**ОГЛАВЛЕНИЕ**

ВВЕДЕНИЕ 2

ГЛАВА 1. СУЩНОСТЬ АРЕНДНЫХ ОТНОШЕНИЙ

1.1 Понятие аренды по действующему законодательству 5

1.2 Сходства и отличия договора аренды от иных договоров: проблемы соотношения 8

ГЛАВА 2. ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ АРЕНДЫ В РОССИЙСКОМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ

2.1 Основные элементы договора аренды 17

2.2 Содержание договора аренды 24

2.3. Порядок заключения и расторжения договора аренды 30

ГЛАВА 3. ВИДЫ ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ

3.1 Аренда движимого имущества 39

3.2 Аренда недвижимого имущества 51

3.3 Договор финансовой аренды (лизинга) 67

ЗАКЛЮЧЕНИЕ 73

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК 78

ВВЕДЕНИЕ

**Актуальность темы исследования.** В гражданском праве наряду с обязательствами по отчуждению имущества именуется группа обязательств по передаче имущества во временное пользование. Они юридически оформляют особую, самостоятельную группу экономических отношении товарообмена, в рамках, которых хозяйственные или другие потребности их участников удовлетворяются за счет временного перехода к ним соответствующих материальных благ. Предметом таких отношений, прежде всего, становится имущество, которое в данный момент не нужно самому собственнику, но может потребоваться ему в будущем. Отдавая такое имущество во временное пользование другому лицу, собственник сохраняет его в хозяйственном (экономическом) обороте, получая соответствующую выгоду доход. Обязательства по передаче имущества в пользование возникают по соглашению сторон, т. е. носят договорной характер. Содержание обязательств по передаче имущества во временное пользование складывается из взаимных прав и обязанностей сторон: по передаче имущества владельцем пользователю, по возврату пользователем имущества владельцу, по поддержанию этого имущества в надлежащем состоянии, а также по оплате его использования.

Договор аренды - это наиболее распространенные договоры обязательств по передаче имущества в пользование.

Он обоснован актуальностью арендных отношений в современной России. В условиях перехода к рынку в регулировании отношений по передаче имущества во временное пользование произошли большие изменения. Они связаны, прежде всего, с расширением круга объектов, передаваемых по таким договорам в наём. Такие объекты как земля, недвижимость в виде зданий, сооружений, производственных комплексов, находившихся ранее (в том числе исключительной) государства, не допускались в хозяйственный оборот. С устранением исключительной собственности государства в отношении недр, земли, лесов, с введением в оборот производственно-хозяйственных комплексов (предприятий), ставших объектами договоров аренды, коренным образом изменили правовое регулирование арендных отношений.

**Степень научной разработанности.** В юридической литературе договор аренды рассматривается достаточно широко такими авторами как Ахметьянова З.А., Богданова Е.Е., Борисов А.Н., Брагинский М.И., Витрянский В.В., Добрачев Д.В., Долинская В.В., Калпина А.Г., Киндеева Е.А., Козырь О.М., Кособродов В.М., Курноскина О.Г., Мейер Д.И., Мозолин В.П., Покровский И.А., Пугинский С.Б., Романова Г.В., Садиков О.Н., Скворцов О.Ю., Суханова Е.А., Сыродоев Н.А., Трубников С.В., Шершеневич Г.Ф., Югай О.Д. и другими.

Вместе с тем проблемы договора аренды исследованы не до конца, что также объясняет актуальность темы исследования.

**Объектом исследования** выступают общественные отношения, возникающие в связи с арендой различных объектов регулируемых гражданским законодательством.

**Предметом исследования** в области гражданско-правовых отношений будет являться в первую очередь изучение сущности договора аренды, его юридической природы, а так же принципа построения взаимоотношений по имущественному найму.

**Целью дипломной работы** является выяснение сущности и содержания института арендных отношений. Из данной цели вытекают следующие основные **задачи:**

* Рассмотреть понятие договора аренды;
* Дать отличие договора от смежных договорных обязательств;
* Оценить правовое регулирование договора аренды, его существенные условия и порядок заключения и изменения договора;
* Рассмотреть договоры аренды отдельных видов имущества;
* Сделать собственные выводы.

**Методы исследования**. Проведенное исследование опирается на диалектический метод научного познания явлений окружающей действительности, отражающий взаимосвязь теории и практики. Обоснование положений, выводов и рекомендаций, содержащихся в дипломной работе, осуществлено путем комплексного применения следующих методов социально-правового исследования: историко-правового, статистического и логико-юридического.

**Структурно дипломная работа** состоит из введения, трех глав, восьми параграфов, заключения и библиографического списка.

# ГЛАВА 1. СУЩНОСТЬ АРЕНДНЫХ ОТНОШЕНИЙ

# 1.1 Понятие аренды по действующему законодательству

Сталкиваясь с институтом аренды, мы обнаруживаем наличие нескольких терминов, обозначающих данный договор: “аренда”, “имущественный найм”, также применяются понятия “прокат”, “лизинг”. Следует отметить, что на сегодняшний день “аренда” и “имущественный найм” существуют как синонимы. Употребление то одного, то другого термина связано не столько с различиями отдельных видов таких договоров, сколько со сложившейся практикой их наименования в определенных сферах[[1]](#footnote-1).

Стремление некоторых ученых разграничить понятия “аренды” и “имущественного найма”, относя к “аренде” только договоры предпринимательского характера[[2]](#footnote-2), не нашло поддержку у законодателя.

Исторически сложилось, что в российском праве не проводят различия между пользованием только вещью и извлечением из нее плодов, как принято в некоторых странах Европы, в частности в Швейцарии[[3]](#footnote-3), а в ФРГ глава III раздела об отдельных видах обязательств Германского гражданского уложения (ГГУ) именуется “Найм”. Арендами закрепляет разные правовые режимы для имущественного найма и аренды[[4]](#footnote-4).

Это отличие, в частности, отмечал еще Г.Ф. Шершеневич, проводя сравнение сложившегося в России подхода к договору аренды с зарубежными[[5]](#footnote-5).

Договор аренды (имущественного найма) в статье 606 Гражданского кодекса Российской Федерации определяется как соглашение, по которому “арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или временное пользование”.

В Гражданском кодексе Российской федерации (далее - ГК) договору аренды посвящена отдельная глава (глава 34), включающая в себя свыше шестидесяти статей. Структура ее построена по тому же принципу, что и у других глав ГК, регулирующих сложные договоры, которые имеют свои отдельные виды договорных обязательств (купля-продажа, подряд и некоторые другие): сначала излагаются положения, являющиеся общими для всех видов договора аренды, а затем — специальные правила, относящиеся только к соответствующему виду договора аренды (прокат, аренда транспортных средств, аренда зданий и сооружений, аренда предприятий, финансовая аренда)[[6]](#footnote-6).

Понятие договора аренды исходит из того, что данный договор представляет собой обычный самостоятельный тип договорных обязательств, такой же, как договор купли-продажи, договор подряда и т.п. В то же время Кодекс исключает возможность использования данного договора в целях, противоречащих природе договорных обязательств, как это имело место ранее. Договор аренды не рассматривается более в качестве особой организационно-правовой формы предпринимательства (т.н. арендное предприятие) либо одного из средств разгосударствления экономики. Сформировавшийся в начале 90-х годов взгляд на аренду как на один из способов приватизации арендованного государственного или муниципального имущества трудовыми коллективами арендных предприятий в настоящее время не имеет права на существование.

Возвращаясь к понятию договора аренды (имущественного найма), можно выделить некоторые, присущие ему характерные черты, позволяющие рассматривать этот договор в качестве самостоятельного типа гражданско-правовых договоров.

Синаллагматический характер договора аренды выражается в том, что на стороне арендатора во всех случаях лежит встречное исполнение его обязательств, т.е. исполнение обязательств арендатором по уплате арендной платы обусловлено исполнением арендодателем своих обязательств по передаче имущества во владение и пользование арендатору (п. 1 ст. 328 ГК). Иными словами, арендатор не должен исполнять свои обязанности по внесению арендной платы до исполнения арендодателем своих обязанностей по передаче ему арендованного имущества.

Законодательством предусмотрено детальное регулирование отдельных видов договоров.

Выделение отдельных видов договора аренды, за исключением проката, фрахтования на время, лизинга) связано с тем, что каждый вид договора аренды носит специфический характер, отличающий один вид от другого, и поэтому для каждого вида договора требуется особое правовое регулирование. Несмотря на это, законодательство дает ссылку на применение общих положений договора аренды. При таком подходе имеется риск «пропустить» какие-либо объекты, обладающие не меньшей спецификой, и тем самым ограничить их регулирование общими положениями о договоре аренды.[[7]](#footnote-7)

Следует выделить еще одну особенность договора аренды: пользование имуществом при аренде обязательно сопряжено с его эксплуатацией со стороны арендатора, с присвоением последним плодов, продукции и доходов, полученных в результате использования арендованного имущества[[8]](#footnote-8). Так же арендатору принадлежит право владения имуществом. Иными словами он получает возможность не только извлекать полезные свойства из арендованного имущества, но и обладать им, быть его титульным владельцем. В тех же случаях, когда эксплуатация соответствующего имущества может осуществляться и без обладания последним, арендатору достаточно получить данное имущество в пользование.[[9]](#footnote-9) Наделение арендатора статусом титульного владельца позволяет наиболее оптимальным образом решить проблему защиты его прав и законных интересов, связанных с арендованным имуществом. Имеется в виду предоставление ему как титульному владельцу вещно-правовых способов защиты от посягательств со стороны третьих лиц на арендованное имущество. Такая возможность вытекает из ст. 305 ГК, согласно которой права на истребование имущества из чужого незаконного владения, а также на защиту прав от нарушений, не связанных с лишением владения, принадлежат также лицу, хотя и не являющемуся собственником, но владеющему имуществом по основанию, предусмотренному законом или договором.

Наделение арендатора статусом титульного владельца позволило законодателю также дополнительно обеспечить его права путем использования другого элемента вещно-правовых отношений, а именно права следования. Эта идея реализована путем включения в Гражданский кодекс РФ специальной нормы, определяющей судьбу аренды при переходе права собственности на арендованное имущество. Переход права собственности или иного ограниченного вещного права на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды.

# 1.2 Сходства и отличия договора аренды от иных договоров: проблемы соотношения

Особенность договора аренды, - он относится к категории гражданско-правовых договоров на передачу имущества, - необходимо отметить, что передача имущества, осуществляемая арендодателем, не сопровождается переходом права собственности на это имущество к арендатору; последний получает имущество лишь во владение и пользование либо только в пользование. Данное обстоятельство может служить верным признаком, отличающим договор аренды от таких договоров, как, например, купля-продажи, мена, заем[[10]](#footnote-10).

Черты сходства обнаруживаются между договором ссуды жилого помещения и договором найма жилого помещения. Согласно п. 1 ст. 671 ГК договор найма жилого помещения является возмездной сделкой. Вследствие этого передача жилого помещения в безвозмездное пользование должна быть отнесена к разновидности договора ссуды. В нормах гл. 36 ГК, регламентирующих отношения из договора ссуды, отсутствуют предписания о возможности субсидиарного применения норм о договоре найма жилого помещения. Поэтому при передаче жилого помещения в безвозмездное пользование права и обязанности сторон должны определяться только нормами о договоре ссуды.

Наибольшее сходство договор ссуды имеет с договором аренды, но в отличие от последнего договор ссуды носит безвозмездный характер. Именно безвозмездный характер договора ссуды делает необходимым установление целого ряда специальных правил, отличных от общих положений, регламентирующих договор аренды. Данные специальные правила чаще всего ограничивают правомочия ссудополучателя, который в отличие от арендатора не несет обязанности по предоставлению своему контрагенту встречного удовлетворения, эквивалентного предоставленному ему благу в виде права пользования имуществом.

О сходстве договоров аренды и ссуды свидетельствует норма, согласно которой к договору ссуды соответственно применяются правила, предусмотренные ст. 607, п. 1, абз. 1 п. 2 ст. 610, п. 1, 3 ст. 615, п. 2 ст. 621, п. 1, 3 ст. 623 ГК и регламентирующие арендные отношения (п. 2 ст. 689 ГК).

Распространенная классификация гражданско-правовых договоров по направленности результата позволяет нам отнести и ренту, и аренду к группе договоров, направленных на передачу имущества.

Безусловно, что и рентные, и арендные отношения формируются по поводу какого-либо конкретного имущества и помимо этого имеют по крайней мере еще один признак, позволяющий говорить обывателям о близости, вплоть до смешения, двух абсолютно разных договорных институтов. В качестве такого признака называется встречное удовлетворение, характеризующееся периодичностью его представления.

На самом деле договоры аренды и ренты - разные договорные институты. Единственное, что объединяет эти два института, так это сложность их предмета, который включает "в себя как действия обязанных сторон, в том числе по передаче и принятию имущества (объект первого рода), так и само имущество"[[11]](#footnote-11).

Общность предмета, одним из объектов которого выступает имущество, периодичность представления имущественных благ, которые формируют рентные платежи и арендную плату, часто совпадающая форма их предоставления (натуральная или денежная), а также предусмотренный законодателем как в отношении рентного, так и в отношении арендного договора такой инструмент, как "выкуп", требуют, на мой взгляд, пристального изучения данных договоров в сравнительном аспекте.

В отличие от рентного договора, срок которого является категорией неопределяемой, арендный договор является классическим срочным договором. Кроме того, законодатель относит срок договора аренды к существенным условиям договора данного вида.

Законодатель относит срок к существенным условиям договора аренды. В тех случаях, когда договор аренды заключен без указания срока, речь идет не о неверном договоре, а только о том, что срок действия договора будет обусловлен моментом направления одной из сторон уведомления о своем отказе от договора, при этом принцип эквивалентности обмена в рамках такого договора будет соблюдаться в любое время.

Последнее, на чем хотелось бы остановиться, проводя сравнение между рентным и арендным договором, - это выкуп имущества.

Первое, на что необходимо обратить внимание: что и в отношении рентного, и в отношении арендного договора законодатель использует одно и то же понятие - "выкуп".

Если пытаться проводить параллель между выкупом арендованного имущества и выкупом ренты, следует обратить внимание на следующее. Выкуп арендованного имущества - правовой инструмент, опосредующий переход права собственности на имущество от арендодателя к арендатору. В то время как выкуп ренты - правовой инструмент, прекращающий обязательство плательщика ренты (собственника имущества, составляющего рентный капитал) по уплате рентных платежей. Кроме того, выкуп ренты - одна из гарантий участников рентного договора, который является "некоммерческим", о чем уже говорилось выше.

Подводя итог нашему сравнительному анализу, хочется отметить, что, несмотря на кажущуюся похожесть двух договорных институтов как в их названии, так и в их внешнем проявлении, рентный и арендный договоры являются абсолютно разными правовыми конструкциями, учитывающими различные намерения сторон в момент заключения соответствующих договоров.

Итак, следует признать, что правовая квалификация заемных отношений на основе действующего законодательства вызывает трудности. Даже принцип возвратности, на котором основывают свою позицию суды, к сожалению, слабо подтвержден нормативными актами.

Нередко суды относят арендные и заемные операции к реализации услуг. Так Верховный суд РФ в своем решении пришел к следующему выводу:

"По договору возмездного оказания услуг исполнитель обязуется по заданию заказчика оказать услуги, а заказчик оплатить эти услуги (ст. 779 ГК РФ). Данная норма фактически не исключает возможности распространения правил, касающихся этого договора, и на отношения, вытекающие из договора аренды имущества"[[12]](#footnote-12).

Обычно аренду и заем противопоставляют друг другу, основываясь на том, что при аренде перехода права собственности на имущество нет, а при займе есть. Однако очевидно, что данное противопоставление несущественно для приведенной классификации форм имущественного оборота.

Для займа переход права собственности на имущество является не целью, а следствием особого предмета сделки. Есть вещи, потребляемые в процессе использования, или другие, сама полезность которых заключается в том, что они являются средством оборота - деньгами. Извлечение полезных свойств из этих вещей возможно только посредством их реализации, поэтому заемные отношения предполагают переход права собственности на них.

Между тем предметом сделок остается именно полезность этого имущества, тот эффект, который может извлечь из него заемщик или арендатор. Арендатор возвращает арендодателю то же имущество, заемщик - то же количество вещей, определенных родовыми признаками, оставляя себе извлеченную из этого имущества пользу.

Арендованное имущество не является товаром, так как права собственности на него не переходят к арендатору. Деньги вообще и заемные деньги в частности не являются товаром по определению. Другое имущество, переданное взаймы, также не является для заемщика товаром в экономическом смысле этого понятия, так как заимодавец возвращает ему не денежный эквивалент данного имущества или какое-то иное имущество, а то же самое имущество, обладающее теми же полезными свойствами.

Возвратность, на которую ссылаются арбитражные суды, свидетельствует о том, что предметом отчуждения и при аренде, и при займе является не само имущество, а лишь его полезные свойства. Исходя из этого, можно с уверенностью утверждать, что аренда и заем являются самостоятельными формами имущественного оборота, а классификация видов реализации, закрепленная в налоговом законодательстве, нуждается в соответствующем дополнении.

Особо стоит отметить соотношение аренды и ипотеки. Так ипотека здания или сооружения допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором находится это здание или сооружение, либо части этого участка, функционально обеспечивающей закладываемый объект, либо принадлежащего залогодателю права аренды этого участка или его соответствующей части. Это единственный случай упоминания в ГК именно ипотеки права, принадлежащего залогодателю. В остальных случаях говорится либо о залоге прав, либо о залоге имущественных прав (к которым, кстати, может быть отнесена и аренда). В связи с этим можно предположить, что ст. 340 ГК устанавливает скорее исключение, чем правило.

В свою очередь Закон об ипотеке несколько раз упоминает о возможности ипотеки права аренды, устанавливая для нее особый режим. Так, помимо того, что право аренды является специфическим предметом ипотеки, ипотека этого права может устанавливаться только с согласия арендодателя, и в договоре об ипотеке права аренды арендованное имущество описывается так же, как если бы оно само являлось предметом ипотеки, а также указывается срок аренды. Кроме того, не допускается удостоверение ипотеки закладной, если ее предметом является право аренды предприятия как имущественного комплекса, леса или земельного участка (из состава земель сельскохозяйственного назначения). Если предметом аренды является иное недвижимое имущество, то при удостоверении такой ипотеки закладной в ней указывается точное название имущества, являющегося предметом аренды. При этом указывается лишь точное название арендованного имущества, но не его описание, как это требуется применительно к договору об ипотеке.

В заключение можно отметить, что попытка распространить действие Закона об ипотеке на отношения по ипотеке права аренды путем простого указания последнего в качестве предмета ипотеки является не очень удачной. Прямое применение норм, устанавливающих режим функционирования обычной ипотеки, в ряде случаев просто невозможно и требует определенного творческого подхода, что в свою очередь чревато злоупотреблениями. Таким образом, использованный законодателем в данном случае подход лишь усложнил правоприменение. Принимая во внимание сложность данного вопроса, представляется, что следовало предусмотреть его более подробное правовое регулирование либо в самом Законе об ипотеке, либо в ГК.

С точки зрения договорной практики актуальным является отграничение договора доверительного управления от договора аренды. Аренда как экономико-правовая форма исходит из того, что арендатор использует имущество по своему усмотрению, в соответствии с общим его назначением (например, под офис), но при этом все плоды и доходы от деятельности арендатора принадлежат только ему. Арендатор обязан отдать арендодателю лишь фиксированную часть от своих доходов - арендную плату. Арендодатель при этом не вмешивается в деятельность арендатора и не вправе указывать ему, как использовать помещение, контролировать его предпринимательский бизнес[[13]](#footnote-13).

Доверительное управление имуществом в отличие от аренды предполагает, что собственник имеет право контролировать, как именно используется его собственность, вправе требовать повышения эффективности использования переданного в доверительное управление имущества и вправе требовать от доверительного управляющего всю полученную прибыль от доверительного управления имуществом. Доверительный управляющий имеет право лишь на оговоренный сторонами процент от прибыли, полученной в процессе использования имущества. Он действует исключительно в интересах учредителя управления или выгодоприобретателя, в то время как арендатор действует в своих интересах, соблюдая лишь ограничения, установленные договором. Иначе говоря, в отношениях доверительного управления собственник имущества нанимает профессионального предпринимателя для эффективного использования имущества, предоставляя доверительному управляющему достаточную свободу действий, за вознаграждение от полученной на базе этого имущества прибыли. Доверительный управляющий обязан давать учредителю управления и выгодоприобретателю отчет о своей деятельности, доводить до сведения собственника имущества мотивацию своих действий, осуществлять свою деятельность на правах своеобразного поверенного в делах собственника по управлению недвижимостью[[14]](#footnote-14).

Отношения, внешне напоминающие арендные, не всегда являются таковыми. Так, если вы, к примеру, используете крышу здания для размещения рекламы, то это не значит, что заключен договор аренды. И правило о том, что арендатор имеет преимущественное право заключить договор аренды на новый срок (ст. 621 ГК РФ), к вам применяться не будет.

Акцентируя внимание на безвозмездном пользовании именно недвижимым имуществом, законодатель говорит о "временном пользовании" (п. 1 ст. 689 ГК), а в отношении аренды как в целом (п. 1 ст. 606), так и аренды отдельных видов недвижимого имущества (п. 1 ст. 650 - аренда зданий и сооружений, п. 1 ст. 656 - аренда предприятия, как имущественного комплекса) говорит еще и о "временном владении", хотя в отношении аренды зданий и сооружений это условие не является обязательным. Поскольку основанием сделок во всех названных случаях является получение недвижимого имущества в пользование, можно полагать, что и пользование недвижимым имуществом в этих случаях должно быть одинаковым - с передачей его во временное владение и пользование или только в пользование[[15]](#footnote-15).

В юридической литературе поставлен вопрос о соотношении договора аренды (фрахтования на время) транспортного средства и договора перевозки. По этому поводу О.М. Козырь пишет: "Первая из разновидностей аренды транспортных средств (с экипажем) в известной мере смыкается с договором перевозки, что вызвало при разработке ГК предложения о переносе ее в другую главу. Однако в данном случае между собственником транспортного средства и лицом, нанимающим это средство, возникают именно отношения аренды, а уже в процессе эксплуатации транспортного средства арендатором у него складываются отношения с другими лицами по перевозке, которые и урегулированы соответствующими статьями главы 40"[[16]](#footnote-16). Такой подход не вызывает возражений. Вместе с тем у этой проблемы имеется и иной аспект, а именно: соотношение договора аренды (фрахтования на время) транспортного средства и договора фрахтования.

Явное сходство договора аренды (фрахтования на время) транспортного средства и договора фрахтования (чартера) просматривается не только в использовании законодателем аналогичных терминов[[17]](#footnote-17). В обоих случаях предусматривается, что указанные договоры могут регулироваться помимо ГК также транспортными уставами и кодексами.

Таким образом, договор аренды, несмотря на некоторое сходство с другими договорами является самостоятельным гражданско-правовым договором с присущей ему спецификой и особенностями.

# ГЛАВА 2. ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ АРЕНДЫ В РОССИЙСКОМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ

# 2.1 Основные элементы договора аренды

По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Первым среди всех существенных условий гражданско-правового договора в п. 1 ст. 432 ГК названо условие о предмете договора. Необходимо подчеркнуть, что предмет договора аренды вовсе не сводится к имуществу, передаваемому в аренду. Предмет договора, а вернее сказать, предмет обязательства, вытекающего из договора, представляет собой действия (или бездействие), которые должна совершить обязанная сторона (или соответственно воздержаться от их совершения). Как отмечал Д.И. Мейер, — предметом договора всегда представляется право на чужое действие…”[[18]](#footnote-18)

Предметом договора аренды являются: действия арендодателя по предоставлению во владение и пользование арендатора сданного в аренду имущества, по обеспечению его надлежащего использования последним (осуществление капитального ремонта, воздержание от действий, создающих препятствия в пользовании имуществом); действия арендатора по содержанию имущества и использованию его по назначению, предусмотренному договором, по внесению арендной платы, а также возврату арендованного имущества по окончании срока аренды.

Предмет договора является существенным условием договора аренды в равной степени, как и всякого иного гражданско-правового договора. В ГК установлено специальное 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). Отсутствие в тексте договора иных пунктов, регламентирующих действия сторон по предоставлению арендованного имущества арендатору, обеспечению его содержания, внесению арендной платы, возврату имущества арендодателю, компенсируется диспозитивными нормами, определяющими порядок и сроки совершения указанных действий[[19]](#footnote-19).

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.

Вторая группа существенных условий, указание на которые содержится непосредственно в тексте ГК (п. 1 ст. 432), включает в себя условия, необходимые для договоров данного вида. Необходимо отметить, что ранее действовавшее законодательство выводило необходимость соответствующих условий из характера самого договорного правоотношения независимо от того, что указано в законе, т.е. признавало необходимость данного условия для данного вида договора в качестве самостоятельного источника определения существенных условий договора. Иными словами, наряду с существенными условиями договора, которые были признаны таковыми по закону, традиционно выделялись в качестве самостоятельных существенные условия договора, которые хотя и не признаны таковыми по закону, но необходимы для договоров данного вида. Исходя из буквального прочтения нормы, содержащейся в п. 1 ст. 432 ГК, теперь к существенным относятся только те условия, которые названы в законе или ином правовом акте либо как существенные, либо как необходимые для договоров данного вида.

К третьей группе существенных условий относятся условия договора, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные для договоров данного вида. Например, в соответствии с п. 4 ст. 15 Федерального закона от 29 октября 1998 г. “О лизинге”[[20]](#footnote-20) договор лизинга должен содержать следующие существенные положения: точное описание предмета лизинга; объем передаваемых прав собственности: наименование места и указание порядка передачи предмета лизинга; указание срока действия договора лизинга; порядок балансового учета предмета лизинга; порядок содержания и ремонта предмета лизинга; перечень дополнительных услуг, предоставленных лизингодаталем на основании договора комплексного лизинга; указание общей суммы договора лизинга и размера вознаграждения лизингодателя; порядок расчетов (график платежей); определение обязанности лизингодателя или лизингополучателя застраховать предмет лизинга от связанных с договором лизинга рисков, если иное не предусмотрено договором.

В четвертую группу существенных условий договора составляют все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

К существенным условиям арбитражно-судебная практика относит далеко не все условия договора, которые при его заключении содержались в оферте или акцепте. Для этого требуется, чтобы в отношении соответствующего условия одной из сторон было прямо заявлено о необходимости достижения соглашения под угрозой отказа от заключения договора. На практике нередко случается так, что стороны при заключении договора не урегулировали разногласия, например, о размере договорной неустойки за неисполнение обязательств, однако затем выполняли условия договора. И только при возникновении спора в связи с применением ответственности одна из сторон заявляет о том, что договор следует считать незаключенным, так как в свое время не было достигнуто соглашение по условию договора о размере неустойки. В этом случае договор признается заключенным (но без условия о размере неустойки), имея в виду, что ни одной из сторон при заключении договора не было сделано заявление о необходимости достижения соглашения по спорному условию договора.

В законодательных актах, действовавших в России непосредственно до принятия нового Гражданского кодекса, срок договора аренды также рассматривался в качестве существенного условия договора (см., например, ст. 12 Основ законодательства об аренде, ст. 85 Основ гражданского законодательства). При отсутствии в договоре аренды условия о сроке его действия договор считался незаключенным.

Договор аренды движимого имущества, содержащий условие о праве арендатора на его выкуп, то такой договор может быть заключен в любой форме, предусмотренной для совершения сделки, поскольку в главе 30 ГК отсутствуют какие-либо специальные правила, регулирующие форму договора купли-продажи движимого имущества (п. 1 ст. 434).

По общему правилу договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом (п. 3 ст. 433 ГК).

Государственной регистрации подлежат договоры аренды, объектом которых является недвижимое имущество.

В соответствии со ст. 130 ГК к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба по назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Основными признаками недвижимости являются: во-первых, прочная связь с землей; во-вторых, невозможность перемещения соответствующего объекта без несоразмерного ущерба его назначению. Однако указанные признаки присущи не всем объектам недвижимости. К числу таких объектов недвижимости относятся земельные участки, участки недр и водные объекты, которые названы в ГК и являются самостоятельными основными объектами недвижимости. Указанные объекты недвижимости в юридической литературе нередко относят к т.н. недвижимости по природе[[21]](#footnote-21).

Земельные участки относятся к тем объектам недвижимости, в отношении которых законодательством могут быть установлены ограничения на участие в имущественном обороте. Об этом свидетельствует, в частности, норма, содержащаяся в п. 3 ст. 129 ГК, согласно которой земля и другие природные ресурсы могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому иными способами в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле и других природных ресурсах.

Объектами договора аренды в настоящее время можно признать лишь те земельные участки, которые уже принадлежат на праве собственности гражданам и юридическим лицам. В силу особой общественной значимости оборот земельных участков законодательно ограничен в публичных интересах, так же как и содержание прав всякого землепользователя или природопользователя, включая собственников. Оборот земельных участков и иных природных ресурсов должен осуществляться лишь в той мере, в которой он допускается специальным законодательством — законами о земле и других природных ресурсах.

Самостоятельными объектами недвижимости признаются участки недр и обособленные водные объекты. Они так же, как и земельные участки, являются недвижимостью в силу их естественных физических свойств, а не потому, что составляют единое целое с земельным участком. В противном случае было бы невозможно установление права собственности на недра вне зависимости от права собственности на землю[[22]](#footnote-22). Особенность такого рода объектов состоит в том, что в отношении них действует презумпция государственной собственности: в соответствии с п. 2 ст. 214 ГК природные ресурсы, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц или муниципальных образований, являются государственной собственностью. Указанные объекты в принципе не могут признаваться бесхозяйственными.

Право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации (ст. 219 ГК). Данная норма ГК породила дискуссии в юридической литературе относительно принадлежности к недвижимому имуществу зданий и сооружений, не завершенных строительством (объектов незавершенного строительства).

Субъектами договора аренды (имущественного найма) являются арендодатель (наймодатель) и арендатор (наниматель).

Арендодателем имущества по договору аренды может быть его собственник либо иное лицо, управомоченное законом или собственником сдавать имущество в аренду (статья 608 ГК). формулируя это положение, законодатель, конечно же, принимал во внимание, что сдача имущества в аренду представляет собой форму распоряжения этим имуществом. Арендодателем выступает тот, кто вправе распоряжаться соответствующим имуществом. В первую очередь, этим правом наделен собственник, поскольку субъективное право собственности включает в себя в качестве одного из основных элементов правомочие по распоряжению имуществом (ст. 209 ГК).

Все объекты, относящиеся к государственной или муниципальной собственности, делятся на две категории: во-первых, это имущество, которым государство или муниципальное образование обладает непосредственно, т.е. имущество, не закрепленное за другими юридическими лицами на вещном праве. Такое имущество составляет казну государства (муниципального образования). В отношении этого имущества государство, муниципальное образование в лице уполномоченных органов сохраняет свое право собственности в полном объеме и может им распоряжаться по своему усмотрению, в том числе путем передачи указанного имущества в аренду.

Ко второй категории относится имущество, закрепленное государством или муниципальным образованием за юридическими лицами на праве хозяйственного ведения, оперативного управления либо ином вещном праве. В отношении этого имущества за государством (муниципальным образованием), а также за уполномоченными ими органами сохраняются лишь те правомочия собственника, которые прямо указаны в законе. К примеру, собственник имущества, находящегося в хозяйственном ведении у государственного (муниципального) предприятия, не наделен законом правом распоряжаться имуществом, принадлежащим этому предприятию (ст. 295 ГК). Поэтому ни один из государственных (муниципальных) органов не вправе выступать арендодателем имущества, закрепленного на балансе государственного (муниципального) предприятия.

В качестве арендатора могут выступать всякий дееспособный гражданин либо организация, являющаяся юридическим лицом. Во всяком случае ГК не содержит каких-либо специальных правил, ограничивающих права субъектов имущественного оборота на получение в аренду имущества.

Объектом аренды может быть любое имущество (вещи), которое в процессе использования не теряет своих натуральных свойств: земельные участки, природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и т.п.

Законом могут быть установлены виды имущества, сдача которого в аренду не допускается или ограничивается (п. I ст. 607 ГК). Некоторые ограничения для сдачи в аренду природных объектов установлены непосредственно федеральными законами. Так, в соответствии со ст. 11 Федерального закона “О недрах”[[23]](#footnote-23) участки недр могут предоставляться в пользование на основании лицензий, выдаваемых уполномоченными государственными органами. Аналогичные требования установлены Водным кодексом Российской Федерации[[24]](#footnote-24).

Объектом договора аренды не может выступать имущественное право, которое по определению не может быть передано кому-нибудь во владение. Исключена возможность передачи в аренду и денежных средств, поскольку весь смысл пользования ими состоит в их употреблении.

Условие договора аренды об объекте недвижимости должно соответствовать требованиям ГК (п. 3 ст. 607), а именно: в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

# 2.2 Содержание договора аренды

Содержание договора представляет собой совокупность всех его условий. Условия договора устанавливают или конкретизируют права и обязанности сторон.

Первую группу представляют собой условия, регулирующие по преимуществу обязанности арендодателя; вторую — определяющие основные обязанности арендатора.

Основная обязанность арендодателя по договору аренды - предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению этого имущества, вместе со всеми его принадлежностями и относящимися к нему документами (ст. 611 ГК). Имущество, сданное в аренду, должно быть передано арендатору в срок, предусмотренный договором, при его отсутствии - в разумный срок. При невыполнении (той обязанности арендодателем арендатор получает право истребовать арендованное имущество в соответствии со ст. 398 ГК и потребовать от арендодателя возместить убытки, причиненные в результате несвоевременной передачи арендованного имущества. Если же арендатор в результате задержки в передаче имущества потерял интерес к исполнению договора аренды, он может поступить иным образом: заявить требования о расторжении договора и о возмещении арендодателем убытков, причиненных неисполнением договорных обязательств[[25]](#footnote-25).

Впервые в России в законотворческой работе такое допущение было сделано еще до революции 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 от должника. Включение в проект Гражданского Уложения указанной нормы 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[[26]](#footnote-26) и Н.И. Трепицын[[27]](#footnote-27). 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”[[28]](#footnote-28).

Передаваемое арендатору имущество должно соответствовать условиям договора и назначению этого имущества. Поэтому арендодатель не несет ответственности за недостатки арендованного имущества, которые были им оговорены при заключении договора аренды или были заранее известны арендатору. Не отвечает арендодатель также и за те недостатки, которые арендатор должен был обнаружить во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора или передачи имущества в аренду.

Во всех остальных случаях ответственность за недостатки сданного в аренду имущества возлагается на арендодателя. Речь идет о таких недостатках, которые препятствуют использованию арендованного имущества по его назначению как полностью, так и частично.

В подобных ситуациях арендатор может воспользоваться предоставленными ему ГК (ст. 612) способами защиты нарушенного права, а именно: потребовать от арендодателя либо безвозмездного устранения недостатков имущества, либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения расходов, произведенных им для устранения недостатков арендованного имущества; непосредственно удержать сумму понесенных им расходов по устранению таких недостатков из причитающихся арендодателю арендных платежей при условии предварительного уведомления об этом арендодателя; потребовать досрочного расторжения договора.

Арендодателю предоставлена единственная возможность избежать отмеченных негативных последствий. Для этого он, получив соответствующее уведомление арендатора, должен без промедления заменить предоставленное арендатору имущество другим аналогичным имуществом в надлежащем состоянии или безвозмездно устранить недостатки сданного им в аренду имущества[[29]](#footnote-29).

Можно выделить три основные обязанности арендатора, вытекающие из договора аренды. Во-первых, арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, то в соответствии с назначением имущества (п. 1 ст. 615 ГК). Думается, что законодатель в этой норме, устанавливая соответствующую обязанность арендатора, делает акцент не на слове “пользоваться”, а на том, что такое пользование должно соответствовать договору или назначению имущества. Данный вывод можно подтвердить тем, что отрицательные последствия предусмотрены не на тот случай, когда арендатор фактически не использует арендованное имущество, а как следствие пользования указанным имуществом не в соответствии с условиями договора или назначением имущества, что может повлечь за собой расторжение договора и возмещение убытков (п. 3 ст. 615 ГК).

В процессе пользования имуществом, если иное не установлено законом или договором, арендатор обязан поддерживать его в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести бремя расходов на содержание арендованного имущества (п. 2 ст. 616 ГК).

Пользование имуществом дает арендатору возможность извлекать его полезные свойства и присваивать плоды, продукцию и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества. В качестве же обязанности арендатора, связанной с пользованием арендованным имуществом, следует признать необходимость соблюдать установленные законом либо предусмотренные договором ограничения.

В частности, некоторыми правомочиями, вытекающими из права пользования арендованным имуществом, арендатор может воспользоваться лишь с согласия арендодателя. К их числу относятся следующие права: сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем); передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем); предоставлять в безвозмездное пользование; отдавать арендные права в залог; вносить арендные права в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных обществ, складочный капитал хозяйственных товариществ или паевого взноса в производственный кооператив.

Договор субаренды может быть заключен арендатором с третьим лицом (субарендатором) лишь при наличии согласия на то арендодателя. Естественно, срок договора субаренды не может превышать срок основного договора аренды. К отношениям субаренды применяются правила о договорах аренды.

Договор аренды, в котором отсутствует указание на размер подлежащей взиманию с арендатора арендной платы, в отличие от общего правила, касающегося существенных условий договора (ст. 432 ГК), не может быть признан незаключенным.

Арендная плата может быть установлена в договоре как в отношении всего арендуемого имущества в целом, так и применительно к каждой из его основных частей. Предусмотрены следующие основные формы арендной платы: определенные платежи в твердой сумме, вносимые периодически или одновременно; установленная доля полученных в результате использования арендованного имущества продукции, плодов, доходов; предоставляемые арендатором арендодателю определенные услуги; передача арендатором арендодателю в собственность или в аренду обусловленной договором вещи; возложение на арендатора обусловленных договором затрат по улучшению арендованного имущества.

Еще одной основной обязанностью арендатора является возврат арендованного имущества по истечении срока его аренды либо прекращения договора аренды по другим основаниям. В силу ст. 622 ГК в случае прекращения договорных отношений, связанных с арендой имущества, независимо от причин такого прекращения, арендатор обязан вернуть арендодателю сданное ему последним в аренду имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в том состоянии, которое предусмотрено договором. Если данная обязанность не будет исполнена арендатором, он должен уплатить арендодателю за все время просрочки возврата имущества арендную плату и, кроме того, возместить ему убытки в части, не покрытой суммой арендных платежей. При неисполнении указанной обязанности по возврату имущества арендодатель, естественно, вправе потребовать вернуть свое имущество в принудительном порядке.

Так Общество с ограниченной ответственностью "Агентство "Имидж-Ресурс" (далее - общество) обратилось в Арбитражный суд Московской области с иском к муниципальному учреждению "Химки-СМИ" (далее - учреждение) об обязании последнего вернуть арендуемое оборудование для студии кабельного телевидения, а также о взыскании с ответчика 245000 рублей задолженности по арендной плате и 6101 рубль договорной неустойки и процентов за пользование чужими денежными средствами.

Общество (арендодатель) и учреждение (арендатор) заключили договор аренды оборудования для студии кабельного телевидения от 04.01.2001 № 1-аос на срок до 31.12.2001. Факт передачи обществом учреждению упомянутого оборудования общей стоимостью 1102026 рублей 67 копеек по акту от 04.01.2001 судами установлен.

Срок действия договора в соответствии с пунктом 4.3 договора продлен сторонами до 31.12.2003.

В дальнейшем договор аренды сторонами не продлевался, арендатор продолжал пользоваться имуществом при отсутствии возражений арендодателя. При таких условиях договор аренды в силу пункта 2 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок. При этом, исходя из пункта 2 статьи 610 Кодекса, каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц.

Судами установлено, что спорное оборудование после прекращения договора аренды находилось в пользовании у учреждения.

Следовательно, суды обоснованно обязали учреждение возвратить спорное оборудование в натуре и взыскали сумму основного долга за все время пользования этим оборудованием, исходя из размера согласованной сторонами арендной платы, а также неустойку, начисленную на основании пункта 6.2 договора по момент прекращения договорных отношений, и проценты, предусмотренные статьей 395 Кодекса, - за последующий период[[30]](#footnote-30).

В арбитражно-судебной практике возникла проблема, связанная с квалификацией подобных требований арендодателей, которые в исковых заявлениях обычно обозначаются как требования о выселении бывшего арендатора либо об освобождении последним помещений, занимаемых им без законных оснований. Нередко встречались случаи, когда такие требования квалифицировались судами как негаторные иски либо иски о восстановлении положения существовавшего до нарушения субъективного права, но чаще всего требования арендодателей о выселении арендатора или об освобождении занимаемых помещений рассматривались в арбитражно-судебной практике в качестве виндикационных исков (об истребовании имущества из чужого незаконного владения).

Произведенные арендатором улучшения арендованного имущества определяется ГК в зависимости от их характера (ст. 623). Все отделимые от арендованного имущества улучшения являются собственностью арендатора. Неотделимые улучшения имущества принадлежат арендодателю. Правда, стоимость таких улучшений, произведенных арендатором за счет собственных средств с согласия арендодателя, подлежит возмещению арендодателем. Улучшения арендованного имущества, произведенные арендатором за счет амортизационных отчислений от этого имущества, во всех случаях являются собственностью арендодателя.

# 2.3 Порядок заключения и расторжения договора аренды

По общему правилу договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

К существенным условиям частью 2 пункта 1 статьи 432 Гражданского кодекса Российской Федерации отнесены 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. Исходя из этого существенные условия можно разделить на нормативно-обязательные (требуемые в силу правовых актов) и индивидуально-обязательные (появляющиеся в договоре по требованию хотя бы одной из сторон). Количество нормативно-обязательных условии может колебаться от 1 (договор бытовой аренды, в котором необходимо наличие условия о предмете) до 10 и более (договор бербо-ут-чартера). Индивидуально-определенные условия в договоре могут и не присутствовать.

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

Помимо предмета договора других существенных условий, общих для всех договоров аренды, нет. Однако для отдельных видов аренды в законодательстве РФ установлены дополнительные существенные (необходимые) условия.

Для аренды зданий и сооружений таким условием является размер арендной платы.

Поскольку договор аренды является возмездным, выплата арендной платы признается обязательным атрибутом (требованием) данного договора. Однако по общему правилу конкретный размер наемной платы может быть и не указан в договоре, а определяется по условиям пункта 3 статьи 424 ГК РФ: “В случаях, когда в возмездном договоре цена не предусмотрена и не может быть определена исходя из условий договора, исполнение договора должно быть оплачено по цене, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичные товары, работы или услуги”.

Для договора аренды установлены две формы его заключения: устная и письменная и, соответственно, исходя из консенсуального характера договора аренды последний считается заключенным при достижении соглашения по всем его существенным условиям (п. 1 ст. 432 ГК РФ).

Момент заключения договора определяется подписанием арендодателем и арендатором письменного документа либо в случае устной формы — достижения ими устного соглашения, что в соответствии с требованиями закона можно рассматривать как согласие (акцепт) лица (акцептанта) заключить договор в ответ на предложение о его заключении (оферту), сделанную другой стороной (оферентом). Поэтому и момент заключения договора аренды будет определяться в соответствии с п. 1 ст. 433 ГК РФ. Он может определяться и иным образом, если предметом этого договора является недвижимое имущество (п. 2 ст. 609 ГК РФ). В этом случае момент заключения договора аренды будет определяться моментом его государственной регистрации (п. 3 ст. 433 ГК РФ), хотя и данное требование имеет свои исключения. Так, согласно ч. 2 п. 1 ст. 130 ГК РФ "к недвижимым вещам относятся подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания... ". В то же время договор аренды транспортного средства как с экипажем, так и без экипажа должен быть заключен в письменной форме независимо от его срока. "К такому договору не применяются правила о регистрации договоров аренды, предусмотренные пунктом 2 статьи 609 настоящего Кодекса" (ст. 633, 643 ГК РФ)[[31]](#footnote-31).

Для заключения договора необходимо достижение соглашения между арендодателем и арендатором по всем существенным условиям договора. Согласно п. 3 ст. 607 ГК РФ к таким существенным условиям относятся данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. Для договоров аренды зданий и сооружений, кроме того, существенным условием является размер арендной платы (п. 1 ст. 554 ГК РФ).

К характерной особенности договора аренды следует отнести преимущественное право арендатора перед другими лицами по истечении срока договора при прочих равных условиях заключить договор аренды на новый срок[[32]](#footnote-32). При этом.. "арендатор обязан письменно уведомить арендодателя в желании заключить такой договор в срок, указанный в договоре аренды, а если в договоре такой срок не указан, в разумный срок до окончания действия договора" (ч. 1 п. 1 ст. 621 ГК РФ). Как предусмотрено ч. 3 п. 1 названной статьи, "если арендодатель отказал арендатору в заключении договора аренды на новый срок, но в течение года со дня истечения срока договора с ним заключил договор аренды с другим лицом, арендатор вправе по своему выбору потребовать в суде перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору и возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор аренды, либо только возмещения таких убытков". Необходимо подчеркнуть, что преимущественное право на заключение договора аренды принадлежит исключительно арендатору. Так, гражданин-предприниматель С обратился в арбитражный суд с иском о понуждении Комитета по управлению имуществом к заключению договора аренды нежилого помещения. Решением арбитражного суда иск был удовлетворен. Президиум Высшего Арбитражного Суда РФ отменил данное решение, указав в постановлении от 19.03.2004 № 7177/04, что гражданин- предприниматель стороной по договору аренды не являлся, лишь фактически пользуясь спорным помещением, оплачивал коммунальные услуги и арендную плату. Следовательно, доводы предпринимателя С. о наличии у него преимущественного права на возобновление договора аренды были ошибочными, и поэтому иск удовлетворению не подлежит[[33]](#footnote-33).

Следствием заключения договора на неопределенный срок выступает право сторон в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за 1 месяц, а при аренде недвижимого имущества за три месяца, если иные сроки не установлены в договоре. Законами РФ для отдельных видов аренды и для аренды отдельных видов имущества могут вводиться максимальные (предельные) сроки аренды. Для аренды участков лесного фонда установлен, кроме того, и минимальный предельный срок — 1 год. Продолжение арендных отношений после истечения предельного срока влечет последствия, предусмотренные пунктом 2 статьи 621 ГК РФ: “договор считается заключенным на условиях прежнего договора на неопределенный срок”, если иные правила не установлены действующим законодательством 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.

Вне зависимости от срока договора и цены договора установлена обязательная письменная форма для договора проката, договоров аренды транспортных средств с экипажем и без экипажа, аренды участков лесного фонда и др.

Основываясь на части 3 пункта 1 статьи 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 введена необходимость заключать договор аренды зданий и сооружений в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Такое же требование установлено к договору аренды предприятия.

Особое правило введено в отношении договоров аренды с правом выкупа. Они должны заключаться в форме, предусмотренной для договоров купли-продажи такого имущества.

000 “Научно-производственное предприятие “МВС” (далее — Предприятие) заключило с ОАО “СПК “Шар” договор аренды здания, где было предусмотрено право его выкупа арендатором. Однако Предприятию не удалось реализовать это право из-за уклонения ОАО заключить договор купли-продажи на определённую сумму.

В связи с этим Предприятие обратилось в арбитражный суд Самарской области с иском к акционерному обществу о понуждении последнего заключить договор купли-продажи здания.

Суд иск удовлетворил, увеличив сумму выкупа вдвое. Апелляционная и кассационные инстанции решение не изменили.

Заместитель председателя ВАС РФ предложил принятые по делу судебные акты отменить, дело направить на новое рассмотрение.

Удовлетворяя иск, суд сослался на то, что заключенный договор аренды предусмотрел право истца на выкуп спорного здания по его стоимости на день заключения договора аренды; ответчик не возражал против продажи здания истцу; разногласия между ними по стоимости здания не препятствуют заключению договора купли-продажи.

Эти доводы нельзя признать законными и обоснованными. В соответствии со статьей 624 ГК РФ договором аренды может быть предусмотрено, что арендованное имущество переходит в собственность арендатора по истечении срока аренды или до его истечения при условии внесения арендатором всей обусловленной договором выкупной цены.

Однако в заключенном между сторонами договоре аренды содержится лишь указание на преимущественное право арендатора выкупить здание, но не предусмотрены переход права собственности на него, условия такого перехода, выкупная цена здания и порядок ее внесения.

Согласно статье 555 ГК РФ при отсутствии в договоре условия о цене недвижимости договор о ее продаже считается незаключенным.

В связи с этим не может считаться заключенным договор о выкупе арендованного здания.

В соответствии со статьей 22 АПК РФ к экономическим спорам, разрешаемым арбитражным судом, относятся, в частности, споры о разногласиях по договору, заключение которого предусмотрено законом или передача разногласий по которому на разрешение суда согласована сторонами.

Однако в материалах дела отсутствуют данные о наличии согласия ответчика на передачу разногласий по договору купли-продажи здания на разрешение арбитражного суда.

В связи с этим судебные акты подлежат отмене, а дело — направлению на новое рассмотрение.

При выкупе арендованного помещения обеим сторонам необходимо учитывать арендную ставку при расчете выкупной цены.

Преимущественное право принадлежит арендатору перед третьими лицами. Поэтому он вправе потребовать перевода на себя прав и обязанностей по договору, заключенному в указанный период времени, но не может обязать арендодателя заключить с ним договор, если последний не имеет подобного намерения в отношении кого-либо другого.

При отсутствии соглашения сторон договора его расторжение или изменение возможны по решению суда в случаях существенного нарушения договора другой стороной либо в иных случаях, предусмотренных Гражданским кодексом РФ, другими законами или договором.

Для арендодателя расторжение по решению суда будет возможно, когда арендатор:

1) пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями;

2) существенно ухудшает имущество;

3) более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату;

4) не производит капитального ремонта имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки в тех случаях, когда в соответствии с законом, иными правовыми актами или договором производство капитального ремонта является обязанностью арендатора.

Предоставив арендодателю право требовать досрочного расторжения договора аренды в одностороннем порядке, Гражданский кодекс РФ в то же время устанавливает, что наймодатель до предъявления этого заявления должен направить арендатору письменное предупреждение о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок. Поскольку данное правило носит императивный характер, то контрагенты не могут отменить его своим решением.

Досрочное расторжение договора аренды в одностороннем порядке по инициативе арендатора может производиться по решению суда, когда:

1) арендодатель не предоставляет имущество в пользование арендатору либо создает препятствия пользованию имуществом в соответствии с условиями договора или назначения имущества;

2) переданное арендатору имущество имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены арендодателем при заключении договора, не были заранее известны арендатору и не должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора;

3) арендодатель не производит являющийся его обязанностью капитальный ремонт имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки;

4) имущество в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования;

5) при заключении договора арендодатель не предупредил о всех правах третьих лиц на сдаваемое в аренду имущество.

Стороны своим соглашением могут установить и иные основания для расторжения договора аренды в одностороннем порядке по инициативе нанимателя.

Помимо этого, Гражданский кодекс впервые ввел правило, по которому изменение и расторжение договора могут иметь место в связи с существенным изменением обстоятельств. Существенным будет признано такое изменение обстоятельств, когда они изменились настолько, что, если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях.

Гражданский кодекс установил следующие критерии определения существенного изменения обстоятельств:

1) в момент заключения договора стороны исходили из того, что такого изменения обстоятельств не произойдет;

2) изменение обстоятельств вызвано причинами, которые заинтересованная сторона не могла преодолеть после их возникновения при той степени заботливости и осмотрительности, какая от нее требовалась по характеру договора и условиям оборота.

# ГЛАВА 3. ВИДЫ ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ

# 3.1 Аренда движимого имущества

Прокат представляет собой краткосрочный наем имущества, при котором предмет проката (найма) многократно используется различными нанимателями.

Предоставление имущества по договору проката традиционно рассматривалось и в научной литературе, и в нормативных актах в рамках обязательств по бытовому обслуживанию населения. Данный договор выделялся в Гражданском кодексе РСФСР 1964 года исключительно как бытовой прокат с отсылкой к правилам, устанавливаемым типовыми договорами бытового проката.

Хотя договор проката относится к числу договоров на передачу имущества в пользование, в ряде нормативных актов его включают в число договоров на оказание услуг. Получается, что обязанность по передаче имущества отрывается от самого имущества и существует в виде услуги (определенного рода деятельности). Исходя из этого Общероссийский классификатор услуг населению ОК 002-93, утвержденный Постановлением Госстандарта РФ от 28 июня 1993 года №163, имеет подраздел “Услуги предприятий по прокату”.

Только основываясь на подходе о включении договора проката в договоры на оказание услуг, можно применять Закон РФ “О защите прав потребителей”. К сожалению, Пленум Верховного суда РФ, приняв Постановление №7 от 29 сентября 1994 года “О практике рассмотрения судами дел о защите прав потребителей”, отметив, что отношения, регулируемые законодательством о защите прав потребителей, могут возникать из договоров аренды, включая прокат, не указал, какие нормы Закона РФ “О защите прав потребителей” должны быть применены и в каком объеме.

Бесспорно, на отношения, возникающие из договора проката, во многих случаях надо распространить действие законодательства о защите прав потребителей, но сделать это надо путем внесения соответствующих изменений в Закон РФ “О защите прав потребителей”, дополнив триаду “продажа товаров, выполнение работ, оказание услуг” четвертым элементом — “предоставление имущества в пользование”.

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.

Особенностью проката является то, что объектом аренды является только движимое имущество (движимые вещи). Это могут быть как бытовые приборы, музыкальные инструменты, спортивный инвентарь, легковые автомобили, так и измерительная техника, производственное оборудование и др. По договору проката могут передаваться кинофильмы, видеокассеты, компьютерные, аудио- и видеодиски, литература и т.п. при условии, что в качестве арендодателя не выступает автор или иное лицо, являющееся обладателем авторских или смежных прав, поскольку передаются в аренду материальные носители (вещи) — копии произведений. Авторским правом будут регулироваться отношения между обладателями авторских и смежных прав и арендодателем по договору проката[[34]](#footnote-34).

В качестве арендодателя выступает специальный субъект — лицо, которое осуществляет сдачу в прокат в качестве постоянной предпринимательской деятельности. Им может быть как коммерческая организация, так и индивидуальный предприниматель. Но сделки по сдаче имущества внаем должны занимать в их деятельности постоянное место. Осуществление разовой сделки проката не составляет. В то же время во многих случаях предоставление имущества производится не в качестве основной деятельности: бани предоставляют напрокат банное белье, полотенца и др., высокоразрядные гостиницы обязаны обеспечивать прокат предметов культурно-бытового назначения, аптеки осуществляют прокат изделий медицинского назначения, коммерческие организации, оказывающие ритуальные услуги, обязаны обеспечивать прокат похоронных принадлежностей и т.п.

Для предоставления в аренду средств измерительной техники арендодатель обязан получить лицензию в государственной метрологической службе.

В качестве арендатора в договоре проката могут выступать как физические, так и юридические лица, государства и муниципальные образования.

К договору проката автомобиля тесно примыкает договор аренды транспортного средства (автомобиля) без экипажа. И тот, и другой договор направлены на один объект — автомашину и договор проката, и договор аренды транспортного средства без экипажа являются видами договора аренды, отдельно урегулированными в Гражданском кодексе РФ. Однако устанавливаемый в отношении объекта аренды режим совершенно разный. Наиболее ярко это иллюстрируют:

а) распределение обязанностей по проведению ремонтов;

б) допустимость совершения распорядительных действий в отношении транспортного средства.

Если для договора проката обязанность по проведению ремонтов в императивной форме возложена на арендодателя, то при аренде транспортного средства без экипажа, по общему правилу, — на арендатора. Если прокат запрещает совершение нанимателем распорядительных действий в отношении объекта, то во втором случае преобладает возможность заключения договоров субаренды и иных договоров, не противоречащих целям использования транспортного средства, даже без согласия наймодателя.

Таким образом, мы сталкиваемся с ситуацией, когда имеются диаметрально противоположные договоры, связанные с использованием одного и того же объекта. В связи с этим особую важность приобретает правильное составление договора аренды, точное выражение воли сторон по заключению того или иного договора.

Договор проката является публичным договором. Поэтому арендодатель при наличии технических возможностей не вправе отказать никому в заключении договора, а также оказывать кому-либо предпочтения. Условия по договору проката должны быть равными для всех арендаторов, за исключением тех, для кого законами и иными правовыми актами установлены льготы. Договор проката будет публичным и в тех случаях, когда он заключается для удовлетворения личных потребностей, так и когда арендованное имущество используется для предпринимательских целей.

Прокат ни при каких обстоятельствах не может носить бессрочный характер. Максимальный предельный срок установлен в пункте 1 статьи 627 ГК РФ в 1 год. К договору проката не применяются правила о возобновлении на неопределенный срок. Поэтому, даже когда арендатор по истечении установленного договором аренды срока продолжает пользоваться имуществом без возражений арендодателя, и наниматель, и наймодатель утрачивают право на защиту своих интересов на основании договора. В частности, если арендодатель обратится в соответствующий суд для взыскания арендной платы, он должен ссылаться для обоснования своих требований не на прекративший свое действие договор, а на часть 2 статьи 622 ГК РФ.

Отдельные особенности присущи объему прав и обязанностей сторон, что объясняется как публичным характером проката, так и профессиональным статусом арендодателя. В частности, в дополнительные обязанности арендодателя входит:

проверка исправности сдаваемого в аренду имущества в присутствии арендатора;

ознакомление арендатора с правилами эксплуатации имущества либо выдача ему письменных инструкций о пользовании этим имуществом.

Перечисленные обязанности не являются новыми для договора проката, но они впервые нашли закрепление в нормативном акте такой силы.

Ряд обязанностей появляется для наймодателей, предоставляющих имущество по договору бытового проката. Это, например, доведение до потребителя информации о своем режиме работы, информация о передаваемом имуществе и т.д.

В случае предоставления некачественного имущества, которое мешает или исключает пользование имуществом, арендодатель должен в 10-дневный срок со дня заявления арендатора или на меньший срок, если он установлен договором, отремонтировать имущество на месте или предоставить в надлежащем состоянии другое аналогичное имущество. Право выбора способа устранения недостатков принадлежит арендодателю, хотя выбор во многом зависит от характера имеющихся недостатков.

В договоре проката проведение и текущего, и капитального ремонтов возложено на арендодателя. Это положение действует, даже когда необходимость ремонта возникла по вине арендатора, к примеру, из-за нарушений правил эксплуатации и содержания имущества. В этом случае наниматель обязан возместить стоимость ремонта и транспортировки имущества.

Вместе с тем законодатель установил, что сдача в субаренду нанятого имущества, передача прав и обязанностей по нему, залог арендных прав, внесение их в качестве имущественного вклада или паевого взноса, передача в безвозмездное пользование не допускается. Арендатор практически лишен возможности совершать какие бы то ни было распорядительные действия в отношении объекта аренды. При этом не играет роли наличие согласия арендодателя. Совершение такого рода действий автоматически влечет недействительность в силу несоответствия нормативным актам.

Отдельно следует сказать о соотношении хозяйственного проката с оперативным лизингом. До принятия Федерального закона РФ “О лизинге” в нормативных актах и в литературе оперативный лизинг исключали из-под регулирования норм о финансовой аренде и относили к прокату технических средств (хозяйственному прокату).

На сегодняшний день оперативный лизинг является видом лизинга, при котором лизингодатель закупает на свой страх и риск имущество и передает его лизингополучателю в качестве предмета лизинга за определенную плату, на определенный срок и на определенных условиях во временное владение и пользование.

На наш взгляд, такая метаморфоза не является необходимой и вызвана исключительно соображениями о распространении установленного для лизинга налогового режима на данный род деятельности. Все же оперативный лизинг приобрел следующие черты, отличающие его от хозяйственного проката:

1. Необходимость для арендодателя получения лицензии для предоставления объектов аренды на условиях оперативного лизинга,

2. Возможность устанавливать срок договора по соглашению сторон.

3. Включение в перечень объектов аренды и недвижимого имущества.

4. Возможность заключения договора сублизинга.

5. Особые требования к форме и условиям договора .

6. Предоставление лизингодателю права бесспорного взыскания в определенных случаях объекта аренды и денежных сумм.

7. Проведение среднего и текущего ремонта, по общему правилу, возлагается на арендатора.

8. Предоставление лизингодателю права контроля (инспектирования) за использованием предмета лизинга и финансовой деятельностью лизингополучателя.

9. Не применяются правила о возможности арендатора досрочно расторгнуть договор с предупреждением за 10 дней.

10. Допускается возможность внесения арендной платы в натуральной и иной неденежной форме.

Аренда транспортных средств выделяется в качестве отдельного вида договора аренды исходя из ее предмета, которым может стать любое транспортное средство, т. е. техническое устройство по перевозке грузов, пассажиров и багажа, движущееся в пространстве. Транспортное средство является сложным техническим устройством и одновременно источником повышенной опасности для окружающих. Именно эти два качества транспортных средств требуют выделения соответствующих договоров аренды отдельных лиц.

Правила аренды транспортных средств ГК не установлены. Рассматриваются только отдельные виды такого договора, а именно, договоры аренды транспортного средства с предоставлением услуг по управлению и технической эксплуатации (с экипажем или договоры фрахтования на время) и без такого предоставления.

Договоры аренды транспортных средств обеих разновидностей сформулированы как реальные (ч. 1 ст. 632, ч. 1 ст. 642 ГК).

Договоры аренды транспортных средств должны быть заключены в письменной форме независимо от их срока и стоимости передаваемого в аренду имущества (ст. 633 и 643 ГК). К такому договору не применяются правила о регистрации договоров аренды, предусмотренные п. 2 ст. 609 ГК.

Предельные сроки договора аренды транспортных средств законом не установлены. Однако к нему не применяются правила о возобновлении договора аренды на неопределенный срок и о преимущественном праве арендатора на заключение договора аренды на новый срок (ст. 621 ГК). По истечении срока договор прекращается (ч. 2 ст. 632 и ч. 2 ст. 642 ГК)[[35]](#footnote-35).

Аренда транспортных средств гражданами-потребителями осуществляется с учетом особенностей, предусмотренных главой I Закона о защите прав потребителей.

Транспортными уставами и кодексами могут быть установлены иные, помимо предусмотренных ГК, особенности аренды отдельных видов транспортных средств (ст. 641 и 649 ГК). Аренда транспортных средств регламентируется только применительно к автомобильному (пп. 97—99 УАТ) и морскому (ст. 178—186 КТМ) вицам транспорта. Остальные транспортные уставы положений на этот счет не содержат.

УАТ никаких норм, отличных от предусмотренных ГК, не содержит. Что же касается морских и воздушных судов, то особенности имеет только аренда их с экипажем.

Целью договора фрахтования на время является обеспечение арендатору возможности осуществлять коммерческую эксплуатацию транспортного средства, техническое обслуживание которого производит, однако, арендодатель — специалист в своем деле.

Договор аренды транспортного средства с экипажем соединяет в себе черты аренды и оказания услуг (подряда), поскольку арендодатель оказывает арендатору услуги по управлению и технической эксплуатации транспортного средства. Соответственно модифицируется и содержание договора. Однако этот договор вряд ли можно признать смешанным в смысле п. 3 ст. 421 ГК, ибо он специально урегулирован Кодексом. Поэтому применение к договору аренды транспортного средства с экипажем норм о возмездном оказании услуг или о подряде возможно только по аналогии.

Содержание договора аренды транспортного средства с экипажем по сравнению с общими правилами об аренда изменено в сторону расширения круга обязанностей арендодателя.

Арендодатель в дополнение к его общим обязанностям должен:

1) в течение всего срока договора поддерживать надлежащее состояние сданного в аренду транспортного средства, включая осуществление текущего и капитального ремонта и предоставление необходимых принадлежностей (ст. 634 ГК). Выполнение этой обязанности не предполагает, однако, что арендодатель должен нести расходы также и по содержанию арендованного имущества. Он освобождается от расходов, связанных с коммерческой эксплуатацией транспортного средства (ст. 636 ГК). Что же касается расходов по технической эксплуатации, например - по замене изношенных составных частей арендованного имущества, то несение их полностью охватывается обязанностью арендодателя поддерживать транспортное средство в исправном состоянии;

2) предоставлять арендатору услуги по управлению и технической эксплуатации транспортного средства (п. 1 ст. 635 ГК). Эти услуги должны обеспечивать нормальную и безопасную эксплуатацию предмета договора в соответствии с целями аренды, указанными в договоре. Если такие цели в договоре отсутствуют, подлежит применению правило п. 1 ст. 611 ГК, т. е. услуги должны обеспечивать нормальную эксплуатацию транспортного средства в соответствии с его назначением.

Таким образом, применительно к фрахтованию на время происходит разделение “хозяйской власти” над работниками на две составляющие. Одна из составляющих остается в руках арендодателя (работодателя), а другая передается арендатору (постороннему для работников лицу). Это разделение власти над работниками вытекает из существа договора фрахтования на время, согласно которому транспортное средство передается во владение и пользование арендатору, который извлекает из него доходы;

3) нести расходы по оплате услуг членов экипажа, а также расходы на их содержание, если договором аренды не предусмотрено иное (п. 2 ст. 635 ГК). Возложение на арендодателя этой обязанности вытекает из его предыдущей обязанности — предоставлять арендатору услуги по управлению и технической эксплуатации транспортного средства. Поскольку арендодатель получает за выполнение всех своих обязанностей по договору фрахтования вознаграждение в виде арендной платы, последняя включает и плату за оказание услуг;

4) страховать транспортное средство и (или) страховать ответственность за ущерб, который может быть причинен им (транспортным средством) или в связи с его эксплуатацией, но лишь тогда, когда такое страхование является обязательным в силу закона или договора (ст. 637 ГК). В данном случае речь идет о страховании транспортного средства как определенного вида имущества или о страховании гражданской ответственности за ущерб, причиненный транспортным средством имуществу или личности арендатора или третьих лиц. Обязанность страховать возникает у арендодателя только в случае, если страхование признано обязательным в силу закона или договора, в том числе и самого договора аренды. Но даже если закон вводит обязательное страхование, договор аренды может освободить арендодателя от обязанности заключить договор страхования. В этом случае в роли страхователя должен выступать арендатор.

Две последние обязанности арендодателя являются диспозитивными, остальные — императивными.

Арендатор в изъятие из его обычных обязанностей:

1) должен нести расходы, связанные с коммерческой эксплуатацией транспортного средства, в том числе расходы на оплату топлива и других расходуемых в процессе эксплуатации Материалов и на оплату сборов. Арендатор освобожден от обязанности нести все расходы по поддержанию имущества в исправном состоянии, проведению текущего ремонта и содержанию имущества, кроме тех, которые связаны с коммерческой эксплуатацией вещи.

Впрочем, договором аренды могут быть установлены и иные правила, а именно, освобождение арендатора от обязанности нести расходы, связанные с коммерческой эксплуатацией. Что же касается дополнительного возложения на арендатора обязанностей по содержанию транспортного средства, текущему или капитальному ремонту, то это исключено в силу императивности нормы ст. 634 ГК;

2) имеет право без согласия арендодателя сдавать транспортное средство в субаренду (п. 1 ст. 638 ГК), если иное не предусмотрено договором. Это право вытекает из цели договора аренды транспортного средства с экипажем — обеспечить для арендатора возможность коммерческой эксплуатации транспортного средства. Субаренда (субфрахтование на время) возможна только с экипажем[[36]](#footnote-36).

Ответственность за вред, причиненный третьим лицам арендованным транспортным средством, его механизмами, устройствами, оборудованием, несет арендодатель в соответствии с правилами о внедоговорной ответственности. Таким образом, в данном случае за вред, причиненный транспортным средством, отвечает не его владелец (арендатор), а собственник (арендодатель).

По договору аренды транспортного средства без экипажа арендодатель предоставляет арендатору транспортное средство за плату во временное владение и пользование без оказания услуг по управлению им и его технической эксплуатации (ст. 642 ГК).

В этом определении договора отражены три его специфические черты:

1) предмет договора — транспортное средство любого вида;

2) управление и техническую эксплуатацию транспортного средства осуществляет арендатор самостоятельно или при помощи третьего лица (но ни в коем случае не арендодателя);

3) транспортное средство передается во владение и пользование арендатору. Арендодатель не сохраняет владение предметом договора.

Цель договора — получить во владение и пользование транспортное средство и самостоятельно осуществлять его техническую и коммерческую эксплуатацию.

Соответственно содержание договора аренды транспортного средства без экипажа изменено по сравнению с общими правилами об аренде в сторону расширения обязанностей арендатора.

Арендатор в дополнение к его обычным обязанностям должен:

1) в течение всего срока договора поддерживать транспортное средство в исправном состоянии, осуществлять его текущий и капитальный ремонт (ст. 644 ГК).

2) своими силами осуществлять управление арендованным транспортным средством и его эксплуатацию, как коммерческую, так и техническую (ст. 645 ГК). В этих целях арендатор может нанять экипаж или эксплуатировать транспортное средство и управлять им лично;

3) нести расходы на содержание арендованного транспортного средства, его страхование, включая страхование своей ответственности, а также расходы, возникающие в связи с его эксплуатацией, если иное не предусмотрено договором (ст. 646 ГК). Арендодатель по договору аренды транспортного средства без экипажа освобожден от несения каких-либо расходов, за исключением тех, которые обусловлены теми или иными нарушениями со стороны арендодателя. Все расходы по договору, возлагаются на арендатора.

Обязанность арендатора осуществлять страхование не зависит от признания последнего в законе или договоре обязательный (в отличие от правила, установленного в ст. 637 ГК). Арендодатель вправе потребовать от арендатора заключения договоров страхования транспортного средства и гражданской ответственности в любом случае, если только это прямо не исключено договором. Неисполнение арендатором данной обязанности может служить основанием для расторжения договора аренды по инициативе арендодателя на основании п. 1 ст. 619 ГК.

Последняя обязанность арендатора является диспозитивной. Первые же две — императивны.

Если иное не предусмотрено договором, арендатор вправе без согласия арендодателя сдавать арендованное транспортное средство в субаренду на условиях договора аренды транспортного средства с экипажем или без экипажа (п. 1 ст. 647 ГК).

Ответственность сторон договора аренды транспортного средства без экипажа друг перед другом строится на общих для любого договора принципах. Ответственность перед третьими лицами за вред, причиненный транспортным средством, его механизмами, устройствами; оборудованием, несет арендатор как его владелец, по нормам о деликатных обязательствах (ст. 1079 ГК).

# 3.2 Аренда недвижимого имущества

Договор аренды является сегодня в России наиболее распространенным договором, заключаемым в отношении недвижимого имущества. Так, в 2005 году более 90 процентов всех сделок с земельными участками составили именно договоры аренды[[37]](#footnote-37).

Аренда зданий и сооружений - один из видов договоров аренды. Согласно п. 1 ст. 650 ГК по договору аренды зданий и сооружений арендодатель обязуется передать во временное владение и пользование арендатору здание и сооружение.

Договор аренды зданий и сооружений регулирует как аренду здания (сооружения) в целом так и его части. Правда, в этом случае возникают сложности с передачей арендатору права пользования земельным участком, который функционально обслуживает такую часть. Если физически выделить часть земельного участка, обслуживающего часть здания (сооружения), невозможно, права на такой участок к арендатору переходить не должны[[38]](#footnote-38).

Прежний ГК 1964 года употреблял термин "строение" вместо нынешнего "здание". По мнению профессора Садикова О.Н. данное изменение в новом ГК 1996 года ограничивает возможности аренды зданий и сооружений, так как понятие "здание" технически характеризуют строение как капитальное[[39]](#footnote-39). В этом контексте из его состава исключаются временные, переносные строения, строения облегчённого (сборно-разборного) типа без фундамента: павильоны, ларьки, киоски, буфеты и т.п. В этих случаях, если стороны в договоре об аренде нежилого помещения не предусмотрели применение § 4 гл. 34, то применяются общие положения об аренде - § 1 гл. 34 . К нежилым зданиям и сооружениям относятся: промышленные, производственные, торговые, административные (канцелярские), лечебно-оздоровительные, культурно-просветительские, коммунально-бытовые, складские, учебные и для других целей использования. Нежилые здания могут иметь жилые помещения (как вкрапления в нежилую площадь здания , например: служебная квартира в здании больницы). А жилые здания зачастую также включают в себя нежилые помещения, например, канцелярские, общественного питания и т.д. на первом этаже. В таких случаях необходимо в договоре указать правовое положение данных исключений[[40]](#footnote-40).

Здания и сооружения относятся к объектам недвижимости, неразрывно связанных с землёй. Владение и пользование такими объектами со стороны арендатора предполагает наличие у него определённых прав и в отношении земельного участка, на котором находится здание (сооружение). Определению этих прав помогут некоторые правила, содержащиеся в Кодексе (ст. 652-653) . Указанные правила сформулированы применительно к двум ситуациям, когда арендодатель здания или сооружения является собственником земельного участка и когда земельный участок, на котором находится здание (сооружение), не принадлежит арендодателю на праве собственности. В первом случае в договоре аренды здания (сооружения) одновременно решается вопрос о передаче арендатору в аренду исоответствующего земельного участка, на котором находится это здание (сооружение) Арендатору в соответствии с договором земельный участок может быть предоставлен и на ином праве. Если же договор аренды здания не содержит каких-либо указаний о праве арендатора на земельный участок, считается, что арендатору переходит на срок аренды здания (сооружения) право пользования частью земельного участка, занятой зданием (сооружением) и необходимой для использования его по назначению (п.2 ст. 652)[[41]](#footnote-41). Если земельный участок не принадлежит на праве собственности арендодателю здания (сооружения), такое здание может быть передано в аренду без согласия собственника земли при условии, что подобные действия собственника здания (сооружения) не будут противоречить закону или договору с собственником земельного участка (п.3 ст. 652) При таких обстоятельствах к арендатору здания от арендодателя переходит и право пользования соответствующей частью земельного участка[[42]](#footnote-42).

Стороны по договору аренды зданий и сооружений - это арендатор и арендодатель. Арендодателем нежилого помещения может выступать его собственник. Но арендодателями могут быть также и иные лица - как физические, так и юридические, управомоченные на то законом или собственником имущества. В п. 2 ст. 295 и п. 1 ст. 297 ГК РФ предприятия и учреждения, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находятся сдаваемые в аренду нежилые помещения, вправе самостоятельно выступать в качестве арендодателей, получив на это предварительное согласие собственника помещения или управомоченного им лица[[43]](#footnote-43). С введением в силу указанных положений с 1 января 1995 года Комитеты по управлению имуществом утратили своё исключительное право выступать в качестве арендодателей нежилых помещений, являющихся государственной или муниципальной собственностью, предоставленное им Указом Президента РФ от 14 октября 1992 года № 1230 "О регулировании арендных отношений и приватизации имущества государственных и муниципальных предприятий, сданного в аренду"[[44]](#footnote-44).

Если здание или сооружение относятся к федеральной собственности, то сдавать их в аренду, т.е. выступать в качестве арендодателя, имеет право Государственный Комитет имущества РФ. Если же сооружение или другое нежилое помещение относится к собственности субъектов РФ, то сдавать их в аренду имеют право соответствующие комитеты по управлению имуществом в области, крае, республике и т.д. Так, например, все кинотеатры Москвы находятся в собственности города Москвы и обязаны заключить с московским комитетом по управлению имуществом договор долгосрочной аренды помещений кинотеатров. Если кинотеатр не заключит такой договор, то согласно Постановлению Высшего арбитражного суда РФ, он будет незаконно использовать помещение.

Если здание или сооружение относится к муниципальной собственности, то муниципальные образования управомочивают соответствующие структуры по управлению муниципальной собственностью и дают согласие на аренду. Рассмотрим ещё один пример по данному правилу.

Закон не запрещает арендодателю передавать заложенные здания и сооружения в аренду. И если в договоре аренды не предусмотрен такого рода запрет, то залогодатель здания или сооружения в праве заключить договор аренды относительно предмета залога, получив на это согласие залогодержателя (ст. 314 ГК). В соответствии с п.3 ст. 340 ГК ипотека здания или сооружения допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором находится это здание или сооружение, либо части этого участка, функционально обеспечивающем закладываемый объект, либо принадлежащего залогодателю права аренды этого участка или его соответствующей части. Данное правило подлежит применению в случаях, когда лицо, выступившее в роли залогодателя здания или сооружения, является собственником или арендатором соответствующего земельного участка. Если такое лицо по договору ипотеки передаёт в залог только здание или сооружение, а земельный участок, либо право его аренды не являются предметом залога, такой договор считается ничтожной сделкой (ст. 168 ГК). В остальных случаях, когда залогодатель здания или сооружения не является собственником или арендатором земельного участка, договор ипотеки не может считаться не соответствующим законодательству на основании п.3 ст. 340 ГК.

Российское законодательство об аренде недвижимости строится на двух основных принципах. Во-первых, на принципе свободы договора, который проявляется, в частности, в том, что число императивных норм, связанных с содержанием договора, крайне незначительно. Они в основном относятся к форме договора. Во-вторых, при регулировании аренды недвижимости нет защиты “слабой стороны”, как это есть в жилищном найме, а последовательно проводится идея защиты прав кредитора, в качестве которого в зависимости от ситуации может выступать как одна, так и другая сторона договора аренды. Так, при неуплате арендатором арендных платежей более двух раз подряд арендодателю предоставляется право требовать расторжения договора или аккумулировать арендные платежи. В то же время при невыполнении арендодателем своих обязанностей по договору, например, при неосуществлении капитального ремонта, арендатор может, в свою очередь, потребовать расторжения договора или применить к арендодателю иные меры, предусмотренные законом. Такой подход законодателя к договору аренды позволяет установить справедливый баланс интересов сторон договора, не предписывая в то же время жестких рамок содержания их договорных отношений.

В последние годы разработано и утверждено несколько типовых договоров аренды, в том числе в отношении федерального недвижимого имущества, переданного в хозяйственное ведение или в оперативное управление, а также договоров аренды нежилых помещений, зданий, сооружений, земельных участков, принадлежащих субъектам Российской Федерации. Все эти договоры содержат значительное число условий, которые также становятся существенными условиями, теми, относительно которых по заявлению одной из сторон (в данном случае — арендодателя) должно быть достигнуто соглашение (пункт 1 ст. 432 ГК).

В отношении аренды здания, сооружения, предприятия это должен быть единый документ, подписанный сторонами. Несоблюдение требуемой формы влечет недействительность такого договора. На практике заключение договора в форме единого документа будет предпочтительным и в тех случаях, когда договор аренды иного недвижимого имущества будет нуждаться в регистрации.

Поскольку здание всегда находится на земле и для использования его арендатором неизбежно возникнет вопрос о той или иной мере пользования землей вокруг здания и под зданием, ГК впервые сформулировал императивные нормы о приобретении арендатором здания прав на земельный участок. Речь идет, разумеется, не об абстрактном безразмерном участке, а о том участке, который действительно необходим для использования арендованного здания в соответствии с его назначением (пункты 1 и 3 ст. 652 ГК). В этом случае здание становится как бы главной вещью, а право на земельный участок выступает в качестве принадлежности такой вещи. Право на земельный участок возникает одновременно с правом пользования арендованным зданием, поскольку передается одновременно с передачей прав на здание по этому же договору.

Договор аренды здания (сооружения) заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Несоблюдение указанной формы влечет недействительность договора. Обмен письмами, телеграммами и другие разновидности письменной формы договора в этом случае не считаются надлежащей формой. Нотариальная форма договора может быть использована по соглашению сторон.

Государственной регистрации подлежат договоры аренды зданий (сооружении) на срок не менее года, в этом случае договор считается заключенным с момента регистрации. Если договор заключен на неопределенный срок, он не подлежит государственной регистрации, даже если его фактическое действие превышает годовой срок, и считается заключенным с момента подписания его сторонами. Однако в тех случаях, когда государственной регистрации договора аренды здания не требуется, а по этому же договору соответствующий земельный участок также предоставляется в аренду, может возникнуть коллизия с правилами о регистрации договора аренды земельного участка, который подлежит регистрации независимо от срока действия договора.

Пересмотр арендной платы, который может осуществляться только по соглашению сторон, не допускается чаще чем один раз в год. Законом может быть установлен иной, в том числе более короткий, срок пересмотра размера арендной платы для отдельных видов аренды и для аренды отдельных видов имущества, т.е. установление иных минимальных сроков пересмотра возможно и для аренды зданий (сооружений). Но устанавливаться такие сроки могут только федеральным законом, поэтому определение более коротких сроков пересмотра арендной платы в нормативных актах субъектов Российской федерации не будет иметь юридической силы.

Специальный параграф ГК об аренде здания (сооружения) содержит также правила в отношении исполнения договора, а именно о передаче имущества в аренду и возврате его арендодателю при прекращении договора. Передача осуществляется по передаточному акту или иному, менее формализованному, документу о передаче, подписываемому сторонами. Только после подписания соответствующего документа обязанности по передаче считаются исполненными и именно с момента осуществления передачи возникает обязанность арендатора по уплате арендной платы. Уклонение от подписания документа о передаче рассматривается как отказ соответственно от исполнения обязанности по передаче или принятия имущества. ГК прямо не устанавливает презумпции несения той или стороной расходов на подготовку передачи здания (сооружения), как это сделано в отношении аренды предприятия, но по смыслу правил ст. 655 ГК речь идет об отнесении расходов на сторону, осуществляющую передачу. Разумеется, стороны могут в договоре предусмотреть иное.

На договор аренды здания (сооружения) в полной мере распространяются правила об ответственности арендодателя за недостатки переданного в аренду имущества. При этом указание на выявленные недостатки в передаточном акте или в ином документе, подписанном сторонами, будет достаточным основанием для освобождения арендодателя от ответственности за недостатки здания (сооружения) на основании пункта 2 ст. 612 ГК.

Обязанности сторон по содержанию арендованного имущества в договоре аренды здания (сооружения) распределяются традиционно — капитальный ремонт по общему правилу возлагается на арендодателя, текущий ремонт и несение расходов по содержанию имущества — на арендатора. Стороны свободны договориться об ином. Судьба произведенных арендатором улучшений имущества определяется традиционно, по правилам ст. 623 ГК. При этом судебная практика исходит из того, что возмещению подлежит рыночная стоимость неотделимых улучшений, произведенных арендатором с согласия арендодателя, на момент возврата имущества арендодателю, а не сумма затрат, которые произведены арендатором на момент выполнения улучшений.

К договору аренды здания (сооружения) в полной мере применяются правила о досрочном расторжении договора аренды, предусмотренные статьями 619-620 ГК и, что особенно важно, правила о преимущественном праве арендатора, надлежащим образом исполняющего свои обязанности, на заключение договора аренды на новый срок, если отсутствие у арендатора такого права не будет прямо оговорено в договоре аренды (ст. 621 ГК).

Аренда нежилых помещений. ГК прямо не называет нежилые помещения в числе объектов недвижимости, однако не дает исчерпывающего перечня таких объектов, а, напротив, допускает (пункт 1 ст. 130 ГК) отнесение иных объектов к недвижимости другим, законом. Вопрос о том, являются ли вообще нежилые помещения самостоятельными объектами недвижимого имущества, получил однозначное законодательное разрешение только с принятием Закона о регистрации. Закон о регистрации назвал в статье 1 нежилые помещения в ряду других разновидностей недвижимости, то есть определил их как самостоятельный вид недвижимого имущества, в то же время из пункта (ст. 12 Закона следует, что нежилые помещения — это объекты, входящие в состав зданий и сооружений, то есть других объектов недвижимости. Таким образом, нежилое помещение — это специальный объект недвижимости, не имеющий непосредственной связи с землей. Это, в частности, означает, что при осуществлении сделок с таким объектом нет необходимости предоставлять его пользователю или приобретателю самостоятельное право на землю, на которой расположен соответствующий объект, поскольку для эксплуатации такого объекта необходимо иное — возможность прохода или даже пользования частями здания, в котором этот объект расположен.

В отношении договоров аренды нежилых помещений основным спорным вопросом оказался вопрос об их государственной регистрации. Поскольку правило ст. 651 ГК, исключающее необходимость государственной регистрации договоров, заключенных на срок менее одного года, расположено в специальном параграфе, регулирующем аренду зданий и сооружений, и нигде в законодательстве не упоминается о распространении правил этого параграфа на аренду нежилых помещений, на практике во многих субъектах Российской Федерации требовалась регистрация договоров аренды нежилых помещений независимо от срока, на который заключены такие договоры. После принятия Закона о регистрации такое требование содержалось в нормативных актах органов ряда субъектов Российской Федерации. Так, в Москве обязательность регистрации подобных договоров аренды была закреплена распоряжением мэра Москвы от 7 сентября 1998 г. № 911-РМ[[45]](#footnote-45), применительно к субаренде действовал тот же принцип обязательности регистрации договоров в отношении объектов, находящихся в государственной или муниципальной собственности Москвы[[46]](#footnote-46).

Жилые помещения также могут выступать объектом договора аренды (п. 2 ст. 671 ГК). К ним, как и к нежилым помещениям, подлежат применению общие правила ГК о договорах аренды с учетом, однако, тех особенностей, которые проистекают из особенностей предмета договора, то есть предназначенности помещения для проживания граждан. Аренда жилых помещений осуществляется только юридическими лицами (граждане заключают в отношении жилых помещений договор найма жилого помещения — социального или коммерческого, который предоставляет значительное число социальных и иных гарантий нанимателю) и только с одной целью — для проживания в них граждан. Условия, на которых гражданин может проживать в таком помещении, могут быть различными, как возмездными, так и безвозмездными, но это не может уже быть договор жилищного найма[[47]](#footnote-47). Проживание граждан в жилом помещении будет зависеть не только от выполнения ими своих договорных обязанностей, но и от судьбы договора аренды жилого помещения. В большинстве случаев граждане будут заключать с арендатором договор субаренды. Так, в Москве в отношении принадлежащих городу жилых помещений прямо установлено, что арендатор не только имеет право, но и обязан сдать жилое помещение гражданам для проживания по договору субаренды[[48]](#footnote-48). Возможность передачи жилых помещений, арендованных юридическим лицом, гражданам в безвозмездное пользование обусловлена тем, что в соответствии со статьями 615 и 690 ГК арендатор должен быть управомочен собственником-арендодателем передавать соответствующие помещения в безвозмездное пользование. При этом ответственным по договору перед арендодателем остается арендатор.

В отношении договора найма жилого помещения не требуется государственной регистрации вне зависимости от срока, на который заключен договор.

Незавершенное строительство как предмет договора аренды недвижимости. Объекты незавершенного строительства — это недостроенные и не сданные в эксплуатацию имущественные комплексы, отдельные здания, сооружения и подобные объекты. Универсальное законодательное определение объекта незавершенного строительства отсутствует. Упоминание его в разных нормативных актах дается в различных смыслах — от строящегося жилого дома в Законе об ипотеке[[49]](#footnote-49) до (применительно к государственному строительству) объекта, в отношении которого истекли установленные сроки строительства и строительство приостановлено в связи с отсутствием средств материально-технического обеспечения[[50]](#footnote-50).

Указом Президента РФ установлена продажа гражданам и юридическим лицам права аренды земельных участков, расположенных на территории городских и сельских поселений и предназначенных под застройку[[51]](#footnote-51), вне зависимости от того, относятся ли соответствующие земли к федеральным, муниципальным или принадлежат субъектам Российской федерации.

По сути никакое право аренды при этом не продается, поскольку права аренды до заключения арендного договора вообще не существует. Приобретение права аренды — это возложение дополнительного финансового бремени на арендатора, который помимо арендной платы будет вынужден внести плату за право считаться арендатором.

В Москве право заключения договора аренды земельного участка имеет свою стоимость не только в случае проведения торгов. С 1994 г. за заключение договора аренды городских земель практически со всех арендаторов и вне зависимости от способа заключения договора аренды взимается определенная плата. Исключение составляют лишь участки, предназначенные под объекты социальной сферы или городского заказа.

Договор аренды земельного участка подлежит государственной регистрации независимо от срока, на который он заключен. Для осуществления регистрации, согласно пункту 2 ст. 26 Закона о регистрации, наряду с другими документами должен быть представлен план (чертеж границ) земельного участка.

В отношении прекращения договора, его досрочного расторжения и, что немаловажно, преимущественного права арендатора на заключение договора аренды земельного участка на новый срок должны применяться соответствующие правила ГК.

П. 2 ст. 658 ГК воспроизводит правило об обязательной регистрации договора аренды предприятия вне зависимости от срока договора. Как уже указывалось, государственной регистрации вне зависимости от срока, на который они заключены, подлежат также договоры аренды земельных участков.

Из смысла и значения государственной регистрации вытекает и необходимость регистрировать изменения, вносимые в зарегистрированный договор аренды. Изменения могут подчас носить весьма существенный характер, если они касаются, например, размера арендной платы, срока договора и т.п. Знание о таких изменениях может иметь значение не только для сторон, но и для третьих лиц, в том числе для потенциального приобретателя недвижимости, обремененной договором аренды. Однако речь не должна, видимо, идти о самостоятельном акте регистрации, в этом случае необходимо осуществить лишь изменение и дополнение уже существующих регистрационных записей[[52]](#footnote-52).

По договору аренды предприятия арендодатель обязуется предоставить арендатору за плату во временное владение и пользование предприятие в целом как имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности (п. 1 ст. 656 ГК).

Предметом данного договора является предприятие как единый имущественный комплекс, относящийся к недвижимому имуществу и включающий в себя основные и оборотные средства, права пользования природными ресурсами, исключительные права, а также права требования и долги. Предприятие как объект права в процессе своего функционирования постоянно изменяет свой состав за счет выбытия одних компонентов и появления новых, что и требует специального урегулирования договора его аренды.

Арендатор вправе без согласия арендодателя вносить изменения в состав арендованного имущественного комплекса, производить его реконструкцию, расширение, техническое перевооружение, увеличивающее его стоимость.

Кредиторы по обязательствам, включенным в состав предприятия, должны быть до передачи его арендатору письменно уведомлены арендодателем о передаче предприятия в аренду. Срок такого уведомления в п. 1 ст. 657 ГК не установлен и потому для его определения должны применяться правила ст. 314 ГК.

Кредитор, который письменно не сообщил арендодателю о своем согласии на перевод долга, вправе в течение трех месяцев со дня получения уведомления о передаче предприятия в аренду потребовать прекращения или досрочного исполнения обязательства и возмещения причиненных этим убытков (п. 2 ст. 657 ГК). Указанный трехмесячный срок относится к пресекательным. Его пропуск влечет прекращение права требовать досрочного исполнения обязательства и возмещения убытков. По существу, пропуск срока означает молчаливое согласие на перевод долга арендатору.

Кредитор, который не был уведомлен о передаче предприятия в аренду, может предъявить иск о прекращении или досрочном исполнении обязательства и о возмещении причиненных этим убытков в течение года со дня, когда он узнал или должен был узнать о передаче предприятия в аренду (п. 3 ст. 657 ГК). Этот срок является сокращенным сроком исковой давности (п. 1 ст. 197 ГК).

После передачи предприятия в аренду арендодатель и арендатор несут солидарную ответственность по включенным в состав переданного предприятия долгам, которые были переведены на арендатора без согласия кредитора (п. 4 ст. 657 ГК). Наступление солидарной ответственности возможно в случаях, когда:

1) уведомленный о передаче предприятия в аренду кредитор заявляет требование о прекращении или досрочном исполнении обязательства и возмещении убытков в пределах трехмесячного срока;

2) не уведомленный о передаче предприятия в аренду кредитор заявляет о том же иск в пределах годичного срока исковой давности.

Отдельно регламентируется передача в аренду в составе предприятия прав, полученных на основании лицензии (разрешения). Обычно при утверждении правил лицензирования какого-либо вида деятельности прямо указывается, что лицензия (разрешение) непередаваема. Однако это происходит не всегда. Некоторые виды лицензий (разрешений) могут быть переданы, например, в сфере внешнеторговой деятельности.

В п. 2 ст. 656 ГК на этот случай установлено правило о том, что права арендодателя, полученные им на основании разрешения (лицензии) на занятие соответствующей деятельностью, не подлежат передаче арендатору, если иное не установлено законом или иными правовыми актами. Включение в состав передаваемого по договору предприятия обязательств, исполнение которых арендатором невозможно при отсутствии у него такого разрешения (лицензии), не освобождает арендодателя от соответствующих обязательств перед кредиторами. Те обязательства, которые не могут быть переданы арендатору в связи с отсутствием у него разрешений (лицензий), остаются у арендодателя.

Форма договора аренды предприятий — письменная, путем составления одного документа, подписанного сторонами (п. 2 ст. 434 ГК). Несоблюдение формы договора аренды предприятия влечет его недействительность.

Договор аренды предприятия подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Поскольку в данном случае предприятие выступает как объект, а не субъект права, регистрация договора его аренды не может осуществляться в порядке, установленном для регистрации юридических лиц. Исходя из того, что предприятие признается недвижимостью (п. 2 ст. 132 ГК), договор аренды предприятия должен быть зарегистрирован в порядке, установленном для регистрации сделок с недвижимым имуществом. Правда, в настоящее время предприятия как объекты недвижимости нигде не регистрируются. Соответственно практически невозможна и регистрации сделок с ними, в том числе договоров аренды[[53]](#footnote-53).

Содержание договора аренды предприятий модифицировано исходя из особенностей предмета этого договора — действующего и постоянно меняющего свой состав предприятия.

Обязанности арендодателя по сравнению с обычными претерпели следующие изменения.

1. Обязанность предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора и назначению имущества, конкретизирована путем указания на документ, которым оформляется передача предприятия,— передаточный акт. Порядок составления и содержание передаточного акта установлены ст. 655 ГК. Передача предприятия как сложного имущественного комплекса с множеством составных частей сама по себе достаточно сложна и трудоемка. Поэтому подготовка предприятия к передаче, включая составление и представление на подписание передаточного акта, входит в обязанности арендодателя и осуществляется за его счет, если иное не предусмотрено договором (ст. 659 ГК). Это естественно, поскольку именно арендодатель лучше всего знает состав передаваемого в аренду предприятия, в том числе его кредиторов.

2. На арендодателя возложена дополнительная обязанность — возместить арендатору стоимость произведенных последним неотделимых улучшений арендованного имущества независимо от разрешения арендодателя на такие улучшения, если иное не предусмотрено договором аренды предприятия (ч. 1 ст. 662 ГК). В договоре должна быть прямо исключена обязанность арендодателя по возмещению стоимости таких улучшений. В противном случае он будет обязан их возместить, даже если не давал согласия на их производство. Эта обязанность арендодателя вытекает из предусмотренного ст. 660 ГК права арендатора производить улучшения арендованного имущества.

Обязанности арендатора конкретизированы следующим образом.

1. Арендатор обязан в течение всего срока действия договора поддерживать предприятие в надлежащем техническом состоянии, в том числе осуществлять его текущий и капитальный ремонт (п. 1 ст. 661 ГК).

Что же касается расходов, связанных с эксплуатацией арендованного предприятия, то арендатор несет и их, однако договором может быть предусмотрено иное. В то же время обязанность арендатора уплачивать платежи по страхованию арендованного имущества является императивной. Однако она может быть реализована только в отношении обязательного страхования. Обязанность производить добровольное страхование имущества в любом случае может быть возложена на арендатора только путем прямого указания на это в договоре аренды предприятия. .

2. При прекращении договора аренды предприятия арендованный имущественный комплекс должен быть возвращен арендодателю с соблюдением правил, предусмотренных ст. 656, 657 и 659 ГК для передачи этого же комплекса арендодателем арендатору (ст. 664 ГК). Иными словами, в данном случае установлен принцип — как предприятие было передано, так оно должно быть и возвращено.

Подготовка предприятия к возврату арендодателю, включая составление и представление на подписание передаточного акта, является обязанностью арендатора и осуществляется за его счет, если иное не предусмотрено договором аренды. Возложение этой обязанности на арендатора объясняется тем, что именно он знает все особенности арендованного предприятия на момент возврата и легко может их учесть.

Предприятие представляет собой сложный имущественный комплекс, его трудно и передавать, и возвращать обратно. Многие компоненты предприятия при его возврате, в том числе досрочном, могут оказаться безвозвратно утраченными, либо стоимость предприятия существенно уменьшится. На этот случай в ст. 663 ГК установлена специальная норма, согласно которой правила ГК о последствиях недействительности сделок, об изменении и расторжении договора, предусматривающие возврат или взыскание в натуре полученного по договору с одной стороны или с обеих сторон, применяются к договору аренды предприятия, если такие последствия не нарушают существенно права и охраняемые законом интересы кредиторов арендодателя и арендатора, других лиц и не противоречат общественным интересам. Таким образом, налицо ситуация, когда последствия недействительности или нарушения условий договора не применяются исходя из общественных интересов.

#

# 3.3 Договор финансовой аренды (лизинга)

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).

В этом определении закреплены следующие признаки договора лизинга:

1) наличие у арендодателя цели финансирования, т. е. заключение договора лизинга с целью вложения денежных средств в имущество, которое затем будет сдано в аренду, а арендная плата, по сути, выступит превращенной формой дохода на вложенный капитал. Очевидно, что арендованное имущество не нужно лизингодателю и приобретается последним исключительно с целью извлечения из него дохода. При этом интересы арендодателя как кредитора обеспечиваются наличием у него в собственности имущества, на которое при неисполнении арендатором обязательства не нужно даже обращать взыскание[[54]](#footnote-54). Достаточно потребовать возврата имущества;

2) приобретение арендодателем имущества, передаваемого в лизинг, после заключения договора аренды, причем по выбору арендатора и, как правило, у указанного последним продавца. В этом случае арендодатель не несет ответственности за выбор предмета аренды и продавца. Правда, договором лизинга может быть предусмотрено, что выбор продавца и приобретаемого имущества осуществляется арендодателем[[55]](#footnote-55). Однако даже если это положение и будет внесено в договор, останется такой признак лизинга, как приобретение арендодателем имущества после заключения договора;

3) использование арендатором переданного в лизинг имущества для предпринимательских целей. Это не означает, что арендатором по договору лизинга всегда должна быть коммерческая организация или индивидуальный предприниматель. В той мере, в какой некоммерческим организациям разрешено заниматься предпринимательской деятельностью, они также могут быть арендаторами по договору лизинга;

4) предоставление имущества по договору лизинга во владение и пользование арендатора. Предоставления имущества просто в пользование арендатора недостаточно.

Все это позволяет трактовать договор лизинга как двустороннюю (а не многостороннюю сделку), неразрывно связанную с договором купли-продажи арендованного имущества. Арендодатель по договору лизинга возлагает исполнение части своих обязанностей на продавца по договору купли-продажи (п. 1 ст. 313 ГК), причем имеет место особый случай перепоручения исполнения, при котором перед кредитором (арендатором) в силу прямого указания закона становится ответственным только исполнитель (продавец). В свою очередь, договор купли-продажи предстает перед нами как договор в пользу третьего лица — арендатора (ст. 430 ГК).

Однако такой подход к договору лизинга не является единственно возможным. Широко распространена трактовка лизинга как многосторонней сделки (трехстороннего договора), в которой участвуют продавец, лизингодатель и лизингополучатель, причем каждый из них имеет свои права и несет свои обязанности. Этот подход нашел отражение в Оттавской конвенции О международном финансовом лизинге 1988 г.[[56]](#footnote-56), к которой РФ не присоединилась. Есть у него сторонники и в научной литературе[[57]](#footnote-57). При всей простоте данной концепции у нее есть и слабые моменты. Отношения между арендодателем и арендатором, с одной стороны, и арендодателем и продавцом арендованного имущества, с другой, урегулированы так, как в классических двусторонних (синаллагматических) договорах. Участники этих договоров не имеют ни одного права или обязанности, которые бы принадлежали одновременно каждому из них, что как раз и характеризует многостороннюю сделку.

В роли лизингодателя может выступать лизинговая компания (созданная прежде всего в форме акционерного общества), имеющая лицензию на сдачу имущества в лизинг[[58]](#footnote-58).

Лизингополучателем может быть юридическое лицо, осуществляющее предпринимательскую деятельность, или индивидуальный предприниматель.

Предметом договора лизинга могут быть любые непотребляемые вещи, используемые для предпринимательской деятельности, кроме земельных участков и других природных объектов (ст. 667 ГК). Следовательно, в лизинг может быть передано не только движимое, но и недвижимое имущество, что для подавляющего большинства таких договоров нетипично.

Содержание договора лизинга отличается от содержания обычного договора аренды с точки зрения прежде всего обязанностей арендодателя.

Арендодатель обязан:

1) приобрести в свою собственность избранное арендатором имущество у указанного им же продавца на основании договора купли-продажи.

Арендодатель, приобретая имущество для арендатора, должен уведомить продавца о том, что имущество предназначено для передачи его в аренду (лизинг) определенному лицу (ст. 667 ГК).

Договором может быть предусмотрено, что выбор имущества и его продавца производится арендодателем;

2) обеспечить передачу арендованного имущества арендатору в состоянии, соответствующем условиям договора и назначению имущества. Если иное не предусмотрено лизинговым договором, имущество, являющееся предметом этого договора, передается продавцом непосредственно арендатору в месте нахождения последнего (п. 1 ст. 668 ГК). Продавец осуществляет такую передачу в соответствии с заключенным им договором купли-продажи, что превращает последний в договор в пользу третьего лица — арендатора, который имеет право потребовать от продавца исполнения возложенных на него обязанностей. Впрочем, лизинговый договор может предусматривать правило о том, что вещь в лизинг будет передавать не продавец, а арендодатель. Тогда договор купли-продажи будет обычным.

Лизинг в нашем ГК не связан с постепенным приобретением арендатором в собственность арендованного имущества путем уплаты лизинговых платежей. Однако такая возможность не исключена в силу ст. 624 ГК. Согласно п. 6 Временного положения о лизинге общая сумма лизинговых платежей должна включать полную (или близкую к ней) стоимость арендованного имущества на момент заключения договора. Такое положение логично, если арендный платеж по договору лизинга одновременно является и выкупным платежом. В этом случае и арендодатель и арендатор получают довольно значительный выигрыш по налогам.

Если договор аренды заключается на срок, существенно меньший нормативного срока службы соответствующего имущества, что предполагает возможность неоднократной сдачи такого имущества в аренду (“оперативный лизинг”), к складывающимся отношениям нормы о лизинге (финансовой аренде) не применяются[[59]](#footnote-59).

Поскольку арендодатель, по общему правилу, сам имущество в лизинг не предоставляет, не выбирает, кто будет продавцом и какое имущество должно быть приобретено, его ответственность по договору лизинга является менее строгой, чем в рамках обычного договора аренды. Если иное не предусмотрено договором финансовой аренды, арендодатель не несет ответственности перед арендатором за выполнение продавцом требований, вытекающих из договора купли-продажи, кроме случаев, когда ответственность за выбор продавца лежит на арендодателе. Например, арендодатель не отвечает за недостатки переданного в лизинг имущества. Однако если выбор продавца был произведен арендодателем, арендатор вправе по своему выбору предъявить требования, вытекающие из договора купли-продажи, как непосредственно продавцу имущества, так и арендодателю, которые несут солидарную ответственность (п. 2 ст. 670 ГК).

Поскольку договор лизинга тесно связан с договором купли-продажи, в соответствии с которым арендованное имущество передается арендатору, последнему ГК предоставляет определенные права в отношении продавца (ст. 670 ГК). Арендатор вправе предъявлять непосредственно продавцу арендованного имущества требования, вытекающие из договора купли-продажи, заключенного между продавцом и арендодателем, в частности, в отношении качества и комплектности имущества, сроков его передачи и в других случаях ненадлежащего исполнения договора продавцом. При этом арендатор имеет права и несет обязанности, предусмотренные для покупателя, кроме обязанности оплатить приобретенное имущество, как если бы он был стороной договора купли-продажи указанного имущества. Однако арендатор не может расторгнуть договор купли-продажи с продавцом без согласия арендодателя. В противном случае права арендодателя как собственника имущества по договору лизинга стали бы менее прочными и обеспеченными. В отношениях с продавцом арендатор и арендодатель выступают как солидарные кредиторы (ст. 326 ГК)[[60]](#footnote-60).

Досрочное расторжение договора лизинга по инициативе арендодателя возможно по тем же основаниям, которые действуют для обычных договоров аренды. Если же речь идет о расторжении договора по инициативе арендатора, то оно возможно лишь в случаях, предусмотренных п. 3 ст. 620 и п. 2 ст. 668 ГК, причем только по обстоятельствам, которые зависят от арендодателя, но никак не от продавца. В случае, когда имущество не передано арендатору в срок, указанный в договоре, а если такой срок не указан, в разумный срок, арендатор вправе при просрочке, допущенной по обстоятельствам, за которые отвечает арендодатель, потребовать расторжения договора и возмещения убытков (п. 2 ст. 668 ГК).

# ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Договором аренды признается гражданско-правовой договор, в силу которого арендодатель обязуется предоставить арендатору определенное имущество во временное владение и пользование или во временное пользование, а арендатор должен уплачивать за это арендодателю арендную плату.

При этом плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью.

Договор аренды, является - консенсуальным, поскольку считается заключенным с момента достижения сторонами соглашения по его существенным условиям, а момент вступления договора силу не связывается с передачей арендованного имущества арендатору.

Договор аренды является возмездным, поскольку арендодатель во исполнение своих обязанностей по передаче имущества во владение и пользование арендатору, получает от последнего встречное представление в виде внесения арендной платы.

Договор аренды является двусторонне обязывающим, поскольку каждая из сторон несет обязанности, в пользу другой стороны и считается должником другой стороны в том, что именно она должна сделать в ее пользу, и одновременно ее кредитором, в том, что имеет право от нее требовать.

Используемые на практике договоры, подчиняясь общим правилам об аренде, имеют ряд особенностей, отражаемых в специальных нормах. Для регулирования арендных отношений важную роль имеет отнесение имущества к движимому или недвижимому. В зависимости от установления данного фактора решается вопрос о необходимости государственной регистрации договора (для недвижимого имущества она, как правило, является обязательной), о порядке расторжения договора, если он заключен без указания срока действия.

Помимо общего разделения договоров имущественного найма по объектам аренды, в Гражданском кодексе РФ проводится разграничение договоров, заключаемых с указаниями срока аренды и без указания такового. В данном случае критерием выступает установление сторонами временных границ действия договора.

1. Законодательство не содержит единого подхода к имущественному найму. Подтверждением точки зрения, что аренда, связанная с передачей имущества во владение, имеет вещно-правовой характер, может служить часть 2 пункта 3 статьи 335 ГК РФ: «Залог прав аренды или иного права на чужую вещь не допускается без согласия ее собственника или лица, имеющего на нее право хозяйственного ведения, если законом или договором запрещено отчуждение этого права без согласия указанных лиц». Так как «право на другую вещь» является синонимом понятия «ограниченное вещное право», то можно сделать вывод, что законодатель таким образом указал на включение арендных прав в число ограниченных вещных прав. В статье 132 ГК РФ аренда названа в числе «сделок, связанных с установлением, изменением и прекращением вещных прав».

С другой стороны, в Федеральном законе РФ от 24 июня 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в статье 12 аренда перечисляется среди вещных прав, но позже содержится следующее положение: «Лица, имеющие основанное на законе или договоре право пользования заложенным имуществом (арендаторы, наниматели, члены семьи собственника жилого помещения и другие лица) или вещное право на это имущество (сервитут, право пожизненного пользования и другие права), вправе участвовать в рассмотрении дела об обращении взыскания на заложенное имущество».

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. В виду того, что объектом аренды может выступать не все здание, а отдельное помещение.

Было бы предпочтительнее ввести в Гражданский кодекс новую главу назвав ее «Аренда нежилых помещений». За основу построения норм этой главы можно взять главу 35 «Наем жилых помещений», с изъятием норм неприменимых в найму нежилого помещения.

3. 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.

Необходимо распространить действие статьи 651 ГК РФ на отношения, связанные с нежилыми помещениями, т.е. государственной регистрации должен подлежать любой договор аренды предметом которого является недвижимое имущество.

4.Согласно п. 1 ст. 607 ГК РФ законом могут быть установлены виды имущества, сдача которого в аренду не допускается или ограничивается. Как известно, сегодня такого закона нет, принятие которого в значительной степени облегчит работу юриста.

5. Типовой договор бытового проката предметов домашнего обихода, спортивного инвентаря и музыкальных инструментов, утвержденный постановлением Правительства РСФСР от 1 февраля 1965 г., относится к числу действующих нормативных актов, хоты имеет противоречия с действующим Гражданским кодексом РФ. Представляется, в настоящее время необходимо новое положение о бытовом прокате разработанное на основе действующего гражданского законодательства с использованием прокатными организациями конструкции договора присоединения.

6. Существует проблема соотношения между договорами буксировки и имущественного найма. Это выражается уже в том, что нельзя исключить возможность использования для буксировки как такового договора имущественного найма (аренды). Речь идет о случаях, когда отправитель для осуществления буксировки обращается к одной из разновидностей договора имущественного найма - той, которая именуется в ГК "аренда транспортного средства с предоставлением услуг по управлению и технической эксплуатации". Различие состоит уже в том, что подобная услуга способна создать лишь предпосылку для пространственного перемещения определенного буксируемого объекта. Между тем в указанном случае именно последнее - пространственное перемещение, выражающее суть договора буксировки, осуществляет сторона, которая обратилась за соответствующей услугой. Как справедливо было отмечено по этому поводу, "главным и определяющим критерием договора буксировки и его экономическим содержанием является не предоставление буксира в арендное пользование или внаем, а перемещение тягой буксира буксируемого судна, плота или другого плавучего объекта".

7. В юридической литературе поставлен вопрос о соотношении договора аренды (фрахтования на время) транспортного средства и договора перевозки. Аренда транспортных средств с экипажем в известной мере смыкается с договором перевозки, что вызвало при разработке ГК предложения о переносе ее в другую главу. Однако в данном случае между собственником транспортного средства и лицом, нанимающим это средство, возникают именно отношения аренды, а уже в процессе эксплуатации транспортного средства арендатором у него складываются отношения с другими лицами по перевозке, которые и урегулированы соответствующими статьями главы 40. Такой подход не вызывает возражений.

8. Вместе с тем у этой проблемы имеется и иной аспект, а именно: соотношение договора аренды (фрахтования на время) транспортного средства и договора фрахтования. Проблема разграничения договора аренды (фрахтования на время) транспортного средства и договора фрахтования (чартера) усложняется тем, что отдельные транспортные уставы и кодексы смешивают данные виды обязательств и выходят за пределы их правового регулирования, обозначенные в ГК.

9. В легальном определении договора найма жилого помещения (т.е. договора коммерческого найма) отсутствует указание на временный его характер, но зато выделена обязанность нанимателя использовать полученный предмет договора только "для проживания в нем".

Отмеченные различия имеют неодинаковое значение. Что касается предмета договора, то, как вытекает из п. 2 ст. 671 ГК, договор аренды жилого помещения, на что уже обращалось внимание, представляет собой одну из разновидностей аренды, а не найма жилого помещения. Это означает, что договор аренды в принципе может быть заключен по поводу любого имущества, в том числе и жилого помещения. Тем самым предмет у одних договоров охватывает применительно к имуществу "все", а у других - лишь "часть". Но такого рода различие могло бы сыграть свою роль только в случае, если бы речь шла о признании договоров найма жилого помещения видом договора аренды, подобно тому как это сделано в гл. 34 ГК в отношении аренды транспортных средств, аренды предприятий, аренды зданий и сооружений. И наоборот, для признания договоров найма жилого помещения самостоятельным типом договоров этого явно недостаточно.

Таким образом, действующее законодательство о договоре аренды, нуждается в совершенствовании, что будет способствовать успешному развитию арендных правоотношений в России.

# БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

**Нормативно-правовые акты**

1. Конституция Российской Федерации от 12 декабря 1993 г. – М. Закон. – 102 с.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации ч. 1-3. – М. ТК Велби. 2006. – 462 с.
3. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации. – М. Кодекс. – 224 с.
4. Водный кодекс Российской Федерации от 16 ноября 1995 г. № 167-ФЗ (в ред. от 31.12.2005 г.) // Собрание законодательства РФ. – 1995. – № 47. – Ст. 4471.
5. Федеральный закон РФ от 29 октября 1998 г. «О финансовой аренде (лизинге)» (в ред. от 26.07.2006 г.) // Собрание законодательства РФ. - 1998. - № 44. - Ст. 5394.
6. Федеральный закон РФ от 21 февраля 1992 г. № 2395-1 «О недрах» (с изм. от 15.04.2006 г.) // Собрание законодательства РФ. – 1995. – № 10. – Ст. 823.
7. Федеральный закон РФ от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (в ред. от 30.12.2004 г.) // Собрание законодательства РФ. – 1998. – № 29. – Ст. 3400.
8. Постановление Правительства РФ от 3 февраля 1992 г. № 59 «О мерах по продаже не завершенных строительством объектов» (в ред. от 21.03.1994 г.) // СП РФ. – 1992. – № 7. – Ст. 35.
9. Постановление Правительства г. Москвы от 21 января 1997 г. № 46 «О порядке и условиях аренды и найма жилых помещений, находящихся в государственной и муниципальной собственности г. Москвы» // Вестник мэрии Москвы. – 1997. – № 9. – С. 13.
10. Распоряжения мэра Москвы от 27 декабря 1999 г. № 1504-РМ «Об обязательной государственной регистрации договоров аренды недвижимого имущества» // Вестник мэрии Москвы. – 1999. – 2000. – № 3. – С. 13.
11. Распоряжение первого заместителя премьера Правительства Москвы от 1 апреля 1999 г. № 217-РЗП «Об обязательной регистрации договоров аренды (субаренды)» // Вестник мэрии Москвы. – 1999. – № 17. – С. 11.
12. Указ Президента РФ от 26 ноября 1997 г. № 1263 «О продаже гражданам и юридическим лицам предназначенных под застройку земельных участков, расположенных на территориях городских и сельских поселений, или права их аренды» // Собрание законодательства РФ. – 1997. – № 48. – Ст. 5546.
13. Указ Президента РФ от 14 октября 1992 года № 1230 «О регулировании арендных отношений и приватизации имущества государственных и муниципальных предприятий, сданного в аренду» // Собрание актов Президента и Правительства РФ. – 1992. – № 16. – Ст. 1237.
14. Указ Президента РФ от 17 сентября 1994 г. № 1929 «О развитии лизинга в инвестиционной деятельности» // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 22. – Ст. 2463.
15. Постановление Правительства РФ от 10 января 1998 г. № 2 «Об утверждении порядка организации проведения торгов (аукционов, конкурсов) по продаже гражданам и юридическим лицам земельных участков, расположенных на территориях городских и сельских поселений, или права их аренды» (в ред. от 21.08.2000 г.) // Собрание законодательства РФ. – 1998. – № 2. – Ст. 263.

**Научная и учебная литература**

1. Ахметьянова З.А. Правовая природа арендных отношений // Юрист. – 2006. – № 2. – С. 20.
2. Богданова Е.Е. Прекращение и изменение договора // Законодательство. – 2005. – № 11. – С. 25.
3. Бондаренко Д. Заключение и регистрация договора аренды нежилых помещений // Право и экономика. – 2006. – № 3. – С. 31.
4. Борисов А.Н. Комментарий к Федеральному закону Российской Федерации «О финансовой аренде (лизинге)» (постатейный)– М. ЗАО Юстицинформ. 2005. – 168 с.
5. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая. Договоры о передаче имущества. – М. Статут. 2002. – 626 с.
6. Витрянский В.В. Договорное право. – М. Статут.2004. – 642 с.
7. Волкова А. Земля под зданием: оформление отношений // Бизнес-адвокат. – 2005. – № 23. – С. 21.
8. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая: Текст, комментарии, алфавитно-предметный указатель. / Под ред. Козырь О.М. – М. Норма. – 568 с.
9. Гражданское и торговое право капиталистических государств: Учебник. 3-е изд., перераб. и доп. – М., Междунар. отношения. 1993. – 348 с.
10. Гражданское право России. Часть вторая. Обязательственное право: Курс лекций. Отв. ред. Садиков О.Н. – М. Издательство БЕК. 1997. – 486 с.
11. Гражданское право: Учебник / Под ред. Калпиной А.Г. – М. Юристъ. 2002. – 462 с.
12. Гражданское право В 2-х т. / Под ред. Суханова Е.А. Т. 2. – М. БЕК. 1993. – 520 с.
13. Гражданское право. Часть вторая: учебник / Отв. ред. Мозолин В.П. – М. Юристъ. 2004. – 568 с.
14. Гражданское, торговое и семейное право капиталистических стран. Обязательственное право. Сборник нормативных актов. – М. Юрлитиздат. 1989. – 642 с.
15. Добрачев Д.В. Размер арендной платы как существенное условие договора аренды земельного участка // Журнал российского права. – 2005. – № 7. – С. 31.
16. Долинская В.В. Аренда // Общие положения и проблемы правового регулирования. – 2002. – № 3. – С. 3-11.
17. Земельный участок: вопросы и ответы / Под ред. Боголюбова С.А. (3-е изд., перераб. и доп.). – М. Юстицинформ. 2006. – 456 с.
18. Исрафилов И. Безвозмездное пользование недвижимым имуществом // Законность. – 2000. – № 12. – С. 11.
19. Киндеева Е.А., Пискунова М.Г. Недвижимость: права и сделки (новые правила оформления, государственная регистрация, образцы документов). – М. Юрайт-Издат. 2004. – 564 с.
20. Козырь О.М. Недвижимость в новом Гражданском кодексе России. В кн. Гражданский кодекс России. Проблемы. Теория. Практика: Сборник памяти С.А. Хохлова / Отв. ред. Маковский А.Л. – М. Исследовательский центр частного права. 1998. – 462 с.
21. Кособродов В.М. Ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение договора аренды земельного участка // Адвокат. – 2006. – № 1. – С. 21.
22. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ / Под ред. Абовой Т.Е., Богуславского М.М., Кабалкина А.Ю., Лисицына-Светланова А.Г. – М. Юрайт. 2005. – 562 с.
23. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ / Под ред Абовой Т.Е., Богуславского М.М., Кабалкина А.Ю., Лисицына-Светланова А.Г. – М. Юрайт. 2005. – 568 с.
24. Комментарий к ГК РФ, части второй (постатейный) / Отв. ред. Садиков О.Н. – М. Инфра-М. 1996. – 612 с.
25. Комментарий к гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй (постатейный) (издание четвертое, исправленное и дополненное) / Под ред. Садикова О.Н. – М. Инфра-М. 2004. – 642 с.
26. Кузнецова Л. Преимущественное право аренды // Право и экономика. – 2006. – № 2. – С. 24.
27. Курноскина О.Г. Сделки с недвижимостью (издание второе, переработанное и дополненное) – М. Юстицинформ. 2006. – 462 с.
28. Кюршунова Н. Обремененное имущество: оправданны ли риски? // ЭЖ-Юрист. – 2006. – № 9. – С. 11.
29. Левачева Е., Трофимова Н. Снимаем офис // Бизнес-адвокат. – 2005. – № 8. – С. 32.
30. Липавский В.Б. Тайм-чартер в системе договоров фрахтования // Транспортное право. – 2005. – № 3. – С. 31.
31. Мейер Д.И. Русское гражданское право (в 2-х ч. Часть 2). По изд. 1902. – М. Статут. 1997. – 564 с.
32. Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. 1 Т. – М. Статут. 2002. – 536 с.
33. Пугинский С.Б. Правовое регулирование аренды государственных и муниципальных предприятий. Дисс. канд. юрид. наук. – М. 1992. – 136 с.
34. Романец Ю.В. Система договоров в гражданском праве России. – М. Инфра. 2001. – 326 с.
35. Романова Г.В. Гражданско-правовое регулирование договора аренды земельных участков: теория и практика // Юрист. – 2006. – № 1. – С. 22.
36. Селянин А.В. Защита прав потребителей: Учебное пособие для вузов. – М. ЗАО Юстицинформ. 2006. – 302 с.
37. Скворцов О.Ю. Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте (учебно-практическое пособие). – М. Волтерс Клувер. 2006. – 482 с.
38. Сыродоев Н.А. Регистрация прав на землю и другое недвижимое имущество // Государство и право. - 1998. - № 8. - С. 91.
39. Трепицын Н.И. Гражданское право губерний Царства Польского и русское. – Варшава. 1917. – 468 с.
40. Трубников С.В. Правила для арендатора // Партнер. – 2006. – № 9. – С. 21.
41. Шаталов С. Композитарная трактовка лизинга // ЭЖ-Юрист. – 2005. – № 29. – С. 16.
42. Шершеневич Г.Ф. Российское гражданское право (по изд. 1907 г.). – М. Статут. 2003. – 628 с.
43. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. – М. Статут. 1995. – 594 с.
44. Югай О.Д. Нарушение лизингополучателем договора финансовой аренды // Юрист. – 2006. – № 2. – С. 19.

**Материалы юридической практики**

1. Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 7 от 29 сентября 1994 года «О практике рассмотрения судами дел о защите прав потребителей» // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 1994. - № 11. – С. 2.

Постановление Пленума ВАС РФ от 25.02.1998 «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»// Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. – 1998. – № 10. – С. 14-21.

Информационное письмо от 28.07.1995 №7/оп-434 «Об отдельных рекомендациях, принятых на совещаниях по судебно-арбитражной практики» // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. – 1995. – № 5. – С. 29-30.

1. Информационное письмо Президиума ВАС РФ №66 от 11.01.02 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» // Вестник ВАС РФ. – № 4. – 2002. – С. 68-69.
2. Постановление Президиума ВАС от 19.03.2004 № 7177/04 // Вестник ВАС. – 2005. – № 3. – С. 13.
3. Решение Верховного Суда РФ № ГКПИ98-808, 809 от 24.02.1999 года // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2000. - № 6. – С. 17.
4. Постановление Президиума ВАС РФ от 14 февраля 2006 г. № 9895/05//Вестник ВАС РФ.- 2006.- № 7.-С.10.
1. Гражданское право России. Часть вторая. Обязательственное право: Курс лекций. Отв.ред. Садиков О.Н. – М. Издательство БЕК. 1997. - С. 187. [↑](#footnote-ref-1)
2. Пугинский С.Б. Правовое регулирование аренды государственных и муниципальных предприятий. Дисс. канд. юрид. наук. – М. 1992. - С. 24. [↑](#footnote-ref-2)
3. Гражданское и торговое право капиталистических государств: Учебник. 3-е изд., перераб. и доп. – М. Междунар. отношения. 1993. - С. 335. [↑](#footnote-ref-3)
4. Пугинский С.Б. Правовое регулирование аренды государственных и муниципальных предприятий. Дисс. канд. юрид. наук. – М. 1992. - С. 24. [↑](#footnote-ref-4)
5. Шершеневич Г.Ф. Российское гражданское право (по изд. 1907 г.). – М. Статут. 2003. – С. 236. [↑](#footnote-ref-5)
6. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ / Под ред. Абовой Т.Е., Богуславского М.М., Кабалкина А.Ю., Лисицына-Светланова А.Г. – М. Юрайт. 2005. – С. 301. [↑](#footnote-ref-6)
7. Долинская В.В. Аренда // Общие положения и проблемы правового регулирования. – 2002. – № 3. – С. 3-11. [↑](#footnote-ref-7)
8. Гражданское право: Учебник / Под ред. Калпиной А.Г. – М. Юристъ. 2002. – С. 25. [↑](#footnote-ref-8)
9. Витрянский В.В. Договорное право. – М. Статут.2004. – С. 14. [↑](#footnote-ref-9)
10. Романец Ю.В. Система договоров в гражданском праве России. – М. Инфра. 2001. – С. 12. [↑](#footnote-ref-10)
11. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая. Договоры о передаче имущества. – М. Статут. 2002. – С. 6. [↑](#footnote-ref-11)
12. Решение Верховного Суда РФ № ГКПИ98-808, 809 от 24.02.1999 года // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2000. - № 6. – С. 17. [↑](#footnote-ref-12)
13. Левачева Е., Трофимова Н. Снимаем офис // Бизнес-адвокат. – 2005. – № 8. – С. 32. [↑](#footnote-ref-13)
14. Курноскина О.Г. Сделки с недвижимостью (издание второе, переработанное и дополненное) – М. Юстицинформ. 2006. – С. 34. [↑](#footnote-ref-14)
15. Исрафилов И. Безвозмездное пользование недвижимым имуществом // Законность. – 2000. – № 12. – С. 11. [↑](#footnote-ref-15)
16. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая: Текст, комментарии, алфавитно-предметный указатель. / Под ред. Козырь О.М. – М. Норма. - С. 338. [↑](#footnote-ref-16)
17. Липавский В.Б. Тайм-чартер в системе договоров фрахтования // Транспортное право. – 2005. – № 3. – С. 31. [↑](#footnote-ref-17)
18. Мейер Д.И. Русское гражданское право (в 2-х ч. Часть 2). По изд. 1902. – М. Статут. 1997. – С. 161. [↑](#footnote-ref-18)
19. Ахметьянова З.А. Правовая природа арендных отношений // Юрист. – 2006. – № 2. – С. 20. [↑](#footnote-ref-19)
20. Собрание законодательства РФ. - 1998. - № 44. - Ст. 5394. [↑](#footnote-ref-20)
21. Сыродоев Н.А. Регистрация прав на землю и другое недвижимое имущество // Государство и право. - 1998. - № 8. - С. 91. [↑](#footnote-ref-21)
22. Козырь О.М. Недвижимость в новом Гражданском кодексе России. В кн. Гражданский кодекс России. Проблемы. Теория. Практика: Сборник памяти С.А. Хохлова / Отв. ред. Маковский А.Л. – М. Исследовательский центр частного права. 1998. – С. 273. [↑](#footnote-ref-22)
23. Собрание законодательства РФ. – 1995. – № 10. – Ст. 823. [↑](#footnote-ref-23)
24. Собрание законодательства РФ. – 1995. – № 47. – Ст. 4471. [↑](#footnote-ref-24)
25. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ / Под ред Абовой Т.Е., Богуславского М.М., Кабалкина А.Ю., Лисицына-Светланова А.Г. – М. Юрайт. 2005. – С. 468. [↑](#footnote-ref-25)
26. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. – М. Статут. 1995. – С. 441. [↑](#footnote-ref-26)
27. Трепицын Н.И. Гражданское право губерний Царства Польского и русское. – Варшава. 1917. – С. 6-7. [↑](#footnote-ref-27)
28. Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. 1 Т. – М. Статут. 2002. – С. 233. [↑](#footnote-ref-28)
29. Трубников С.В. Правила для арендатора // Партнер. – 2006. – № 9. – С. 21. [↑](#footnote-ref-29)
30. Постановление Президиума ВАС РФ от 14 февраля 2006 г. № 9895/05//Вестник ВАС РФ.- 2006.- № 7.-С.10. [↑](#footnote-ref-30)
31. Комментарий к гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй (постатейный) (издание четвертое, исправленное и дополненное) / Под ред. Садикова О.Н. – М. Инфра-М. 2004. – С. 521. [↑](#footnote-ref-31)
32. Кузнецова Л. Преимущественное право аренды // Право и экономика. – 2006. – № 2. – С. 24. [↑](#footnote-ref-32)
33. Постановление Президиума ВАС от 19.03.2004 № 7177/04 // Вестник ВАС. – 2005. – № 3. – С. 13. [↑](#footnote-ref-33)
34. Селянин А.В. Защита прав потребителей: Учебное пособие для вузов. – М. ЗАО Юстицинформ. 2006. – С. 97. [↑](#footnote-ref-34)
35. Богданова Е.Е. Прекращение и изменение договора // Законодательство. – 2005. – № 11. – С. 25. [↑](#footnote-ref-35)
36. Гражданское право. Часть вторая: учебник / Отв. ред. Мозолин В.П. – М. Юристъ. 2004. – С. 382. [↑](#footnote-ref-36)
37. Земельный участок: вопросы и ответы / Под ред. Боголюбова С.А. (3-е изд., перераб. и доп.). – М. Юстицинформ. 2006. – С. 9. [↑](#footnote-ref-37)
38. Волкова А. Земля под зданием: оформление отношений // Бизнес-адвокат. – 2005. – № 23. – С. 21. [↑](#footnote-ref-38)
39. Комментарий к ГК РФ, части второй (постатейный) / Отв. ред. Садиков О.Н. – М. Инфра-М. 1996. – С. 219. [↑](#footnote-ref-39)
40. Бондаренко Д. Заключение и регистрация договора аренды нежилых помещений // Право и экономика. – 2006. – № 3. – С. 31. [↑](#footnote-ref-40)
41. Скворцов О.Ю. Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте (учебно-практическое пособие). – М. Волтерс Клувер. 2006. – С. 116 [↑](#footnote-ref-41)
42. Романова Г.В. Гражданско-правовое регулирование договора аренды земельных участков: теория и практика // Юрист. – 2006. – № 1. – С. 22. [↑](#footnote-ref-42)
43. Комментарий к ГК РФ части второй (постатейный). / Отв. ред. Садиков О.Н. – М. Инфра-М. 1996. – С. 222. [↑](#footnote-ref-43)
44. Собрание актов Президента и Правительства РФ. – 1992. – № 16. – Ст. 1237. [↑](#footnote-ref-44)
45. Распоряжения мэра Москвы от 27 декабря 1999 г. № 1504-РМ «Об обязательной государственной регистрации договоров аренды недвижимого имущества» // Вестник мэрии Москвы. – 1999. – 2000. – № 3. – С. 13. [↑](#footnote-ref-45)
46. Распоряжение первого заместителя премьера Правительства Москвы от 1 апреля 1999 г. № 217-РЗП «Об обязательной регистрации договоров аренды (субаренды)» // Вестник мэрии Москвы. – 1999. – № 17. – С. 11. [↑](#footnote-ref-46)
47. Киндеева Е.А., Пискунова М.Г. Недвижимость: права и сделки (новые правила оформления, государственная регистрация, образцы документов). – М. Юрайт-Издат. 2004. – С. 120. [↑](#footnote-ref-47)
48. Пункт 8 Постановление Правительства г. Москвы от 21 января 1997 г. № 46 «О порядке и условиях аренды и найма жилых помещений, находящихся в государственной и муниципальной собственности г. Москвы» // Вестник мэрии Москвы. – 1997. – № 9. – С. 13. [↑](#footnote-ref-48)
49. Ст. 76 Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ “Об ипотеке (залоге недвижимости)”. // Собрание законодательства РФ. – 1998. – № 29. – Ст. 3400. [↑](#footnote-ref-49)
50. Постановление Правительства РФ от 3 февраля 1992 г. № 59 «О мерах по продаже не завершенных строительством объектов» (в ред. от 21.03.1994 г.) // СП РФ. – 1992. – № 7. – Ст. 35. [↑](#footnote-ref-50)
51. Указ Президента РФ от 26 ноября 1997 г. № 1263 «О продаже гражданам и юридическим лицам предназначенных под застройку земельных участков, расположенных на территориях городских и сельских поселений, или права их аренды» // Собрание законодательства РФ. – 1997. – № 48. – Ст. 5546; Постановление Правительства РФ от 10 января 1998 г. № 2 «Об утверждении порядка организации проведения торгов (аукционов, конкурсов) по продаже гражданам и юридическим лицам земельных участков, расположенных на территориях городских и сельских поселений, или права их аренды» (в ред. от 21.08.2000 г.) // Собрание законодательства РФ. – 1998. – № 2. – Ст. 263. [↑](#footnote-ref-51)
52. Кюршунова Н. Обремененное имущество: оправданны ли риски? // ЭЖ-Юрист. – 2006. – № 9. – С. 11. [↑](#footnote-ref-52)
53. Кособродов В.М. Ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение договора аренды земельного участка // Адвокат. – 2006. – № 1. – С. 21. [↑](#footnote-ref-53)
54. Добрачев Д.В. Размер арендной платы как существенное условие договора аренды земельного участка // Журнал российского права. – 2005. – № 7. – С. 31. [↑](#footnote-ref-54)
55. Югай О.Д. Нарушение лизингополучателем договора финансовой аренды // Юрист. – 2006. – № 2. – С. 19. [↑](#footnote-ref-55)
56. Гражданское, торговое и семейное право капиталистических стран. Обязательственное право. Сборник нормативных актов. – М. Юрлитиздат. 1989. – С. 187-192. [↑](#footnote-ref-56)
57. Гражданское право В 2-х т. / Под ред. Е. А. Суханова. Т. 2. – М. БЕК. 1993. – С. 142. [↑](#footnote-ref-57)
58. П. 2 Указа Президента РФ от 17 сентября 1994 г. № 1929 «О развитии лизинга в инвестиционной деятельности» // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 22. – Ст. 2463. [↑](#footnote-ref-58)
59. Борисов А.Н. Комментарий к Федеральному закону Российской Федерации «О финансовой аренде (лизинге)» (постатейный)– М. ЗАО Юстицинформ. 2005. – С. 87. [↑](#footnote-ref-59)
60. Шаталов С. Композитарная трактовка лизинга // ЭЖ-Юрист. – 2005. – № 29. – С. 16. [↑](#footnote-ref-60)