**Содержание**

Введение 2

Глава 1. Договор аренды (имущественного найма) по действующему гражданскому законодательству России

1.1 Понятие и содержание договора аренды (имущественного найма) 5

1.2 Возникновение и прекращение договора аренды 29

Глава 2. Отдельные виды договора аренды

2.1 Договоры аренды недвижимого имущества 40

2.2 Договор аренды движимых вещей 51

3.3 Финансовая аренды (лизинг) 58

Заключение 66

Библиографический список 70

# Введение

**Актуальность темы исследования.** Формирование в современной Российской Федерации рыночных отношений обострило потребность в стабильных гарантиях защиты новых по своему содержанию, существующих в нем имущественных прав и интересов. Возникла необходимость обеспечения нормального функционирования различных видов хозяйственной деятельности. В свою очередь, это предопределило потребность разносторонней научной разработки современных форм хозяйственной деятельности, осуществляемой в настоящее время в России, в числе которых важное место занимают арендные отношения.

Аренда в своих проявлениях разнообразна. Она широко применяется во взаимоотношениях между юридическими лицами. Нередко используют договор аренды и граждане как для удовлетворения собственных личных и бытовых потребностей, так и для осуществления индивидуальной предпринимательской деятельности. Государство и муниципальные образования, учитывая преимущества, которые предоставляет аренда, позволяющая при сохранении права собственности на имущество получать дополнительные доходы, также достаточно активно применяют данный вид договора.

Договор аренды опосредует как наиболее типичные отношения по переходу имущества во временное владение и пользование на возмездных началах, так и специфические отношения по владению и пользованию имуществом (например, лизинг, договор аренды транспортных средств и т.д.). Переход имущества от собственника (титульного владельца) к другому лицу во временное владение и пользование является актом распоряжения им.

**Степень разработанности темы.** Отдельные вопросы гражданского права, посвященные аренде в целом и ее некоторым видам, подвергались изучению в диссертациях, монографиях, научных публикациях и учебной литературе.

Среди ученых, уделивших особое внимание различным аспектам правового регулирования договорных отношений, в том числе и арендных отношений, можно назвать Т.Д. Алексеева, М.В. Васильеву, В.В.Витрянского, В.Д. Газмана, А.Н. Гуляева, P.M. Долуханяна, В.А Егиазарова, И.В. Ершову, Э.А. Зинчук, О.С. Иоффе, А.Ю. Кабалкину, Е.В. Кабатову, А.Г. Калпина, О.Н, Красавчикова, Н.Г. Катанян, Д.С. Левенсона, Д.И. Мейера, В.П. Мозолина, С.Н. Мызрова, Э.Л. Плоома, М.Г. Пронину, СБ. Пугинского, Ю.Н. Самохвалова, Э.Д. Соколову, Е.А. Суханова, Ю.К. Толстого, Е.Н. Чекмареву, Г.Ф. Шершеневича и других.

Многие работы, посвященные арендным обязательствам (обязательствам по имущественному найму), как правило, освещают отдельные виды договора аренды (имущественного найма).

**Объектом исследования** выступают общественные отношения, возникающие в связи с заключением, изменением и прекращением договора аренды (имущественного найма).

**Предметом исследования** являются нормативные правовые акты, регламентирующие арендные (отношения имущественного найма) и финансовые отношения, возникающие при формировании доходов государственного и местных бюджетов как за счет неналоговых платежей, в том числе арендной платы, так и за счет налогов, взимаемых при сдаче в аренду имущества, находящегося на праве частной собственности; существующая договорная и правоприменительная практика в сфере арендных отношений, в том числе использование договора аренды органами внутренних дел.

Основной **целью** работы является совершенствование правового регулирования арендных отношений (отношений имущественного найма), обусловливающее расширение применения договора аренды.

Для достижения указанной цели автор поставил перед собой ряд научно-исследовательских **задач**,к числу которых относятся:

- выявление тенденций развития гражданского и финансового законодательств, регулирующих арендные отношения (отношения по имущественному найму);

- определение правового статуса субъектов договора аренды (имущественного найма);

- выработка предложений по совершенствованию финансово-правового и гражданско-правового регулирования арендных отношений (имущественного найма);

**Методология и методы исследования.** Теоретико-методологическую основу работы составляет диалектический метод познания общественных процессов и явлений. При проведении исследования применялись такие частные и специальные методы научного познания, как методы статистического, логического, формально-юридического, функционального, сравнительно-правового и системно-структурного анализа, анкетирование, интервьюирование и обобщение судебной и арбитражной практики по рассмотрению споров, возникающих из арендных отношений.

**Структура работы.** Дипломная работа состоит из введения двух глав, заключения и библиографического списка.

# Глава 1. Договор аренды (имущественного найма) по действующему гражданскому законодательству России

# 1.1 Понятие и содержание договора аренды (имущественного найма)

Приступая к исследованию правового регулирования арендных отношений (отношений имущественного найма) в современных условиях обнаруживается наличие в законодательстве нескольких терминов, обозначающих правовую форму этих отношений: «аренда», «имущественный наем», также применяется «прокат», «лизинг».

Следует отметить, что на сегодняшний день в гражданском законодательстве «аренда» и «имущественный наем» существуют как синонимы. Употребление в литературе и нормативных правовых актах то одного, то другого термина связано не столько с различиями отдельных видов договоров, сколько со сложившейся практикой их применения в определенных сферах[[1]](#footnote-1).

Одноименные термины (наем, аренда, прокат) уже в советском праве потеряли свою былую специфику. Произошло это, как нередко бывает в истории языка, в результате изменения смыслового значения этих терминов. Они не свидетельствуют более о различии правового режима и применяются случайно.

Термины «имущественный наем», «аренда», «прокат» применялись в советский период в судебной практике к самым разнообразным отношениям граждан друг с другом и с социалистическими организациями по поводу найма имущества. Соответственно отождествлялись слова «наниматель» и «арендатор». Организация - наймодатель, вся деятельность которой состоит в сдаче в наем имущества, часто называлась прокатным пунктом. Таким образом, советское право употребляло разнообразную терминологию применительно к договору имущественного найма, конструируя его в то же время как единый правовой институт.

В современном гражданском законодательстве понятия аренда и имущественный найм являются также тождественными. Гражданским законодательством эти понятия поставлены на одну ступень, юридическую силу имеет и понятие аренда, и понятие имущественный найм, что закреплено статьей 606 Гражданского кодекса РФ. Прокат же отнесен к одному из видов аренды. В юридической литературе полноправно употребляются определения договора аренды и договора имущественного найма.

Стремление отдельных ученых разграничить понятие «аренды» и «имущественного найма», относя к «аренде» только договоры предпринимательского характера[[2]](#footnote-2), не нашло поддержки ни в теории, ни в законодательстве.

В нашем исследовании мы будем придерживаться общепринятого подхода и использовать термины «аренда» и «имущественный найм», как синонимы, при указании на институт в целом, а «прокат», «лизинг» и т.д. при изучении соответствующих видов аренды.

Возвращаясь к понятию договора аренды, можно выделить некоторые присущие ему характерные черты, позволяющие рассматривать его в качестве самостоятельного типа гражданско-правового договора.

Во-первых, он относится к категории гражданско-правовых договоров на передачу имущества. Данное обстоятельство может служить верным признаком, отличающим договор аренды от таких договоров, как, например, купля-продажа, мена, заем.

Во-вторых, в ГК РФ обнаруживается стремление законодателя обеспечить детальное и непосредственное регулирование договора аренды, во всяком случае, тех вопросов, которые являются общими как для договора аренды, так и для его отдельных видов.

В третьих, выделение отдельных видов договора аренды (за исключением проката, фрахтования на время, финансовой аренды (лизинга)) произведено в ГК РФ не на основе какого-либо единого классификационного критерия, а в зависимости от вида сдаваемого в аренду имущества.

С точки зрения общей характеристики гражданско-правовых обязательств договор аренды относится к консенсуальным, возмездным, взаимным (синаллагматическим) договорам.

Общепринято считать договор аренды консенсуальным договором, «поскольку обязанность передать имущество и вносить плату возникает из достигнутого сторонами соглашения, а фактически эти действия совершаются после того, как соглашение состоялось»[[3]](#footnote-3). На практике встречаются случаи, когда арендодатель требует исполнения обязательств арендатором, не исполнив свои обязательства в полной мере. Доказательством этого служит нижеприведенный пример. Между комитетом по управлению городским имуществом и АООТ был заключен договор аренды помещения. «АООТ арендную плату, установленную договором, не вносило, в связи с чем, комитет по управлению городским имуществом обратился в арбитражный суд с иском о взыскании задолженности по арендной плате и пени за просрочку платежа. Решением, оставленным без изменения постановлением апелляционной инстанции, исковые требования удовлетворены в полном объеме.

Постановлением Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 02.07.2006 № 13678/06 решение и постановление по делу отменены и оно направлено на новое рассмотрение по следующим основаниям[[4]](#footnote-4).

В соответствии со статьей 614 ГК РФ арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату). Договором аренды, заключенным между сторонами, предусмотрено, что передача арендатору объекта в пользование осуществляется по акту сдачи-приемки. По утверждению ответчика, передача помещения в пользование по акту не производилась. Арендуемое помещение находится на капитальном ремонте и арендатор не может использовать его по назначению до приемки объекта межведомственной комиссией. Кроме того, арендатор является генеральным подрядчиком по капитальному ремонту здания и в связи с отсутствием средств у балансодержателя взял на себя дополнительное обязательство по финансированию объекта. Указанные обстоятельства судом не исследованы»[[5]](#footnote-5).

Из анализа приведенного примера, можно сделать вывод. Согласно статье 307 ГК РФ одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие (передать имущество, выполнить работу, уплатить деньги), а кредитор имеет право потребовать от должника исполнения его обязанности.

Действительно, в целом договор аренды сформулирован в ГК РФ как консенсуальный договор. Однако нельзя не согласиться с мнением А.А. Иванова, что «договоры аренды транспортных средств обеих разновидностей сформулированы как реальные»[[6]](#footnote-6). К примеру, «по договору аренды (фрахтования на время) транспортного средства с экипажем арендодатель предоставляет арендатору транспортное средство за плату во временное пользование и владение и оказывает своими силами услуги по управлению им и по его технической эксплуатации» (ч.1 ст. 632 ГК РФ), то есть применяется формулиовка не консенсуального, а реального договора.

По нашему мнению, в рассматриваемом случае можно предположить, что это юридико-технческая неточность законодателя. Поскольку в статье 18 Кодекса торгового мореплавания РФ уже говориться, что по договору фрахтования судна на время (тайм-чартеру) судовладелец обязуется за обусловленную плату (фрахт) предоставить фрахтователю судно и услуги членов экипажа судна в пользование на определенный срок для перевозок грузов, пассажиров или для иных целей.

Отдельно следует отметить существование договоров, предусматривающих необходимость государственной регистрации, для придания им юридической силы. Их наличие не совсем вписывается в имеющуюся схему консенсуального договора.

На наш взгляд, соблюдение требования о государственной регистрации не является требованием к форме договора в узком смысле. Это особое условие вступление договора в действие. Конечно, государственная регистрация обычно предполагает наличие письменной формы, но, к примеру, в дореволюционный период в России допускалось заключать в устной форме договор найма земель между крестьянами с внесением записи в поземельную книг[[7]](#footnote-7). И сейчас устная форма сделки не препятствует регистрации в ГИБДД МВД РФ транспортных средств и номерных агрегатов[[8]](#footnote-8).

Кроме того, в ГК РФ в статье 158 «Форма сделок» названы лишь устная и письменная (простая и нотариальная), а в статье 434 «Форма договора» не выделятся форма, связанная с государственной регистрацией. Другим доводом в пользу высказанной точки зрения можно считать то, что ч. 2 п. 1ст. 434 ГК РФ допускается заключение договора в обусловленной сторонами форме, даже если по закону такая форма и не требуется. Однако в отношении государственной регистрации такое правило не приемлемо, так как только нормативный правовой акт определяет круг сделок, подлежащих государственной регистрации.

Основными признаками недвижимости являются: во-первых, прочная связь с землей; во-вторых, невозможность перемещения соответствующего объекта без несоразмерного ущерба его назначению. В числе таких объектов недвижимости представлены земельные участки, участки недр и водные объекты, которые названы в ГК и являются самостоятельными основными объектами недвижимости. Эти объекты недвижимости в юридической литературе нередко относятся к так называемой недвижимости по природе[[9]](#footnote-9). Однако указанные признаки присущи не всем объектам недвижимости.

В судебной практике поднимался вопрос о необходимости регистрации договоров аренды нежилых помещений, заключенных на срок менее одного года. Президиум Верховного Арбитражного Суда РФ, по этому поводу в информационном письме от 1 июня 2000 г. № 53 «О государственной регистрации договоров аренды» определил, что договор аренды нежилых помещений, заключенный на срок менее одного года, не подлежит государственной регистрации, чем разрешил многолетний спор в данной сфере[[10]](#footnote-10).

Проблема заключалась в неоднозначном толковании статей 609 и 651 ГК РФ и ст. 26 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»[[11]](#footnote-11).

Имеется три основных точки зрения по этой проблеме.

Первая - договора аренды нежилых помещений подлежат государственной регистрации независимо от срока аренды. Данное мнение было основано на положении п. 2 ст. 609 ГК РФ, согласно которому договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не предусмотрено законом. Единственное исключение из этого правила содержится в п. 2 статьи 651 ГК РФ, но в нем речь идет только лишь об аренде зданий и сооружений, тогда как нежилые помещения таковыми не являются.

Подобный подход нашел отражение в постановлении Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 14 сентября 2007 г. по делу № А55-19287/07. Как указал суд, норма п. 2 ст. 609 ГК РФ является ненормативной и действует независимо от срока заключения договора аренды недвижимого имущества. По поводу же п. 2 ст. 651 ГК РФ суд отметил, что эта норма не может быть применена при разрешении рассматриваемого спора, поскольку объектом спорного договора являются нежилые помещения[[12]](#footnote-12).

Вторая точка зрения: договор аренды нежилого помещения не подлежит государственной регистрации независимо от срока аренды. Она была высказывается А.С. Емельяновым, который, обосновывая ее, предлагает следующий взгляд на положения п. 2 ст. 609 ГК РФ: «Статья 609 ГК РФ ... действительно предусматривает, что договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом. В то же время Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ними» установлено иное, а именно то, что регистрируется не сам договор аренды как сделка, а возникающее на его основании право аренды»[[13]](#footnote-13). Очевидно, слово «иное» трактуется автором как возможность замены государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества государственной регистрацией права аренды.

Третья точка зрения: договор аренды нежилого помещения подлежит государственной регистрации, если он заключен на срок не менее одного года. Из уже рассмотренного выше видно что, именно это мнение нашло свое подтверждение в информационном письме Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 1 июня 2000 г. № 52 «О государственной регистрации договоров аренды». Суть ее заключается в следующем.

Статья 1 Закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» относит жилые и нежилые помещения к недвижимому имуществу, право на которое, а также сделки, с которыми подлежат обязательной государственной регистрации в случаях и в порядке, установленном законом.

Согласно части 2 п. 6 ст. 12 упомянутого закона помещение представляет собой объект, входящий в состав зданий и сооружений.

Принимая во внимание то, что нежилое помещение является объектом недвижимости, отличным от здания и сооружения, в котором оно находится, но неразрывно с ним связанным, и то, что в ГК РФ отсутствуют какие-либо специальные нормы о государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений, к таким договорам аренды должны применяться правила п. 2 ст. 651 ГК РФ. В соответствии с п. 2 ст. 651 ГК РФ договор аренды нежилых помещений, заключенный на срок не менее одного года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Итак, договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации. Исключение составляют договоры аренды зданий, сооружений или помещений, которые подлежат государственной регистрации лишь в случае их заключения на срок не менее одного года.

В тех же ситуациях, когда в условиях договора закреплено освобождение от наемной платы, можно говорить об отсутствии арендных отношений, даже если производится возмещение коммунальных расходов: имеет место договор ссуды, возлагающий на ссудополучателя по общему правилу обязанность по содержанию имущества (ст. 695 ГКРФ). При внесении платы за содержание вещи ссудодателю мы сталкиваемся с «сочетанием различных по своей природе договоров договор по безвозмездной передачи имущества в пользование и договор на возмездное оказание услуг»[[14]](#footnote-14).

Договор аренды - это взаимный договор, так как «праву наймодателя на наемную плату и обязанности по передаче имущества в пользование соответствует обязанность нанимателя по внесению арендной платы и право требовать передачи ему в пользование имущества»[[15]](#footnote-15).

Среди основных признаков имущественного найма в литературе называют:

1. Предоставление имущества в пользование, либо владение и пользование, либо передача прав пользования.

2. Временность (срочность) предоставления имущества[[16]](#footnote-16).

Следует отметить, что закон допускает существование договоров имущественного найма как исключительно связанных с пользованием имущества, так и направленных на владение и пользование вещью. Также в связи с возможностью передачи правомочий пользования и владения не в полном объеме, допускается совместное владение и пользование вещью[[17]](#footnote-17).

По общему правилу, в отношении аренды транспортных средств заключение договоров субаренды, перевозки и иных договоров с подобными целями допускается без согласия наймодателя (ст.638 и 647 ГК РФ). При аренде же предприятия наниматель вправе без согласия арендодателя продавать, обменивать, предоставлять во временное пользование либо взаймы материальные ценности, входящие в состав арендованного предприятия (ч.1 ст.660 ГК РФ).

В связи с тем, что при заключении договора аренды арендодателем арендатору передаются не только правомочия по владению и пользованию имуществом, но частично и правомочие по распоряжению имуществом, автором предлагается следующая новая редакция пункта первого статьи 606 ГК РФ: «По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение, пользование и частичное распоряжение или во временное пользование».

Приведенные положения говорят о том, что аренда перестает быть обязательственно-правовым институтом, ограниченным передачей вещи в пользование и владение. Это в большей степени касается, как правильно отмечает А.А. Иванов[[18]](#footnote-18), аренды, сопряженной с владением.

Наличие у аренды признака абсолютного правоотношения ранее уже отмечалось рядом ученых, исследовавших договор имущественного найма. О.С. Иоффе помимо особенностей защиты прав нанимателя, указывает, что «договор найма в пределах срока своего действия сохраняет силу и для нового собственника»[[19]](#footnote-19), то есть речь идет о сохранении договора аренды в силе при смене собственника, предусмотренной ныне статьей 617 ГК РФ. Похожего взгляда придерживается М.Г. Пронина, считающая, что договор найма «создает для нанимателя не только обязательственные (относительные) правомочия, но и права, носящие характер абсолютных»[[20]](#footnote-20). На вещный же характер договора указывают Д.С. Левенсон[[21]](#footnote-21) и др. Последнее, по нашему мнению, с большой долей уверенности дает основание предполагать, что аренда имеет черты ограниченного вещного права.

Необходимо отметить, ГК РФ известны отдельные виды договоров аренды и аренда отдельных видов имущества (п. 3 ст. 610, п. 3 ст. 611, ст. 625 ГК РФ). В связи с этим А.А. Иванов высказал предположение, что «виды аренды - это те наиболее важные социально значимые случаи аренды, которые специально урегулированы в параграфах 2-6 главы 34 ГК РФ, аренда же отдельных видов имущества, а Гражданском кодексе в форме самостоятельных параграфов не урегулирована. Могут существовать только отдельные нормы, которые применительно к тем или иным видам имущества изменяют общие правила § 1 главы 34 ГК РФ. Причем эти нормы должны касаться лишь таких видов имущества, которые не служат основанием для выделения самостоятельных видов договора аренды (то есть любых видов имущества кроме транспортных средств, зданий и сооружений, предприятий)»[[22]](#footnote-22).

Сразу оговоримся, на наш взгляд, проводимое в ГК РФ разграничение является не очень удачным и в определенной мере спорным.

Общим критерием действительно является социальная значимость указанных разновидностей имущественного найма. Хотя, в то же время, аренда земли, которая, по нашему мнению, представляет не меньшую, а может быть большую социальную значимость, практически осталась за пределами внимания законодателя (исключая п.2 ст.607 и ст.ст.652 и 653 ГК РФ).

В качестве одного из оснований договора аренды выступает его объект, то есть отдельный вид имущества. Этот критерий является главным для выделения аренды транспортных средств, аренды зданий и сооружений, аренду предприятий, которые особо урегулированы в Гражданском кодексе Российской Федерации. Данный перечень можно дополнить охранно-арендным договором на недвижимый памятник истории и культуры[[23]](#footnote-23), договорами аренды земли, аренды участков лесного фонда (ст.31 Лесного кодекса РФ[[24]](#footnote-24)), аренды водных объектов (ст.41 Водного кодекса РФ[[25]](#footnote-25)) и др.

Для проката, финансовой аренды основанием обособления служит не только конкретный вид имущества, а специфика регулируемых отношений, которая находит свое отражение в требованиях к сторонам договора, сроку аренды, установленном распределении прав и обязанностей сторон и т.п. Исходя из особенностей, существующих в рамках договора, в этот перечень можно включить и договор концессии[[26]](#footnote-26).

Отсутствие единого критерия приводит к тому, что аренда некоторых вещей одновременно может подпадать под регулирование противоположных по содержанию положений закона. Например, автомобиль может быть предметом договора проката (§ 2 глава 34 ГК РФ), договора аренды транспортных средств без экипажа (§ 3 глава 34 ГК РФ) и договора финансовой аренды (лизинга) (§ 6 глава 34 ГК РФ). В таких случаях установление специальных правил, подлежащих применению к конкретному правоотношению, должно производиться исходя из имеющихся условий данного договора, свидетельствующих о намерениях сторон и соответствие этих условий требованиям того или иного параграфа главы 34 ГК РФ.

Выделение в Гражданском кодексе РФ видов договора имущественного найма произведено по различным основаниям, что допускает появление коллизий при аренде отдельных видов имущества.

Исследование имущественного найма было бы неполным без рассмотрения вопросов об участниках договорных отношений и предъявляемых к ним требованиях. Особенности субъектного состава влияют и на форму договора и на многие его существенные условия.

Сторонами (субъектами) в договоре аренды (имущественного найма) выступают арендодатель (наймодатель) и арендатор (наниматель).

Арендодателем, в соответствии со статьей 608 ГК РФ, может быть собственник имущества либо иное лицо, управомоченное законом или собственником сдавать имущество в аренду. Формулируя это положение, законодатель, конечно же, принимал во внимание, что сдача имущества в аренду представляет собой форму распоряжения этим имуществом.

Так как сдача в аренду является формой распоряжения имуществом, то логично, что арендодателем должен выступать, в первую очередь, собственник вещи, то есть лицо, в чье субъективное право входит распоряжение имуществом (ст.209 ГК РФ).

Несколько сложнее решается вопрос об иных лицах, выступающих в роли арендодателя, поскольку они должны быть наделены соответствующими правомочиями законом или самим собственником. К иным лицам, управомоченным законом сдавать имуществ в аренду, можно отнести, в первую очередь, субъекта права хозяйственного ведения: это государственные и муниципальные унитарные предприятия. Однако в отношении недвижимого имущества в соответствии со статьей 295 ГК РФ они могут осуществлять свое право по сдаче внаем только с согласия собственника имущества в лице его уполномоченного органа[[27]](#footnote-27), а в отношении движимого имущества договор аренды может заключаться без согласия собственника на срок не более 1 года.

В качестве арендодателя и арендатора могут выступать физические лица, юридические лица, муниципальные образования, государство (Российская Федерация и субъекты Российской Федерации). К ним предъявляются общие для всех субъектов гражданского права требования[[28]](#footnote-28).

Относительно договора аренды можно сказать, что все лица вправе выступать в роли его сторон, однако приобретение арендных прав и обязанностей связано с соблюдением ряда условий.

Согласно ч.3 п.1 ст.49 ГК РФ «отдельными видами деятельности, перечень которых определяется законом[[29]](#footnote-29), юридическое лицо может заниматься только на основании специального разрешения (лицензии)».

В качестве обязательного требования в п.3 ст.667 ГК РФ установлено, что в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно устанавливать имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды.

Конструкция договора аренды столь удачна, что позволяет ее применять для регулирования отношений с иными объектами гражданских прав.

На практике возникают сложности по определению существенных условий договора аренды. В отличие от последнего, для некоторых договоров Гражданским кодексом Российской Федерации установлены существенные условия. Например, статья 942 ГК РФ, именуемая «Существенные условия договора страхования» содержит в себе условия, по которым стороны при заключении договора страхования должны достичь соглашения. Целесообразно было бы включить в текст Гражданского кодекса статью о существенных условиях договора аренды. Автором предлагается главу 34 «Аренда» дополнить статьей 606.1 «Существенные условия договора аренды», содержащую в себе следующие положения:

«При заключении договора аренды (имущественного найма) между арендодателем (наймодателем) и арендатором (нанимателем) должно быть достигнуто соглашение:

1) о предмете договора аренды;

2) о сроке действия договора аренды;

3) о сроке, порядке внесения и размере арендной платы;

4) об условиях пользования арендованным имуществом;

5) об обеспечении содержания арендованного имущества».

В отношении обязанностей арендодателя следует согласиться с мнением М.Г. Прониной, что «первейшей его обязанностью является предоставление нанимателю имущества, обусловленного договором»[[30]](#footnote-30).

Предоставление может состоять в передаче имущества арендатору во владение и пользование, либо только в пользовании нанятым имуществом. Передачей вещи считается указание места нахождения, символичное действие (например, передача ключей)[[31]](#footnote-31). Предоставление вещи является важнейшим фактором нормального развития арендного обязательства.

Состояние имущества должно соответствовать, прежде всего, условиям договора аренды, а если договор не содержит указаний по данному поводу, то назначению имущества. Так как в аренду может передаваться разное имущество, включая сложные механизмы (транспортные средства, оборудование и т.п.), их состояние может определяться и такими характеристиками, как пробег, скорость, производительность и др.

Новеллой гражданского законодательства является то, что арендатор должен обнаружить недостатки имущества во время его осмотра или проверки его исправности при заключении договора или передаче имущества в аренду. Это направлено на то, чтобы побудить арендаторов проводить надлежащую приемку имущества и обезопасить арендодателей от притязаний недобросовестных лиц[[32]](#footnote-32).

В данном случае речь идет о явных недостатках, определение которых не требует специальных познаний и возможно при обычном осмотре получаемых в аренду вещей.

Предоставление имущества должно производиться в срок, указанный в договоре аренды, а если он в нем не определен, то в разумный срок (п. 3 ст. 611 ГК РФ). Под разумным сроком в литературе понимается реально выполнимый срок. К примеру, если для договора проката передача вещи может иметь место практически сразу за заключением договора, то для аренды, предусматривающей получение имущества со склада арендодателя, срок увеличивается на время оформления передачи вещи.

В соответствии со статьей 613 ГК РФ арендодатель при заключении договора обязательно должен уведомить арендатора о наличии прав третьих лиц на передаваемую в наем вещь.

Наделение арендатора правом истребовать от арендодателя непереданное в установленный договором срок сданное внаем имущество, свидетельствует об определенной позиции законодателя, допускающего применение в обязательственно-правовых отношениях элементов вещных прав. Как уже отмечалось, впервые в России в законотворческой работе такое допущение было сделано еще при подготовке проекта Гражданского Уложения, включавшего в себя норму о том, что кредитор (веритель) в случае неисполнения должником обязательства, имеющего своим предметом передачу определенного имущества, вправе требовать отобрания имущества у должника. Включение в проект Гражданского Уложения указанной нормы, как отмечалось в литературе, сопровождалось серьезной дискуссией с участием видных российских правоведов. Противниками такого подхода, отвергавшими возможность предоставления кредитору права истребовать имущество от должника, были, например Г.Ф. Шершеневич[[33]](#footnote-33). Напротив, И.А. Покровский полагал, что кредитор должен иметь соответствующее право, «опирающееся, конечно, не на его вещное право, которого у него нет, а на его обязательственное право, в силу которого должник обязан к такой передаче»[[34]](#footnote-34).

Обязанность арендодателя обеспечить возможность арендатору нормально использовать арендованное имущество включает в себя требование к арендодателю не препятствовать арендатору в пользовании имуществом[[35]](#footnote-35), а в случае, когда аренда не сопряжена с владением вещью, должен совершать активные действия, необходимые для нормального пользования имуществом (например, обеспечивая допуск в определенное время).

Такой ремонт состоит «в замене и восстановлении основных составных частей элементов вещи в связи с их износом и разрушением»[[36]](#footnote-36) и имеет целью сохранение целостности вещи и ее стоимости. Нормативное определение капитального ремонта можно найти в Постановлении Госкомстата РФ от 14.07.95 № 101 «Об утверждении формы федерального государственного статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов и инструкций по ее заполнению»: капитальным ремонтом машин, оборудования и транспортных средств считается такой вид ремонта с периодичностью свыше одного года, при котором, как правило, производится полная разборка агрегата, замена или восстановление всех изношенных деталей и узлов, ремонт базовых и других деталей и узлов, сборка, регулирование и испытание агрегата. При капитальном ремонте зданий и сооружений производиться смена изношенных конструкций и деталей или замена их на более прочные и экономичные, улучшающие эксплуатационные возможности ремонтируемых объектов»[[37]](#footnote-37).

Перечень работ, относимых к капитальным работам, определяется в отношении различных объектов с учетом существующей нормативно-технической документации, как правило, по соглашению сторон.

В связи с этим, в спорных случаях, возможно, передать рассмотрение вопроса о характере и объеме ремонта в соответствующий суд.

Сказанное выше, по мнению автора, говорит о настоятельной необходимости для сторон договора аренды не только согласовывать распределение бремени ведения капитального ремонта, но и определить конкретный перечень этих работ и источник его фиксирования.

Дополнительной обязанностью арендодателя в исключительных случаях является обязанность по страхованию. В частности, по договору фрахтования на время он должен застраховать транспортное средство и (или) застраховать ответственность за ущерб, который может быть причинен третьим лицам в связи с его эксплуатацией, если это страхование необходимо в силу закона или договора (ст. 637 ГК РФ).

Обязанности арендодателя по предоставлению вещи в надлежащем состоянии, по предупреждению о правах третьих лиц на арендованное имущество, по невоспрепятствованию пользованию имуществом носят императивный характер, как и предоставление экипажа и содействие в защите прав. Остальные обязанности входят в число диспозитивных и могут по соглашению сторон быть возложены на арендатора.

Среди обязанностей арендатора необходимо назвать обязанность принять имущества от арендодателя. Это «кредиторская обязанность, являющаяся условием выполнения обязанности должника по передаче имущества»[[38]](#footnote-38).

Несвоевременная приемка имущества влечет последствия, установленные статьей 406 ГК РФ: арендодатель получает право на возмещение убытков, вызванных просрочкой арендатора в приемке имущества.

Приемка нанятого имущества подразумевает не просто получение объекта аренды во временное владение и пользование, но и проведение осмотра имущества или проверку его исправности, а в необходимых случаях также подписания документа о передаче объекта (п. 1 ст. 655 ГК РФ).

Главным основным правом арендатора является право пользоваться объектом аренды, но одновременно в его обязанность входит надлежащее пользование арендованной вещью.

Если характер пользования определен специальными правилами или инструкциями, наниматель обязан их соблюдать.

По общему правилу, арендатор должен использовать имущество самостоятельно, то есть своими силами и для собственных нужд, однако с согласия арендодателя он, например, может сдавать нанятый объект в субаренду.

Поскольку перечисленные действия есть акты распоряжения имуществом, то название статьи 615 ГК РФ «Пользование арендованным имуществом», по нашему мнению, следует признать неудачным и вводящим в заблуждение относительно правовой природы указанных сделок. Точнее было бы назвать эту статью «Правомочия арендатора в отношении арендованного имущества».

В случае, когда у арендатора исчезает потребность в пользовании нанятым объектом или его части, но расторжение договора по ряду причин нецелесообразно, наилучшим выходом для нанимателя является передача объекта аренды в пользование третьим лицам с сохранением за собой прав и обязанностей по отношению к арендодателю[[39]](#footnote-39).

Договор субаренды не должен предоставлять субарендатору больше прав, чем имеет арендатор, более того в ч. 2 п. 2 ст. 615 ГК РФ прямо указано, что договор субаренды не может быть заключен на срок, превышающий срок договора аренды.

Следует согласиться с высказанным в литературе мнением, что «арендатор в данном случае одновременно выступает стороной в двух договорах -в качестве арендатора в договоре аренды и в качестве арендодателя в договоре поднайма»[[40]](#footnote-40).

Особенностью договора поднайма можно считать, что субарендатор, не вступая с арендодателем в договорные отношения, приобретает некоторые права и обязанности в отношении имущества последнего. Однако свои отношения субарендаторы реализуют через арендатора, со своими требованиями они могут обращаться только к арендатору.

Учитывая распространенность договора субаренды, законодатель ввел правило, касающееся действия договора поднайма. Так, к договору субаренды применяются правила договора аренды, если иное не установлено правовыми актами (ч. 3 п. 2 ст. 615 ГК РФ).

Из обязанности по надлежащему пользованию нанятой вещью вытекает обязанность по поддержанию имущества в надлежащем состоянии, проведение за свой счет текущего ремонта и несению расходов на содержание.

Эти обязанности установлены в п. 2 ст. 616 ГК РФ. Они тесно переплетены между собой. Поддержание арендованного имущества в надлежащем, исправном состоянии означает «не допускать его ухудшения, обеспечивать регулярное техническое обслуживание»[[41]](#footnote-41). Речь идет о такой «физической исправности арендованного имущества, которую можно поддержать без прекращения его использования по назначению»[[42]](#footnote-42). Достигается она путем проведения периодических осмотров нанятой вещи, регулировкой и подгонкой ее составных частей.

При недостаточности перечисленных мер проводится текущий ремонт. В литературе отмечалось, что он состоит в систематическом и своевременном проведении работ по предохранению объекта аренды от преждевременного износа и по устранению возникших повреждений и неисправностей[[43]](#footnote-43).

Как ранее упоминалось, четких критериев по отнесению отдельных работ к текущему или капитальному ремонту в настоящее время нет. Поэтому в интересах сторон необходимо в договоре аренды разграничить свои обязанности по проведению ремонта, включив в договор соответствующий перечень предполагаемых работ.

По общему правилу, арендатор обязан нести расходы по содержанию арендованного имущества. Эти расходы возникают как при обслуживании, так и при эксплуатации объекта найма. К расходам по содержанию относят, например, оплату коммунальных услуг, освещения и т.д.

Одной из основных обязанностей арендатора является обязанность по своевременному внесению платы за пользование нанятым объектом (арендную плату). Эта обязанность указана в статье 614 ГК РФ.

Помимо порядка, условий и срока внесения арендной платы в Гражданском кодексе РФ применяется также понятие «размер» и «форма (вид)» арендной платы, что возможно определить в порядке, установленном п. 3 ст. 424 ГК РФ.

Важным является решение вопроса о том, с какого момента должна взиматься арендная плата. Д.С. Левенсон в отношении транспортного средства указывал, что «не момент заключения договора и даже не указание в договоре даты начала аренды транспортных средств является основанием начисления арендной платы»[[44]](#footnote-44).

Если договором аренды не установлено иное, то плата должна рассчитываться и выплачиваться с момента передачи объекта арендатору с учетом правила статьи 406 ГК РФ «Просрочка кредитора». В тех случаях, когда необходимо составление акта о передаче арендованного объекта, ориентиром может служить дата составления такого акта. Взиматься арендная плата должна до возврата объекта найма либо гибели или утраты его не по вине арендатора.

Как правило, арендная плата вносится вне зависимости от факта пользования вещью и от того, как она эксплуатируется. Недостаточно активное применение арендатором (нанимателем) имущества не освобождает его от уплаты арендных платежей в полном Объеме, несмотря на то, что в этом случае происходит меньший износ имущества.

Большое значение для сторон имеет способ (порядок) определения платы за нанятое имущество. Она может устанавливаться за все арендованное имущество или по каждому из его отдельных частей. Кроме того, исчисление арендной платы может производиться исходя из площади арендованного объекта (например, за 1 квадратный метр), исходя из его пробега, времени работы (за 1 час эксплуатации) и т.п.

Гражданским законодательством также допускается, как сочетание перечисленных в Гражданском кодексе России, так и установление сторонами иных форм арендной платы.

Следует согласиться с мнением А.А. Иванова, что «использование нескольких форм арендной платы по существу означает превращение договора аренды в смешанный договор» (п. 3 ст. 421 ГК РФ)[[45]](#footnote-45).

Уменьшение арендной платы должно быть «соразмерным снижению полезных свойств объекта аренды, обусловленных договором»[[46]](#footnote-46). Обязательным условием реализации этого права является не простое, а существенное ухудшение условий пользования или состояния имущества.

В случае существенного нарушения арендатором сроков внесения арендной платы, арендодатель в соответствии с п. 5 ст. 614 ГК РФ вправе потребовать от арендатора досрочного внесения арендной платы в установленный арендодателем срок. При этом арендодатель не вправе требовать досрочного внесения арендной платы более чем за 2 срока подряд. На наш взгляд, это разовая мера оперативного воздействия[[47]](#footnote-47), которую арендодатель вправе применить при существенном нарушении сроков платежей.

Г.С. Шапкина считает, что «под существенным нарушением следует понимать неоднократную либо длительную задержку внесения арендной платы»[[48]](#footnote-48). Такой подход к просрочке арендной платы по одному дню при ежемесячных расчетах уже дает арендодателю право требовать досрочной выплаты. Кроме того, не следует забывать, что при невнесении арендной платы более двух раз подряд по истечении установленного договором срока арендодатель вправе расторгнуть договор досрочно (ч. 4 ст. 619 ГК РФ).

Основываясь на этом, мы предлагаем считать существенным нарушением сроков невнесение арендатором платежей за два периода подряд, либо неоднократную задержку внесения арендной платы, составляющую в общей сложности два срока платежа.

По окончании срока действия договора аренды, а если он заключен без указания срока, то по истечении установленного законом или договором срока, после предупреждения контрагентом об отказе от договора, арендатор обязан возвратить арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором (п. 1 ст. 622 ГК РФ).

 Возврат представляет собой передачу имущества от арендатора обратно арендодателю. Он совершается, как правило, с соблюдения тех же требований, что и предоставление имущества арендатору (нанимателю).

Если наниматель не возвратил арендованное имущество или возвратил его позже установленного срока, то арендодатель имеет право потребовать внесение арендной платы за все время просрочки (ч. 2 ст. 622 ГК РФ).

По мнению автора, следует провести разграничение случая внесения арендной платы при просрочке возврата имущества и осуществление арендных платежей при возобновлении договора на неопределенный срок в порядке, установленном п.2 ст. 621 ГК РФ. Отсутствие возражений арендодателя на пользование имуществом по окончании срока действия договора должно ограничиваться определенным периодом времени, в течение которого наймодатель мог бы осознать, что наниматель не собирается осуществлять передачу имущества и выбрать соответствующую модель поведения: заявить требование о возврате или молчаливо согласиться на продолжение пользования имуществом. В интересах арендодателя и арендатора, по нашему мнению, этот срок ожидания должен быть четко определен в ГК РФ.

На наш взгляд, ориентиром может служить срок в одну неделю для движимого имущества и две недели для недвижимого имущества, так как за это время арендодатель вполне может заявить требование о возврате имущества. В связи с этим целесообразно, дополнить п. 2 ст. 621 ГК РФ частью второй, изложив ее в следующей редакции: «Возражение арендодателя должно быть заявлено не позднее семи дней по окончании договора при аренде движимого имущества и четырнадцати дней - недвижимого».

Обязанность по возврату объекта аренды присутствует у арендатора в тех случаях, когда имущество передавалось ему во владение и пользование. Если вещь оставалась во владении арендодателя, то арендатор (наниматель) просто прекращает пользование вещью.

Арендатор надлежащим образом исполнивший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора на новый срок (ч. 1 п. 1 ст. 621 ГК РФ).

Подведем краткий вывод изложенному.

1. Договор при необходимости его государственной регистрации лишается признака консенсуальной сделки, так как одного согласия сторон договора не достаточно для его заключения. Вместе с этим, договор не становится реальным, ибо передача вещи как определяющий признак здесь не проявляется. В связи с этим автором предлагается выделение особого вида договоров - подлежащих регистрации.

2. На основании того, что при заключении договора аренды арендатору передается частично правомочие по распоряжению имуществом, автор считает необходимым внести в статью 606 ГК РФ пункт следующего содержания: «По договору аренды (имущественному найму) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение, пользование и частичное распоряжение или во временное пользование».

3. В связи с возникающими сложностями определения существенных условий договора аренды автором предлагается включить в ГК РФ статью под названием «Существенные условия договора аренды».

4. При осуществлении пользования имуществом арендатором совершаются некоторые распорядительные действия, поэтому предлагается навое название статьи 615 ГК РФ - «Правомочия арендатора в отношении арендованного имущества».

#

# 1.2 Возникновение и прекращение договора аренды

По установленному в ГК РФ положению, договорные отношения возникают, как правило, с момента, когда договор считается заключенным. Он уже заключен, если между сторонами, в требуемой в надлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора (п. 1 ст. 432 ГК РФ).

В соответствии с действующей гражданско-правовой доктриной существенными условиями являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение. В науке гражданского права они условно подразделяются на нормативно-обязательные (требуемые в силу правовых актов) и индивидуально- обязательные условия (появляющиеся в договоре по требованию хотя бы одной из сторон)[[49]](#footnote-49).

Предметом договора аренды, как уже отмечалось, является индивидуально-определенное имущество, передаваемое о временное владение и пользование или во временное пользование.

Помимо предмета договора других существенных условий, общих для всех видов договоров аренды установить не удалось. Предмет договора аренды является существенным условием договора аренды, в равной степени, как и всякого иного гражданско-правового договора. В ГК РФ установлено правило: в договоре аренды под страхом признания его незаключенным должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды (п.3 ст. 607 ГК РФ). Как отмечал В.В. Витрянский, «данное положение относится лишь к объекту аренды, и им не исчерпываются существенные условия договора аренды, как это нередко принято считать в юридической литературе. Для признания договора аренды заключенным от сторон действительно требуется согласовать и предусмотреть непосредственно в тексте договора условие об имуществе, являющемся объектом аренды. Все остальные условия, относящиеся к предмету договора, могут быть определены в соответствии с диспозитивными нормами, содержащимися в ГК РФ»[[50]](#footnote-50).

Для отдельных видов договора аренды в законодательстве России установлены дополнительные существенные (необходимые) условия, нарушение которых влечет за собой недействительность договора. Для договора аренды зданий и сооружений таким существенным условием является размер арендной платы (ст. 654 ГК РФ), при отсутствии условия о размере арендной платы договор считается незаключенным.

Поскольку договор аренды является возмездным выплата арендной платы признается обязательным требованием данного договора, однако, по общему правилу, конкретный размер наемной платы может быть и не указан в договоре, а определяется по условиям п. 3 ст. 424 ГК РФ.

Для определения порядка и сроков внесения арендной платы в этих случаях используются порядок и сроки, обычно применяемые при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах (ст. 614 ГК РФ).

В отличие от этого общего правила в соответствии со статьей 654 ГК РФ для договора аренды зданий и сооружений размер арендной платы должен быть предусмотрен в договоре под угрозой признания договора незаключенным.

Для договора аренды участков лесного фонда размер арендной платы признается существенным (необходимым) условием. Помимо него в соответствии со статьей 33 Лесного кодекса РФ в договоре аренды участков лесного фонда должны быть также указаны такие существенные условия как:

- границы участка лесного фонда;

- виды лесопользования;

- объем (размер) лесопользования;

- срок аренды;

- порядок внесения арендной платы;

- обязанности сторон по охране, защите участка лесного фонда и воспроизводства лесов;

- порядок оплаты лесопользователю проведенных им лесохозяйственных работ;

- иные условия, предусмотренные лесным законодательством РФ и определенные по усмотрению сторон.

Как видно из приведенного перечня, существенным условием договора аренды участка лесного фонда является наряду с другими и срок аренды, что нехарактерно для других видов договора аренды.

Договор аренды, по общему правилу, считается договором срочным. Однако, не смотря на свою срочность, допускается невключение в текст договора условия о конкретном сроке. В подобном случае договор считается заключенным на неопределенный срок (п. 2 ст. 610 ГК РФ).

Законами РФ для отдельных видов договора аренды и аренды отдельных видов имущества могут вводиться максимальные сроки аренды. Законодатель не пошел по пути ГК РСФСР 1964 года, где действовал общий предельный срок для имущественного найма в 10 лет, для аренды недвижимости между юридическими лицами в 5 лет и движимого имущества между ними в 1 год (ст. 277 ГК РСФСР 1964 г.).

При заключении договора аренды на срок, превышающий установленный в законе, договор считается заключенным на предельный срок, а при истечении этого предельного срока договор автоматически прекращается (п. 3 ст. 610 ГК РФ).

Для договора аренды, как и для других гражданско-правовых договоров, применяются общие правила о форме сделок с некоторыми особенностями. Может использоваться устная, простая письменная и нотариальная форма договора.

В статье 609 ГК РФ подтверждается общее требование о необходимости письменной формы договора, когда хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо. В то же время договоры между физическими лицами должны заключаться в письменной форме на срок аренды более 1 года. По мнению автора, достаточно спорна позиция В.В. Витрянского о п. 1 ст. 609 ГК РФ «отличие требований к форме договора, заключаемого гражданами, от общего правила регулирующего форму сделок граждан между собой, согласно которому такие сделки подлежат заключению в письменной форме, если их сумма превышает не менее чем в 10 раз установленным законом минимальный размер оплаты труда и только в случаях, установленных законом, - независимо от размера суммы сделки (ст. 161 ГК РФ)»[[51]](#footnote-51). Представляется, что ст. 609 ГК РФ только дополняет, вводит новое требование к форме сделки исходя из сроков аренды, сохраняя ранее установленное правило. К тому же, в Гражданском кодексе РФ нигде прямо не говорится о неприменении общих положений о форме сделок к договору аренды.

В независимости от срока договора и цели договора установлена обязательная письменная форма для договора проката (п. 2 ст. 626 ГК РФ), договора аренды транспортных средств с экипажем и без экипажа (ст. ст. 633 и 643 ГК РФ), аренды участков лесного фонда (ч.2 ст. 32 Лесного кодекса РФ.) и др.

Более того, основываясь на ч. 3 п. 1 ст. 160 ГК РФ, гласящей, что «законом, иными правовыми актами и соглашением сторон могут устанавливаться дополнительные требования, которым должна соответствовать форма сделки...», во второй части Гражданского кодекса РФ предусмотрена необходимость заключать договор аренды зданий и сооружений в письменной форме, путем составления одного документа, подписанного сторонами (п. 1 ст. 650 ГК РФ). Такое же требование установлено к договору аренды предприятия (п. 1 ст. 658 ГК РФ).

По общему правилу, установленному п. 1 ст. 433 ГК РФ, договор считается заключенным с момента получения отправителем оферты акцепта. В то же время для договоров, подлежащих государственной регистрации, момент внесения записи в государственный реестр будет считаться датой его заключения (п. 3 т. 433 ГК РФ).

В соответствии со статьей 164 ГК РФ государственной регистрации подлежат сделки с недвижимым имуществом. В число этих сделок согласно п. 2 ст. 609 ГК РФ входят и договор аренды недвижимого имущества, если иное не установлено законом.

Арендные правоотношения возникают при заключении договора аренды. Его заключение возможно путем установления двусторонних контактов, когда одна из предполагаемых сторон договора обращается с предложением заключить договор непосредственно к другой. Это достаточно распространенный способ, а иногда на практике и единственно приемлемый.

Можно выделить способы заключения договора на торгах или по итогам торгов. Различие между этими видами состоит в том, что в первом случае уже присутствует проект договора, и по итогам торгов подписывается протокол, имеющий силу договора. Во втором случае предметом торгов является право на заключение договора, который должен будет подписан сторонами позже (п. 5 ст. 448 ГК РФ).

Любой возможный арендодатель может выступать в качестве инициатора проведения торгов, однако чаще к этой форме прибегают государственные и муниципальные образования.

Торги могут проводиться в форме конкурсов и аукционов, При аукционе победителем будут являться лица, предложившие наиболее высокую цену (арендную плату). Победителем конкурса будет признано лицо, предложившее лучшие условия (к примеру, по наиболее удачному архитектурно-планировочному решению, по максимизации размера годовой аренды и др.

Как уже отмечалось, стороны, заключая договор аренды, действуют добровольно, основываясь на обоюдном интересе. Можно согласиться с мнением С.Э. Жилинского, что «заключение договора в обязательном порядке есть исключение из гражданско-правового принципа о свободе...»[[52]](#footnote-52). Но в ряде случаев, закон устанавливает обязанность заключить договор имущественного найма. Такая ситуация, к примеру, возникает при договоре проката, который в силу п. 3 ст. 626 ГК РФ является публичным договором, что означает, что прокатная организация при наличии возможности сдать имущество в аренду обязана заключить данный договор (ч. 2 п. 3 с. 426 ГК РФ).

Основанием совершения ряда договоров аренды может быть наличие соответствующих решений государственных или муниципальных органов. К примеру, передача в аренду вагонов железным дорогам осуществляется на основании разрешения Министерства путей сообщения Российской Федерации.

Интересы стабильности договорных связей требуют неизменности устанавливаемых отношений. Однако постоянно меняющаяся экономическая обстановка требует корректировки этих отношений, а иногда и их полного прекращения. В исключительных случаях такую корректировку может проводить правовой акт, имеющий силу закона (ч. 2 ст. 422 ГК РФ). Иные правовые акты, имеющие меньшую юридическую силу, не могу напрямую изменять установленный договором порядок распределения прав и обязанностей. Это положение должно уменьшить ранее существовавшую практику безграничного вмешательства государственных органов любого уровня в установившиеся гражданско-правовые отношения[[53]](#footnote-53).

По общему правилу, изложенному в п. 1 ст. 450 ГК РФ, расторжение и изменение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено Гражданским кодексом РФ, другими законами или договором.

Расторжение или изменение договора при отсутствии соглашения сторон допускается по решению суда в случаях существенного нарушения договора другой стороной либо в иных случаях, предусмотренных Гражданским кодексом РФ, другими законами или договором.

Так, сдача имущества в субаренду без разрешения арендодателя является существенным нарушением договора и достаточным основанием для досрочного расторжения договора аренды. Подтверждением этому является следующий пример из опыта работы Арбитражного суда Свердловской области. «Комитет по управлению городским имуществом обратился в арбитражный суд с иском к Союзу садоводов (правопреемнику Добровольного общества садоводов) о расторжении договора аренды нежилого помещения на основании пункта 2 статьи 450 и пункта 1 статьи 619 ГК РФ. Решением первой инстанции договор аренды расторгнут. Постановлением апелляционной инстанции решение оставлено без изменения. Федеральный арбитражный суд округа указанные судебные акты отменил и передал дело на новое рассмотрение. Постановлением Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации постановление Федерального арбитражного суда округа отменено, решение и постановление апелляционной инстанции оставлены без изменения по следующим основаниям.

Из материалов дела следует, что между ПЖРО (арендодателем) и Добровольным обществом садоводов (арендатором) заключен договор аренды нежилого помещения. Срок действия договора до 13.05.92. По истечении указанного срока ответчик продолжал пользоваться помещением. В соответствии с подпунктом «ж» пункта 3 договора арендатор имел право сдавать арендуемое помещение в поднаем только с письменного разрешения собственника помещения. Арендатор данное условие нарушил. Арбитражный суд при вынесении решения о расторжении договора располагал актом проверки использования помещения от 21.03.97, в котором отмечено наличие на арендуемых площадях сторонних организаций. В июне 1997 года зафиксировано, что арендуемым помещением пользовалось АО «Профессионал». Из договора о совместной деятельности от 01.01.93, заключенного ответчиком с областным обществом экономистов, усматривается, что часть арендуемого помещения была предоставлена названной организации сроком на пять лет. Ответчик не отрицал, что у него отсутствовало письменное соглашение арендодателя на сдачу помещения в поднаем.

Пунктом 11 договора установлено, что он может быть досрочно расторгнут по требованию арендодателя в случае, если арендатор не внесет арендную плату в течение трех месяцев. В деле имеется платежное поручение, свидетельствующее о том, что последний раз арендная плата была внесена ответчиком в 1 квартале 1994 года. Ответчик не отрицал, что позднее Москомимуществу денежные средства не перечислялись»[[54]](#footnote-54).

Суд обоснованно не придал значения тем обстоятельствам, что после заявления арендодателем требования о расторжении договора арендатор принял меры к освобождению помещения от сторонних организаций, а использование ими площадей не оформлялось договорами субаренды, так как сам факт предоставления в арендованном помещении площадей для размещения третьих лиц является свидетельством исполнения договорного обязательства. В связи с этим суд пришел к правильному выводу о том, что ответчик пользовался арендованным помещением с существенным нарушением договора и это является достаточным основанием для досрочного расторжения этого договора в соответствии с подпунктом статьи 619 ГК РФ.

Таким образом, при разрешении спора суд первой инстанции и апелляционная инстанция правильно применили пункт 2 статьи 450 и статью 619 ГК РФ и не допустил каких-либо нарушений норм процессуального законодательства, являющихся основанием для безусловной отмены судебных актов. Правомерность применения данных норм права подтверждена доказательствами, полученными в установленном порядке.

В Гражданском кодексе подобные правила содержит ч. 1 ст. 613 и ст. ст. 619 и 620 ГК РФ.

Помимо этого, Гражданским кодексом РФ впервые введено правило, по которому изменение и расторжение договора могут иметь место в связи с существенными изменениями обстоятельств (ст. 451 ГК РФ).

Ярким примером существенного изменения обстоятельств является резкое падение курса рубля в тех случаях, когда размер арендной платы устанавливается в какой-либо конвертируемой валюте (валютная привязка). При этом за один день арендная плата может вырасти в несколько раз.

При установлении существенного изменения обстоятельств суд расторгает договор, а если установит, что расторжение противоречит общественным интересам или повлечет для сторон ущерб, значительно превышающий затраты, необходимые для исполнения договора на измененных судом условиях, то производит внесение соответствующих поправок в договор (п.4 ст. 451ГКРФ).

Приняв решение о расторжении или изменении договора, стороны совершают его в той же форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов, договора или обычаев делового оборота не вытекает иного (п. 1 ст. 452 ГК РФ).

В отношении государственной регистрации изменения или расторжения договора такого правила Гражданским кодексом не введено, однако, учитывая, что принятому позднее закону основаниями для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество и сделок с ним являются не только договоры, но и другие сделки в отношении недвижимого имущества[[55]](#footnote-55), то и изменение, и расторжение договора, являющиеся сделками, также подлежат государственной регистрации.

Особым случаем изменения договора аренды является продолжение пользования имуществом арендатором по окончании срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя. П. 2 ст. 621 ГК РФ устанавливает, что в данной ситуации договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

По нашему мнению, некорректно говорить о возобновлении договора «на тех же условиях», так как не продолжает действовать старый договор в прежнем объеме в отношении срока. Не сохраняется ранее действовавший договор, а возникает модифицированный. При этом изменения вносятся не в той же форме, в какой заключался договор, а путем совершения конклюдентных действий со стороны арендодателя (продолжение пользования имуществом) и молчания со стороны арендодателя (он не препятствует пользованию и не заявляет о намерении изъять вещь у арендатора). Из выше изложенного следует:

1. В Гражданском кодексе Российской Федерации в качестве существенного условия, общего для всех видов договора аренды указан только предмет. Отсутствие данных, позволяющих установить имущество, передаваемое по договору аренды, позволяет признать данный договор незаключенным. Остальные существенные условия не названы, но могут быть определены в соответствии с диспозитивными нормами, содержащимися в ГК РФ.

2. По мнению автора, при продолжении арендатором пользования имуществом по истечении срока договора при отсутствии возражений арендодателя речь идет не о возобновлении договора на тех же условиях, а о заключении нового договора аренды.

# Глава 2. Отдельные виды договора аренды

# 2.1 Договоры аренды недвижимого имущества

В самом общем смысле объектом аренды могут быть любые непотребляемые вещи. В частности, в качестве объекта аренды могут выступать земельные участки и другие обособленные природные объекты, здания и иные сооружения, предприятия, имущественные комплексы, оборудование, транспортные средства и другое движимое и недвижимое имущество, которое не теряет своих натуральных свойств в процессе использования.

Прежде чем приступить к рассмотрению особенностей зданий и иных сооружений, необходимо остановиться на понятии недвижимости, его критериях. Исторически к недвижимости относили землю, а основным признаком иной недвижимости является неразрывная связь имущества с землей. Здесь следует оговориться и подчеркнуть, что речь идет не о земле вообще, а о конкретном земельном участке, на котором это имущество расположено. Разрушение или перенос (при наличии соответствующих современных технических средств) имущества на другой земельный участок означает, что "юридически происходит разрушение недвижимости на одном земельном участке и возникновение ее на другом"[[56]](#footnote-56). Именно с учетом данного положения можно согласиться с высказыванием, что "только невозможность отделения недвижимости от земли будет указывать на прочную связь этого имущества с земельным участком"[[57]](#footnote-57). Роль земельного участка в определении недвижимости двуедина: с одной стороны, земельный участок сам по себе является недвижимостью, с другой - он служит решающим критерием для определения иного имущества как недвижимости.

Еще в дореволюционной России (т. X, ч. 1, Законов Российской Империи) были выделены такие признаки недвижимости, как неподвижность, незаменимость, индивидуальная определенность, которые не потеряли актуальности и сегодня.

В германском Гражданском уложении к недвижимости относятся: земельный участок, его составные части, вещи, прочно связанные с землей.

Что касается современного российского законодательства, то, анализируя ГК РФ (ст. 130), можно сделать вывод, что законодатель приводит три критерия недвижимости. Во-первых, недвижимость "по природе" (земля, недра, обособленные водные объекты). Во-вторых, объекты, прочно связанные с землей. В-третьих, объекты, отнесенные к недвижимости законом.

В научной литературе так и не достигнуто единообразия в толковании категории недвижимости. Некоторые авторы под недвижимостью понимают "землю; все, что прочно связано с землей, в том числе природные ресурсы, а также имущество, отнесенное к данной категории законом"[[58]](#footnote-58). Данное определение страдает неполнотой содержания, поскольку в нем нет даже напоминания о таком родовом признаке недвижимости, как отсутствие возможности перемещения без несоразмерного ущерба.

По мнению других авторов, "в основе деления вещей на движимые и недвижимые лежит право частной собственности на землю"[[59]](#footnote-59). С данной позицией вряд ли можно согласиться, поскольку частная собственность - это не единственная форма собственности, существующая в Российской Федерации. Земельные участки могут находиться и в публичной собственности, однако это не меняет недвижимой природы находящихся на них объектов.

Итак, в качестве основных признаков недвижимости (исключая недвижимость "по природе") можно выделить:

прочную связь с земельным участком, которая выражается в невозможности перемещения объекта;

индивидуальную определенность;

ограниченность объектов.

Под ограниченностью в данном случае следует понимать строго определенное количество строений, расположенных на конкретном земельном участке.

Остановимся более подробно на рассмотрении зданий и иных сооружений как вида недвижимости.

Выделение договора аренды зданий и иных сооружений в самостоятельный вид договора аренды произошло впервые с принятием второй части Гражданского кодекса Российской Федерации. Это обусловлено особенностями передаваемого в аренду имущества (зданий и иных сооружений).

Здания и иные сооружения - как объекты недвижимости - характеризуются своей фундаментальностью, привязкой к земле, конструктивно рассчитаны на длительный срок использования, обладают всегда значительной стоимостью. Подобные особенности объекта аренды неизбежно влекут установление жестких законодательных требований к договору.

В законе содержатся требования, согласно которым в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. Для зданий и иных сооружений это могут быть: адрес, качественные характеристики, площадь сдаваемого в аренду здания и иного сооружения, иные характеристики, позволяющие индивидуализировать объект аренды. При отсутствии этих данных договор не считается заключенным (п. 3 ст. 607 ГК РФ).

Указание площади арендуемого здания или иного сооружения необходимо не только с целью индивидуализации объекта аренды, но и для определения арендной платы. Практически всегда арендная плата устанавливается из расчета определенной денежной суммы за квадратный метр арендуемой площади.

Следует отметить, что здания и иные сооружения могут быть объектом арендных отношений только после ввода их в эксплуатацию по завершении строительства, государственной регистрации и технической инвентаризации в установленном законом порядке[[60]](#footnote-60).

В юридической литературе неоднократно делались попытки дать юридическое определение зданию, сооружению и их различиям. Это вряд ли необходимо, поскольку данные понятия не относятся к числу правовых. Более того, в толковом словаре русского языка понятие "сооружение" является родовым по отношению к понятию "здание". Сооружение определяется как всякая значительная постройка (различного вида и назначения). Под зданием же понимается архитектурное сооружение, постройка, дом[[61]](#footnote-61).

Различия между зданиями и иными сооружениями, существующие в обыденном понимании, не имеют правового значения еще и в силу того, что гражданское законодательство не предусматривает дифференцированного регулирования правоотношений, возникающих в связи с этими объектами. Юридически значимым является отделение зданий от иных построек, не относящихся к недвижимости, а также от иных объектов недвижимости, на которые не распространяются специальные правила, предусмотренные параграфом 4 главы 34 ГК РФ.

В юридической литературе приводятся следующие признаки зданий:

искусственность возведения;

"привязка" к определенному земельному участку;

невозможность перемещения объекта без несоразмерного ущерба его назначению;

самостоятельность;

законченность с точки зрения возможности использования по целевому назначению[[62]](#footnote-62).

Относительно зданий общепризнаны классификации по функциональному назначению, значимости использования, признаку делимости, рассмотрение которых необходимо с позиций особенностей правового регулирования.

По функциональному назначению здания делятся на две группы: жилые и нежилые (с различным правовым режимом использования). Жилые здания функционально предназначены для постоянного проживания граждан. Требования к таким зданиям установлены жилищным законодательством. К нежилым относятся здания, используемые для производственных, учебных, административных, торговых и иных целей. Нежилые здания могут иметь встроенные жилые помещения, и наоборот, в составе жилого здания могут находиться нежилые помещения, однако подобная ситуация не меняет статуса названных зданий.

Данная классификация имеет большое значение, так как перевод здания из одной категории в другую может осуществляться только в строго установленном законом порядке и с соблюдением норм, установленных жилищным законодательством. Более того, гражданское законодательство запрещает размещение в жилых домах промышленных производств. Подобное использование помещения допускается только после изменения его статуса (п. 3 ст. 288 ГК РФ).

Кроме того, согласно совместному Постановлению Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.07.96 № 6/8 "О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации"[[63]](#footnote-63) сделки юридических лиц, связанные с арендой, безвозмездным пользованием, а также иным, не связанным с проживанием граждан использованием жилых помещений, которые не были переведены в нежилые в порядке, установленном жилищным законодательством, являются ничтожными по основаниям статьи 168 ГК РФ, как не соответствующие закону и иным правовым актам.

Договор аренды здания или иного сооружения обязательно отражает функциональное назначение объекта аренды, которое должно строго соблюдаться арендатором.

По значимости использования выделяют основные и служебные здания. Подобная классификация соответствует традиционному для гражданского права делению на главную вещь и принадлежность (ст. 135 ГК РФ). Применительно к зданиям основным считается здание, "главенствующее по капитальности постройки, по архитектурным признакам и по своему назначению. Служебным считается здание, которое по отношению к основному имеет второстепенное, обслуживающее значение"[[64]](#footnote-64).

Подобная классификация значима для выделения индивидуально - определенного предмета договора аренды здания или сооружения, который должен совпадать с объектом государственной регистрации.

В соответствии с Федеральным законом от 21.07.97 № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" объектом государственной регистрации может быть либо основное и служебное строение как единый объект учета, либо только основное здание без служебных строений.

По признаку делимости здания могут быть технически делимыми и неделимыми. Возможность деления здания на отдельные помещения, части является юридически значимой при выделе доли из общей собственности, при аренде помещения и т.п.

Рассматривая здания и иные сооружения как объекты аренды, нельзя забывать о том, что вместе со зданием в аренду передается и соответствующая часть земельного участка, на которой это самое здание расположено.

М. Булеков считает, что "договор аренды зданий и сооружений можно назвать правоустанавливающим документом для возникновения одновременно двух видов отношений:

арендных отношений по поводу использования здания (сооружения);

отношений по поводу использования части земельного участка"[[65]](#footnote-65).

Подтверждением этого положения служит статья 652 ГК РФ. Причем в данном случае речь идет о конкретной части земельного участка, на которой расположено арендуемое здание.

Отношения по поводу использования этой части земельного участка также могут носить арендный характер. В случае, когда арендодатель является собственником земельного участка, на котором расположено здание, арендатору передается право аренды или иное право на соответствующую часть участка (п. 2 ст. 652 ГК РФ). При этом если в договоре не установлены права арендатора в отношении земельного участка, то к нему автоматически на весь срок аренды переходит право пользования частью земельного участка.

Без установления подобного положения договор аренды здания и иного сооружения не мог бы состояться вовсе, так как пользоваться зданием и не иметь прав на земельный участок невозможно.

Особого внимания заслуживает проблема аренды нежилых помещений. В действующем Гражданском кодексе Российской Федерации не содержится специальных правил, регулирующих эти отношения. Следовательно, аренда нежилых помещений регулируется общими правилами об аренде, а не специальными правилами об аренде зданий и сооружений.

Вряд ли можно согласиться с мнением тех авторов, которые считают, что нежилые помещения уже объединены под общим значением "здание"[[66]](#footnote-66). Понятия "здание" и "помещение" не равнозначны. В толковом словаре русского языка помещение определяется как внутренность здания[[67]](#footnote-67). Существует и иное определение помещения как "единицы комплекса недвижимого имущества, выделенной в натуре и предназначенной для самостоятельного использования для жилых и нежилых целей"[[68]](#footnote-68). Из приведенных определений можно сделать вывод, что здание и помещение относятся друг к другу как форма и содержание. "Во взаимоотношении содержания и формы содержание представляет подвижную, динамичную сторону целого, а форма охватывает систему устойчивых связей предмета"[[69]](#footnote-69). Действительно, здание состоит из множества помещений, но по своей сути оно нечто большее, не ограниченное простой совокупностью этих помещений, здание - это системный "организм". В рамках одного здания можно изменять помещения, перестраивать их, создавая тем самым совершенно иные объекты, но здание (как форма) останется неизменным. Таким образом, определение помещения как простой части здания и применение к нему норм об аренде зданий и сооружения невозможно.

С высказыванием о том, что понятие "нежилое помещение" как часть понятия "здание" употребимо, но к отношениям с ним нормы параграфа 4 применяются лишь в случае, если стороны об этом специально договорятся[[70]](#footnote-70), нельзя согласиться, поскольку закон не предусматривает распространение норм параграфа 4 главы 34 ГК РФ на иные объекты, кроме зданий и иных сооружений.

Что касается природы нежилых помещений, то в юридической литературе подразумевается недвижимый характер этих объектов. Однако отсутствуют попытки обосновать данный тезис. Одним из критериев недвижимости Закон (ст. 130 ГК РФ) называет прочную связь с землей и отсутствие возможности перемещения без несоразмерного ущерба. Подобный критерий вполне применим к нежилым помещениям. "Привязка" нежилого помещения к определенному земельному участку носит опосредованный характер - через то здание, которое представляет собой форму существования данного нежилого помещения и непосредственно находится на данном земельном участке. Изменяя нежилое помещение, мы создаем новый объект в рамках той же формы, но с другими индивидуализирующими признаками.

С одной стороны, уничтожить нежилое помещение без ущерба для самого здания невозможно. Более того, полное уничтожение помещения (включая несущие стены) приводит к разрушению самого здания, а следовательно, к уничтожению основного объекта недвижимости.

С другой стороны, нежилое помещение нельзя возвести вне земельного участка.

В ГК РФ (ст. 130) непосредственно нежилые помещения не рассматриваются в качестве недвижимости. В то же время Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" нежилые помещения отнесены к числу недвижимых объектов, сделки с которыми подлежат государственной регистрации. Подобное несоответствие на практике привело к парадоксальной ситуации, когда договор аренды здания подлежит государственной регистрации только в том случае, если срок этого договора превышает один год (ст. 651 ГК РФ), а договор аренды нежилого помещения, находящегося в этом здании, подлежит государственной регистрации независимо от срока.

Для разрешения указанного противоречия можно предложить два способа:

1) исключить статью 651 ГК РФ и установить правило, согласно которому договоры аренды зданий и сооружений должны регистрироваться независимо от срока;

2) распространить правила статьи 651 ГК РФ (и только этой статьи, а не всего параграфа 4) на отношения, объектом которых служат нежилые помещения.

На основании вышеизложенного можно сделать следующие выводы.

1. Понятие "сооружение" является родовым по отношению к понятию "здание", и правильнее употреблять сочетание "здания и иные сооружения", как это предложено в научной литературе.

2. Несмотря на то что нежилое помещение является недвижимостью по признаку неразрывной связи с землей, к отношениям аренды нежилых помещений неприменимы специальные правила, регулирующие аренду зданий и иных сооружений.

3. Необходимо либо унифицировать правила о регистрации недвижимости, либо распространить действие статьи 651 ГК РФ на отношения, связанные с нежилыми помещениями.

Известные особенности имеют и сделки аренды предприятия. В законе установлены правовые особенности аренды предприятия как имущественного комплекса, используемого для осуществления предпринимательской деятельности (ст. 656-664 ГК). Права арендодателя на занятие определенной деятельностью на основании разрешения (лицензия) не переходят на арендатора, если иное не установлено законом или иным правовым актом. Однако это не освобождает арендодателя от соответствующих обязательств перед своими кредиторами. Права и обязанности по отношению к работникам предприятия регулируются правилами о реорганизации юридического лица.

Предприятие может быть передано собственником в аренду только после завершения расчетов с кредиторами. Последние должны быть до передачи предприятия письменно уведомлены арендодателем и могут потребовать от арендодателя прекращения или досрочного исполнения обязательств. По долгам, переведенным без согласия кредиторов, арендодатель и арендатор несут солидарную ответственность.

Подготовка предприятия к передаче является обязанностью арендодателя. Сама передача предприятия в аренду производится по передаточному акту, а моментом заключения договора аренды и возникновения по нему прав и обязанностей сторон определен момент государственной регистрации[[71]](#footnote-71).

Во время аренды арендатор обязан поддерживать предприятие в надлежащем техническом состоянии, включая его текущий и капитальный ремонт. Он несет расходы, связанные с эксплуатацией предприятия, включая обязательные платежи и налоги если иное не предусмотрено договором. На основании ст. 136 ГК плоды, продукция и доходы, полученные от использования арендованного имущества, являются собственностью арендатора. Если иное не предусмотрено договором, арендатор вправе без согласия арендодателя вносить изменения в состав арендованного имущественного комплекса, проводить его реконструкцию, расширение, техническое перевооружение- Срок договора аренды сейчас в ГК не установлен. Поэтому применяется правило ст. 610, согласно которому срок аренды определяется договором, если специальным законом не установлены максимальные сроки договора для отдельных видов аренды. Если срок в договоре не определен, или установленный срок истек, договор считается заключенным на неопределенный срок. Однако, при установленном законом максимальном (предельном) сроке аренды, договор по истечении предельного срока прекращается.

При прекращении договора имущественный комплекс должен быть возвращен арендодателю. Подготовка предприятия к передаче теперь является обязанностью арендатора и осуществляется за его счет, если иное не предусмотрено договором.

Размер и способы внесения арендной платы определяются в договоре аренды, однако ст. 611 ГК и многочисленные нормативные акты регулируют эти отношения сторон в отношении различных объектов[[72]](#footnote-72).

# 2.2 Договор аренды движимых вещей

По договору проката арендодатель, осуществляющий сдачу имущества в аренду в качестве постоянной предпринимательской деятельности, обязуется предоставить арендатору движимое имущество за плату во временное владение и пользование.

Имущество, предоставленное по договору проката, используется для потребительских целей. Если иное не предусмотрено договором или не вытекает из существа обязательства.

Договор проката заключается в письменной форме.

Договор проката является публичным договором.

Какими же характерными чертами должен обладать гражданско-правовой договор проката. Заметим, что договор проката единственный публичный договор среди договоров аренды. И как публичному договору ему должны быть присущи следующие черты:

Во-первых, в качестве одного из субъектов такого договора должна выступать коммерческая организация: унитарное государственное или муниципальное предприятие, хозяйственное общество или товарищество либо производственный кооператив. Что касается контрагента такой организации, то в этой роли может оказаться любое физическое или юридическое лицо, которое в данной договорной связи является, как правило, потребителем товаров, работ, услуг, соответственно производимых или осуществляемых коммерческой организацией[[73]](#footnote-73).

Во-вторых, далеко не все коммерческие организации могут быть признаны потенциальными субъектами публичного договора. Важное значение имеет характер деятельности такой организации. В связи с этим необходимо отметить, что среди многих различных видов предпринимательской деятельности выделяются такие, которые должны осуществляться соответствующими коммерческими организациями в отношении всех и каждого, кто к ним обращается. Хорошим ориентиром в определении таких видов деятельности является примерный перечень, содержащийся в п.1 ст.426 ГК РФ. Действительно, все эти совершенно разнородные виды деятельности, опосредуемые различными гражданско-правовыми договорами, объединяет одна общая черта, а именно: коммерческие организации должны вступать в договорные отношения с любыми физическими и юридическими лицами, которые к ним обращаются.

И наконец, в-третьих, предметом договора, определяемого как публичный, должны выступать такие обязанности, которые по сути своей составляют содержание именно той деятельности, которая по своему характеру должна осуществляться коммерческой организацией в отношении каждого, кто к ней обратится. Основной вопрос в определении гражданско-правового договора (в частности договора проката) как публичного заключается в выяснении правовых последствий такой квалификации[[74]](#footnote-74).

Практическое значение выделения публичных договоров состоит в том, что к публичным договорам применяются правила, отличные от общих норм договорного права. К числу таких специальных правил, применяемых к публичным договорам, относятся следующие:

1. Коммерческая организация не вправе отказаться от заключения публичного договора при наличии возможности предоставить потребителю соответствующие товары, услуги, выполнить для него соответствующие работы.
2. При необоснованном уклонении коммерческой организации от заключения публичного договора другая сторона вправе по суду требовать заключения с ней этого договора в соответствии с положениями, применяемыми при заключении договора в обязательном порядке.
3. Коммерческая организация не вправе оказывать предпочтение одному лицу перед другим в отношении заключения публичного договора, кроме случаев, когда законом или другими правовыми актами допускается предоставление льгот для отдельных категорий потребителей. Например, в соответствии со ст.15 Закона РФ «О ветеранах»[[75]](#footnote-75) инвалиды Великой Отечественной войны пользуются преимущественным правом установки по месту их жительства телефонного аппарата.
4. В отличие от обычных гражданско-правовых договоров, споры по условиям которых могут быть переданы сторонами на рассмотрение суда лишь при наличии согласия обеих сторон, споры, связанные с заключением публичных договоров, а также разногласия сторон по отдельным условиям таких договоров должны разрешаться в судебном порядке независимо от того, имеется ли согласие на то обеих сторон.

И наконец, ещё одна особенность публичного договора, которая относится к специфике его правового регулирования, но также свидетельствует об ограничении действия принципа свободы договора в отношении данного договора. Согласно п.4 ст.426 ГК в случаях, предусмотренных законом, Правительству РФ предоставлено право издавать правила, обязательные для сторон при заключении и исполнении публичных договоров (типовые договоры, положения и т.д.). Таким образом, законодатель априори исходит из того, что императивные правовые нормы, определяющие условия публичного договора, могут быть установлены не только федеральным законом, как это имеет место в большинстве случаев, но и постановлениями Правительства[[76]](#footnote-76).

Из текста статьи 426 ГК РФ вытекает, что обязательным участником публичного договора должна являться коммерческая организация. При этом из числа возможных участников договора исключаются все некоммерческие организации, которые при определённых условиях тоже могут заниматься предпринимательской деятельностью, а также индивидуальные предприниматели[[77]](#footnote-77). Однако из предыдущего изложения следует, что не всякая коммерческая организация может выступать агентом такого договора, а лишь удовлетворяющая перечисленным выше критериям.

Путём введения категории (типа) публичного договора законодатель пытается обеспечить оптимальное удовлетворение в определённых сферах потребностей экономически слабой стороны, то есть в основном массового потребителя. Следовательно, именно потребители выступают на стороне контрагента коммерческой организации, которая, сообразуясь с характером своей хозяйственной деятельности, должна осуществлять конкретные действия в отношении каждого, кто к ней обратится.

Согласно положениям ГК РФ условия договора могут определяться:

1. По усмотрению сторон, заключающих конкретный договор;
2. Примерными условиями, разработанными для договоров соответствующего вида, опубликованными в печати и применяемыми сторонами договора;

Соответствующими обычаями делового оборота;

1. Обязательными для сторон правилами, содержащимися в правовых актах.

Применительно к типу публичного договора особое значение приобретают последние правила, установленные законом и иными правовыми актами, действующими в момент его заключения. Такого рода правила (типовые договоры, положения), обязательные для сторон при заключении и исполнении публичных договоров, вправе издавать в случаях, предусмотренных законом, Правительство РФ[[78]](#footnote-78).

Данное положение в полной мере учитывает специфику отношений, опосредуемых публичными договорами: как правило, это отношения определённых коммерческих организаций с массовым потребителем. Именно необходимость обеспечения защиты прав и законных интересов потребителей требует оперативного и гибкого регулирования условий публичных договоров.

Один из способов формулирования сторонами условий договора, значительно облегчающий его оформление, заключается в отсылке к условиям различных примерных договоров (ст.427 ГК). Для этого достаточно, чтобы примерные условия договоров были разработаны применительно к конкретным видам договоров, а главное, чтобы эти примерные условия были опубликованы в печати, то есть были бы общеизвестны и определимы.

В этом плане, как показывает опыт других стран, особого внимания заслуживают условия примерных договоров, разрабатываемые различными ассоциациями (союзами) товаропроизводителей либо потребителей. В таких примерных условиях отражается специфика соответствующих товаров, работ и услуг, предусматриваются конкретные правовые средства, направленные на реализацию интересов производителей и потребителей, обеспечение защиты их прав[[79]](#footnote-79).

В них, в частности, могут определяться:

1. Обязательный и дополнительный объём предоставляемых услуг;
2. Их качественные характеристики;
3. Специальные права и обязанности хозяйствующего субъекта – исполнителя;
4. Льготы для отдельных категорий потребителей;
5. Ценообразовательная процедура[[80]](#footnote-80).

Все вышеизложенное можно отнести и к договору проката. Здесь для арендодателя заключение договора с обратившимся к нему лицом является обязательным, если в момент обращения имеется в наличности сдаваемое на прокат имущество. Арендодатель должен предоставлять имуществ во в прокат любым пользователям на равных условиях за равную плату, если, конечно, для кого-то из них не установлены законом определенные льготы. При необоснованном уклонении от заключения договора проката лицо, заинтересованное в том, чтобы такой договор был с ним заключен, вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор. В судебном порядке могут быть урегулированы и разногласия сторон по отдельным условиям договора. На договор проката распространяется ряд общих положений об аренде: обязанность предоставления имущества сдаваемого в прокат, в состоянии, соответствующем условиям договора и назначению имущества; обязанность арендатора использовать получаемое имущество в соответствии условиями договора, а если таковые отсутствуют - в соответствии с назначением имущества; сохранение действия договора в силе при изменении собственника имущества, сдаваемого в аренду: право арендодателя на расторжение договора и возмещение убытков при несоблюдении получившим имущество лицом требования использовать его строго по условиям договора или в соответствии с назначением.

Вместе с тем, соответствующий именно договору проката раздел ГК предусматривает ряд специфических особенностей для него правил: к ним относятся нормы о сроке, форме и содержании договора проката.

Срокдоговора проката не может превышать одного года (п. 1 ст.627 ГК). Даже если стороны заключают договор проката на более длительный срок, он считается заключенным на год. Правила о возобновлении договора аренды на неопределенный срок, если арендатор фактически продолжает пользоваться имуществом после окончания срока договора, а также правила о преимущественном праве арендатора, исполнившего надлежащим образом свои обязанности, возобновить договор по истечении срока его действия (ст. 621 ГК) к договору проката не применяется[[81]](#footnote-81).

 Формадоговора предусмотрена только письменная, независимо от срока действия договора и состава его участников (п. 2 ст.626 ГК). Что касается содержания договора проката, то права и обязанности контрагентов в нем имеют существенные отличия от прав и обязанностей сторон договора аренды.

 Для того, чтобы защитить интересы арендаторов и устранить возможность разногласий между сторонами при выявлении дефектов в сданном на прокат имуществе, установлена дополнительная обязанность арендодателя в ст.628 ГК (по сравнению с п.1 ст.611 ГК). Арендодатель должен в присутствии арендатора проверить исправность сдаваемого на прокат имущества и выдать арендатору письменные инструкции о правилах эксплуатации его.

Если арендатор в процессе использования полученного на прокат имущества обнаруживает недостатки, препятствующие полностью или частично его эксплуатации, арендодатель обязан в десятидневный срок со дня получении соответствующего заявления арендатора либо безвозмездно устранить недостатки имущества, находящегося у арендатора, либо заменить доброкачественным предметом проката. В договоре проката может быть оговорен и более короткий, чем десятидневный, срок для указанных действий.

Если же недостатки сданного на прокат имущества явились следствием нарушения арендатором правил о его использовании, арендатор оплачивает стоимость ремонта и транспортировки предмета проката. Когда будет установлено, что по вине арендатора этот предмет полностью вышел из строя и ремонту не подлежит, арендатор обязан возмещать арендодателю причиненные своими действиями убытки, включая и упущенную выгоду, если законом или договором не предусмотрено иное[[82]](#footnote-82).

Поскольку в договорах проката бытовых предметов арендаторами часто выступают граждане, к подобным отношениям помимо выше охарактеризованных норм ГК могут применяться правила главы I Закона «О защите прав потребителей»[[83]](#footnote-83), касающихся гарантий качества арендованного имущества, права на безопасность его и на информацию о нем, а также о возможности возмещения морального вреда за счет арендодателя при определенных условиях и специальных правил судебного разбирательства.

# 2.3 Финансовая аренда (лизинг)

По договору финансовой аренды (лизинга) арендодатель (лизингодатель) обязуется приобрести в собственность указанное арендатором (лизингополучателем) имущество у определенного им же продавца и предоставить арендатору это имущество за плату во временное владение и пользование для предпринимательских целей (ст. 665 ГК.).

Основополагающим законодательным актом по отношению к договору лизинга, безусловно, является вторая часть Гражданского кодекса РФ, где рассматриваемому договору посвящен специальный параграф 6, включенный в главу 34 (аренда). По Гражданскому кодексу (ст. 665) в соответствии с договором финансовой аренды (договором лизинга) арендодатель (лизингодатель) обязуется приобрести в собственность указанное арендатором (лизингополучателем) имущество у определенного им продавца и предоставить арендатору это имущество за плату во временное владение и пользование для предпринимательских целей[[84]](#footnote-84).

Во-первых, в системе лизинга помимо непосредственных участников данного договора в качестве обязанного лица выступает также продавец имущества, передаваемого в финансовую аренду. Во-вторых, лизингодатель на момент заключения договора еще не является собственником лизингового имущества, а лишь принимает на себя обязательство приобрести его у конкретного лица. В-третьих, арендатор не просто получает имущество во владение и пользование, но и указывает арендодателю, у кого и что именно тот должен приобрести. Наконец, в-четвертых, закон, хотя и в виде диспозитивной нормы, предусматривает, что арендованное имущество передается арендатору не лизингодателем, а непосредственно продавцом этого имущества.

Согласно ст. 666 ГК РФ предметом финансовой аренды могут быть любые непотребляемые вещи, используемые для предпринимательской деятельности, кроме земельных участков и других природных объектов. В силу общих положений законодательства не может передаваться в лизинг и другое имущество, обращение которого запрещено законом или для оборота которого установлен особый режим[[85]](#footnote-85).

Сейчас достаточно актуальным стал вопрос о том, можно ли сдавать в лизинг не только производственное оборудование или транспортные средства, но и офисную технику, в том числе компьютеры, так как их становится выгодно приобретать посредством лизинга из-за ускоренной амортизации. Следует подчеркнуть, что каких-либо запретов на этот счет в законе нет. К тому же для многих видов деятельности офисная техника - это те же средства производства.

Арендодатель обязан уведомлять продавца о том, что приобретаемое у него имущество в дальнейшем будет передано в лизинг (ст. 667 ГК РФ).

В ГК РФ нет специальных положений о форме договора финансовой аренды, поэтому должны применяться общие нормы о форме коммерческих сделок - они подлежат заключению в простой письменной форме, в том числе допускается заключение договора путем обмена письмами. Однако здесь тоже существуют определенные проблемы. В частности, возникает вопрос о том, должны ли договоры финансовой аренды недвижимости или предприятий подчиняться правилам о договорах аренды соответствующего имущества? Формально - нет. Логика рассуждений такова: глава 34 построена так, что преимущественную силу имеют нормы, включенные в специальные параграфы, а в части, неурегулированной ими, действуют общие положения об аренде. Правила применения к специальным арендным отношениям норм, входящих в другие специальные параграфы этой главы ГК РФ, не имеется. Но в то же время надо иметь в виду, что почти все сделки с недвижимостью подлежат государственной регистрации, а в органах госрегистрации предъявляются очень жесткие требования к оформлению договоров и других документов. Поэтому лучше все-таки учитывать требования, предъявляемые законом в форме договора аренды того или иного вида имущества. Нет в рассматриваемом параграфе и указаний о сроках действия договоров финансовой аренды. Однако поскольку в приведенном выше определении этого договора говорится о передаче имущества во временное пользование, то, естественно, срок лизинга является существенным условием такого договора, и если он в договоре не указан, то тот не может считаться заключенным. Арендатору предоставлено право заявлять претензии по качеству или комплектности лизингового имущества непосредственно продавцу, минуя арендодателя (п. 1 ст. 670 ГК РФ)[[86]](#footnote-86).

Необходимо иметь в виду, что согласно ч. 1 ст. 4 Федерального закона от 22 декабря 1995 года №. 15-ФЗ "О введении в действие части второй Гражданского кодекса Российской Федерации" и Указ, и Временное положение с 1 марта 1996 года утратили юридическую силу в части, противоречащей параграфу 6 главы 34 ГК РФ[[87]](#footnote-87).

8 февраля 1998 года был принят Федеральный закон № 16-ФЗ "О присоединении Российской Федерации к Конвенции УНИДРУА о международном финансовом лизинге." Правила Конвенции применяются к таким договорам финансовой аренды, стороны которых имеют места своей деятельности в разных государствах, а сама сделка связана со странами - участницами хотя бы по одному из двух следующих признаков: а) местом деятельности сторон договора лизинга или продавца соответствующего оборудования являются участники Конвенции и б) договоры лизинга и поставки подчиняются праву государства, подписавшего Конвенцию (п. 1 ст. 3).Конвенция определяет международный финансовый лизинг как сделку, где арендодатель по спецификации арендатора заключает договор поставки с третьей стороной (продавцом), в соответствии с которым арендодатель приобретает комплексное оборудование, средства производства или иное оборудование на условиях, одобренных арендатором в той мере, в какой они затрагивают его интересы, и заключает договор с арендатором, предоставляя ему право использовать оборудование за периодические платежи (пп. "а" и "б" п. 1 ст. 1). Арендодатель при этом, так же как и по российскому законодательству, обязан уведомить продавца о том, что приобретаемое у него оборудование предназначается для предоставления в лизинг. По Конвенции последующий переход права собственности на лизинговое имущество к арендатору не является обязательной характеристикой лизинга. Обязанности поставщика по договору купли - продажи оборудования распространяются на арендатора, как если бы он был стороной этой сделки (ст. 10). Арендатор в случае нарушения арендодателем условий договора вправе отказаться от оборудования или расторгнуть договор. Если же он сам нарушил свои обязательства, то может быть принужден контрагентом возместить убытки сверх арендных платежей, а когда нарушения признаются существенными - то и к досрочной выплате суммы будущих периодических платежей (ст. 13).

Арендодатель может передать свои права на лизинговое имущество третьим лицам при условии, что это не освобождает его от выполнения обязательств перед лизингополучателем. Арендатор, в свою очередь, вправе передавать права пользования имуществом другим лицам только с согласия арендодателя (ст. 14)[[88]](#footnote-88).

Если говорить о существенных условиях договора лизинга, то необходимо отметить разный подход по этому вопросу, существующий в ГК РФ и в Законе «О лизинге» Так, согласно ст. 665 ГК РФ по договору финансовой аренды (договору лизинга) арендодатель обязуется приобрести в собственность указанное арендатором имущество у определенного им продавца и предоставить арендатору это имущество за плату во временное владение и пользование для предпринимательских целей. Закон о лизинге в ст. 15 устанавливает целый перечень существенных условий лизингового договора, в результате чего практически все условия договора лизинга считаются существенными. Обязательные признаки и условия договора лизинга установлены и в ст. 16 Закона о лизинге. Однако юристы до сих пор не пришли к единому мнению: какими из этих норм следует руководствоваться при решении вопроса о том, является сделка лизинговой или нет?

В качестве примера можно привести Постановление Федерального арбитражного суда Дальневосточного округа от 3 апреля 2001 г. № Ф03-А37/01-1/442. Договор лизинга был признан судом незаключенным как несоответствующий ст. 422 ГК РФ, а в частности ст. 665 ГК РФ, устанавливающей, по мнению суда, существенные условия для договора финансовой аренды (лизинга), т.к. в договоре отсутствуют существенные условия, а именно: обязанность приобретения арендодателем предмета лизинга у определенного арендатором продавца и отсутствия права выбора продавца самим арендодателем. Так же, как указывается в названном постановлении, заключенный договор не признается договором лизинга и в силу ст. 667 ГК РФ, т.к. лизингодатель, покупая имущество, не предупредил продавца о том, что покупаемое им имущество предназначается для передачи в лизинг. Арбитражный суд кассационной инстанции признал договор не отвечающим признакам договора финансовой аренды, но отметил действия сторон по фактическому исполнению сделки, свидетельствующие о наличии между ними арендных отношений с правом выкупа арендованного имущества, которые регулируются параграфом 1 главы 34 ГК РФ[[89]](#footnote-89).

Федеральный арбитражный суд Московского округа (Постановление от 15 мая 2008 г. по делу № КГ-А40/1883-08[[90]](#footnote-90)) отмечает, что существенные условия и особый порядок заключения договоров финансовой аренды (лизинга) установлены ст. ст. 665, 667 ГК РФ, а также ст. 15, 16 Закона № 164-ФЗ[[91]](#footnote-91).

Встречаются в судебной практике и противоположные случаи - попытки доказать, что между сторонами был заключен договор купли - продажи, а не лизинга. Так, организация в кассационной жалобе указала, что суд не дал буквального толкования условий договора, которым установлено, что договор считается заключенным при наличии приложения к договору № 2 о согласовании размера и сроков уплаты лизинговых платежей, нарушение которых влечет за собой имущественную ответственность. Приложение № 2 сторонами согласовано не было, и, следовательно, суду надлежало признать этот договор незаключенным.

Основываясь на этом, организация, полагающая, что был заключен договор купли - продажи сельскохозяйственного оборудования, считает свои обязательства по оплате оборудования выполненными. Зачет организацией - лизингодателем части платежей по договору в счет оплаты стоимости услуг по незаключенному договору лизинга организация - лизингополучатель находит необоснованным.

Федеральный арбитражный суд Поволжского округа по этому вопросу отметил[[92]](#footnote-92), что согласно представленным документам сторонами был заключен договор финансового лизинга, и в счет исполнения обязательств по данному договору лизингодатель на основании устной заявки лизингополучателя закупил у организации сельскохозяйственное оборудование, переданное лизингополучателю по акту приемки - передачи.

Согласно условиям договора лизинга в день его заключения стороны подписали два приложения за № 1, в одном из которых согласованы ассортимент объектов лизинга и количество сельскохозяйственной техники, подлежащей поставке по данному договору. Во втором документе, обозначенном как приложение к акту приемки - передачи, согласованы условия, сроки и порядок расчетов лизингополучателя за технику. Как отмечает кассационная инстанция, указанные обстоятельства не противоречат нормам права, установленным ст. ст. 665, 666 и 668 ГК РФ. Кроме того, заключение и исполнение сторонами договора лизинга подтверждаются также и счетом - фактурой с расшифровкой платежей, платежными поручениями, которыми ответчик частично перечислил задолженность за сельскохозяйственное оборудование, указав наименование платежей - "Стоимость объекта лизинга".

Таким образом, учитывая изложенные обстоятельства, суд посчитал, что доводы заявителя о заключении между сторонами договора купли - продажи, а не лизинга и поэтому отсутствии у него обязательства по уплате лизинговых платежей и пени за просрочку их оплаты не основаны на материалах дела.

В отношении государственных учреждений взыскание задолженности по уплате лизинговых платежей тоже имеет свои особенности. Так, арбитражный суд первой и апелляционной инстанций, рассматривая такое дело, руководствуясь ст. 401 ГК РФ, исходил из отсутствия вины ответчика (государственного учреждения) в просрочке исполнения обязательства. Материалами дела, по мнению судебных инстанций, рассматривающих дело, было подтверждено отсутствие финансирования ответчика как государственного учреждения за счет средств федерального бюджета, а им самим при этом были предприняты все меры для надлежащего исполнения обязательства.

Заканчивая разговор о вопросах, возникающих при рассмотрении в арбитражных судах споров по лизинговым сделкам, отметим, что, хотя при рассмотрении этой категории дел и появляются особенности, возникающие как в связи с проблемами в правовом регулировании лизинга, так и в связи с отличительными чертами, характерными только для договора лизинга, чего, безусловно, нельзя не учитывать, причины для возникновения споров остаются теми же, что и для остальных категорий дел - попытка уйти от исполнения своих обязанностей по заключенному договору, поиск для себя каких-либо преимуществ и льгот либо неисполнение контрагентом по сделке своих обязательств.

# Заключение

Проведенное исследование финансово-правового и гражданско-правового аспектов, правового регулирования аренды (имущественного найма), а также участия органов внутренних дел в арендных отношениях позволяет сформулировать нижеприведенные выводы, положения и предложения, использование которых возможно при реализации института аренды в правоприменительной практике, а также при совершенствовании финансового и гражданского законодательства.

Институт аренды известен с древнейших времен. До наших дней он дошел практически без существенных изменений. Основной расцвет аренды, принято относить к временам развития римского права. Исторически прослеживается тенденция сохранения сущности имущественного найма и основных положений, регулирующих его.

1.По существу аренда представляет собой переход имущества от одного лица к другому во временное владение и пользование. Однако договор аренды, по нашему мнению, связан не только с предоставлением нанимателю правомочий по владению и пользованию вещью - предметом аренды, но и частично передачей правомочий распоряжения. Это наглядно проявляется в договоре аренды транспортных средств, предприятия как имущественного комплекса. Особенно ярким доказательством тому является право арендатора передавать другому лицу в субаренду предмета аренды. В связи с этим, автором предлагается внести изменение в пункт первый статьи 606 ГК РФ. Указанный пункт целесообразно изложить в следующей редакции: «По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение, пользование и частичное распоряжение или во временное пользование».

2.Поскольку в действиях арендатора есть акты распоряжения имуществом, то название статьи 615 ГК РФ «Пользование арендованным имуществом», по нашему мнению, следует признать неудачным и вводящим в заблуждение относительно правовой природы указанных сделок. Точнее было бы назвать эту статью «Правомочия арендатора в отношении арендованного имущества».

3. По договору аренды арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендуемое им имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои право и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем). В случае возникновения вторичной субаренды, в целях устранения несоответствий необходимо ввести положение, ограничивающее переход к субарендатору прав по распоряжению. В связи с чем пункт 2 статьи 615 ГК РФ предлагается дополнить словами «субарендатор имеет право распоряжаться имуществом, полученным по договору субаренды, только с согласия арендодателя».

4. По истечении срока действия договора аренды арендатор должен вернуть имущество арендодателю. Если же арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, то происходит возобновление договора арены. В ГК РФ не установлен срок «ожидания» возражения. В интересах арендодателя и арендатора срок ожидания в нем должен быть определен. В связи с этим целесообразно дополнить пункт второй статьи 621 ГК РФ частью второй, изложив ее в следующей редакции: «Возражения арендодателя должно быть заявлено не позднее семи дней по окончании договора при аренде движимого имущества и 14 дней - недвижимого».

Если по окончании срока договора аренды наниматель при отсутствии возражений наймодателя продолжает пользоваться вещью, то имеет место не возобновление договора, а заключение нового договора.

5. Целесообразно было бы включить в текст Гражданского кодекса статью о существенных условиях договора аренды. Автором предлагается главу 34 «Аренда» дополнить статьей 606.1 «Существенные условия договора аренды», содержащую в себе следующие положения:

«При заключении договора аренды (имущественного найма) между арендодателем (наймодателем) и арендатором (нанимателем) должно быть достигнуто соглашение:

1) о предмете договора аренды;

2) о сроке действия договора аренды;

3) о сроке, порядке внесения и размере арендной платы;

4) об условиях пользования арендованным имуществом;

5) об обеспечении содержания арендованного имущества».

В работе предлагается авторская трактовка критериев, которые позволяют разграничивать договор аренды и близкие договорные правовые институты.

6 Договоры хранения в автоматических камерах хранения определены как договоры хранения, поскольку функция самих камер и направленность договора заключаются именно в хранении.

Договор коммерческой концессии отличается от договора аренды прежде всего по объекту, если же предусматривается передача не только исключительных прав, но и вещей, договор коммерческой концессии должен быть определен как смешанный договор (с элементами аренды).

Договор хранения в целом легко отличается от договора аренды по обязанности хранителя лишь хранить вещь без пользования. В тех случаях, когда он получает также право и пользоваться хранимым, это правомочие у него возникает опять же в интересах поклажедателя для обеспечения сохранности имущества.

Договор фрахтования (чартер) в работе определен как договор перевозки, поскольку с его помощью удовлетворяется потребность фрахтователя переместить груз в место назначения; само транспортное средство интересует его лишь косвенно и только в указанной связи. В договоре же фрахтования на время с экипажем фрахтователя интересует именно само транспортное средство и его возможности в целом, этот договор должен быть отнесен к арендному типу договоров.

Концессионные соглашения, в том числе соглашения о разделе продукции, образуют самостоятельный тип договоров, для которых характерен особый субъектный состав (участвует Российская Федерация), административный характер ряда отношений, особый объект (предоставляются исключительные права, а не само имущество). Совокупность этих и других специфических признаков не позволяет смешивать такие соглашения с арендой земельных участков. В работе также сделан вывод, что договор аренды недр невозможен, в том числе в связи с отсутствием у недр свойств непотребляемости и определенности (недра есть естественное состояние земли).

# Библиографический список

**Нормативно-правовые акты**

1. Конституция Российской Федерации [Текст]: офиц. текст. от 12.12.1993 г. // Российская газета. – 1993. – № 237.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) [Текст]: [Федеральный закон № 51-ФЗ, принят 30.11.1994 г., по состоянию на 24.07.2008] // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) [Текст]: [Федеральный закон № 14-ФЗ, принят 26.01.1996 г., по состоянию на 14.07.2008] // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 5. – Ст. 410.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) [Текст]: [Федеральный закон № 146-ФЗ, принят 26.11.2001 г., по состоянию на 30.06.2008] // Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 49. – Ст. 4552.
5. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации [Текст]: [Федеральный закон № 138-ФЗ, принят 14.11.2002 г., по состоянию на 22.11.2008] // Собрание законодательства РФ. – 2002. – № 46. – Ст. 4532.
6. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации [Текст]: [Федеральный закон № 95-ФЗ, принят 24.07.2002 г., по состоянию на 03.12.2008] // Собрание законодательства РФ. – 2002. – № 30. – Ст. 3012.
7. Лесной кодекс Российской Федерации [Текст]: [Федеральный закон № 200-ФЗ, принят 04.12.2006 г., по состоянию на 22.07.2008] // Собрание законодательства РФ. – 2006. – № 50. – Ст. 5278.
8. Водный кодекс Российской Федерации [Текст]: [Федеральный закон № 74-ФЗ, принят 03.06.2006 г., по состоянию на 14.07.2008] // Собрание законодательства РФ. – 2006. – № 23. – Ст. 2381.
9. О лицензировании отдельных видов деятельности [Текст]: [Федеральный закон № 128-ФЗ, принят 08.08.2001 г., по состоянию на 22.07.2008] // Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 33 (часть I). – Ст. 3430.
10. Об инвестиционной деятельности в российской федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений [Текст]: [Федеральный закон № 39-ФЗ, принят 25.02.1999 г., по состоянию на 24.07.2007] // Собрание законодательства РФ. – 1999. – № 9. – Ст. 1096.
11. О финансовой аренде (лизинге) [Текст]: [Федеральный закон № 164-ФЗ, принят 29.10.1998 г., по состоянию на 26.07.2006] // Собрание законодательства РФ. – 1998. – № 44. – Ст. 5394.
12. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним [Текст]: [Федеральный закон № 122-ФЗ, принят 21.07.1997 г., по состоянию на 22.07.2008] // Собрание законодательства РФ. – 1997. – № 30. – Ст. 3594.
13. О соглашениях о разделе продукции [Текст]: [Федеральный закон № 225-ФЗ, принят 30.12.1995 г., по состоянию на 29.12.2004] // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 1. – Ст. 18.
14. О ветеранах [Текст]: [Федеральный закон № 5-ФЗ, принят 12.01.1995 г., по состоянию на 22.07.2008] // Собрание законодательства РФ. – 1995. – № 3. – Ст. 168.
15. О защите прав потребителей [Текст]: [Закон РФ № 2300-1, принят 07.02.1992 г., по состоянию на 25.10.2007] // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 3. – Ст. 140.
16. О порядке регистрации транспортных средств [Текст]: [Приказ МВД РФ№ 59, от 27.01.2003 г., по состоянию на 04.06.2007] // Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. – 2003. – № 18. – С.43.
17. Об утверждении формы федерального государственного статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов и инструкции по ее заполнению [Текст]: [Постановление Госкомстата РФ № 101, от 14.07.1995 г., по состоянию на 11.02.1999] // Финансовая газета. – 1995. – № 52. – С. 19.

**Научная и учебная литература**

1. Агафонов Ю.А. Аренда в системе сельскохозяйственных отношений: учебное пособие. [Текст] – М., Юнити. 2008. – 432 с.
2. Аксюк И.В. Понятие недвижимости и ее оборотоспособность [Текст] // Северокавказский юридический вестник. – 2008. – № 1. – С. 88.
3. Алексеев Т.Д. Аренда торговых помещений. [Текст] – М., Скиф. 2008. – 578 с.
4. Бондаренко Д.В. Заключение и регистрация договора аренды нежилых помещений [Текст] // Право и экономика. – 2006. – № 3. – С. 23.
5. Бочарова К.В. Некоторые особенности правовой регламентации инвестиционного договора как гражданско-правового обязательства [Текст] // Правовое регулирование предпринимательской деятельности: Сб. научи, статен. – Самара., Самарск. гос. ун-т. 2001. – 378 с.
6. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: договор о передаче имущества. [Текст] – М., Статут. 2005. – 678 с.
7. Булеков М. Договор аренды зданий и сооружений [Текст] // Фин. Россия. – 1997. – № 18. – С. 15.
8. Валодин Л.Ф. Предприятие как недвижимость [Текст] // Хозяйство и право. – 2002. – № 4. – С. 17.
9. Васильева М.В. Гражданско-правовые средства охраны и использования памятников истории и культуры. Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. [Текст] – М., 1988. – 42 с.
10. Витрянский В.В. Договор аренды и его виды: прокат, фрахтование на время, аренда зданий, сооружений и предприятий, лизинг. [Текст] – М., Статут. 2002. – 326 с.
11. Витрянский В. Общее положение о договоре [Текст] // Хозяйство и право. – 1995. – № 12. – С. 15-16.
12. Возчиков М. Учреждение-арендодатель [Текст] // ЭЖ-Юрист. – 2006. – № 46. – С. 9.
13. Вострокнутов А. Десять типичных ошибок сторон арендных правоотношений [Текст] // Корпоративный юрист. – 2006. – № 11. – С. 28.
14. Гражданское право России. Часть вторая. Обязательственное право: курс лекций [Текст] / Отв. ред. Садиков О.Н. – М., Норма. 2004. – 476 с.
15. Гражданское право. Учебник. Часть 2 [Текст] / Под ред. Сергеева А.П., Толстого Ю.К. – М., Проспект. 2008. – 836 с.
16. Гражданское право. В 2-х томах. Том 2. Учебник [Текст] / Под ред. Суханова Е.А. – М., Волтерс Клувер. 2008. – 812 с.
17. Гражданское право. Часть вторая: учебник [Текст] / Отв. ред. Мозолин В.П., Масляев А.И. – М., Юристъ. 2007. – 762 с.
18. Гражданское право России. Часть вторая: Курс лекций [Текст] / Под ред. Брагинского М.И., Клейна Н.И. – М., БЕК. 1997. – 502 с.
19. Гришаев С.П. Все о недвижимости: Учеб. пособие. [Текст] – М., Волтерс Клувер. 2007. – 568 с.
20. Гришин Л.Ж. Договор проката [Текст] // Российская юстиция. – 2000. – № 9. – С. 7.
21. Дедиков С. Лизинг в лабиринте: поиск спасительной нити. [Текст] // Бизнес-адвокат. – 2008. – №. 15. – С. 43.
22. Дедиков С. Публичный договор [Текст] // Хозяйство и право. – 2002. – №11. – С. 116.
23. Долуханян P.M., Морозовская Т.А. Аренда торговых помещений. [Текст] – М., Юрлитиздат. 1976. – 312 с.
24. Дунаева Н.Ю. Проблемы практики применения законодательства, связанного с арендными отношениями [Текст] // Вестник Арбитражного суда города Москвы. – 2007. – № 5. – С. 17.
25. Емельянов А.С. Заключение и регистрация договоров аренды недвижимости [Текст] // Недвижимость. Строительство. Право. – 2008. – № 4. – С. 24.
26. Жариков, Ю.Г. Масевич М.Г. Недвижимое имущество: правовое регулирование. Научно-практическое пособие. [Текст] – М., БЕК. 2002. – 516 с.
27. Жилинский С.Э, Правовая основа предпринимательской деятельности (предпринимательское право). Курс лекций. [Текст] – М., Юрайт. 2008. – 418 с.
28. Земельный участок: вопросы и ответы [Текст] / Под ред. Боголюбова С.А. – М., Юстицинформ. 2008. – 518 с.
29. Иоффе О.С. Обязательственное право. [Текст] – М., Статут. 2005. – 674 с.
30. Исрафилов И. Аренда нежилых помещений [Текст] // Хозяйство и право. – 1997. – № 10. – С. 113
31. Каширин А. Роковая аренда [Текст] // ЭЖ-Юрист. – 2008. – № 35. – С. 8.
32. Комментарий к гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой (постатейный) [Текст] / Под ред. Абовой Т.Е., Кабалкина А.Ю. – М., Юрайт-Издат. 2008. – 864 с.
33. Комментарий к гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй (постатейный) [Текст] / Под ред. Абовой Т.Е., Кабалкина А.Ю. – М., Юрайт-Издат. 2008. – 882 с.
34. Комментарий к гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой (постатейный) [Текст] / Под ред. Садикова О.Н.. – М., Инфра-М. 2008. – 746 с.
35. Комментарий к гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй (постатейный) [Текст] / Под ред. Садикова О.Н. – М., Инфра-М. 2007. – 798 с.
36. Корнев О.Д. Финансовый лизинг [Текст] // Российская юстиция. – 2001. – № 4. – С. 32.
37. Лаасик Э.Я. Советское гражданское право. Часть особенная. [Текст] – Таллинн., 1980. – 782 с.
38. Ланда В.М. Договор предварительной аренды нежилых помещений: проблемы правоприменения [Текст] // Юрист. – 2008. – № 4. – С. 16.
39. Левенсон Д.С. Договор аренды транспортных средств: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. [Текст] – М., 1968. – 38 с.
40. Левенсон Д.С. Договор аренды транспортных средств. [Текст] – М., Юридическая литература. 1969. – 318 с.
41. Левицкая Е.А. Аренда и концессия как формы публично-частного партнерства в управлении коммунальным имуществом муниципальных образований [Текст] // Юрист. – 2007. – № 9. – С. 22.
42. Лермонтов Ю.М. Об особенностях заключения и исполнения договора аренды: что нужно знать контрагентам [Текст] // Право и экономика. – 2008. – № 5. – С. 22.
43. Мейер Д.И. Русское гражданское право. Ч. 2. [Текст] – М., Статут. 2002. – 654 с.
44. Научно-практический комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой (постатейный) [Текст] / Под ред. Мозолина В.П., Малеиной М.Н. – М., Норма. 2006. – 732 с.
45. Николюкин С.В. Коммерческая аренда в международном обороте: специфика и практика разрешения споров [Текст] // Налоги (газета). – 2008. – № 36. – С. 17.
46. Ожегов С.И., Шведова Н.Ю. Толковый словарь русского языка. [Текст] – М., Азбуковник. 1997. – 1024 с.
47. Пискунова Е.А. Нежилое помещение как объект гражданских прав и предмет договора аренды [Текст] // Правовые вопросы недвижимости. – 2008. – № 2. – С. 25.
48. Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. [Текст] – М., Статут. 2004. – 642 с.
49. Правовые проблемы гражданской правосубъектности [Текст] / Отв. ред. Красавчиков О.А. – М., Статут. 2005. – 574 с.
50. Пронина М.Г. Имущественный найм в отношениях между социалистическими организациями. [Текст] – Минск., 1969. – 362 с.
51. Романец Ю.В. Система договоров в гражданском праве России. [Текст] – М., Юристь. 2001. – 642 с.
52. Сарбаш С.В. Обеспечительная передача правового титула [Текст] // Вестник гражданского права. – 2008. – № 1. – С. 15.
53. Сарнаков И.В. Договор аренды: понятие, признаки, характерные черты, место в системе договорных отношений и основные его положения [Текст] // Юрист. – 2006. – № 4. – С. 21.
54. Ситникова Е. Лизинг и суд (некоторые вопросы судебной практики по спорам) [Текст] // Бизнес-адвокат. – 2007. – № 24. – С. 43.
55. Сыродоев Н.А. Регистрация прав на землю и другое недвижимое имущество [Текст] // Государство и право. – 1998. – № 8. – С. 91.
56. Тарасенко Ю.А. О выборе способа защиты прав арендатора [Текст] // Вестник ВАС РФ. – 2005. – № 5. – С. 31.
57. Толмачев О.Ж. Арендные правоотношения [Текст] // Российская юстиция. – 2002. – № 2. – С. 16.
58. Тотьев К. Публичный договор [Текст] // Хозяйство и право. – 2002. – №6. – С. 79-80.
59. Учебник. Гражданское право. Часть 2. Обязательственное право [Текст] / Под ред. Залесского В.В. – М., «МТК «Восточный экспресс». 2002. – 652 с.
60. Филиппов А.Е. Особенности аренды имущества унитарного предприятия [Текст] // Арбитражные споры. – 2008. – № 2. – С. 24.
61. Философский энциклопедический словарь. [Текст] / Под ред. Губского Е.Ф., Кораблевой Г.В., Лутченко В.А. – М., Инфра-М. 2005. – 986 с.
62. Харитонова Ю. Договор лизинга. [Текст] – М., Юрайт-М. 2008. – 432 с.
63. Хохлов В.А. Ответственность и позитивное регулирование [Текст] // Гражданское право. – 2008. – № 3. – С. 25.
64. Цыбуленко З. Сделки с недвижимостью и их регистрация [Текст] // Законность. – 2008. – № 2. – С. 19.
65. Чимов З.В. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество в жилищной сфере - субинститут института государственной регистрации [Текст] // Бюллетень нотариальной практики. – 2008. – № 3. – С. 36.
66. Шадрина Т.Н. Правовое регулирование отношений с участием иностранных инвесторов. [Текст] – М., Проспект. 2007. – 412 с.
67. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. [Текст] – М., Статут. 2005. – 672 с.
68. Щекутова М.И. О практике разрешения споров, связанных с применением законодательства об аренде [Текст] // Юридический мир. – 2008. – № 10. – С. 29.
69. Щекутова М.И. О практике разрешения споров, связанных с применением законодательства об аренде [Текст] // Вестник ВАС РФ. – 2001. – № 10. – С. 72-73.

**Материалы юридической практики**

1. О некоторых вопросах, связанных с применением части первой гражданского кодекса Российской Федерации [Текст]: [Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 6, Пленума ВАС РФ № 8 от 01.07.1996 г.] // Вестник ВАС РФ. – 1996. – № 9. – С. 20.
2. О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений [Текст]: [Информационное письмо Президиума ВАС РФ № 53, от 01.06.2000 г.] // Вестник ВАС РФ. – 2000. – № 7. – С. 39.
3. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 13678/06 от 02.07.2006 г. // Вестник ВАС РФ. – 2006. – № 12. – С. 43.
4. Постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 29.02.2008 г. по делу № А55-36112/08 // Вестник ВАС РФ. – 2008. – № 7. – С. 31.
5. Постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 14.09.2007 г. по делу № А55-19287/07 // Вестник ВАС РФ. – 2008. – № 2. – С. 67.
6. Постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 15 мая 2008 г. по делу № КГ-А40/1883-08 // Вестник ВАС РФ. – 2008. – № 11. – С. 76.
1. Гражданское право России. Часть вторая. Обязательственное право: курс лекций [Текст] / Отв. ред. Садиков О.Н. – М., Норма. 2004. – С. 187. [↑](#footnote-ref-1)
2. Филиппов А.Е. Особенности аренды имущества унитарного предприятия [Текст] // Арбитражные споры. – 2008. – № 2. – С. 24. [↑](#footnote-ref-2)
3. Иоффе О.С. Обязательственное право. [Текст] – М., Статут. 2005. – С. 307. [↑](#footnote-ref-3)
4. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 13678/06 от 02.07.2006 г. // Вестник ВАС РФ. – 2006. – № 12. – С. 43. [↑](#footnote-ref-4)
5. Щекутова М.И. О практике разрешения споров, связанных с применением законодательства об аренде [Текст] // Юридический мир. – 2008. – № 10. – С. 29. [↑](#footnote-ref-5)
6. Гражданское право. Учебник. Часть 2 [Текст] / Под ред. Сергеева А.П., Толстого Ю.К. – М., Проспект. 2008. – С. 178. [↑](#footnote-ref-6)
7. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. [Текст] – М., Статут. 2005. – С. 359-360. [↑](#footnote-ref-7)
8. .О порядке регистрации транспортных средств [Текст]: [Приказ МВД РФ№ 59, от 27.01.2003 г., по состоянию на 04.06.2007] // Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. – 2003. – № 18. – С. 43. [↑](#footnote-ref-8)
9. Чимов З.В. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество в жилищной сфере - субинститут института государственной регистрации [Текст] // Бюллетень нотариальной практики. – 2008. – № 3. – С. 36. [↑](#footnote-ref-9)
10. О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений [Текст]: [Информационное письмо Президиума ВАС РФ № 53, от 01.06.2000 г.] // Вестник ВАС РФ. – 2000. – № 7. – С. 39. [↑](#footnote-ref-10)
11. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним [Текст]: [Федеральный закон № 122-ФЗ, принят 21.07.1997 г., по состоянию на 22.07.2008] // Собрание законодательства РФ. – 1997. – № 30. – Ст. 3594. [↑](#footnote-ref-11)
12. Постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 14.09.2007 г. по делу № А55-19287/07 // Вестник ВАС РФ. – 2008. – № 2. – С. 67. [↑](#footnote-ref-12)
13. Емельянов А.С. Заключение и регистрация договоров аренды недвижимости [Текст] // Недвижимость. Строительство. Право. – 2008. – № 4. – С. 24. [↑](#footnote-ref-13)
14. Пронина М.Г. Имущественный найм в отношениях между социалистическими организациями. [Текст] – Минск., 1969. – С. 22. [↑](#footnote-ref-14)
15. Иоффе О.С. Обязательственное право. [Текст] – М., Статут. 2005. – С.308. [↑](#footnote-ref-15)
16. Агафонов Ю.А. Аренда в системе сельскохозяйственных отношений: учебное пособие. [Текст] – М., Юнити. 2008. – С. 79; Сарнаков И.В. Договор аренды: понятие, признаки, характерные черты, место в системе договорных отношений и основные его положения [Текст] // Юрист. – 2006. – № 4. – С. 21. [↑](#footnote-ref-16)
17. Пронина М.Г. Указ. соч. – С. 17. [↑](#footnote-ref-17)
18. Гражданское право. Учебник. Часть 2 [Текст] / Под ред. Сергеева А.П., Толстого Ю.К. – М., Проспект. 2008. – С. 151-152. [↑](#footnote-ref-18)
19. Иоффе О.С. Обязательственное право. [Текст] – М., Статут. 2005. – С.308. [↑](#footnote-ref-19)
20. Пронина М.Г. Указ. соч. – С. 24-25. [↑](#footnote-ref-20)
21. Левенсон Д.С. Договор аренды транспортных средств: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. [Текст] – М., 1968. – С. 9-10. [↑](#footnote-ref-21)
22. Гражданское право. Учебник. Часть 2 [Текст] / Под ред. Сергеева А.П., Толстого Ю.К. – М., Проспект. 2008. – С. 173. [↑](#footnote-ref-22)
23. Васильева М.В. Гражданско-правовые средства охраны и использования памятников истории и культуры. Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. [Текст] – М., 1988. – С. 101. [↑](#footnote-ref-23)
24. Лесной кодекс Российской Федерации [Текст]: [Федеральный закон № 200-ФЗ, принят 04.12.2006 г., по состоянию на 22.07.2008] // Собрание законодательства РФ. – 2006. – № 50. – Ст. 5278. [↑](#footnote-ref-24)
25. Водный кодекс Российской Федерации [Текст]: [Федеральный закон № 74-ФЗ, принят 03.06.2006 г., по состоянию на 14.07.2008] // Собрание законодательства РФ. – 2006. – № 23. – Ст. 2381. [↑](#footnote-ref-25)
26. Гражданское право. В 2-х томах. Том 2. Учебник [Текст] / Под ред. Суханова Е.А. – М., Волтерс Клувер. 2008. – С. 137. [↑](#footnote-ref-26)
27. Комментарий к гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой (постатейный) [Текст] / Под ред. Абовой Т.Е., Кабалкина А.Ю. – М., Юрайт-Издат. 2008. – С. 274. [↑](#footnote-ref-27)
28. Правовые проблемы гражданской правосубъектности [Текст] / Отв. ред. Красавчиков О.А. – М., Статут. 2005. – С. 211. [↑](#footnote-ref-28)
29. О лицензировании отдельных видов деятельности [Текст]: [Федеральный закон № 128-ФЗ, принят 08.08.2001 г., по состоянию на 22.07.2008] // Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 33 (часть I). – Ст. 3430. [↑](#footnote-ref-29)
30. Пронина М.Г. Указ соч. – С. 68. [↑](#footnote-ref-30)
31. Лаасик Э.Я. Советское гражданское право. Часть особенная. [Текст] – Таллинн., 1980. – С. 323. [↑](#footnote-ref-31)
32. Комментарий к гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй (постатейный) [Текст] / Под ред. Садикова О.Н. – М., Инфра-М. 2007. – С. 184. [↑](#footnote-ref-32)
33. Шершеневич Г.Ф. Указ. соч. – С. 441. [↑](#footnote-ref-33)
34. Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. [Текст] – М., Статут. 2004. – С. 233. [↑](#footnote-ref-34)
35. Тарасенко Ю.А. О выборе способа защиты прав арендатора [Текст] // Вестник ВАС РФ. – 2005. – № 5. – С. 31. [↑](#footnote-ref-35)
36. Гражданское право. В 2-х томах. Том 2. Учебник [Текст] / Под ред. Суханова Е.А. – М., Волтерс Клувер. 2008. – С. 131. [↑](#footnote-ref-36)
37. Об утверждении формы федерального государственного статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов и инструкции по ее заполнению [Текст]: [Постановление Госкомстата РФ № 101, от 14.07.1995 г., по состоянию на 11.02.1999] // Финансовая газета. – 1995. – № 52. – С. 19. [↑](#footnote-ref-37)
38. Лермонтов Ю.М. Об особенностях заключения и исполнения договора аренды: что нужно знать контрагентам [Текст] // Право и экономика. – 2008. – № 5. – С. 22. [↑](#footnote-ref-38)
39. Вострокнутов А. Десять типичных ошибок сторон арендных правоотношений [Текст] // Корпоративный юрист. – 2006. – № 11. – С. 28. [↑](#footnote-ref-39)
40. Долуханян P.M., Морозовская Т.А. Аренда торговых помещений. [Текст] – М., Юрлитиздат. 1976. – С.46. [↑](#footnote-ref-40)
41. Николюкин С.В. Коммерческая аренда в международном обороте: специфика и практика разрешения споров [Текст] // Налоги (газета). – 2008. – № 36. – С. 17. [↑](#footnote-ref-41)
42. Дунаева Н.Ю. Проблемы практики применения законодательства, связанного с арендными отношениями [Текст] // Вестник Арбитражного суда города Москвы. – 2007. – № 5. – С. 17. [↑](#footnote-ref-42)
43. Алексеев Т.Д. Аренда торговых помещений. [Текст] – М., Скиф. 2008. – С. 43. [↑](#footnote-ref-43)
44. Левенсон Д.С. Договор аренды транспортных средств. [Текст] – М., Юридическая литература. 1969. – С. 98. [↑](#footnote-ref-44)
45. Гражданское право. Учебник. Часть 2 [Текст] / Под ред. Сергеева А.П., Толстого Ю.К. – М., Проспект. 2008. – С. 164. [↑](#footnote-ref-45)
46. Комментарий к гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй (постатейный) [Текст] / Под ред. Абовой Т.Е., Кабалкина А.Ю. – М., Юрайт-Издат. 2008. – С. 187. [↑](#footnote-ref-46)
47. Хохлов В.А. Ответственность и позитивное регулирование [Текст] // Гражданское право. – 2008. – № 3. – С.25. [↑](#footnote-ref-47)
48. Комментарий к гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй (постатейный) [Текст] / Под ред. Садикова О.Н. – М., Инфра-М. 2007. – С.202. [↑](#footnote-ref-48)
49. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: договор о передаче имущества. [Текст] – М., Статут. 2005. – С. 216. [↑](#footnote-ref-49)
50. Витрянский В.В. Договор аренды и его виды: прокат, фрахтование на время, аренда зданий, сооружений и предприятий, лизинг. [Текст] – М., Статут. 2002. – С. 85. [↑](#footnote-ref-50)
51. Витрянский В.В. Договор аренды и его виды: прокат, фрахтование на время, аренда зданий, сооружений и предприятий, лизинг. [Текст] – М., Статут. 2002. –С.93-94. [↑](#footnote-ref-51)
52. Жилинский С.Э, Правовая основа предпринимательской деятельности (предпринимательское право). Курс лекций. [Текст] – М., Юрайт. 2008. – С. 239-240. [↑](#footnote-ref-52)
53. Каширин А. Роковая аренда [Текст] // ЭЖ-Юрист. – 2008. – № 35. – С. 8. [↑](#footnote-ref-53)
54. Щекутова М.И. О практике разрешения споров, связанных с применением законодательства об аренде [Текст] // Вестник ВАС РФ. – 2001. – № 10. – С. 72-73. [↑](#footnote-ref-54)
55. П. 1 ст. 17 О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним [Текст]: [Федеральный закон № 122-ФЗ, принят 21.07.1997 г., по состоянию на 22.07.2008] // Собрание законодательства РФ. – 1997. – № 30. – Ст. 3594. [↑](#footnote-ref-55)
56. Сыродоев Н.А. Регистрация прав на землю и другое недвижимое имущество [Текст] // Государство и право. – 1998. – № 8. – С. 91. [↑](#footnote-ref-56)
57. Аксюк И.В. Понятие недвижимости и ее оборотоспособность [Текст] // Северокавказский юридический вестник. – 2008. – № 1. – С. 88. [↑](#footnote-ref-57)
58. Аксюк И.В. Понятие недвижимости и ее оборотоспособность [Текст] // Северокавказский юридический вестник. – 2008. – № 1. – С. 88. [↑](#footnote-ref-58)
59. Гришаев С.П. Все о недвижимости: Учеб. пособие. [Текст] – М., Волтерс Клувер. 2007. – С. 7. [↑](#footnote-ref-59)
60. Бондаренко Д.В. Заключение и регистрация договора аренды нежилых помещений [Текст] // Право и экономика. – 2006. – № 3. – С. 23. [↑](#footnote-ref-60)
61. Ожегов С.И., Шведова Н.Ю. Толковый словарь русского языка. [Текст] – М., Азбуковник. 1997. – С. 227, 747. [↑](#footnote-ref-61)
62. Витрянский В.В. Договор аренды и его виды: прокат, фрахтование на время, аренда зданий, сооружений и предприятий, лизинг. [Текст] – М., Статут. 2002. – С. 182-183. [↑](#footnote-ref-62)
63. О некоторых вопросах, связанных с применением части первой гражданского кодекса Российской Федерации [Текст]: [Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 6, Пленума ВАС РФ № 8 от 01.07.1996 г.] // Вестник ВАС РФ. – 1996. – № 9. – С. 20. [↑](#footnote-ref-63)
64. Гражданское право России. Часть вторая: Курс лекций [Текст] / Под ред. Брагинского М.И., Клейна Н.И. – М., БЕК. 1997. – С. 223. [↑](#footnote-ref-64)
65. Булеков М. Договор аренды зданий и сооружений [Текст] // Фин. Россия. – 1997. – № 18. – С. 15. [↑](#footnote-ref-65)
66. Исрафилов И. Аренда нежилых помещений [Текст] // Хозяйство и право. – 1997. – № 10. – С. 113; Аксюк И.В. Указ. соч. - С. 97; Пискунова Е.А. Нежилое помещение как объект гражданских прав и предмет договора аренды [Текст] // Правовые вопросы недвижимости. – 2008. – № 2. – С. 25. [↑](#footnote-ref-66)
67. Ожегов С.И., Шведова Н.Ю. Толковый словарь русского языка. [Текст] – М., Азбуковник. 1997. – С. 559. [↑](#footnote-ref-67)
68. Гришаев С.П. Все о недвижимости: Учеб. пособие. [Текст] – М., Волтерс Клувер. 2007. – С. 90 [↑](#footnote-ref-68)
69. Философский энциклопедический словарь. [Текст] / Под ред. Губского Е.Ф., Кораблевой Г.В., Лутченко В.А. – М., Инфра-М. 2005. – С. 621. [↑](#footnote-ref-69)
70. Комментарий к гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй (постатейный) [Текст] / Под ред. Садикова О.Н. – М., Инфра-М. 2007. – С. 219. [↑](#footnote-ref-70)
71. Валодин Л.Ф. Предприятие как недвижимость [Текст] // Хозяйство и право. – 2002. – № 4. – С. 17. [↑](#footnote-ref-71)
72. Жариков, Ю.Г. Масевич М.Г. Недвижимое имущество: правовое регулирование. Научно-практическое пособие. [Текст] – М., БЕК. 2002. – С. 211. [↑](#footnote-ref-72)
73. Возчиков М. Учреждение-арендодатель [Текст] // ЭЖ-Юрист. – 2006. – № 46. – С. 9. [↑](#footnote-ref-73)
74. Витрянский В. Общее положение о договоре [Текст] // Хозяйство и право. – 1995. – № 12. – С. 15-16. [↑](#footnote-ref-74)
75. О ветеранах [Текст]: [Федеральный закон № 5-ФЗ, принят 12.01.1995 г., по состоянию на 22.07.2008] // Собрание законодательства РФ. – 1995. – № 3. – Ст. 168. [↑](#footnote-ref-75)
76. Комментарий к гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой (постатейный) [Текст] / Под ред. Садикова О.Н.. – М., Инфра-М. 2008. – С. 396. [↑](#footnote-ref-76)
77. Дедиков С. Публичный договор [Текст] // Хозяйство и право. – 2002. – №11. – С. 116. [↑](#footnote-ref-77)
78. Тотьев К. Публичный договор [Текст] // Хозяйство и право. – 2002. – №6. – С. 79-80. [↑](#footnote-ref-78)
79. Научно-практический комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой (постатейный) [Текст] / Под ред. Мозолина В.П., Малеиной М.Н. – М., Норма. 2006. – С. 296. [↑](#footnote-ref-79)
80. Тотьев К. Публичный договор [Текст] // Хозяйство и право. – 2002. – № 6. – С. 80. [↑](#footnote-ref-80)
81. Гришин Л.Ж. Договор проката [Текст] // Российская юстиция. – 2000. – № 9. – С. 7. [↑](#footnote-ref-81)
82. Учебник. Гражданское право. Часть 2. Обязательственное право [Текст] / Под ред. Залесского В.В. – М., «МТК «Восточный экспресс». 2002. – С.163-164. [↑](#footnote-ref-82)
83. О защите прав потребителей [Текст]: [Закон РФ № 2300-1, принят 07.02.1992 г., по состоянию на 25.10.2007] // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 3. – Ст. 140. [↑](#footnote-ref-83)
84. Дедиков С. Лизинг в лабиринте: поиск спасительной нити. [Текст] // Бизнес-адвокат. – 2008. – №. 15. – С. 43. [↑](#footnote-ref-84)
85. Харитонова Ю. Договор лизинга. [Текст] – М., Юрайт-М. 2008. – С. 43. [↑](#footnote-ref-85)
86. Корнев О.Д. Финансовый лизинг [Текст] // Российская юстиция. – 2001. – № 4. – С. 32. [↑](#footnote-ref-86)
87. Толмачев О.Ж. Арендные правоотношения [Текст] // Российская юстиция. – 2002. – № 2. – С. 16. [↑](#footnote-ref-87)
88. Ситникова Е. Лизинг и суд (некоторые вопросы судебной практики по спорам) [Текст] // Бизнес-адвокат. – 2007. – № 24. – С. 43. [↑](#footnote-ref-88)
89. Харитонова Ю. Указ. соч. – С. 42. [↑](#footnote-ref-89)
90. Постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 15 мая 2008 г. по делу № КГ-А40/1883-08 // Вестник ВАС РФ. – 2008. – № 11. – С. 76. [↑](#footnote-ref-90)
91. О финансовой аренде (лизинге) [Текст]: [Федеральный закон № 164-ФЗ, принят 29.10.1998 г., по состоянию на 26.07.2006] // Собрание законодательства РФ. – 1998. – № 44. – Ст. 5394. [↑](#footnote-ref-91)
92. Постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 29.02.2008 г. по делу № А55-36112/08 // Вестник ВАС РФ. – 2008. – № 7. – С. 31. [↑](#footnote-ref-92)