

## Содержание:

image not found or type unknown



## Введение

В гражданском праве наряду с обязательствами по отчуждению имущества именуется группа обязательств по передаче имущества во временное пользование. Они юридически оформляют особую, самостоятельную группу экономических отношений товарообмена, в рамках которых хозяйственные или другие потребности их участников удовлетворяются за счет временного перехода к ним соответствующих материальных благ. Предметом таких отношений прежде всего становится имущество, которое в данный момент не нужно самому собственнику, не может потребоваться ему в будущем. Отдавая такое имущество во временное пользование другому лицу, собственник сохраняет его в хозяйственном (экономическом) обороте, получая соответствующую выгоду, доход. Обязательства по передаче имущества в пользование возникают по соглашению сторон, т. е. носят договорной характер. Содержание обязательств по передаче имущества во временное пользование складывается из взаимных прав и обязанностей сторон: по передаче имущества владельцем пользователю, по возврату пользователем имущества владельцу, по поддержанию этого имущества в надлежащем состоянии, а также по оплате его использования.

Договор аренды - это наиболее распространенные договоры обязательств по передаче имущества в пользование.

В настоящее время договор аренды приобретает все большее значение, поскольку с развитием общественных отношений, бурным развитием технологий, вынуждено изменяться и право, регулирующее эти отношения. На сегодняшний день мало кто в состоянии приобрести дорогостоящее имущество, а благодаря аренде граждане в состоянии приобрести хотя бы право на это имущество, с последующим его выкупом (по их желанию).

Целью настоящей работы является исследование понятия, а также общих положений договора аренды.

# ГЛАВА 1 ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРА

## 1.1. ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ДОГОВОРА

Аренда является одним из традиционных видов гражданско-правовых договоров.<sup>1</sup>

В действующем российском законодательстве определение аренды дано в ст. 606 ГК. По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату, но временное владение и пользование или во временное пользование. Исходя из определения можно выделить три основные черты, характерные для данного договора.

Во-первых, это соглашение, на основе которого осуществляется передача (предоставление) определенного имущества лицом, правомочным распоряжаться им, во владение и пользование (или только пользование) другому лицу без перехода к последнему права собственности. Собственником имущества остается арендодатель.

Во-вторых, аренда всегда носит временный характер и по окончании срока аренды имущество подлежит возврату арендодателю. Исключение составляют случаи выкупа арендатором взятого внаем имущества, но в этих случаях аренда прекращается и на завершающем этапе отношения сторон переходят в сферу купли-продажи.

В-третьих, договор аренды всегда возмездный: арендатор обязан платить за пользование имуществом (в отличие от безвозмездного договора ссуды).

Поскольку права и обязанности по договору аренды возникают у обеих сторон, он относится к двусторонним; данный договор является также консенсуальным, т.е. устанавливающим между сторонами обязательственные отношения с момента достижения ими соглашения (оформления договора).

По общему правилу, имущество передается арендатору в его владение и пользование. Но с развитием гражданско-правовых отношений, охватывающих новые области экономического партнерства, стала возможной аренда, при которой имущество предоставляется арендатору только в пользование: например, при

аренде сложных ЭВМ арендатор получает право в течение определенного времени работать с соответствующей техникой, не владея ею.

Понятия «аренда» и «имущественный наем» используются обычно как тождественные — при любой аренде имеет место наем имущества. Иногда термин «аренда» применялся при сдаче внаем определенных объектов, например недвижимости. Известный дореволюционный цивилист В.И. Синайский дифференцировал договоры аренды и имущественного найма исходя из того, что аренда предполагает только пользование вещью, а наем, кроме того, «извлечение из нее плодов».2 Однако указанное положение не нашло отражения в российском законодательстве.3

Употребление в действующем законодательстве в одних случаях термина «аренда», в других — «имущественный наем» (прокат и т.д.) связано не столько с различиями отдельных видов таких договоров, сколько со сложившейся практикой их наименования в определенных сферах. Правовая дифференциация между арендой и наймом проводится лишь в отношении жилых помещений.

При предоставлении жилого помещения гражданину для проживания в нем между сторонами заключается договор найма жилого помещения, который выделен в самостоятельный вид и регулируется нормами гл. 35 ГК. Те же помещения могут сдаваться юридическим лицам (с условием использования их для проживания граждан, как правило, работников соответствующей организации). Но в этом случае отношения между сторонами — арендодателем и юридическим лицом будут строиться по модели договора аренды.

По мнению отдельных авторов, аренда с точки зрения закона имеет двоякую природу (так же как и сервитут, ипотека, доверительное управление имуществом). Так, по мнению О. Гутникова, "с одной стороны, аренда стесняет собственника сдаваемого в аренду имущества при осуществлении им своих правомочий и в этом смысле является ограничением (обременением) прав арендодателя, с другой - аренда является правом арендатора, предоставляющим ему возможность пользоваться арендованным имуществом. Таким образом, для арендодателя аренда выступает в качестве обременения, а для арендатора - в качестве права пользования арендованным имуществом".4

Возникающие в силу договора аренды отношения носят прежде всего обязательственный характер, содержание прав и обязанностей сторон в соответствующих договорах регулируется нормами обязательственного права. Но нельзя не учитывать и того, что лицо, которому имущество передано в аренду по соответствующему договору, выступает в отношениях со всеми третьими лицами как законный владелец предоставленного ему имущества, как обладатель вещного права на данное имущество.

Объем полномочий обладателя такого вещного права, разумеется, будет отличаться от объема полномочий собственника имущества, а также обладателя имущества на началах любого иного ограниченного вещного права.

Договор аренды может порождать различного рода правоотношения - как обязательственного, так и вещного характера. К примеру, при аренде определенные правоотношения складываются, во-первых, между арендодателем и арендатором, во-вторых, между арендатором и третьими лицами. В первом случае арендодатель (собственник имущества), предоставив имущество в аренду, сохраняет на него право собственности (то есть имеет место вещное правоотношение), но также в рамках заключенного договора возникает и обязательственное правоотношение, определяющее права и обязанности договорившихся сторон. Во втором случае между арендатором и третьими лицами складывается сложное (вещно-обязательственное) правоотношение: например, арендатор может сдать арендованное имущество в субаренду, выступая в качестве законного владельца данного имущества (вещное право), и приобрести при этом определенные права и обязанности по отношению к субарендатору (обязательственное право).<sup>5</sup>

Таким образом, правоотношения, складывающиеся в силу заключаемого договора аренды, носят как обязательственный (так как возникают в силу соответствующего договора), так и вещный характер. Вещными такие правоотношения являются прежде всего применительно к арендатору, в его отношениях со всеми третьими лицами, с которыми он контактирует, участвуя в имущественном обороте.

В то же время считается, что нельзя отрицать и того, что вещно-правовой характер присутствует и во взаимоотношениях арендатора непосредственно с арендодателем - собственником имущества. По договору аренды арендатор приобретает одновременно с передачей ему имущества собственником правомочия владения, пользования и в какой-то мере распоряжения этим имуществом, причем объем всех названных правомочий в каждом отдельном случае устанавливается

как законом, так и непосредственно в самом заключенном между сторонами договоре.

Представляется, следует согласиться с мнением Л.Г. Ефимовой, полагающей, что "правовой режим вещных и обязательственных правоотношений нередко переплетается настолько тесно, что порой трудно однозначно определить, какое перед нами право: вещное с элементами обязательственного или, наоборот, обязательственное с элементами вещного"<sup>6</sup>.

В качестве объекта аренды выступают различные имущественные комплексы, здания, сооружения и иные непотребляемые вещи, то есть те объекты, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования. Могут сдаваться в аренду и земельные участки (ст. 22 Земельного кодекса РФ), а также участки недр и другие обособленные природные объекты (к примеру, участки леса (ст. 40, ч.4 ст. 41, ст. 42 Лесного кодекса РФ<sup>7</sup> и т.д. ; Положение об аренде участков лесного фонда<sup>8</sup>) или водные объекты (ст. 41 Водного кодекса РФ<sup>9</sup>)).

Необходимо заметить, что если объектом аренды является объект недвижимости, то право аренды такого имущества подлежит государственной регистрации (ст. 26 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"<sup>10</sup>). Если же при этом в аренду сдается земельный участок, участок недр или часть его, то к договору аренды прилагается соответствующий план (чертеж границ), если же в аренду передаются здания, сооружения, помещения в них или части помещений, то к договору прилагаются поэтажные планы здания, сооружения, где обозначаются сдаваемые в аренду помещения с указанием размера арендуемой площади (п. 2, 3 ст. 26 вышеназванного Закона).

## **1.2. ПОНЯТИЕ И УСЛОВИЕ ДОГОВОРА**

Аренда (лат. *arrendare* - отдавать взаймы) представляет собой основанное на договоре срочное возмездное владение и пользование землей, иными природными ресурсами, предприятиями (объединениями) и другими имущественными комплексами, а также иным имуществом, необходимым арендатору для самостоятельного осуществления хозяйственной или иной деятельности<sup>11</sup>.

В действующем российском законодательстве определение договора аренды дано в ст. 606 Гражданского кодекса РФ. По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Законодатель достаточно подробно регулирует многочисленные вопросы арендных правоотношений, причем без применения отсылочных норм к специальному законодательству, правда, за исключением двух случаев:

когда особенности аренды устанавливаются в транспортных уставах и кодексах;

когда правила ГК об аренде применяются к аренде земельных участков и иных природных объектов, что регулируется специальным законодательством<sup>12</sup>.

По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или только во временное пользование.

Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью (ст. 606 ГК РФ).

Правовед А.А. Иванов правильно указывает, что ГК РФ рассматривает аренду и имущественный наем как синонимы. Поэтому "термины "наем", "имущественный наем" и "аренда", а также "арендодатель" и "наймодатель" или "арендатор" и "наниматель" будут использоваться как тождественные"<sup>13</sup>.

Договор аренды признается консенсуальным, взаимным и возмездным. В договоре аренды просматривается и главная цель договора - обеспечение передачи имущества во временное пользование. В то же время следует сразу сделать и такую оговорку: в п. 1 ст. 606 ГК сказано, что имущество предоставляется арендатору за плату "во временное владение и пользование" или "во временное пользование". Сказанное не может означать изменение цели договора, ибо не всякий арендатор может быть признан владельцем, но пользователем он будет во всех случаях. Здесь же уместно отметить и следующее: возмездность арендного договора отличает его от ссуды, на что, как уже и отмечено было выше, в свое время указывал Г.Ф. Шершеневич.

Аренда имущества предполагает в своем роде эксплуатацию такого имущества с использованием его потребительских качеств<sup>14</sup>, именуемую как право пользования арендованным имуществом, заключающееся в извлечении из вещи ее полезных свойств (плоды, продукция и доходы), которые по общему правилу остаются в собственности арендатора (п. 2 ст. 606 ГК РФ). Впрочем правило п. 2 ст. 606 ГК может быть изменено законом, правовым актом или договором (ст. 136 ГК).

Иногда в процессе аренды возможен выкуп арендованного имущества (ст. 624 ГК), что может быть предусмотрено в законе или договоре, например, по истечении срока аренды или до его истечения, но при условии внесения арендатором всей выкупной цены, предусмотренной договором.

## **ГЛАВА 2 СОДЕРЖАНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА**

Один и тот же договор аренды может порождать различного рода правоотношения - как обязательственного, так и вещного характера. К примеру, при аренде определенные правоотношения складываются, во-первых, между арендодателем и арендатором, во-вторых, между арендатором и третьими лицами. В первом случае арендодатель (собственник имущества), предоставив имущество в аренду, сохраняет на него право собственности (то есть имеет место вещное правоотношение), но также в рамках заключенного договора возникает и обязательственное правоотношение, определяющее права и обязанности договорившихся сторон. Во втором случае между арендатором и третьими лицами складывается сложное (вещно-обязательственное) правоотношение: например, арендатор может сдать арендованное имущество в субаренду, выступая в качестве законного владельца данного имущества (вещное право), и приобрести при этом определенные права и обязанности по отношению к субарендатору (обязательственное право). Права третьих лиц на сдаваемое в аренду имущество могут быть достаточно широкими по объему. В ряде случаев арендатор, знающий о правах третьих лиц, никогда не заключил бы договор аренды. Поэтому соблюдение арендодателем обязанности уведомить арендатора о правах третьих лиц необходимо для того, чтобы обеспечить спокойное пользование арендованным имуществом.

Важной стороной договора аренды является его содержание, где раскрываются права и обязанности сторон.

Прежде всего, это касается сдаваемого в аренду имущества, которое должно соответствовать условиям договора аренды и своему назначению. Состояние имущества, сдаваемого в аренду определяется договором. Если этого не сделано, то состояние имущества определяется его назначением. Имущество сдается в аренду вместе со всеми его принадлежностями и относящимися к нему документами: техническим паспортом, сертификатом качества и т.д. Оно должно быть передано в аренду в установленный срок, который указывается в договоре. На протяжении всего срока аренды арендодатель обязан обеспечить надлежащее состояние имущества. Он не отвечает за те недостатки, которые оговорены при заключении договора, известны арендатору заранее, должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора или передаче имущества в аренду<sup>15</sup>.

## **2.1. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА.**

Одна из основных обязанностей арендатора состоит в пользовании арендованным имуществом согласно условиям договора, а если таковые в договоре не определены - то в соответствии с назначением имущества. Так, арендаторы земельных участков сельскохозяйственного назначения обязаны производить сельскохозяйственную продукцию способами, обеспечивающими воспроизводство плодородия земель, а также исключаящими или ограничивающими неблагоприятное воздействие такой деятельности на окружающую среду<sup>16</sup>. Примером использования имущества не по назначению может быть использование помещения, арендованного для офиса, в качестве складского или торгового или для размещения в нем промышленного предприятия.

В пункте 2 ст. 616 ГК РФ содержатся обобщенные правила (ранее изложенные в ст. 285 ГК РСФСР) об обязанностях арендатора. Он обязан:

поддерживать имущество в исправном состоянии;

производить за свой счет текущий ремонт;

нести расходы по содержанию имущества. Однако по всем этим обязанностям есть оговорка: "...если иное не установлено законом или договором аренды".

Статья 617 ГК РФ защищает права добросовестного арендатора. Переход права собственности (хозяйственного ведения, оперативного управления, пожизненно наследуемого владения) на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды (п. 1 ст. 617 ГК РФ).

В процессе пользования арендованным имуществом арендатор с согласия арендодателя вправе в ограниченных пределах распоряжаться им, включая: сдачу арендованного имущества в субаренду (поднаем) и передачу арендатором своих прав и обязанностей другому лицу по договору перенайма; предоставление арендованного имущества в безвозмездное пользование, а также залог арендных прав и внесение их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив. В указанных случаях, за исключением перенайма, ответственным по договору перед арендодателем остается арендатор (п. 2 ст. 615 ГК).

Законом или иными правовыми актами могут быть установлены иные правила по распоряжению имуществом, как ограничивающие, так и расширяющие правомочия арендатора. Перечисленных в п. 2 ст. 615 ГК правомочий, к примеру, лишены арендаторы земельных участков, природных объектов, зданий и сооружений, расположенных на территории национального парка и арендуемых для осуществления деятельности по обеспечению регулируемого туризма и отдыха<sup>17</sup>. Напротив, более широкие правомочия по распоряжению полученным в аренду имуществом предоставлены арендатору транспортного средства. Так, арендатор транспортного средства вправе заключать договоры с третьими лицами об использовании транспортного средства без согласия арендодателя (ст. ст. 638, 647 ГК). Еще более широкие полномочия по распоряжению имуществом предоставлены арендатору предприятия (ст. 660 ГК).

По истечении срока действия договора, арендатор имеет преимущественное право на возобновление договора, если он:

- надлежащим образом исполнял свои обязанности по ранее заключенному договору, то есть использовал имущество по назначению, не допускал ухудшения его состояния, регулярно и своевременно вносил арендную плату и т.д.;
- готов заключить договор на условиях, равных предлагаемым другими претендентами на аренду, что выражено в словах "при прочих равных условиях". Это касается размера арендной платы, готовности принять на себя обязанности по

проведению капитального ремонта и др.;

- желает продлить арендные отношения, что подтверждается письменным уведомлением об этом арендодателя в срок, указанный в договоре, а если он там не определен, то в разумный срок до окончания действия договора.

Если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок (п. 2 ст. 621 ГК РФ.). Прекращение его действия (в том числе досрочное расторжение) производится по следующим основаниям: использование арендатором имущества с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями; арендатор существенно ухудшает имущество; если более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа арендатор не вносит арендную плату.

Арендатор также вправе требовать расторжения (изменения) договора аренды, если: арендодатель не предоставляет ему сданное в аренду имущество либо чинит препятствия в пользовании этим имуществом в соответствии с договором или назначением этого имущества; арендованное имущество имеет препятствующие его использованию недостатки, за которые отвечает арендодатель; арендодатель не выполняет обязанности по капитальному ремонту сданного в аренду имущества; имущество в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, оказывается в состоянии, не пригодном для использования.

Существенным элементом содержания данного вида договора является регулирование отношений сторон при улучшении арендованного имущества. В частности, Закон предполагает возместить арендатору стоимость неотделимых улучшений, произведенных с согласия арендодателя и за счет арендатора. Выполненные арендатором отделимые улучшения являются его собственностью, если иное не предусмотрено договором. По окончании договора аренды такие улучшения могут быть отделены арендатором и оставлены им за собой.

Арендатор обязан поддерживать арендованное имущество в исправном состоянии, нести расходы на его содержание, производить за свой счет текущий ремонт имущества, если иное не установлено законом или договором.

Получая арендованное имущество во владение и пользование, арендатор становится на период действия договора его законным (титულным) владельцем. Его право владения этим имуществом защищается гражданско-правовыми

способами защиты вещных прав. Статья 305 ГК предусматривает защиту прав владельца имущества, не являющегося его собственником, но осуществляющего владение по основанию, предусмотренному законом или договором, теми же способами, которые используются для защиты иных вещных прав, а именно — путем истребования имущества из чужого незаконного владения (предъявления виндикационного иска), заявления требования об устранении, всяких нарушений этих прав, если даже они не связаны с лишением владения (предъявления негаторного иска) — см. ст. 301—304 ГК. Законный владелец, не являющийся собственником имущества, наделяется правом защиты своего владения и против собственника.

Е.А. Суханов признает наличие вещных прав только у арендаторов по выделяемым им в самостоятельный вид договорам хозяйственной аренды. В этом случае, указывает он, «у арендатора по существу появляется вещное право на переданное ему в аренду имущество». В отношении прочих Договоров аренды Е.А. Суханов считает, что хотя титульное владение арендатора защищается законом наравне с правом собственности, права-арендатора имеют обязательственную, а не вещно-правовую природу»<sup>18</sup>.

## **2.2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ**

Основной обязанностью арендодателя является предоставление имущества арендатору в состоянии, соответствующем и условиям договора аренды, и назначению имущества, а также ответственность за недостатки сданного в аренду имущества, если бы даже это имущество частично препятствовало пользованию им (п. 1 ст. 612 ГК). При этом арендованное имущество сдается со всеми его принадлежностями и относящимися к нему документами: техническим паспортом, сертификатом качества и т.п., если иное не предусмотрено договором.

Если такие принадлежности и документы не были переданы, а без них арендатор не может пользоваться имуществом в соответствии с его назначением либо в значительной степени лишается того, на что был вправе рассчитывать при заключении договора, он может потребовать предоставления ему арендодателем таких принадлежностей и документов или расторжения договора, а также возмещения убытков (п. 2 ст. 611 ГК РФ).

Итак, имущество, сдаваемое в аренду, должно отвечать определенным требованиям:

- а) быть пригодным для использования строго по целевому назначению;
- б) находиться в состоянии, отвечающем определенным стандартным нормам и правилам (санитарии, противопожарным правилам, ТУ, ГОСТам, СНИПам) и (или) обычно предъявляемым требованиям;
- в) соответствовать условиям договора аренды, т.е. его существу;
- г) передаваться при необходимости со всеми его принадлежностями;
- д) сдаваться также в аренду с относящимися к имуществу документами.

Кодекс усиливает ответственность арендодателя за несоблюдение вышеуказанных условий. Так, арендатор вправе требовать:

- предоставления необходимых ему принадлежностей и документов;
- расторжения договора;
- возмещения убытков (ст. ст. 15 и 393 ГК РФ).

Закон специально предусмотрел ответственность арендодателя за нарушение договорного срока сдачи в аренду имущества. Сделана оговорка и на тот случай, если в арендном договоре не указан сам срок сдачи имущества в пользование, - этот срок должен быть разумным. Если арендодатель нарушает все договорные и разумные сроки передачи арендованного имущества, то Кодекс допускает:

- а) истребование такого имущества от недобросовестного арендодателя по нормам обязательственного права (ст. 398 ГК РФ);
- б) возмещение убытков, причиненных задержкой в исполнении по передаче имущества;
- в) право требовать от арендодателя расторжения договора. Примерно такие же правила применяются законодателем и в том случае, если арендодатель сдает имущество в аренду с какими-либо недостатками.

Так, арендодатель отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, полностью или частично препятствующие пользованию им, даже если во время

заключения договора аренды он не знал об этих недостатках.

В таких негативных ситуациях, т.е. при получении имущества в аренду с недостатками, право выбора способа защиты своих нарушенных прав принадлежит арендатору. Он может:

- потребовать от арендодателя либо безвозмездного устранения недостатков имущества, либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков имущества;
- непосредственно удержать сумму понесенных им расходов на устранение данных недостатков из арендной платы, предварительно уведомив об этом арендодателя;
- потребовать досрочного расторжения договора.

Кодекс, учитывая фигуру арендодателя как специалиста, при сдаче им имущества в аренду с недостатками предоставляет арендодателю альтернативный вариант: или он безвозмездно устраняет недостатки имущества за свой счет, или заменяет арендованное имущество другим аналогичным имуществом, находящимся у него в надлежащем состоянии.

Между тем законодатель учел и другой неблагоприятный случай уже для арендатора: когда недостатки имущества, устраненные арендодателем, все-таки не компенсируют убытков арендатора, последний вправе потребовать возмещения непокрытой части убытков.

В пункте 2 ст. 612 ГК перечисляются условия, являющиеся исключением из общих положений об ответственности арендодателя за недостатки сданного в аренду имущества.

Так, арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, которые были им оговорены при заключении договора аренды или были заранее известны арендатору либо должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора или передаче имущества в аренду

## **ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Анализ норм действующего законодательства и характера отношений сторон при аренде имущества позволяет сделать следующие выводы. Возникающие на основе договора аренды отношения, создающие у арендатора право пользования имуществом, являются обязательственными. Вместе с тем для осуществления этого права в большинстве случаев необходима передача имущества арендатору, который в соответствии с законом на период действия договора аренды становится его законным владельцем. В этом случае арендатор является не только стороной обязательственных отношений, но и обладателем вещного права на объект аренды. Возможность возникновения вещного права из договора у лица, приобретающего титул владельца, но не являющегося собственником соответствующего имущества, предусмотрена законом.

Анализируя выше написанное можно сделать вывод, что целью данного договора является обеспечение возможности гражданам и юридическим лицам на определенных условиях временно пользоваться чужим имуществом» когда оно не нужно им постоянно, или когда у них для этого нет достаточных средств.

Договор аренды закрепляет законные права и обязанности своих участников, позволяет им реализовать свои экономические интересы. Одна из сторон договора аренды получает возможность восполнить не достающие у нее оборудование, средства производства или финансы за счет другого субъекта - собственника, последний в свою очередь, получает определенный доход от сдачи имущества внаем.

Исходя из определения договора можно выделить 3 основные черты характерные для данного договора:

Во-первых, это соглашение, на основе которого осуществляется передача определенного имущества лицом, правомочным распоряжаться им, во владение и пользование другому лицу без перехода к последнему права собственности. Собственником имущества остается арендодатель.

Во-вторых, аренда всегда носит временный характер и по окончании срока аренды имущество подлежит возврату арендодателю.

В-третьих, договор аренды всегда возмездный. Арендатор обязан оплатить за пользование имуществом. Поскольку права и обязанности по договору аренды возникают у обеих сторон, он относится к двухсторонним; данный договор является также консесуальным, т.е. таким, который устанавливает между сторонами обязательственные отношения с момента достижения ими соглашения.

# СПИСОК ИСТОЧНИКОВ

## Нормативно-правовые акты:

Конституция РФ 1993 г.

Гражданский кодекс РФ. Часть вторая (от 26 января 1996 г.) // СЗ РФ. 1996. N 34.

Закон РФ 21 февраля 1992 г. N 2395-1 "О недрах" (в ред. от 6 июня 2003 г.) // СЗ РФ. 1995. N 10. Ст. 823; 1999. N 7. Ст. 879; 2000. N 2. Ст. 141; 2001. N 21. Ст. 2061, N 33. Ст. 3429; 2002. N 22. Ст. 2026;

Водный кодекс РФ от 16 ноября 1995 г. N 167-ФЗ // СЗ РФ. 1995. N 47. Ст. 4471;

Лесной кодекс РФ от 29 января 1997 г. N 22-ФЗ // СЗ РФ. 1997. N 5. Ст. 610,

Положение об аренде участников лесного фонда, утвержденное Постановлением Правительства РФ от 24 марта 1998 г. N 345 // СЗ РФ. 1998. N 14. Ст. 1585.

Свод законов Российской империи. Т. 10. Ч. 1. Ст. 1691. С.-Петербург: Изд-во Я. Канторович, 1896.

Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 5 мая 1997 года N 14 // Вестник ВАС РФ. 1997. N 7.

Комментарий к постановлениям Пленума Верховного Суда Российской Федерации по гражданским делам / Под ред. В.М. Жуйкова. М.: Юристъ, 1999.