

*ИСТОРИЯ ПРАВОВОГО  
РЕГУЛИРОВАНИЯ ДОГОВОРА  
АРЕНДЫ РОССИЙСКИМ  
ГРАЖДАНСКИМ  
ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ*

---

## 1. Понятие договора аренды по современному гражданскому законодательству

*Договор аренды* – это соглашение, в силу которого арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование, а арендатор должен уплачивать за это арендную плату и пользоваться имуществом, в соответствии с его назначением, предусмотренным договором (ст. 606 ГК РФ)



## 2. Значение аренды в римском

**праве** *Договор аренды (имущественного найма) относится к числу классических договорных институтов, известных цивилистики со времен римского права.*

Римское право признавало три различных вида найма:

наем вещей

наем услуг

наем работы и подряда.

*Общее между всеми тремя видами найма состояло в том, что одна сторона обязывалась предоставить другой стороне пользование соответствующим объектом, а последняя - уплатить первой стороне за пользование определенное денежное вознаграждение.*



В результате рецепции римского права, гражданское право европейских государств, входящих в семью континентального права, восприняло основные черты и признаки договора имущественного найма, присущие римскому праву. По этой причине договор имущественного найма по законодательству различных государств сохраняет свою неизменную суть.

По российскому дореволюционному законодательству имущественным наймом признавался договор, в силу которого одна сторона за определенное вознаграждение обязывалась предоставить другой свою вещь во временное пользование.



Предмет найма, срок пользования и вознаграждение за него составляли существенные принадлежности (условия) этого договора (ст. 1691 ч. 1 Свода законов Российской Империи).

*Субъектами договора  
найма по российскому  
гражданскому  
законодательству  
являлись*

*хозяин (лицо,  
отдающее имущество  
внаем)*

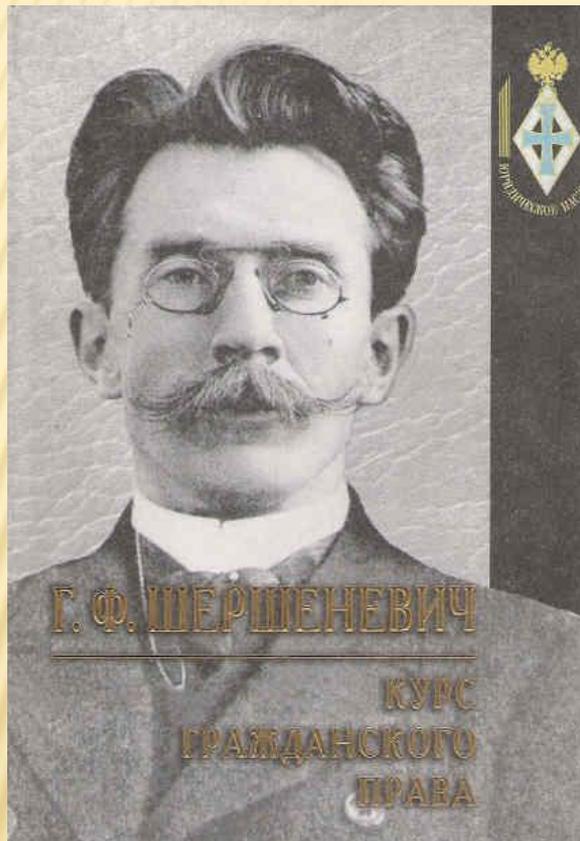
*наниматель (лицо,  
нанимающее  
имущество)*

В качестве предмета найма  
законодательство той поры признавало  
нанимаемое имущество.



Д.И. Мейер писал: «Предмет найма  
называется нанимаемой вещью,  
нанимаемым имуществом. Ближайшим  
образом таким предметом являются  
физические вещи, одушевленные и  
неодушевленные»

И законодательство и доктрина того периода исходили из положения, что внаем могли передаваться только непотребляемые вещи



Г.Ф. Шершеневич Курс гражданского права.

*«Не всякая вещь может быть отдана внаем, потому что не всякая допускает пользование без повреждения её существа вещи потребляемые неспособны составить содержание имущественного найма, потому что пользование ими соединено с уничтожением их цельности, например, съестные припасы можно занять, но не нанять. Вещи заменимые также непригодны для найма, потому что, передавая их другому, отдающий ожидает получить не те же вещи, а только подобные, а, следовательно, передача заменимых вещей соединена с перенесением права собственности, что противоречит сущности договора найма, например, нельзя говорить о найме денег»*

г. Шадринскъ.



*В целом в российском дореволюционном гражданском праве предмет договора найма понимался более широко, чем это имеет место в современном законодательстве. Кроме движимого и недвижимого имущества предметом могли быть и **приносящие доход права.***

В соответствии с действовавшим до 1917 года законодательством условие о сроке признавалось существенной принадлежностью (т.е. существенным условием) договора найма. Хотя несмотря на отнесение данного условия к существенным условиям договора найма, в силу прямого указания закона, отсутствие в договоре соответствующего пункта, предусматривающего срок пользования нанятым имуществом, не являлось основанием для признания договора недействительным или незаключенным.

В ту пору законодательство предусматривало, что срок найма недвижимого имущества не может превышать двенадцати лет. Причины столь краткого предельного срока найма недвижимого имущества объяснялись российскими правоведами по-разному.

«Причина заключается, вероятно, в опасении, что наем не прикрывал собой перехода права собственности. Это было бы убыточно для казны, так как переход права собственности по недвижимому имуществу доставляет ей значительный доход.»

Д.И.  
Мейер

Другие полагали, что «устанавливая предельный срок найма, законодатель имел в виду предупредить обесценение имений в следствие долгосрочных

аренд»

В проекте Гражданского уложения, который был внесен на рассмотрение Государственной Думы в 1913 г., имелась следующая норма, относящаяся к сроку найма имущества: «Договор найма не может быть заключен на срок свыше тридцати шести лет. Договор, заключенный на более продолжительный срок, признается обязательным лишь в течение тридцати шести лет, считая с начала найма. Наем, заключенный на время жизни наймодателя или нанимателя, остается в силе, хотя бы продолжался и свыше тридцати шести лет» (ст.1817).



Существенной принадлежностью (существенным условием) договора найма признавалось также условие о вознаграждении за пользование имуществом – наемной плате.

Дореволюционное законодательство (Свод законов Российской империи, Т.Х, ч.1, **ст.1691**) требовало обязательного определения в договоре найма цены, но при этом не указывало, в чем конкретно может быть выражено вознаграждение. Чаще всего наемная плата выражалась в денежной сумме.

В реальном имущественном обороте тех лет широко использовались неденежные формы вознаграждения за наем имущества.

В частности, при найме земли весьма популярным был такой способ найма, как наем земель исполу, когда крестьянин – наниматель, получая внаем земельный участок, обязывался отдать владельцу этого земельного участка – нанимателю половину или иную определенную часть собранных снопов. В качестве вознаграждения по договору найма земли признавалось также оказание нанимателем определенных услуг наймодателю или выполнение для последнего определенного вида работ. Например, крестьянин – наниматель принимал на себя обязанность собрать хлеб или скосить луга на земельном участке наймодателя, не передававшегося внаем.

Широкое распространение имел в России тех лет и так называемый наем из **выстройки**, когда собственник земли передавал её внаем нанимателю, который обязывался по окончании срока найма передать собственнику земли здание или сооружение, построенное на этой земле.



*Требования к форме договора имущественного найма дифференцировались в зависимости от вида нанимаемого имущества.*

*Так, по общему правилу договор найма движимых вещей совершался словесно (т.е. в устной форме). Исключение составлял лишь договор найма речных и морских судов (по дореволюционному законодательству они признавались движимым имуществом), для заключения которого требовалась письменная форма.*

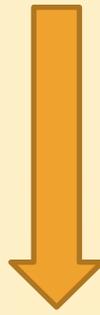
Наем недвижимого имущества, напротив, по общему правилу требовал письменной формы, однако для найма городских строений или земельных участков в городе допускалась и устная форма. Вместе с тем, если договоры найма городских строений и земельных участков в городских поселениях заключались на срок от трех до двенадцати лет на сумму свыше трехсот рублей, а на сроки более двенадцати лет на всякую сумму, то такие договоры должны были совершаться «на письме», то есть необходимым условием являлась письменная форма. При найме крестьянами земель у помещиков на срок не свыше трех лет на всякую сумму, а на больший срок на сумму не более триста рублей договоры могли заключаться в устной форме. Договор найма недвижимости, предусматривающий выплату наемной платы вперед более чем за год, подлежал засвидетельствованию крепостным актом, а при нарушении этого требования договор представлялся

Содержание договора имущественного найма определялось исходя из того, что указанный договор порождает правоотношение, суть которого состоит в предоставлении нанимателю пользования нанятым имуществом.

*С позиции современного законодательства применительно к содержанию договора имущественного найма важно отметить два момента, характерных для гражданско-правовой доктрины той поры.*



*Во-первых, российские цивилисты последовательно проводили взгляд на природу договор имущественного найма как на обязательное правоотношение. По общему правилу суть этого правоотношения заключалась в предоставлении нанимателю только права пользования (но не владения) нанятым имуществом. В правоотношении, возникающем из договора имущественного найма, исключалась возможность наличия каких-либо вещно-правовых элементов, а наниматель не рассматривался в качестве титульного владельца, обладающего вещно-правовыми способами защиты.*



*Во-вторых, право пользования имуществом, получаемое нанимателем по договору найма, трактовалось весьма широко и включало в себя право нанимателя передавать нанятое имущество в пользование другим лицам*

*Наряду с поднаймам дореволюционному законодательство включало в правомочия нанимателя уступку всех прав по договору найма другому лицу. Между ними поводилась четкая грань.*



Что касается прав и обязанностей сторон по договору имущественного найма, то они довольно традиционны. Стоит лишь отметить, что обязанности наймодателя не ограничивались передачей сданного внаем имущества покупателю. На него также возлагались обязанности по поддержанию указанного имущества в надлежащем состоянии и устранению препятствий в пользовании нанятым имуществом, в том числе и таких, за которые наймодатель не несет ответственности, в течение всего срока действия договора найма.

В качестве основной обязанности нанимателя рассматривалось своевременное внесение наемной платы.

Сроки внесения платежей за пользование нанятым имуществом должны были определяться договором, а при отсутствии соглашения сторон о сроках внесения наемной платы они должны были определяться местными обычаями. В некоторых случаях наемная плата вносилась вперед. Также наймодателю представлялось закладное право на движимое имущество нанимателя, находящееся в нанятом объекте недвижимости, как обеспечение исполнения нанимателем обязательства по внесению наемной платы.



Другая обязанность нанимателя состояла в том, что он должен был пользоваться нанятым имуществом как заботливый хозяин в соответствии с тем назначением, для которого имущество было отдано внаем. Наниматель обязан возвратить наймодателю по окончании срока договора имущественного найма полученного внаем имущества со всеми его принадлежностями и в том же состоянии, в каком оно было им принято с учетом нормального износа.



*Что касается улучшения нанятого имущества, то наниматель мог их производить без согласия наймодателя. Критерием для предоставления нанимателю права оставить за собой произведенные улучшения либо требовать от наймодателя соответствующей компенсации за их производство служила необходимость указанных улучшений.*

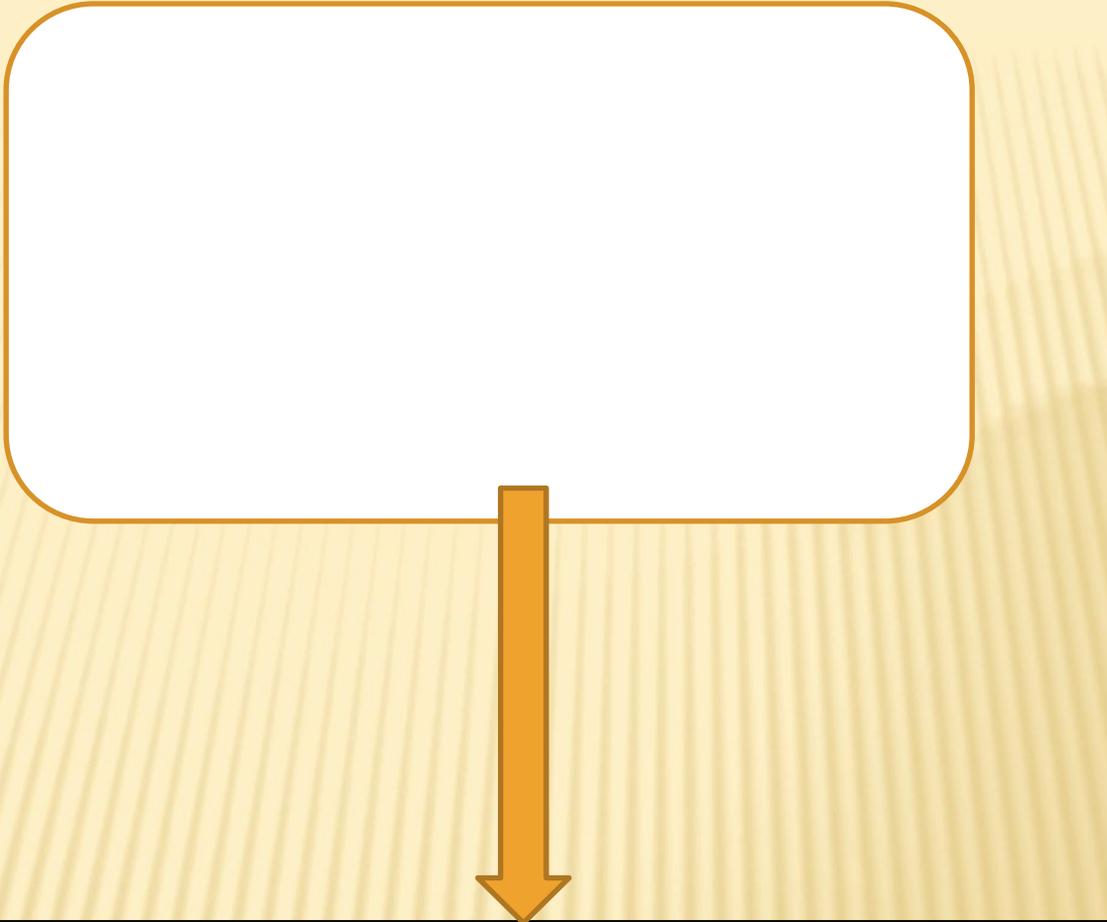
*Это нашло отражение в ст. 1843 проекта Гражданского уложения, согласно которой наниматель был вправе требовать от наймодателя вознаграждение за произведенные в нанятом имуществе починки (т.е. улучшения), относившиеся к обязанностям наймодателя или осуществленные нанимателем без предупреждения им наймодателя ввиду*



*Договор имущественного найма, заключенный на определенный срок, прекращался по истечении этого срока без всякого предупреждения со стороны наймодателя или нанимателя. Если же срок найма не мог быть определен на основании соглашения сторон, местного обычая или цели найма, то договор признавался заключенным на неопределенный срок, и каждая из сторон была вправе после предупреждения контракта прекратить договор.*

Предусматривалась в проекте Гражданского уложения и возможность возобновления договора имущественного найма. Согласно ст. 1856 проекта, если по окончании срока найма ни одна из сторон не объявит о прекращении договора и наниматель без всякого возражения со стороны наймодателя и с ведома последнего продолжает пользоваться нанятым имуществом: при найме сельского имения – в течение двух месяцев, а при всяком ином найме – в течение месяца, то договор признавался возобновленным на прежних условиях, но на неопределенный срок, за исключением найма сельского имения, который считался возобновленным на следующий хозяйственный год.





Развитие законодательства в этот период шло по пути некоторого ограничения круга объектов имущественного найма, сокращения и дифференциации сроков найма, увеличения числа специальных правил, предназначенных для регулирования отношений найма с участием так называемых социалистических организаций или связанных с передачей в наем государственного имущества.

Термин «аренда» не всегда применялся в отечественном законодательстве.

ГК РСФСР 1964 г. использовал другой термин - «имущественный наем».

Несмотря на то, что ГК РСФСР предусматривал возможность сдачи в аренду, необходимо отметить, что система арендных отношений стала складываться только на рубеже 80-х - 90-х годов XX века.

Этому способствовало принятие Указа Президента Верховного Совета СССР «об аренде и арендных отношениях в СССР» и Постановления Совета Министров СССР «об аренде и арендных отношениях в СССР».

В последствии был принят фундаментальный законодательный акт «Основы законодательства Союза ССР и союзных республик об аренде», который более подробно регулировал общие положения об аренде, определил предмет аренды, установив, какое имущество может быть передано в аренду, кто может являться арендодателем и арендатором имущества, а так же порядок заключения договора аренды и арендной платы.



