

## Понятие договора аренды и его виды

В настоящее время гражданско-правовая регламентация общественных отношений, возникающих из договора аренды осуществляется нормами главы 34 Гражданского кодекса РФ<sup>1</sup>. В рамках этой главы выделяются несколько параграфов: §1. Общие положения об аренде; §2. Прокат; §3. Аренда транспортных средств; §4. Аренда зданий и сооружений; §5. Аренда предприятий; §6. Финансовая аренда (лизинг).

В ст. 606 ГК РФ приводится общее базовое определение договора аренды (имущественного найма), по которому арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Следует отметить, что в отечественной цивилистической литературе были предприняты попытки оспорить основополагающие начала договора аренды. Так, например, С.Н. Мызров считает, что: «Договор аренды связан с предоставлением нанимателю не только правомочий по владению и пользованию вещью, но и частичной передачей правомочий распоряжения»<sup>2</sup>. По мнению ученого: «Если по окончании срока договора аренды наниматель при отсутствии возражений наймодателя продолжает пользоваться вещью, то имеет место не возобновление договора, а заключение нового»<sup>3</sup>.

В свою очередь, Т.А. Еремкина указывает на то, что: «Договор аренды входит в группу сделок, регулирующих отношения по передаче имущества во временное пользование. В отличие от договоров по передаче имущества в собственность, договор аренды не влечет смены титула собственника, а, следовательно, в правовом смысле он оформляет такие отношения

<sup>1</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) (в ред. от 01.07.2021, с изм. от 08.07.2021) // Собрание Законодательства Российской Федерации. 1996. № 5. Ст. 410.

<sup>2</sup> Мызров С.Н. Договор аренды. Дисс. ... канд. юрид. наук. Ульяновск, 2000. С. 176.

<sup>3</sup> Там же. С. 176.

товарообмена, при которых товаром является не вещь, а право пользования этой вещью. Имущество по данному договору может передаваться арендатору только в пользование или в пользование и во владение одновременно, не предусматривая при этом права распоряжения им»<sup>1</sup>.

По утверждению цивилиста: «Представляется, что в современных условиях договор аренды приобретает новое звучание, открываются новые возможности по его применению. Здесь достаточно сослаться на некоторые типичные для всего мирового сообщества усилия в поиске форм экономического сотрудничества, которые бы гармонизировали дисбаланс между собственниками и несобственниками, между капиталом и энергией по его использованию, между богатством и нищетой. Форма договора аренды, как думается, выступает тем самым средством, которое и позволяет активно действующим субъектам преодолеть изначальное экономическое неравенство»<sup>2</sup>.

Е.М. Фомин, при характеристике договора аренды обращает внимание на то, что: «в российском гражданском праве отдельно не выделяются держание и владение или так называемое опосредованное владение, структура владения арендатора в арендном правоотношении предполагает его несамостоятельное владение, в том числе по той причине, что вещные иски дозволены арендатору (как представителю арендодателя), когда арендные отношения есть только обязательственные отношения. Иск арендатора к арендодателю собственнику следует определять как иск о защите фактического владения или как иск об исполнении обязательства в натуре. Таким образом, держание предопределено нормами гражданского права РФ. Держание следует определять как обладание чужой вещью от имени владельца вещи»<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> Еремкина Т.А. Договор аренды и его роль в гражданском обороте. Дисс. ... канд. юрид. наук. Москва, 2008. С. 155.

<sup>2</sup> Там же. С. 155.

<sup>3</sup> Фомин Е.М. Договор аренды: сравнительно-правовой анализ гражданского права России и Италии. Дисс. ... канд. юрид. наук. Саратов, 2018. С. 12.

По мнению цивилиста: «Передача по ГК РФ имущества только в пользование без владения не должна пониматься так, что арендатор, получив такое имущество, не обладает держанием этого имущества. Держание всегда имеет место быть в том объеме, в котором это необходимо для реализации пользования, поскольку пользование невозможно представить без физического контакта (обладания) с вещью (возможности такого контакта). Отсутствует необходимость дифференциации правового состояния на владение и пользование или только пользование в случае с арендой по праву РФ»<sup>1</sup>.

Как видим, в отечественной цивилистической науке существуют различные точки зрения, относительно передачи тех или иных правомочий собственника по договору аренды. Вряд ли можем согласиться с позицией С.Н. Мызрова о том, что: «договор аренды связан с предоставлением нанимателю не только правомочий по владению и пользованию вещью, но и частичной передачей правомочий распоряжения, поскольку распоряжаться, чем либо может только собственник данной вещи. Вероятно, упоминая это правомочие собственника, цивилист имел ввиду договоры аренды с последующим выкупом, однако и там, правомочие по распоряжению имуществом, сданным в аренду принадлежит арендодателю, но ни как не арендатору.

---

<sup>1</sup> Фомин Е.М. Договор аренды: сравнительно-правовой анализ гражданского права России и Италии. Дисс. ... канд. юрид. наук. Саратов, 2018. С. 13.