

УДК 334.7

Шипков Борис Николаевич, магистрант 2 курса института экономики и управления ФГБОУ ВО Курский государственный университет

e-mail: sbn0070@gmail.com

Барсуков Максим Васильевич, к.э.н., зав. кафедрой финансов и кредита ФГБОУ ВО Курский государственный университет

e-mail: mbarsukov@kursksu.ru

ПРАВОВЫЕ НОРМЫ РЕГУЛИРОВАНИЯ АРЕНДНЫХ ОТНОШЕНИЙ В РОССИИ

Аннотация. Увеличение расходов субъектов малого и среднего предпринимательства требует постоянного вовлечения дополнительного капитала в хозяйственный оборот. Кроме того, значительные вложения требуются на приобретение, модернизацию и поддержание в рабочем состоянии промышленного и иного оборудования. В этой связи одним из альтернативных вариантов использования необходимого оборудования в деятельности организации является его аренда, что существенно сокращает издержки фирмы и позволяет более равномерно распределить расходы по технологическим циклам и производственным периодам.

Ключевые слова: аренда, арендные отношения, регулирование, издержки.

Shipkov Boris Nikolaevich, 2nd year master student of the Institute of Economics and Management, Kursk State University

e-mail: sbn0070@gmail.com

Maxim Vasilyevich Barsukov, candidate of Economics, Head of the Department of Finance and Credit of the Kursk State University e-mail: mbarsukov@kursksu.ru

e-mail: mbarsukov@kursksu.ru

Boris Nikolaevich Shipkov, 2nd year master's student of the Institute of Economics and Management, FSBEI HE Kursk State University

e-mail: sbn0070@gmail.com

Barsukov Maxim Vasilievich, Ph.D., Head of the Department of Finance and Credit, FSBEI HE Kursk State University

e-mail: mbarsukov@kursksu.ru

LEGAL REGULATIONS FOR THE REGULATION OF RENTAL RELATIONS IN RUSSIA

Annotation. The increase in the costs of small and medium-sized businesses requires the constant involvement of additional capital in the economic turnover. In addition, significant investments are required for the acquisition, modernization and maintenance of industrial and other equipment. In this regard, one of the alternative options for using the necessary equipment in the activities of the organization is to rent it, which significantly reduces the company's costs and allows for a more even distribution of costs over technological cycles and production periods.

Key words: lease, lease relations, regulation, costs.

В последние годы в хозяйственном обороте страны арендные отношения стали занимать значительное место. Эффективное ведение производственной и иной предпринимательской деятельности, вне зависимости от формы организации, требует значительного капитала, существенных единовременных первоначальных затрат. Сами условия функционирования предприятий, ужесточающаяся конкуренция требуют постоянных вложений в обновление производства, укрепление его материально-технической базы. Аренда позволяет вовлекать в хозяйственный оборот необходимое имущество без значительных единовременных вложений, а также предоставляет возможность получать доход посредством сдачи в аренду временно неиспользуемых объектов, сохраняя право собственности на них. В процессе аренды происходит

саморазвитие государственной собственности, а при определенных экономических условиях превращение ее в общую совместную или долевую.

Словарь финансовых терминов Финам определяет понятие аренда, как имущественный наем; договор, по которому собственник (арендодатель) передает арендатору в срочное владение и пользование имущество (арендуемые активы), необходимое для самостоятельного ведения хозяйственной деятельности за соответствующую (арендную) плату. Договором об аренде может быть предусмотрена возможность выкупа арендуемого имущества. Различают краткосрочную аренду (рентинг), среднесрочную аренду (хайринг) и долгосрочную аренду (лизинг). Таким образом, арендные отношения – это отношения между арендатором и арендодателем [4].

В России арендные отношения рассматриваются Гражданском кодексе РФ. В частности, ст. 34 ГК РФ определяет понятия объекта, субъекта арендных отношений, а также общие положения договора аренды [1]. Так, субъектами арендных отношений являются арендодатель, т.е. собственник имущества или его законный представитель и арендатор. В качестве объекта аренды может выступать практически любой материальный предмет (земельные участки; предприятия; обособленные природные объекты; имущественные комплексы; здания; оборудование; сооружения; транспортные средства; и т.д.). В свою очередь доход, который будет получен в результате использования арендованного имущества, является собственностью арендатора. Использование этого предмета должно осуществляться строго в соответствии с договором аренды или, если это не предусмотрено договором, то в соответствии с его назначением, и не должно приводить к потере его целостности, трансформации структуры, изменению основных свойств или уменьшению количества. Допустимым является только нормальный амортизационный износ, обусловленный естественными физическими и химическими процессами при условии стандартной эксплуатации предмета.

Отмечается некоторое сходство между арендными отношениями и отношениями купли-продажи. Однако, не смотря на кажущуюся близость этих

понятий, между ними существует качественное различие, связанное с понятиями права собственности и распоряжения. По договору купли-продажи покупатель приобретает право собственности на вещь, это означает, что в отношении своего имущества собственник имеет следующие правомочия: владения, пользования и распоряжения. Таким образом, собственник может совершать любые действия со своим имуществом, если они не нарушают права других членов общества, т.е. не противоречат закону. В свою очередь, в соответствии с договором аренды, арендатор получает право пользования и владения, но право распоряжения остается у арендодателя.

Данное утверждение следует из закона, действует всегда и не противоречит действительности, даже если, согласно договору аренды, в качестве арендной платы арендатором предусмотрена передача части произведенной продукции арендодателю. В этом случае произведенная продукция все равно является собственностью арендатора, а арендодателю она передается в качестве эквивалента денежным средствам. Таким образом, пользователь арендованного имущества, хоть и не получает право собственности на объект аренды, но приобретает право на владение, пользование и распоряжение результатами деятельности этого имущества, т.е. приобретает право собственности на них.

Рассмотрим арендные отношения с позиции Теоремы Коуза, суть которой заключается в том, что если права собственности на активы четко определены, и трансакционные издержки, связанные с обменом этими активами, равны нулю, то результирующее размещение активов будет эффективным, каким бы ни было изначальное распределение прав собственности на них [3].

Однако чаще всего в реальной жизни складываются ситуации, при которых трансакционные издержки не просто не равны нулю, но и оказываются очень значительными. Отсюда следует, что изначальное распределение прав собственности оказывает большое значение на эффективность ведения хозяйственной деятельности. Когда большинство земельных участков принадлежат физическим и юридическим лицам, рациональное распределение

прав собственности оказывается затруднительным, что рано или поздно приведет к росту транзакционных издержек.

Ситуация в корне меняется, когда мы рассматриваем институт аренды. Государство может влиять на ведение того или иного вида предпринимательской деятельности, отдавая земельные участки, находящиеся в непосредственной близости друг к другу, предпринимателям смежных или дополняющих отраслей. Такое распределение окажет позитивное влияние на ведение хозяйственной деятельности, позволит свести к минимуму транзакционные издержки и, в некоторых случаях, может привести к появлению положительных внешних эффектов.

Наряду с Гражданским кодексом, детально регламентирующим порядок сдачи имущества в аренду, в ряде случаев важно учитывать действие специального законодательства (водное, лесное, земельное законодательство).

Причина роста популярности аренды состоит в том, что она представляет собой весьма простую финансовую сделку. Арендатор имеет преимущества низких расходов в денежной форме и многократное забалансовое финансирование. Легкость использования, однако, уравнивается сложной природой факторов, определяющих решение вопроса, чему следует отдать предпочтение – аренде или покупке. Аренда требует способности хорошо разбираться в налогообложении, бухгалтерском учете и финансах, а также в законодательстве, в вопросах кредитования и управления активами.

Аренда отличается от других отношений собственности, тем, что представляет собой отношения между собственником средств производства и непосредственно применяющим их предпринимателем по поводу распределения и присвоения в определённой договором аренды пропорции дохода. Кроме того, аренда подразумевает разделение прав собственности, т. е. арендатору передается только часть прав (право владеть и право пользоваться). Таким образом, аренда является гибкой формой хозяйствования и наиболее приспособленной к динамическому характеру развития рыночной системы.

Список литературы и источников:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая. Раздел IV. URL: <http://www.consultant.ru>
2. Налоговый кодекс РФ URL: <http://www.consultant.ru>
3. Егоров Д.Г., Ярмолич Н.А. «ТЕОРЕМА КОУЗА»: КРИТИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ // МНИЖ. 2021. №6-5 (108). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/teorema-kouza-kriticheskiy> (дата обращения 05.01.2022).
4. Энциклопедия Экономиста. URL: <http://www.grandars.ru> (дата обращения 08.12.2021).