

Пазына Мария Алексеевна

**ПОНИМАНИЕ АРЕНДЫ КАК ДОГОВОРНОЙ КОНСТРУКЦИИ И ВИДА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ:
РЕТРОСПЕКТИВНЫЙ АНАЛИЗ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА**

В статье автор раскрывает историю развития законодательства об аренде, уделяя внимание возможности получения прибыли от предоставления арендованного имущества в пользование и владение. Проведенный ретроспективный анализ правового регулирования аренды позволил сделать вывод о дифференциации арендных отношений, возникающих в рамках договорной конструкции и опосредующих хозяйственный оборот. Такое деление соответствует современному состоянию общественных отношений.

Адрес статьи: www.gramota.net/materials/1/2015/12/30.html

Статья опубликована в авторской редакции и отражает точку зрения автора(ов) по рассматриваемому вопросу.

Источник

Альманах современной науки и образования

Тамбов: Грамота, 2015. № 12 (102). С. 121-123. ISSN 1993-5552.

Адрес журнала: www.gramota.net/editions/1.html

Содержание данного номера журнала: www.gramota.net/materials/1/2015/12/

© Издательство "Грамота"

Информация о возможности публикации статей в журнале размещена на Интернет сайте издательства: www.gramota.net

Вопросы, связанные с публикациями научных материалов, редакция просит направлять на адрес: almanac@gramota.net

УДК 346/347

Юридические науки

В статье автор раскрывает историю развития законодательства об аренде, уделяя внимание возможности получения прибыли от предоставления арендованного имущества в пользование и владение. Проведенный ретроспективный анализ правового регулирования аренды позволил сделать вывод о дифференциации арендных отношений, возникающих в рамках договорной конструкции и опосредующих хозяйственный оборот. Такое деление соответствует современному состоянию общественных отношений.

Ключевые слова и фразы: история законодательства об аренде; договор аренды; арендное предприятие; аренда как вид деятельности; предпринимательский оборот.

Пазына Мария Алексеевна, к.ю.н.

Саратовская государственная юридическая академия

maffa21@yandex.ru

ПОНИМАНИЕ АРЕНДЫ КАК ДОГОВОРНОЙ КОНСТРУКЦИИ И ВИДА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ: РЕТРОСПЕКТИВНЫЙ АНАЛИЗ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА[©]

Институт аренды является важной частью современной системы экономики, обеспечивающей получение прибыли и создающей необходимые условия для осуществления предпринимательства.

Отношения по временному использованию чужой вещи имеют давнюю историю. Сведения об их появлении относятся примерно к 2500 г. до н.э. [3, с. 19]. Первоначально по договору аренды передавался рабочий скот, а со временем широкое распространение получил наем земельных участков и городских квартир [15, с. 362-363].

Большое влияние на формирование законодательства об аренде оказало римское частное право. Рассматриваемый договор был широко распространен в Риме. Видами договора имущественного найма являлись: наем вещей, наем услуг, наем работы, или подряд [1, с. 167]. Основные отличия договора аренды в Риме от современного договора заключались в праве поднайма без согласия арендодателя и в отсутствии вещно-правовой защиты. Таким образом, возникнув в древности в рамках купли-продажи, договор аренды уже в предклассический период был четко выделен как самостоятельный консенсуальный контракт, не претерпевший концептуальных изменений до настоящего времени. Суть данного договора состояла во временной передаче держания вещи арендатору (кондуктору) для извлечения из нее пользы способом, ее не изменяющим (по крайней мере, не ухудшающим), собственность при этом оставалась у арендодателя (локатора), передавшего вещь [5, с. 281-282].

В России договор аренды также имеет древнюю историю. Д. И. Мейер в начале XX в. под наймом имущества подразумевал договор, в соответствии с которым одна сторона предоставляет другой пользование какой-либо вещью на определенное время за определенное вознаграждение. Существенными элементами договора являлись договаривающиеся лица (хозяин и наниматель), предмет найма, срок и вознаграждение. Предмет договора найма понимался шире, чем в настоящее время. Условие о сроке относилось к числу существенных, хотя отсутствие его не влекло недействительность договора аренды. Арендная плата могла быть выражена как в денежной, так и неденежной форме. К форме договора применялись заниженные требования, никакого нотариального удостоверения не предусматривалось [4, с. 260-261]. Особенность арендных отношений состояла в том, что дореволюционное гражданское законодательство предусматривало обязательственную природу договора найма, а право пользования трактовалось довольно широко и включало возможность передачи вещи в поднаем [2, с. 399-400].

Следует отметить, что возмездность арендных отношений как в римском частном праве, так и в дореволюционном законодательстве предполагала получение некоторого дохода, что позволяет сделать вывод о возможности предоставления имущества по договору аренды на постоянной основе с целью извлечения прибыли.

Обширное правовое регулирование арендные отношения получили в советский период. Нормы о договоре аренды содержались в Гражданском кодексе РСФСР 1922 г. (далее – ГК РСФСР 1922 г.) [6], затем – в Гражданском кодексе РСФСР 1964 г. (далее – ГК РСФСР 1964 г.) [11]. В тот период государство стремилось к контролю над обществом и над заключаемыми договорами, который выражался в принятии множества инструкций и типовых договоров имущественного найма [17; 18], а также в попытке определить предельные размеры наемной платы [7; 9].

Следует отметить, что наибольшее распространение получили договоры аренды между социалистическими организациями, а также прокат имущества. Отношения между гражданами по передаче имущества в аренду на возмездной основе возникали крайне редко, чаще вещи предоставлялись друг другу на время бесплатно на основе дружеских связей [16, с. 79-80].

К концу 1980-х гг. аренда стала рассматриваться как один из инструментов приватизации и один из основных способов хозяйствования путем создания арендных предприятий трудовыми коллективами государственных предприятий. Основу таких предприятий составляло имущество, переданное им в аренду государством. Прибыль от реализации продукции оставалась у предприятия. Выкуп арендованного имущества предоставлял возможность образования альтернативной формы собственности трудового коллектива, возглавляемого Советом трудового коллектива [14, с. 40].

Указ об аренде и арендных отношениях в СССР рассматривал аренду как новую прогрессивную форму социалистического хозяйствования [10].

Большое влияние на понимание аренды как хозяйственной (предпринимательской) деятельности оказали Основы законодательства СССР и союзных республик об аренде от 23 ноября 1989 г., закрепляющие в ст. 1 аренду как «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 и иной деятельности» [13]. Данный нормативный акт включал в себя не только гражданско-правовые нормы, но и нормы трудового законодательства, а также декларативные экономические положения [2, с. 427].

В ходе дальнейшей приватизации государственного и муниципального имущества арендные предприятия лишились права на арендованное имущество, что негативно сказалось на их судьбе. Правила ст. 14 и 15 Закона РСФСР о приватизации указывали на возможность выкупа предприятия только в случае прямого указания на это в договоре, заключенном до введения в действие данного Закона [8].

С принятием Основ гражданского законодательства 1991 г. арендные отношения вернулись в рамки договора аренды, имущественный наем и аренда стали рассматриваться как синонимы [12].

Вышесказанное позволяет говорить о том, что понятие «аренда» включало в себя не только договорную конструкцию, но и определенную форму хозяйствования, различая тем самым бытовые отношения, складывавшиеся между гражданами, и отношения, опосредовавшие предпринимательский оборот.

Что касается современного понимания аренды, то регулярное заключение договоров аренды в целях получения прибыли позволяет рассматривать аренду как вид предпринимательства. Таким образом, в настоящее время восприняты тенденции прошлых лет о понимании аренды не только как договора, но и определенного вида деятельности. Это подтверждается и современной хозяйственной практикой, и нормами актов законодательства.

Список литературы

1. **Барина М. Н., Максименко С. Т.** Римское частное право: учебное пособие для вузов. М.: ЗАО «Юстицинфо», 2006. 208 с.
2. **Брагинский М. И., Витрянский В. В.** Договорное право. Книга вторая: договоры о передаче имущества. М.: Статут, 2000. 800 с.
3. **Кокоева Л. Т.** Основные проблемы гражданско-правового регулирования арендных отношений: автореф. дисс. ... д.ю.н. Саратов, 2004. 48 с.
4. **Мейер Д. И.** Русское гражданское право: в 2-х ч. М.: Статут, 1997. Ч. 2. 455 с.
5. **Муромцев С. А.** Гражданское право древнего Рима. М.: Статут, 2003. 685 с.
6. **О введении в действие Гражданского кодекса РСФСР. (вместе с «Гражданским кодексом РСФСР»):** Постановление ВЦИК от 11.11.1922 г. // Известия ВЦИК. 1922. № 256.
7. **О предельных ставках платы за сдаваемые внаем жилые и дачные помещения в домах и дачах, принадлежащих гражданам на праве личной собственности:** Постановление Совета Министров РСФСР от 09.08.1963 г. // Собрание постановлений и распоряжений Правительства (СП) РСФСР. 1963. № 15. Ст. 102.
8. **О приватизации государственных и муниципальных предприятий в РСФСР:** Закон РСФСР от 03.07.1991 г. № 1531-1 // Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР и Верховного Совета РСФСР. 1991. № 27. Ст. 927.
9. **О ставках арендной платы за нежилые помещения:** Постановление Совета Министров РСФСР от 28.07.1965 г. // СП РСФСР. 1965. № 17. Ст. 105.
10. **Об аренде и арендных отношениях в СССР:** Указ Президиума Верховного Совета СССР от 07.04.1989 г. № 10277-XI // Ведомости Съезда народных депутатов СССР и Верховного Совета СССР (Ведомости СНД и ВС СССР). 1989. № 15. Ст. 105.
11. **Об утверждении Гражданского кодекса РСФСР:** Закон РСФСР от 12.06.1964 г. // Ведомости Верховного Совета РСФСР. 1964. № 24. Ст. 406.
12. **Основы гражданского законодательства Союза ССР и республик:** Постановление Верховного Совета СССР от 31.05.1991 г. № 2212-1 // Ведомости СНД и ВС СССР. 1991. № 26. Ст. 733.
13. **Основы законодательства СССР и союзных республик об аренде:** Приняты Верховным Советом СССР 23.11.1989 г. № 810-1 // Ведомости СНД и ВС СССР. 1989. № 25. Ст. 481.
14. **Перепелкина Н. В.** Приватизация как основание приобретения права собственности, или Цель оправдывает средства? // Гражданское право. 2008. № 3. С. 40-43.
15. **Римское частное право:** учебник / под ред. И. Б. Новицкого, И. С. Перетерского. М.: ИД «Юриспруденция», 2006. 448 с.
16. **Советское гражданское право:** учебник: в 2-х т. 2-е изд. М.: Высшая школа, 1973. Т. 2. 456 с.
17. **Типовой договор на аренду нежилых помещений (строений) в домах местных Советов, государственных, кооперативных и общественных организаций** [Электронный ресурс]: Приказ Министерства коммунального хозяйства РСФСР от 09.10.1965 г. № 281. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».
18. **Типовой договор о предоставлении во временное пользование гражданам роялей, пианино:** Постановление Совета Министров РСФСР от 01.02.1965 г. № 181 // СП РСФСР. 1965. № 1. Ст. 2.

INTERPRETING RENT AS A CONTRACTUAL STRUCTURE AND A TYPE OF ACTIVITY: RETROSPECTIVE ANALYSIS OF LEGISLATION

Pazyna Mariya Alekseevna, Ph. D. in Law
Saratov State Academy of Law
maffa21@yandex.ru

The author discovers the developmental history of rent legislation and focuses on how to make profit from rented property providing it for use and possession. The retrospective analysis of rent regulation allowed concluding on the differentiation of rent relations occurring within contractual structure and mediating economic turnover. Such differentiation is in tune with the modern state of social relations.

Key words and phrases: history of rent legislation; lease contract; rented enterprise; rent as a kind of activity; entrepreneurial turnover.

УДК 339.138

Экономические науки

Информационные системы в том или ином виде широко и достаточно давно используются для поддержки маркетинговой деятельности на предприятиях. Несмотря на это, исследование структуры и функционала маркетинговых информационных систем остается весьма актуальным в связи с быстрым развитием информационных технологий. В данной статье рассматриваются основные виды информационных систем для обеспечения маркетинговой деятельности.

Ключевые слова и фразы: маркетинговые информационные системы; CRM-системы; функции маркетинга; система управления маркетинговыми ресурсами; система маркетингового планирования.

Печорин Игорь Эдуардович

Сыктывкарский государственный университет имени Путьирима Сорокина
pechorin.syktu@yandex.ru

ИНФОРМАЦИОННЫЕ СИСТЕМЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ МАРКЕТИНГОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ[©]

Чтобы определить информационные системы, необходимые для эффективной маркетинговой деятельности, следует рассмотреть общие задачи, которые встают перед маркетологами. Основой для данного изучения станут функции маркетинга как такового.

Различные исследователи рассматривали функции маркетинга с разных позиций – от узкого понимания маркетинга как чисто функциональной деятельности (McCarthy, 1960) до более широкого как системы взаимодействия в социальном контексте (Gronoos, 1994) [3]. На сегодняшний день маркетинг рассматривается с двух основных позиций: с социальной (функция маркетинга – обеспечивать нужды и желания социума) и управленческой (Kotler, Keller, 2012) [20].

Рассмотрим основные точки зрения на функции маркетинга (Табл. 1).

Таблица 1.

Функции маркетинга

Котлер Ф., Келлер К. [6]	<ul style="list-style-type: none"> • Сбыт • Реклама • Управление производством и реализацией продукта • Маркетинговые исследования
Ламбен Ж. Ж. [7]	<ul style="list-style-type: none"> • Операционный маркетинг • Ценообразование • Система сбыта • Реклама • Стратегический маркетинг • Анализ потребностей потребителей • Оценка потенциала рынка
Эванс Дж., Берман Б. [13]	<ul style="list-style-type: none"> • Анализ окружающей среды и рыночные исследования • Анализ потребителей • Планирование товара (услуги) • Планирование сбыта • Планирование продвижения товаров • Планирование цены • Обеспечение социальной ответственности • Управление маркетингом