

Аренда

Имущество может быть передано в аренду за плату¹:

- во временное владение и пользование;
- во временное пользование.

Временное владение и пользование арендованным имуществом - это возможность арендатора фактически обладать имуществом, физически воздействовать на него, в том числе перемещать его в пространстве (если оно движимое). Рационально (оперативно, без простоев, в нужном месте и в нужное время) использовать имущество, исходя из текущих потребностей.

Например, дизель-генератор он может использовать не только путем привлечения персонала арендодателя в заранее согласованных с последним месте и времени суток, но и самостоятельно, когда возникает потребность в резервных (аварийных) источниках электроэнергии на каком-либо из объектов арендатора.

Владение и пользование арендованным имуществом носит временный характер². Поэтому после прекращения договора арендатор обязан возвратить имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором³.

Имущество может быть передано только во временное пользование, например:

1. Арендодатель хочет оставить за собой право определять режим и условия доступа к арендованному имуществу. Например, арендодатель намерен предоставить в пользование имущество на длительный период нескольким лицам, но в разное время суток и на строго ограниченное количество часов (утром компьютерами пользуется школа, а вечером - университет).

2. Фактическое обладание имуществом для целей извлечения арендатором полезных свойств из него нецелесообразно или затруднительно в силу физических свойств объекта аренды либо отсутствия у арендатора специального разрешения на его эксплуатацию, например, при аренде каналов связи.

Объект аренды - это вещь, подлежащая передаче во временное владение или пользование арендатору. В договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды⁴.

¹ Часть 1 Статьи 606 Гражданского кодекса РФ (часть вторая).

² Часть 1 Статьи 606 Гражданского кодекса РФ (часть вторая).

³ Статья 622 Гражданского кодекса РФ (часть вторая).

⁴ Пункт 3 Статьи 607 Гражданского кодекса РФ (часть вторая).

Для определения объекта аренды в договоре, необходимо:

- указать наименование объекта аренды (наименование рода вещей, к которому он относится);
- описать индивидуальные характеристики объекта аренды.

Договор аренды можно заключить не только в отношении всей вещи, но и в отношении ее части.

Предметом договора может являться имущество определенное индивидуальными признаками⁵, его характеризующими. До заключения договора арендатор проверяет соответствие сведений, указанных в документах на объект аренды, его фактическим характеристикам.

Правом на передачу имущества в аренду обладает его собственник или лицо, уполномоченное собственником⁶.

В аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания и сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, не теряющие своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи)⁷. Данный перечень не является исчерпывающим.

Непотребляемые вещи - это вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования - не утрачивают качественных и количественных характеристик и не уничтожаются. Данные вещи могут быть возвращены арендодателю по окончании срока аренды в том же состоянии, в котором они были переданы, с учетом нормального износа.

Для того чтобы установить, потребляемая вещь или нет, необходимо определить ее **функциональное назначение**. Например, наименование вещи позволяет определить основные цели ее применения исходя, а также идентифицировать относимые к ней документы, регламентирующие цель и объем ее применения (инструкция по эксплуатации, техническое описание и т.п.), и нормативы (ГОСТы, технические регламенты и т.п.).

Индивидуализация объекта аренды, может осуществляться:

- по инвентарному номеру, например аренда животного, мебели, спортивного и хозяйственного инвентаря и т.д.;
- номеру изделия (заводскому номеру, данных о заводе изготовителе, даты изготовления объекта аренды)⁸, например аренда оборудования.

⁵ Статья 607 Гражданского кодекса РФ (часть вторая).

⁶ Статья 608 Гражданского кодекса РФ (часть вторая).

⁷ Абзац 1 Пункт 1 Статьи 607 Гражданского кодекса РФ (часть вторая).

⁸ Статья 1 Решения Комиссии Таможенного союза от 18.10.2011 №823 «О принятии технического регламента Таможенного союза «О безопасности машин и оборудования» (вместе с «ТР ТС 010/2011 Технический регламент Таможенного союза. О безопасности машин и оборудования»).

При отсутствии в договоре данных, позволяющих точно определить имущество, подлежащее передаче, условие об объекте аренды считается несогласованным⁹.

Если объект аренды не имеет заводских и инвентарных номеров, то в договоре необходимо указать его качественные характеристики, в совокупности индивидуализирующие этот объект. Эти характеристики должны отражать внешние и потребительские особенности (признаки) вещи (например, цвет, форма, размер, вес, материал изготовления, рисунок окраски, особенности конструкции, имеющиеся дефекты и пр.). По отдельности данные признаки не являются индивидуальными. Поэтому в договоре рекомендуется указать максимальное количество характеристик объекта.

Помимо данных, позволяющих установить (индивидуализировать) имущество, подлежащее передаче арендатору, в договоре указываются иные условия об объекте аренды:

- условия пользования объектом аренды¹⁰;
- условие о составе принадлежностей, передаваемых вместе с объектом аренды¹¹;
- условие о недостатках объекта аренды¹²;
- условие о состоянии объекта аренды¹³.

Содержание имущества: непрерывное и постоянное выполнение комплекса работ (услуг), включающих в себя план работ, перечень работ (услуг), в том числе дополнительные виды работ и услуг.

Собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором¹⁴. Если в собственности часть (доля) имущества¹⁵, собственник на общих основаниях, участвует в расходах по содержанию общего имущества, но соразмерно своей доле¹⁶.

Ненадлежащее содержание имущества может лишить собственника права на имущество¹⁷, привлечением собственника к ответственности административной, гражданско-правовой, уголовной.

Эксплуатация – один из этапов жизненного цикла здания или сооружения¹⁸. В статье 2 Технического регламента даны определения

⁹ Пункт 3 Статьи 607 Гражданского кодекса РФ (часть вторая).

¹⁰ Пункт 1 Статьи 615 Гражданского кодекса РФ (часть вторая).

¹¹ Пункт 2 Статьи 611 Гражданского кодекса РФ (часть вторая).

¹² Статья 612 Гражданского кодекса РФ (часть вторая).

¹³ Пункт 1 Статьи 611 Гражданского кодекса РФ (часть вторая).

¹⁴ Статья 210 Гражданского кодекса РФ (часть первая).

¹⁵ Постановление Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 №64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания».

¹⁶ Статья 249 Гражданского кодекса РФ (часть первая).

¹⁷ Статья 240 Гражданского кодекса РФ (часть первая).

¹⁸ Абзац 5 Пункта 2 Статьи 2 Федерального закона от 30.12.2009 №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

жизненного цикла здания, мероприятий выполняемых по обеспечению безопасности зданий и сооружений.

Здание – это результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных (пункт 6 статьи 2).

Сооружение - результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов (пункт 23 статьи 2).

Основное отличие здания от сооружения заключается в назначении к использованию.

Расходы на оплату труда работникам, определяется как **произведение стоимости единицы труда работников**, непосредственно занятых выполнением работ, оказанием услуг (в человеко/часах, человеко/днях, человеко/месяцах), **и трудоемкости выполнения работ**, оказания услуг (чел. ч, чел. дн, чел. мес).

Человеко-час	Человеко-день
<p>Человеко-час - единица учета рабочего времени, соответствует часу работы одного человека. Применение данной единицы учета позволяет оценить работу, сопоставить количество работников и сроки выполнения задания.</p> <p>Единица учета трудозатрат (человеко-час) широко применяется при планировании многоэтапных работ с жестким временным графиком. Потребность трудозатрат определяется с помощью хронометража.</p> <p>Суммарные человеко-часы являются результатом умножения количества работников на время, потраченное на работу. Например: 40 человеко-часов формируют: 1 человек, работающий 40 часов; или 2 человека, работающие по 20 часов; или 4 человека, работающие по 10 часов каждый и т.д.</p> <p>При наличии статистики затрат рабочего времени, можно определить количество времени, необходимого для выполнения какого-либо задания, а также оценить затраты на реализацию проекта, стоимость и длительность реализации или необходимое количество работников для завершения работы к намеченному сроку.</p> <p>Человеко-час подразумевает только время работы, - он не включает отпусков, обеденных перерывов, и не учитывает болезни сотрудников и другое оплачиваемое нерабочее время.</p> <p>Оценка работ в человеко-часах - важный элемент в планировании по методу «затраты-выпуск».</p>	<p>Величину трудозатрат - человеко-день используют для крупных проектов (работ).</p> <p>Человеко-день - характеризует работу одного человека в течение одного рабочего дня вне зависимости от установленной продолжительности рабочего дня. Для восьмичасового рабочего дня этот объем работ обычно меньше, чем эквивалент восьми человеко-часам, так как учитываются вынужденные перерывы, простои и т.д.</p>