

## Аренда

Имущество может быть передано в аренду за плату<sup>1</sup>:

- 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 характер<sup>2</sup>. Поэтому после прекращения договора арендатор обязан возвратить имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором<sup>3</sup>.

**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 аренды<sup>4</sup>.

---

<sup>1</sup> Часть 1 Статьи 606 Гражданского кодекса РФ (часть вторая).

<sup>2</sup> Часть 1 Статьи 606 Гражданского кодекса РФ (часть вторая).

<sup>3</sup> Статья 622 Гражданского кодекса РФ (часть вторая).

<sup>4</sup> 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 признаками<sup>5</sup>, 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 собственником<sup>6</sup>.

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)<sup>7</sup>. 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)<sup>8</sup>, например аренда оборудования.

---

<sup>5</sup> Статья 607 Гражданского кодекса РФ (часть вторая).

<sup>6</sup> Статья 608 Гражданского кодекса РФ (часть вторая).

<sup>7</sup> Абзац 1 Пункт 1 Статьи 607 Гражданского кодекса РФ (часть вторая).

<sup>8</sup> 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 несогласованным<sup>9</sup>.

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 аренды<sup>10</sup>;
- условие о составе принадлежностей, передаваемых вместе с объектом аренды<sup>11</sup>;
- условие о недостатках объекта аренды<sup>12</sup>;
- условие о состоянии объекта аренды<sup>13</sup>.

**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 договором<sup>14</sup>. Если в собственности часть (доля) имущества<sup>15</sup>, собственник на общих основаниях, участвует в расходах по содержанию общего имущества, но соразмерно своей доле<sup>16</sup>.

Ненадлежащее содержание имущества может лишить собственника права на имущество<sup>17</sup>, привлечением собственника к ответственности административной, гражданско-правовой, уголовной.

**Эксплуатация – один из этапов жизненного цикла здания или сооружения<sup>18</sup>.** В статье 2 Технического регламента даны определения

---

<sup>9</sup> Пункт 3 Статьи 607 Гражданского кодекса РФ (часть вторая).

<sup>10</sup> Пункт 1 Статьи 615 Гражданского кодекса РФ (часть вторая).

<sup>11</sup> Пункт 2 Статьи 611 Гражданского кодекса РФ (часть вторая).

<sup>12</sup> Статья 612 Гражданского кодекса РФ (часть вторая).

<sup>13</sup> Пункт 1 Статьи 611 Гражданского кодекса РФ (часть вторая).

<sup>14</sup> Статья 210 Гражданского кодекса РФ (часть первая).

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

<sup>16</sup> Статья 249 Гражданского кодекса РФ (часть первая).

<sup>17</sup> Статья 240 Гражданского кодекса РФ (часть первая).

<sup>18</sup> 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><b>Человеко-час</b> - 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><b>Человеко-час подразумевает только время работы</b>, - 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 - <b>человеко-день</b> используют для крупных проектов (работ).</p> <p><b>Человеко-день</b> - 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>