

АНАЛИЗ ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВЫХ ПОЛОЖЕНИЙ ПО АРЕНДЕ

К.К. Вихарев, студент

Научный руководитель: О. А. Воликов, канд. экон. наук, доцент

**Владивостокский Государственный Университет Филиал в г. Находка»
(Россия, г. Находка)**

DOI:10.24412/2500-1000-2023-11-1-69-71

***Аннотация.** Актуальность темы исследования обусловлена тем фактом, что в современных условиях, характеризующихся активным развитием рыночной экономики в Российской Федерации, актуализируется существенная потребность российского общества в защите своих имущественных интересов, связанных с осуществлением различных видов хозяйственной деятельности. Основная роль аренды - регулирование отношений, связанных с передачей имущества во временное пользование. Услуги по аренде являются одним из самых распространенных видов деловой активности из-за безудержного спроса и предложения на них. В правоприменительной практике возникает много проблем при выполнении обязательств по договору аренды. Это, в свою очередь, связано с пробелами в правовом регулировании существенных условий соответствующего договора.*

***Ключевые слова:** аренда, лизинг, договор, закон, кодекс, пользование.*

Гражданский кодекс РФ, это нормативно-правовая база для регулирования гражданско-правовых отношений касаясь аренды. В 34 главе данного кодекса, в частности, раскрываются 6 разделов, освещающих суть отношений между арендодателем и арендатором, основанных на договоре аренды. Эти разделы включают общие положения аренды и различные виды договоров аренды.

Передача имущества на временное владение и пользование, а также только во временное пользование, является договором аренды, так подразумевает статья 606 ГК РФ. В таком контексте, лицо передающее имущество во временное владение, это арендодатель, то есть физическое или юридическое лицо, которое вправе распоряжаться своим имуществом, а арендатор в свою очередь, это также лицо физическое или юридическое, которое получает это самое имущество.

В контексте заключения договоров аренды или лизинга с государственными или муниципальными учреждениями, особое внимание следует уделить объектам аренды, перечень которых указан в статье 607 ГК РФ. Согласно данной статье, объектами аренды могут быть непотребляемые вещи, то есть такие вещи, которые в процессе использования не утрачивают

своих основных свойств и характеристик. К непотребляемым вещам относятся:

- Участки земли, а также объекты недвижимости;
- Отдельные природные объекты;
- Предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения.
- Оборудование.
- Транспортные средства и другие вещи, которые могут быть классифицированы как непотребляемые.

В рамках договора аренды, возможны дополнительные ограничения или запреты на аренду отдельных видов имущества.

Шестой раздел 34-ой главы ГК РФ подробно описывает процесс заключения договора лизинга. Согласно данному разделу, лизинговая сделка предполагает, что арендодатель обязуется приобрести определенное арендатором имущество у выбранного им же продавца. В следствии этого лицо являющиеся арендодателем передает свое имущество во временное владение арендатору за обговоренную сумму. Стоит заметить, что в таком случае за выбор предмета аренды арендодатель не отвечает. Однако в статье 665 есть важное дополнение: если этот аспект оговорен в договоре финансовой аренды, то арендодатель может сам выбрать имущество и поставщика. Кроме того, статья 665 ссыла-

ется на закон №164-ФЗ “О финансовой аренде”, который определяет особенности договоров финансовой аренды.

При приобретении имущества арендодатель должен сообщить поставщику о своем намерении передать имущество определенному третьему лицу. Предмет сделки должен быть передан конечному пользователю по его местонахождению, если договор не предусматривает других условий. Если произойдет задержка доставки имущества и в это будет виновен арендодатель, то арендатор способен потребовать возмещение убытков от задержки, а также имеет полное право расторгнуть договор аренды.

Согласно договору финансовой аренды, риск порчи или утраты имущества обычно переходит на арендатора в момент передачи объекта лизинговой сделки.

При заключении договора финансовой аренды могут применяться условия и положения договора купли-продажи, поскольку продавец не является арендодателем для арендатора, и отношения между продавцом и арендодателем определяются как отношения между продавцом и покупателем. В этом случае арендатор может предъявить продавцу требования, предусмотренные договором купли-продажи:

- Требование к качеству имущества, если арендованное имущество имеет ненадлежащее качество.
- Требование о его комплектности в случае недостаточной комплектности имущества.
- Нарушение сроков поставки имущества.
- Другие случаи нарушения прав арендатора со стороны продавца в ходе исполнения договора финансовой аренды.

Важно отметить, что указанные выше нарушения договора финансовой аренды и, соответственно, нарушения прав арендатора, могут произойти по вине арендодателя, например, при ненадлежащем осмотре предмета сделки арендодателем, в результате чего могут быть выявлены недостатки качества и (или) комплектности предмета сделки. Обнаруженные недостатки в момент заключения договора и передаче предмета в аренду, которые

нарушают договор купли-продажи, продавец может в праве выдвинуть требования компенсации.

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, между арендатором и арендодателем возникают отношения, схожие с теми, которые существуют между кредиторами и должниками. Арендатор в этом случае выступает в роли солидарного кредитора, который имеет право требовать от продавца погашения стоимости приобретаемого имущества. Однако, арендатор не имеет возможности влиять на расторжение договора купли-продажи.

Кроме того, продавец и арендодатель, в свою очередь, также несут солидарную ответственность по отношению к арендатору. Значимым моментом будет то, что арендодатель не несет ответственности за выполнение продавцом обозначенных обязанностей, только если сам арендатор не выбирал продавца. Если же выбор продавца является обязанностью арендодателя, то и он, и продавец несут солидарную ответственность.

Федеральный закон №164-ФЗ “О финансовой аренде (лизинге)” направлен на установление и регулирование организационных, экономических и правовых основ лизинга. Он является дополнением к Гражданскому кодексу, который, в общих чертах, описывает отношения между сторонами, участвующими в лизинговых сделках. Обязанности сторон в договоре финансовой аренды, четко определены в соответствии законодательства.

Договор финансовой аренды устанавливает основные правила и процедуры для совершения лизинговой сделки. В нем прописываются обязанности сторон и, при наличии, информация о поставщике объекта лизинга. Лизингодатель также может предлагать дополнительные услуги и работы в течение срока эксплуатации объекта лизинга. Во избежание недоразумений, важно четко обозначить предмет договора, для чего рекомендуется его зарегистрировать. Договор может быть признан недействительным, если описание предмета по какой-либо причине отсутствует. К участию в лизинговой сделке могут привле-

каться любые субъекты, независимо от их резидентства.

Лизинг бывает внутренним и международным, так сказано в Федеральном законе №164-ФЗ. При внутреннем лизинге обе

стороны, лизингодатель и лизингополучатель, должны быть резидентами Российской Федерации. Если же речь идет о международном лизинге, то как минимум одна из сторон должна быть нерезидентом.

Библиографический список

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ // Справочная правовая система «Консультант плюс». – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_9027/;
2. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 N 117-ФЗ // Справочная правовая система «Консультант плюс». – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28165/;
3. Федеральный закон «О финансовой аренде (лизинге)» от 29.10.1998 N 164-ФЗ // Справочная правовая система «Консультант плюс». – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_20780/;
4. Лубеневич Э. ВИДЫ ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ // Вестник науки. 2019. №6 (15). – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/vidy-dogovorov-arendy-v-rossiyskoy-federatsii>.

ANALYSIS OF CIVIL LAW PROVISIONS ON LEASE

К.К. Vikharev, Student

Supervisor: O.A. Volivok, Candidate of Economic Sciences, Associate Professor

**Federal State Budgetary Educational Institution of Higher Education "Vladivostok State University Branch in Nakhodka"
(Russia, Nakhodka)**

***Abstract.** The relevance of the research topic is due to the fact that in modern conditions characterized by the active development of the market economy in the Russian Federation, the essential need of Russian society to protect its property interests related to the implementation of various types of economic activities is actualized. The main role of the lease is the regulation of relations related to the transfer of property for temporary use. Rental services are one of the most common types of business activity due to the unrestrained supply and demand for them. In law enforcement practice, there are many problems when fulfilling obligations under a lease agreement. This, in turn, is due to gaps in the legal regulation of the essential terms of the relevant contract.*

***Keywords:** lease, leasing, contract, law, code, use.*