиям всякого договора аренды. Однако договор аренды, в котором отсутствует указание на размер подлежащей взиманию с арендатора арендной платы, в отличие от общего правила, касающегося существенных условий договора, не может быть признан незаключенным.

Во второй главе нашей работы мы исследовали правовую характеристику арендных отношений, а также причины прекращения договора аренды и ответственность сторон исследуемого договора. Проведенное исследование позволило нам сделать следующие выводы.

Арендные отношения разнообразны. В гражданском праве выделяют следующие разновидности договора аренды: прокат, аренда транспортных средств (с экипажем и без экипажа), аренда зданий и сооружений, аренда предприятий, финансовая аренда (лизинг).

Форма договора — всегда простая письменная. Договор не подлежит государственной регистрации даже в том случае, если арендуется транспортное средство, отнесенное законом к недвижимости (воздушные и морские суда).

Ответственность сторон по договору аренды является полной и строится по общим правилам. Наряду с взысканием убытков, ответственность за нарушение условий договора аренды может выражаться и в уплате неустойки (как правило, договорной). В изъятие из общего правила о зачетном характере неустойки установлено положение о штрафной неустойке для случаев, когда в договоре предусмотрена неустойка за несвоевременный возврат арендованного имущества.

Прекращение договора аренды (в том числе его досрочное расторжение) производится по основаниям, предусмотренным гл. 26 и 29 Гражданского кодекса РФ с учетом правил ст. 617, 619 и 620 Гражданского кодекса РФ, частично изменяющих общий порядок, установленный для любых видов обязательств (договоров). В настоящее время правовое регулирование договора аренды отвечает требованиям экономически развивающейся страны: арендный договор представляет собой обычный самостоятельный вид договорных обязательств, такой же, как договор купли-продажи, подряда и т. п. Появились новые виды договора аренды: лизинг, по новому «зазвучал» договор аренды предприятия.

## **ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Изучив учебную и научную литературу, проанализировав современные публикации в СМИ, в том числе и сети Интернет по вопросу правоотноше-

ний, возникающих при заключении договора аренды, мы раскрыли понятие и содержание данного договора.

Во-первых, договором аренды признается гражданско-правовой договор, согласно которому арендодатель обязан предоставить арендатору имущество во временное владение и пользование или во временное пользование, а арендатор обязан платить за это имущество арендную плату. При этом ту прибыль, что арендатор будет иметь с арендованного имущества, считают его собственностью.

Во-вторых, главными значимыми условиями договора аренды, является выполнение всех условий, при отсутствии хотя бы одного из них договор не может считаться правомочным, являются только условия о предмете (объекте) аренды и размер платы за арендуемое имущество.

Раскрывая понятие о предмете и содержании договора аренды, мы пришли к выводу, что:

1. Предмет договора аренды — это земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и иные имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (неупотребляемые вещи).

2. Содержание договора аренды включает в себя совокупность прав и обязанностей сторон.

Главная обязанность арендодателя по договору — предоставлять предписанное договором имущество арендатору. Таким образом, арендодатель обязуется предоставлять арендатору имущество в состоянии, которое соответствует условиям договора аренды и применению имущества. Иначе сказать, это имущество должно быть исправным и пригодным для достижения определенной договором цели аренды. Сдаваемое в аренду имущество может быть сопровождено указанием на его технические характеристики.

Со своей стороны, арендатор обязуется пользоваться имуществом согласно условиям договора и назначением имущества. Требования, которые

предъявляются к применению имущества, определяются в первую очередь целевым назначением имущества. Эти условия также можно закрепить в договоре.

Отличительной чертой некоторых договоров аренды бывает необходимость соблюдения арендатором технических, санитарных, пожарных и других правил эксплуатации специфических видов имущества.

Кроме того, арендатор обязуется содержать имущество в надлежащем состоянии, производить за свой счет его текущий ремонт и нести расходы на его содержание, если иное не установлено законом или договором аренды.

Пользуясь арендованным имуществом, арендатор присваивает результаты такого пользования и становится собственником полученной продукции и дохода. В процессе аренды в имущество нередко вносятся различные улучшения, заменяется устаревшее оборудование, создаются новые производства. Отделимые улучшения, произведенные арендатором, являются его собственностью.

Прекращение договора аренды (в том числе его досрочное расторжение) производится по основаниям, предусмотренным гл. 26 и 29 ГК с учетом правил ст. 617, 619 и 620 Гражданского кодекса РФ, частично изменяющих общий порядок, установленный для любых видов обязательств (договоров).

Необходимо подчеркнуть, что Гражданский кодекс РФ расширил правовой статус договорных отношений, теперь он рассчитан на непосредственное применение содержащихся в нем норм, но, тем не менее, это не является исключением применения в иных ситуациях других законодательных и прочих правовых актов, предусматривающих особенности отдельных видов аренды.

На наш взгляд, к настоящему времени устранены все пробелы арендного законодательства, и для нормального развития арендных отношений нужно всего лишь создание экономических условий, и как вариант рыночного развития арендных отношений — принятие более упрощенной процедуры аренды государственного и общественного имущества.

Договор аренды является сложным и многофункциональным договором, законодатель дает сторонам большие возможности в части применения тех или иных норм законодательства. Именно договор — тот механизм, который может изменить те или иные условия законодательства в ту или иную сторону.