**Содержание:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВВЕДЕНИЕ** | **………………………………………………………..** | **2** |
| **ГЛАВА I.** | **Общие положения об аренде …………………….** | **3** |
| 1.1 | Понятие недвижимости как объекта гражданских правоотношений | 3 |
| 1.2 | Понятие и классификация объектов недвижимости | 5 |
| **ГЛАВА II.** | **Аренда объектов недвижимости ………………..** | **8** |
| 2.1 | Общие положения об аренде | 8 |
| 2.2 | Объекты аренды | 9 |
| 2.3 | Особенности аренды недвижимого имущества | 10 |
| 2.4 | Источники правового регулирования аренды объектов недвижимости | 13 |
| **ГЛАВА III.** | Договоры аренды недвижимого имущества ….. | **15** |
| 3.1 | Понятие и содержание аренды недвижимости | 15 |
| 3.2 | Характеристика некоторых договоров аренды недвижимости | 27 |
| - | Договор аренды транспортных средств |  |
| - | Договор аренды зданий и сооружений |  |
| - | Договор аренды предприятий |  |
| **ЗАКЛЮЧЕНИЕ …………………………………………………….** | | **45** |
| **НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ …………………………………………** | | **47** |
| **ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ЛИТЕРАТУРА …………………………..** | | **48** |

# **Введение**

Термин “недвижимость” появился в российском законодательстве со времен Петра I. Перечень объектов недвижимости приведен в ст. 130 Гражданского Кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ). К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их 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. Так, например, предприятие в целом как имущественный комплекс также признается недвижимостью.

С переходом к рыночной экономике установилось множество форм собственности на недвижимое имущество: частная, государственная, муниципальная. Недвижимость включена в систему рыночного оборота путем совершения с ней таких сделок, как купля-продажа, залог, наследование, доверительное управление, аренда и другие.

В последнее время делаются попытки разработки концептуальных документов в этой области. В качестве примера здесь можно привести такие законодательные акты, как Федеральный Закон Российской Федерации от 21.07.97 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», Градостроительный кодекс Российской Федерации от 07.05.98 г., Лесной кодекс Российской Федерации от 29.01.97 г., Воздушный кодекс Российской Федерации от 19.03.97 г., Федеральный Закон Российской Федерации от 16.07.98 г. «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Эти и другие законодательные акты сопровождаются, как правило, обширными комментариями. Следствием этого является введение большого объема новаций в законодательство о недвижимости.

Многие действующие законы имеют многочисленные дополнения и поправки, выраженные в форме вновь принимаемых правовых актов (указы Президента РФ, постановления Правительства РФ, ведомственные нормативные документы). Все это обуславливает жесткость и последовательность в изучении теории и практики использования правовых норм в области отношений, связанных с рынком недвижимости.

Рассматриваемая тема – правовое регулирование аренды объектов недвижимости. Актуальность поставленного вопроса характеризуется требованиями сегодняшнего дня, расширяется судебная практика рассмотрения споров, связанная с применением гражданами и юридическими лицами правовых норм в сфере владения, пользования и распоряжения недвижимым имуществом.

Целью настоящей работы является постановка и попытка рассмотрения наиболее значимых вопросов в этой области. Последовательно реализованный принцип соотношения теоретических знаний и правоприменительной практики, позволяет получить объективное представление о характере арендных отношений, выделить главные факторы, влияющие на формирование и реализацию таких правоотношений.

Глава I. Общие положения об аренде

1.1 Понятие недвижимости как объекта гражданских правоотношений

Объектами гражданских прав являются материальные и духовные блага, по поводу которых субъекты гражданского права вступают между собой в правовые отношения. Круг этих благ (объектов) чрезвычайно широк и многообразен.

Среди объектов гражданского права особое место принадлежит вещам, что определяется, во-первых, их наибольшей распространенностью и, во-вторых, возникновением по поводу вещей правоотношений собственности.

Вещи – суть материальные предметы внешнего по отношению к человеку окружающего мира. Ими являются как предметы материальной духовной культуры, то есть продукты человеческого труда, так и предметы, созданные самой природой и используемые людьми в своей жизнедеятельности, - земля, полезные ископаемые, растения и т.д. Важнейший признак вещей, благодаря которому они и становятся объектами гражданских прав, заключается в их способности удовлетворять те или иные потребности людей. Предметы, не обладающие полезными качествами либо полезные свойства которых еще не открыты людьми, а также предметы, не доступные людям на данном этапе развития человеческой цивилизации (например, космические тела), объектами гражданско-правовых отношений не выступают. Иными словами, статус вещей приобретают лишь материальные ценности, то есть материальные блага, полезные свойства которых осознаны и освоены людьми.

Следует подчеркнуть, что юридическое понимание вещей не совпадает с обыденным представлением о них. С точки зрения действующего законодательства вещами признаются не только традиционные предметы быта, средства производства и т.п., но и живые существа, например, дикие и домашние животные, сложные материальные объекты (промышленные здания и сооружения, железные дороги). Различные виды управляемой энергии (тепловой, электрической, атомной и т.п.), жидкие и газообразные вещества (вода и газ в резервуарах, трубопроводах и т.п.).

Таким образом, под вещами наука гражданского права понимает данные природой и созданные человеком ценности материального мира, выступающие в качестве объектов гражданских прав.[[1]](#footnote-1)

Статья 129 ГК делит объекты гражданских прав на три группы, приняв за основу деления *оборотоспособность* соответствующих объектов. Под оборотоспособностью подразумевается возможность отчуждения объекта по договору купли-продажи, мены или дарения либо его перехода от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (в форме наследования или реорганизации юридического лица). К первой группе относятся свободно обращающиеся объекты права, ко второй – объекты, ограниченные в обращении, и к третьей – объекты, полностью изъятые из оборота.

Гражданским кодексом предусмотрено такое понятие, как *главная вещь* и *принадлежность*. Вещь, предназначенная для обслуживания другой, главной, вещи и связанная с ней общим назначением (принадлежность), следует судьбе главной вещи, если договором не предусмотрено иное (ст.135 ГК).

Принадлежностью всегда является отдельный предмет, например, ключ от замка, рама картины, футляр для скрипки и т.п. Вопрос о том, является ли этот предмет принадлежностью, часто решается в законе, стандарте, договоре. При отсутствии такого решения нужно руководствоваться обычаями делового оборота.[[2]](#footnote-2)

Экономические и физические свойства вещей неодинаковы, что предопределяет различия в характере возникающих по их поводу правоотношений. Такие различия принято называть правовым режимом вещи, под которым понимаются установленный законодательством порядок ее использования, допустимые способы и пределы распоряжения ею.

Традиционно в гражданском праве вещи подразделяются на движимые и недвижимые. Деление вещей на движимые и недвижимые введено Основами Гражданского Законодательства Союза ССР и республик[[3]](#footnote-3) (ст.4) в связи с введением в РФ частной собственности на землю. К недвижимости относятся земельные участки, участки недр, обособленные вводные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

Статья 130 Гражданского кодекса к недвижимым вещам относит подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты, что объясняется целесообразностью распространения на эти объекты специального правового режима, установленного для недвижимого имущества.

К недвижимым вещам относятся воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты, но лишь те из них, которые подлежат государственной регистрации.[[4]](#footnote-4)

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные вводные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

Перечень объектов, приравненных к недвижимым вещам, раскрытый в статье 130 ГК, не является исчерпывающим. Законодатель может признать недвижимыми вещами и др. предметы.

Вещи, не относящиеся к недвижимым вещам, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом.[[5]](#footnote-5)

Конституция Российской Федерации (ст.35) устанавливает, что «каждый гражданин имеет право на свободное использование своего имущества для предпринимательской и иной, не запрещенной законом экономической деятельности».

В соответствии со ст. 209 Гражданского кодекса Российской Федерации, собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться иным образом.

Собственник вправе даже уничтожить имущество, если этим не будут нарушены нормы закона и иных правовых актов, а также права и интересы других лиц. Одним из новых для российского законодательства правомочий собственника является его право передавать имущество в доверительное управление другому лицу - доверительному управляющему. Таким образом, установлено, что собственник имущества имеет право определить юридическую судьбу вещи.[[6]](#footnote-6)

Недвижимое имущество все чаще является объектом той или иной гражданско-правовой сделки. С включением недвижимости в систему рыночного оборота широкое применение стали получать сделки купли-продажи, мены, дарение, наследования, залога и другие.

1.2 Понятие и классификация объектов недвижимости

К недвижимости, во-первых, относятся объекты естественного происхождения – участки земли, участки недр и обособленные водные объекты.

*Земельный участок* представляет собой земли, отделенные на местности (в натуре) от иных земель при помощи границ. Земельный кодекс, от 25 апреля 1991 года, в своей большой части утративший силу, не может регулировать земельные отношения согласно нормам ГК, поскольку не отвечает его принципам.

Право собственности на земельный участок; купли-продажи; залога; аренды в настоящее время регулируется рядом нормативных актов, например, Указом Президента РФ от 14 февраля 1996 года № 198 «О праве собственности граждан и юридических лиц на земельные участки под объектами недвижимости в сельской местности»[[7]](#footnote-7), Указом Президента РФ от 7 марта 1996 года № 337 «О реализации конституционных прав на землю»[[8]](#footnote-8), Указом Президента РФ от 27 октября 1993 года, «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России»[[9]](#footnote-9), и рядом других.

#### *Участки недр* – условно говоря, часть земной коры, расположенная ниже почвенного слоя, а при его отсутствии – ниже земной поверхности и дна водоемов, и простирающаяся до глубин, доступная для геологического изучения и освоения, в пределах Российской Федерации, ее континентального шельфа и морской исключительной зоны.

Недра являются одним из природных объектов. Потребляемая, используемая часть недр является природным ресурсом, который, согласно Конституции Российской Федерации (ст.9), наряду с другими природными ресурсами используется и охраняется в Российской Федерации как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории.

К объектам прав на недра относятся *государственный фонд недр Российской Федерациии* и *участки недр.* Государственный фонд недр составляет используемые участки и неиспользуемые части недр в пределах государственных границ Российской Федерации.[[10]](#footnote-10) Участки же недр в виде горного отвода или геологического отвода Законом рассматриваются, как объекты, которые могут предоставляться в пользование.

*Обособленный водный объект* (замкнутый водоем) - небольшой по площади и непроточный искусственный водоем, не имеющий гидравлической связи с другими поверхностными водными объектами.[[11]](#footnote-11) В соответствии со ст.9 Конституции Российской Федерации, водные объекты могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности.

Обособленные водные объекты, не находящиеся в муниципальной собственности, собственности граждан и юридических лиц, являются государственной собственностью[[12]](#footnote-12). Водные объекты, находящиеся в государственной собственности, не подлежат передаче в собственность муниципальным образованиям, гражданам и юридическим лицам.[[13]](#footnote-13)

*Леса* как объект недвижимости занимают центральное место в составе элементов лесного фонда. Основы лесного законодательства РФ определяют леса как совокупность земли, древесной, кустарниковой и травянистой растительности, животных, микроорганизмов и других компонентов окружающей природной среды, биологически взаимосвязанных и влияющих друг на друга в своем развитии.[[14]](#footnote-14)

Согласно Конституции РФ, леса могут быть в собственности государственной, муниципальной и частной.

*Здания и сооружения* – то, что прочно связано с землей. Эти объекты признаются недвижимостью до тех пор, пока они связаны с землей. Будучи отделенными, от нее, они становятся движимыми вещами.

Здания и сооружения могут быть в государственной, муниципальной и частной собственности.

Признается недвижимостью *предприятие в целом как имущественный комплекс*, который используется для осуществления предпринимательской деятельности. Он может являться государственной или муниципальной собственностью либо принадлежать коммерческой организации, созданной в форме хозяйственного общества или товарищества, производственного кооператива или некоммерческой организации, осуществляющей в соответствии с законом и ее уставом предпринимательскую деятельность.

В качестве предприятия может выступать имущественный комплекс, принадлежащий индивидуальному предпринимателю либо членам крестьянского (фермерского) хозяйства.

При совершении сделок с имущественным комплексом юридического лица оно не прекращает свою деятельность в качестве субъекта гражданского права. Если юридическое лицо ликвидируется как субъект гражданского права, предприятие является уже не единым имущественным комплексом, а лишь отдельными видами имущества. Помимо этого в него не входят долги юридического лица.

Гражданское законодательство относит к недвижимости – воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты.

В соответствии со ст.32 Воздушного кодекса РФ от 19.03.97 г. воздушное судно – летательный аппарат, поддерживаемый в атмосфере за счет взаимодействия с воздухом, отраженным от поверхности земли или воды.

Воздушные суда как имущество гражданской и экспериментальной авиации могут находиться в государственной и муниципальной собственности, собственности юридических лиц; воздушные суда как имущество государственной авиации – только в федеральной собственности, за исключением имущества авиации ОВД, которое может находиться в собственности субъектов Российской Федерации. В собственности граждан Российской Федерации могут находиться гражданские воздушные суда[[15]](#footnote-15).

*Судно, морское или внутреннего водного плавания*, - это самоходное или несамоходное плавучее по морским или внутренним водным путям.[[16]](#footnote-16)

Суда в Российской Федерации могут находиться в собственности:

- граждан и юридических лиц;

- Российской Федерации и субъектов Российской Федерации;

- муниципальных образований.

Суда с ядерными энергетическими установками могут находиться только в собственности Российской Федерации.[[17]](#footnote-17)

Судно подлежит обязательной регистрации в одном из реестров судов Российской Федерации:

а) Государственном судовом реестре;

б) судовой книге;

в) бербоут-чартерном реестре.[[18]](#footnote-18)

Судно приобретает право плавания под Государственным флагом Российской Федерации с момента регистрации его в одном из реестров судов Российской Федерации.[[19]](#footnote-19)

Определение *космического объекта* как недвижимости не дано в российском законодательстве (Закон РФ от 20 августа 1993 г. «О космической деятельности»). Международные документы относят к ним созданные человеком космические аппараты различного назначения и их составные части (искусственные спутники Земли, автоматические и пилотируемые корабли и станции, ракеты – носители и т.д.), запущенные в космос или доставленные на небесные тела либо сооруженные на них.

Согласно ст. VIII Договора о космосе 1967 года, космический объект и его экипаж (включая международный) при их нахождении в космосе концентрируются и подчиняются власти государства, которое зарегистрировало данный космический объект. Государство сохраняет свои суверенные права в отношении своих космических объектов и их экипажей во время их пребывания в космическом пространстве и на небесных телах. Договор о космосе устанавливает также, что права собственности на космические объекты «остаются незатронутыми» как во время нахождения в космическом пространстве, так и после их возвращения на Землю. Иными словами, космические объекты и их составные части во время пребывания в космосе и после их возвращения на Землю принадлежат тем же государствам, юридическим или физическим лицам, которым они принадлежали до полета.[[20]](#footnote-20)

Настоящее законодательство не исключает возможности распространения режима недвижимости и на иное имущество, помимо указанного, но только на основании прямого указания закона.

##### Глава II. Аренда объектов недвижимости.

**2.1 Общие положения об аренде**

Традиционное определение аренды, это передача одним лицом (арендодателем) другому лицу (арендатору) – имущества во временное владение или пользование (или только пользование) – за плату.

Основная форма выражения таких взаимоотношений – Договор. Почему. Потому что речь в данном случае, идет о гибкой правовой форме, в которую могут облекаться различные по характеру общественные взаимоотношения.

В гражданском праве наряду с обязательствами по отчуждению имущества, существует группа обязательств по передаче имущества во временное пользование. Они юридически оформляют особую, самостоя­тельную группу экономических отношений 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.

Сторонами договора аренды выступают арендодатель (наймодатель) и арендатор (наниматель). Арендодателем имущества по договору аренды может быть собственник или иное лицо, управомоченное законом или собственником сдавать имущество в аренду (ст. 608 ГК).

Арендатором может выступать всякий дееспособный гражданин или организация, являющаяся юридическим лицом.

Целью аренды, является обеспечение передачи имущества во вре­менное пользование, при этом пользование подразумевает извлечение из вещи ее полезных свойств, и самое главное приобретение плодов и доходов.

В этом смысл деятельности арендатора. Плоды, продукция или доходы, полученные в результате использования арендованного имущества, поступают в собственность арендатору (п. 2 ст. 606 ГК РФ), хотя некоторых случаях (ст.136 ГК РФ) плоды, продукция и доходы переходят в собственность арендодателя или третьего лица.

Все три указанных объекта представляют собой различные виды приращения основной вещи. Собственно речь идет о либо органическом (урожай, приплод скота или птицы и т.д.), либо техническом (произведенная предприятием продукция), либо экономическом (доходы, полученные от соответствующей деятельности, например проценты от пользования чужими средствами) приращении.

Условие об арендной плате ГК РФ не относит к числу существенных в силу закона, тем не менее, ст. 614, предусматривает, что арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом. Исключение сделано лишь в отношении договоров аренды зданий и сооружений, для которых требование о согласовании арендной платы является обязательным; при невыполнении этого договор признается незаключенным (ст. 657 ГК).

В связи с этим, стороны в договоре аренды зданий и сооружений могут использовать фиксированные ставки арендной платы, но только в случаях, оговоренные в законе. Эти ставки устанавливаются или регулируются (как минимальные, так и предельные) уполномоченными государственными органами[[21]](#footnote-21). Вследствие этого предусмотрен запрет применения нормы п. 3 ст. 424, устанавливающей возможность на случай неурегулированности цены исполнения договора использовать цену за аналогичные товары, работы или услуги (см. этот пункт ст. 424).

Традиционно ставки арендной платы устанавливаются на единицу площади арендованного здания, помещения или сооружения – 1 кв.м, хотя может быть и на 1 куб.м. (мастерские художников).

Размер арендной платы определяется исходя из фактической площади данного объекта. При длительных сроках используется годовая ставка. Размер арендной платы определяется как сумма платежей за аренду отдельных помещений здания.

2.2 Объекты аренды

В аренду могут быть переданы участки земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе использования (непотребляемые вещи).[[22]](#footnote-22)

В данном абзаце определены виды имущества, которые могут сдаваться в аренду. Перечислены объекты недвижимости и движимое имущество. Приведенный перечень объектов имущества, который может сдаваться в аренду, не является исчерпывающим.

Следует отметить, что в ГК впервые нормативно закреплен квалифицирующий признак, характеризующий возможные объекты аренды: вещи, не теряющие своих свойств в процессе использования, т.е. непотребляемые.

Объект аренды должен быть точно определен.

В п. 3 ст. 607 ГК подчеркивается необходимость четкого определения объекта аренды, а именно: в договоре должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, выступающее в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре, условие об объекте подлежащем передаче в аренду считается не согласованным сторонами, а сам договор не считается заключенным.

Жесткость такого требования обусловлена наличием возможности расширенного толкования понятия - вещи.

Например, сложные вещи. Указанный вид вещей впервые выделен в ГК. Статья 134, охватывает случаи, когда разнородные вещи образуют единое целое таким образом, что их предполагается использовать как одну вещь. Примером сложной вещи может считаться предприятие (включающее здание, оборудование и т.п.) или крестьянское (фермерское) хозяйство. Смысл выделения данного вида вещей состоит в том, что действие сделки, предметом которой служит такая вещь, распространяется на все составляющие ее разнородные вещи. Комментируемая норма является диспозитивной, а потому договором сторон может быть предусмотрено иное: исключение некоторых вещей, обычно входящих в состав «сложной».

Деление на главную вещь и принадлежность (ст. 135 ГК) является традиционным для гражданского права. Суть этого деления состоит в том, что принадлежность призвана служить главной вещи, и связана с нею общим назначением. Примерами этому могут служить лодка и весла, велосипед и насос. При этом относительная стоимость принадлежности и главной вещи значения не имеет.

Юридическое значение такого деления состоит в том, что принадлежность во всех случаях следует судьбе главной вещи.

Тем не менее, так же как и предыдущая, эта норма относится к числу диспозитивных, а значит, стороны могут указать в договоре, какая из вещей, «Главная вещь» или «принадлежность», будут являться объектом аренды.

Возможность ввода ограничений либо запрета на аренду отдельных видов имущества существует лишь после принятия соответствующего закона[[23]](#footnote-23), в отличие, например от Основ законодательства об аренде,[[24]](#footnote-24) которые допускали регулирование арендных отношений не только законами, но и правительственными актами.

В первую очередь, это относится к тем видам имущества, которые изъяты из оборота или оборотоспособность которых ограничена.[[25]](#footnote-25) Например, атомные электростанции, вооружение, железные дороги общегосударственного и специального назначения, иные стратегические объекты.

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

**2.3 Особенности аренды недвижимого имущества.**

Гражданский Кодекс РФ проводит разграничение между видами до­говора аренды и арендой отдельных видов имущества.[[26]](#footnote-26) Виды договоров аренды - это те наи­более важные социально значимые случаи аренды, которые специа­льно урегулированы в параграфе 2 - 6 главы 34 ГК.

Примерами, подтверждающими существование различий между ви­дами аренды и арендой определенных видов имущества, могут слу­жить п.2 cт. 609 и п.2 ст.615 ГК. В п.2 ст.609 речь идет об аре­нде недвижимого имущества - аренда определенного вида имущества, а в п.2 ст.651 - об аренде зданий и сооружений как отдельной ра­зновидности недвижимого имущества.

Аренда транспортных средств, зданий (сооружений) и пре­дприятий выделяется в зависимости от вида объекта (предмета) аренды. В то же время стоит отметить, что ряд широко распространенных на практике договоров аренды во­обще не урегулирован в ГК. Например, практически ничего не ска­зано об аренде земли. Правда, законодатель мог исходить из того, что этот вид аренды будет подробно урегулирован в новом Земель­ном кодексе. Однако нельзя забывать, что аренда всегда тяготе­ла к гражданскому законодательству. Нелогично отсутствие в ГК и такого вида договора, как аренда недвижимости.

В практике применяются различные виды договоров аренды транспортных средств - с предоставлением услуг по управлению и технической эксплуатации транспортного средства и без предоставления таких услуг.

В первом случае объединены два вида обязательств:

а) непосредственно связанных с предоставлением транспортного средства в аренду - во временное владение и пользование за плату;

б) связанных с оказанием арендатору услуг по управлению и технической эксплуатации транспортного средства.

Договор аренды транспортных средств (с экипажем) заключается только в письменной форме независимо от срока его действия. Это правило касается как юридических, так и физических лиц, т.е. устанавливает изъятие из нормы, предусмотренной п.1 ст. 609 ГК (допускающей для договоров, заключаемых физическими лицами на срок не более года, устную форму).[[27]](#footnote-27)

Договор аренды транспортного средства без предоставления услуг по управлению и технической эксплуатации регулирует лишь арендные отношения. Специфика его связана лишь с особенностями предмета аренды и условиями использования. К такому договору не применимы правила, предусмотренные ст. 621 ГК о возобновлении аренды на неопределенный срок и о преимущественном праве арендатора на заключение договора на новый срок после истечения срока ранее действовавшего договора.

Объектами аренды недвижимости могут являться земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, транспортные средства и другие вещи (исходя из смысла ст.130 ГК РФ) – которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования.

Отдельные нормы, касающиеся сдачи в аренду земельных участков, содержатся в гл. 17 Гражданского кодекса РФ (ст. 260 / 264 / 270 ГК), которая вступает в действие со дня введения нового Земельного кодекса РФ. До этого времени сохраняет силу Земельный кодекс РСФСР 1991 года (в части не противоречащей более позднему законодательству).

В настоящее время оборот земельных участков регулируется указами Президента РФ и Постановлениями Правительства РФ, принятыми в их исполнение.

Право граждан и юридических лиц – собственников земельных участков сдавать в аренду земельный участок, предусматривает Указ Президента РФ от 27 октября 1993 года, «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России»[[28]](#footnote-28).

Передача в пользование (в том числе и на условиях аренды) участков недр, водных объектов, лесов регулируется соответствующими законодательными актами: Законом о недрах, Водным кодексом, Основами лесного законодательства.

Предоставление названных объектов в пользование имеет ряд особенностей:

* участки недр и водные объекты предоставляются в пользование по лицензиям, которые выдаются уполномоченными государственными органами и служат основанием для заключения договоров (ст. 11 Закона о недрах, ст. 46 – 53 Водного кодекса). Участки лесного фонда – на основе лицензий, а также лесорубочных и лесных билетов (ст. 28 Основ лесного законодательства);
* водные объекты могут использоваться только на основе договора, заключаемого в соответствии с лицензией (ст. 46 / 54 Водного кодекса); участки недр – на основе лицензий как без оформления договора, так и с заключением договоров (ч. 3 ст. 11 Закона о недрах); договоры аренды участков лесного фонда заключаются при предоставлении их в долгосрочное пользование (на срок до 50 лет);
* специальное законодательство содержит особые требования к условиям договоров на пользование природными объектами, в том числе предельные сроки такого пользования. Условия договора должны соответствовать лицензии, на основе которой он заключается, иначе договор будет признан недействителен.
* данные, содержащие необходимые сведения о предмете аренды, отнесены к существенным условиям договора, при отсутствии которых он считается незаключенным.[[29]](#footnote-29)

Наем зданий и сооружений – подвид аренды, дифференцированный по видам имущества. Аренда земельного участка регулируется в ГК лишь постольку, поскольку земельный участок неразрывно связан с находящимися на нем зданиями и сооружениями (ст. 652 / п.1 ст. 654).

При аренде здания или сооружения арендодатель обязуется передать во временное вла­дение и пользование или во временное пользование арендатору зда­ние или сооружение (п.1 ст.650 ГК),

Аренда здания или сооружения, находящегося на земельном уча­стке, не принадлежащем арендодателю на праве собственности, до­пускается без согласия собственника участка, если это проти­воречит условиям пользования таким участком, установленным за­коном или договором с собственником земельного участка (п.3 ст.652 ГК). Таким образом, согласие собственника земельного участ­ка на сдачу в аренду расположенного на нем здания или сооружения требуется в случаях, когда это прямо предусмотрено законом или договором или когда условия пользования участком изменяются. Под изменением условий пользования следует пониматьтакое их ухудшение, которое в соответствии с действующим законодательст­вом может служить основанием для досрочного прекращения права арендодателя здания или строения на земельный участок, например использование его, не по назначению.

Здания на земельном участке подразделяются на основные и служебные, что соответствует традиционному, для гражданского права делению вещей на главную вещь и ее принадлежность.[[30]](#footnote-30) Основным считается здание «главенствующее по капитальности» постройки, по архитектурным признакам и по своему назначению. Такое деление значимо для четкого определения, объекта договора аренды здания и сооружения, который должен совпадать с объектом государственной регистрации недвижимого имущества. Если здания классифицировать по такому важному критерию как их назначение, они дифференцируются на две взаимоисключающие группы: жилые и нежилые с двумя разными правовыми режимами использования. Юридические лица ограничены в аренде жилых помещений (жилых домов): они вправе использовать их исключительно для проживания граждан.[[31]](#footnote-31)

Здания могут быть использованы в качестве объекта арендных отношений только после принятия их в эксплуатацию как результат завершения строительства, государственной регистрации (ст. 131 ГК) и технической инвентаризации в установленном порядке.

Аренда предприятий получила широкое распространение в конце восьмидесятых – начале девяностых годов. 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 его аренды. Более того, суть пользования предприятием как раз и состоит в постоянной замене его компонентов. Поэтому арендатору предприятия предоставлено право без согласия арендодателя продавать, обменивать, предоставлять во временное пользование либо взаймы материальные ценности, входящие в состав имущества арендованно­го предприятия, сдавать их в субаренду и передавать свои права и обязанности по договору аренды н отношении таких ценностей дру­гому лицу при условии, что это не влечет изменения стоимости предприятия и не нарушает других положений договора аренды пре­дприятия (ст.660 ГК).

В то же время предприятие как объект аренды не подпадает це­ликом под общее понятие предприятия, содержащееся в ст.132 ГК. Отличительных признаков предприятия как объекта аренды, как мин­имум три - и все они связаны с тем, что при аренде предприятие переходит из рук в руки, в то время как при формулировании об­щего понятия предприятия этот аспект не учитывается.

1. Если земельные участки, здания, сооружения, оборудование и другие основные средства безоговорочно входят в состав предприятия, передаваемого в аренду, то остальные компоненты, то­лько в порядке, на условиях и в пределах, определяемых догово­ром. В то же время понятие предприятия, закрепленное в ст.132 ГК, подобных различий не проводит. Такой подход ГК позволяет арендодателю предприятия самостоятельно определить объем оборот­ных средств, прав на природные ресурсы, исключительных прав, а также прав требования и долгов, передаваемых в составе предпри­ятия в аренду.
2. При передаче предприятия в аренду специально сделана ого­ворка о том, что передача прав владения и пользования находящи­мся в собственности других лиц имуществом, в том числе землей и другими природными ресурсами, производится в порядке, предусмот­ренном законом ииными правовыми актами. При определении соста­ва предприятия в ст.132 ГК такая оговорка отсутствует. Это оз­начает, что ряд прав не может быть передан в аренду в составе предприятия при наличии в законодательстве соответствующего за­прета.
3. Установлен специальный порядок передачи предприятия в аренду, при наличии в составе предприятия долгов перед кредиторами (ст. 657 ГК).

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 внешнеэкономической деятельности.

2.4 Источники правового регулирования аренды объектов недвижимости

Для того чтобы правило поведения стало юридической нормой, оно должно быть облечено в определенную правовую форму. Это происходит в результате правотворческой деятельности государства, с помощью которого воля законодателя находит свое выражение в том или ином правовом акте и становится обязательной для исполнения.

Под источниками права[[32]](#footnote-32) в юридической науке обычно понимают внешние формы выражения и закрепления правил поведения общественного характера.

Исходя из вышеизложенного, под источниками правового регулирования аренды объектов недвижимости следует понимать нормативно-правовые акты, регулирующие договор аренды и в первую очередь отдельные его виды, аренда (фрахтование на время) транспортного средства, аренда зданий и сооружений, аренда предприятий как единых имущественных комплексов и некоторых других в контексте темы.

Важнейшим источником права в целом, в том числе и гражданского, является Конституция (Основной Закон) Российской Федерации, принятая 12 декабря 1993г. Конституция РФ обладает высшей юридической силой.

В системе источников гражданского права в части определяющей правовое регулирование аренды объектов недвижимости, важное место после Конституции, занимает Гражданский Кодекс РФ. Он является кодифицированным актом для Российской Федерации.

В новом Гражданском кодексе с учетом многих положений Основ Гражданского Законодательства, а также некоторых стабильных норм ГК 1964 года установлена развернутая система, формирующая объективное представление о характере арендных отношений.

Наряду с общими положениями об аренде (параграф 1 Глава 34) в новом Кодексе выделены специальные нормы, посвященные отдельным видам этого договора: аренде транспортных средств (параграф 3); аренде зданий и сооружений (параграф 4); аренде предприятий (параграф 5).

Такая "разборчивость" комментируемой главы осуществляется главным образом по предмету (объекту) аренды, тем не менее, учитываются и другие факторы, например: сфера применения и специализация арендодателей - по договору проката и т.д.

Отдельные нормы, касающиеся сдачи в аренду земельных участков, содержатся в главе 17 ГК (ст. 260, 264, 270 ГК), которая вступает в силу со дня введения нового Земельного кодекса РФ.

К источникам гражданского права в части определяющей правовое регулирование аренды объектов недвижимости относятся и другие кодифицированные акты Российской Федерации: Водный кодекс РФ[[33]](#footnote-33); Воздушный кодекс РФ[[34]](#footnote-34); Кодекс торгового мореплавания РФ[[35]](#footnote-35); Лесной кодекс[[36]](#footnote-36).

К числу таких источников относятся законы Российской Федерации, например важны: Закон о недрах[[37]](#footnote-37); Закон о космической деятельности[[38]](#footnote-38); Закон о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним[[39]](#footnote-39) и др.

В систему таких источников входят подзаконные акты. Среди них следует указать нормативные указы Президента Российской Федерации, например Указ «О реализации конституционных прав граждан на землю» от 7 марта 1996 г. или Указ «О гарантиях собственников объектов недвижимости в приобретении в собственность земельных участков под этими объектами» от 16 мая 1997 г.

Среди нормативных актов, регулирующих арендные отношения в области недвижимости, важное место занимают постановления Правительства РФ, например: Положение о порядке лицензирования пользования недрами, утвержденное Постановлением Верховного Совета РФ от 15 июля 1992 г.

**Глава III. Договоры аренды недвижимого имущества**

3.1 Понятие и содержание договора аренды недвижимости

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

В гражданском кодексе Российской Федерации договору аренды посвящена глава 34 (более шестидесяти статей). Давая понятие договора аренды, законодатель, исходит из того, что данный договор представляет собой обычный самостоятельный вид договорных обязательств, такой же, как договор купли-продажи и т.п. В то же время Кодекс исключает возможность использования данного договора в целях, противоречащих природе договорных отношений, как это, имело место ранее. Сформировавшийся в начале 90-х годов взгляд на аренду, как на один из способов приватизации арендованного имущества трудовыми коллективами арендных предприятий, в настоящее время не может рассматриваться.

Договору аренды (имущественного найма) присущи только ему характерные черты, позволяющие рассматривать этот договор в качестве самостоятельного типа гражданско-правовых договоров.

*Во-первых*, он относится к категории гражданско-правовых договоров на передачу имущества во временное владение и пользование, т.е. передача имущества, осуществляемая арендодателем, не сопровождается переходом права собственности на это имущества к арендатору; последний лишь получает его во *владение* и *пользование*.

*Во-вторых*, в ГК выражено стремление законодателя, обеспечить детальное и непосредственное регулирование договора аренды, по крайней мере, тех вопросов, которые являются общими для договора аренды. В параграфе 1 главы 34 - объединены правила, охватывающие все виды договоров об аренде.

*В-третьих*, выделение отдельных видов договоров аренды (за исключением проката, фрахтования на время, лизинга) произведено в ГК в зависимости от вида сдаваемого в аренду имущества. Имеются в виду отдельные виды объектов, специфика которых требует особого правового регулирования (например, здания и сооружения, предприятия). В этом случае, существует риск "не заметить" какие-либо объекты, обладающие не меньшей спецификой, и тем самым ограничить их регулирование положениями о договоре аренды.

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 двустороннеобязывающим, 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.

Цель договора аренды, обеспечить передачу имущества во вре­менное пользование. В этом заинтересованы обе стороны договора. Арендатор, как правило, нуждается в имуществе временно или не имеет возможности приобрести его в собственность. Арендодатель же преследует цель извлечения прибыли из передачи имущества во временное пользование другому лицу. Последний признак позволяет отличать договор аренды от других обязательств по передаче иму­щества в пользование, в частности, от договора безвозмездного пользования имуществом (договора ссуды). Цели обеспечить передачу имущества во временное пользование служат многие права, закрепленные гражданским законодательством, причем как вещные, так и обязательственные.

Арендатору принадлежит право пользования арендованным имуще­ством. Это основное право арендатора, вытекающее из договора аренды. Соответственно договор аренды - одна из разновидностей договоров по передаче имущества в пользование. Под пользованием понимается извлечение из вещи ее полезных свойств без изменения субстанции вещи, в том числе приобретение плодов и доходов. По общему правилу, плоды, продукция и доходы, полученные в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, поступают в собственность аренда­торам (п. 2 ст. 606 ГК РФ). Впрочем, законом, иным правовым актом или договором может быть установлено и иное правило (ст.136 ГК РФ), а именно, что плоды, продукция и доходы переходят в собственность арендодателя или третьего лица.

Право пользования арендованным имуществом может включать в качестве своего компонента и право выкупа этого имущества (ст. 624 ГК РФ). В законе или договоре 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. Та­кой договор аренды включает некоторые элементы купли-продажи, однако, не относится к числу смешанных.

Право пользования арендатора пользуется вещно-правовой защи­той и в этой плоскости приравнено к праву собственности и другим вещным правам (ст.305 ГК РФ). Однако такую защиту оно получает то­лько тогда, когда арендатор наряду с правом пользования наделен и правом владения вещью (ч. I ст. 606 ГК РФ). Такой арендатор защи­щается и от притязаний арендодателя как собственника арендован­ного имущества. Если же речь идет о "голом" праве пользования (без владения), то вещно-правовой защитой оно не пользуется.

По общему пра­вилу, и в роли арендодателя, и в роли арендатора могут высту­пать любые субъекты гражданского права, как физические, так и юридические лица, а среди последних - коммерческие и некоммер­ческие организации, а также государство, национально-государст­венные, административно-территориальные и муниципальные обра­зования. Только в некоторых видах договоров аренды в роли аре­ндодателя или арендатора должны выступать специальные субъекты.

Арендодатель - это собственник передаваемого в пользование имущества или лицо, уполномоченное законом или собственником сдавать имущество в аренду (ст.608 ГК РФ).

Сдача имущества в аренду - одна из способов осуществления принадлежащего арендодателю права собственности, а именно, вхо­дящего в его состав правомочия распоряжения имуществом. Что же касается обладателей иных вещных прав, то любое лицо, не явля­ющееся собственником соответствующего имущества, должно иметь полномочия на сдачу этого имущества в аренду. Причем такие ра­спорядительные полномочия должны быть основаны на законе или специальном волеизъявлении собственника. В соответствии со ст. 295 ГК РФ субъект права хозяйственного ведения не вправе сдавать не­движимое имущество в аренду без согласия (разрешения) собственника. Это правило тем более действует в отношении казенных пре­дприятий, за которыми имущество закрепляется на праве оператив­ного управления. Что же касается учреждений, то они вообще не вправе распоряжаться закрепленным за ними имуществом и имущес­твом, приобретенным за счет сметных ассигнований. В частности, в роли арендодателей от имени РФ обычно выступают комитеты по управлению государственным имуществом. Их полномочия основаны на законе. Правительство РФ осуществляет управление Федераль­ной собственностью на основании ст.114 Конституции, в развитие этой нормы принято постановление Правительства РФ от 10 Февраля 1994 г. №96 "О делегировании полномочий Правительства РФ по уп­равлению и распоряжению объектами федеральной собственности".

Согласно п. 5 этого постановления передача в аренду государстве­нного имущества, относящегося к федеральной собственности, про­изводится Министерством государственного имущества РФ. Последнее, в свою очередь, впра­ве поручать осуществление этих функций территориальным агентствам, т. е. комитетам по управлению имуществом субъектов РФ. Ана­логичный порядок действует в отношении государственной собстве­нности субъектов РФ и муниципальной собственности.

Помимо комитетов по управлению имуществом в роли арендодате­лей государственного имущества могут выступать унитарные пред­приятия, но без каких-либо ограничений лишь применительно к дви­жимому имуществу. Унитарные предприятия могут выступать арендо­дателями в отношении недвижимого имущества, а казенные предпри­ятия и бюджетные учреждения - в отношении любого имущества толь­ко с согласия собственника или уполномоченного им органа. Дача такого согласия равнозначна наделению указанных субъектов, спе­циальными полномочиями сдавать имущество в аренду. Если же пол­номочия из закона не вытекают, арендодатель должен иметь спе­циальное уполномочие собственника сдавать чужое имущество в арен­ду от своего имени. В частности, такое полномочие может выте­кать из договора комиссии.

Арендатор - это лицо, заинтересованное в получении имущества в пользование. Никаких специальных требований к нему закон, по общему правилу, не предъявляет.

Среди всех условий всякого договора необходимо выделять те условия, которые составляют видообразующие признаки соответствующего договорного обязательства и поэтому включаются в само определение того или иного договора. Такие условия, несомненно, являются существенными условиями договора, потому что, названные в определении договора, они становятся необходимыми. Принимая во внимание определение договора аренды, а именно: по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование - становится очевидным, что условия о сроке аренды и об арендной плате, безусловно, относятся к существенным условиям договора аренды.

Первым среди всех условий гражданско-правового договора в п.1 ст. 432 ГК названо условие о предмете аренды. Конечно, надо иметь в виду, что предмет договора аренды не сводится к имуществу, передаваемому в аренду. Предмет договора, а точнее предмет обязательства, вытекающего из договора, представляет собой действия (или бездействие), которые должна совершить обязанная сторона (или, соответственно, воздержаться от их совершения). Предметом договора аренды являются: действия арендодателя по предоставлению во владение и пользование арендатора сданного в аренду имущества, по обеспечению его надлежащего использования последним; действия арендатора по содержанию имущества и использованию его по назначению, предусмотренному договором, по внесению арендной платы, а также возврату арендованного имущества.

Учитывая специфику арендных отношений, а именно: включение в их содержание некоторых вещно-правовых элементов, а также наделение арендатора статусом титульного владельца, предполагает включение в предмет договора аренды два рода объектов. Объектом первого рода должны служить соответствующие действия обязанных лиц, объектом второго рода служит имущество, которое в результате таких действий предоставляется во владение и пользование арендатора, а по окончании срока аренды возвращается арендодателю. Предмет договора является существенным условием договора аренды. 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). Таким образом, для признания договора аренды заключенным от сторон 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.

В качестве предмета договора аренды могут выступать земельные участки и другие обособленные природ­ные объекты, например, участки леса или водные объекты здания, сооружения и иные виды недвижимого имущества, предприятия и другие имущественные комплексы, оборудование, транспортные сре­дства и иное движимое имущество.

Законом могут быть установлены виды имущества, сдача в арен­ду которого не допускается или ограничивается. Ог­раничения могут устанавливаться и в отношения вещей, свободных в обороте, в зависимости, например, от их принадлежности опреде­ленным собственникам. Существенные ограничения установлены в отношении имущества, находящегося в государственной собственно­сти. Все же остальные вещи могут сдаваться в аренду свободно.

Законом могут быть установлены особенности сдачи в аренду земельных участков и других обособленных природных объектов (п.2 ст.607 ГК РФ). Эти особенности вытекают, прежде всего, из невозобновляемости многих природных ресурсов, их ограниченности, подчас уникальности, а потому - необходимости специально предусматри­вать меры, направленные на их рациональное использование. В ча­стности, при сдаче в аренду земельных участков должно соблюда­ться их целевое назначение (ст. 53 Земельного кодекса РСФСР). Использование иных объектов природы, в том числе на началах аре­нды, как правило, возможно, только при наличии лицензии. Количе­ство приводимых примеров можно умножать до бесконечности. Поэ­тому при заключении договоров аренды природных объектов недоста­точно использовать только нормы ГК, а всегда нужно обращаться к специальному законодательству.

Как отмечалось ранее, срок владения и использования арендатором, сданным внаем помещением, всегда признавался одним из наиболее значимых условий договора аренды (имущественного найма). Договор аренды может быть заключен как на определенный (п.1, ст. 610 ГК РФ), так и на неопреде­ленный срок (п.2 той же статьи). Определенный срок должен быть установлен в договоре способами, предусмотренными ст. 190 ГК РФ. Если срок аренды в договоре не указан, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок. В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества - за три месяца.

Законом или договором может быть установлен и иной срок для предупреждения о прекращении договора аренды, заключенного на неопределенный срок (абз.2 п.2 ст.610 ГК РФ). Отказ от договора аренды, заключенного на неопределенный срок, является правом, а не обязанностью сторон. Если ни одна из сто­рон не заявляет об отказе от договора, последний может длиться сколько угодно, даже «вечно». Поэтому точнее вести речь о договоре аренды, заключенном не на неопределенный срок, а без указания срока, т. е. под отменительным условием расторжения договора по инициативе любой из сторон.

Законом могут устанавливаться максимальные предельные сроки договора для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества. В этих случаях, если срок аренды в договоре не определен и ни одна из сторон не отказалась от договора до ис­течения предельного срока, установленного законом, договор по истечении предельного срока прекращается.

Предельные сроки аренды (пользования) установлены для природных объектов. В соответствии со ст. 42 Водного кодекса водные объекты могут предоставляться в краткосрочное пользование до 3 лет и долгосрочное - до 25 лет. Статья 10 Закона о недрах[[40]](#footnote-40) дифференцирует предельные сроки в зависимости от целей пользования: до 5 лет - для геологического изучения; до 20 лет - для добычи полезных ископаемых и в целях не связанных с добычей; до 25 лет - при совмещении разных видов пользования. Предельный срок аренды участков лесного фонда - 50 лет (ст. 26 Основ лесного законодательства).

Договор аренды, заключенный на срок, превышающий установленный законом предельный срок, считается заключенным на срок, равный предельному (п.3 ст.610 ГК РФ).

В Кодексе сохранено ранее действовавшее указание о том, при заключении договора на новый срок условия его могут быть измене­ныпо соглашению сторон. Это относится к любым условиям, в том числе размеру арендной платы. Норма п. З ст.614 ГК РФ о возможности изменения арендной платы, но чаще она касается пересмотра размера арендных платежей в период действия договора, а здесь стороны оформляют новый договор и не связаны условиями прежнего. Право арендатора на возобновление арендных отношений может быть защищено в судебном порядке. Если известно, что арендодатель намерен сдавать имущество в аренду в дальнейшем, но от возобновления договорных отношений с прежним арендатором уклоняется, пос­ледний может предъявить иск о понуждении арендодателя заключить договор на новый срок. Разъяснения о практике разрешения подобных споров даны в пи­сьме Высшего Арбитражного Суда РФ от 10 сентября 1993 г. №С-13/ОП-276. Требование арендатора возобновить договор не подлежит удовлетворению в случаях, когда арендодатель не намерен больше сдавать имущество внаем.

Форма договора аренды урегулирована в ст.609 ГК РФ. Помимо об­щих требований к форме всякого договора, законом для договора аренды установлены и специальные требования. Договор аренды на срок более года, а также, если хотя бы одной из сторон догово­ра является юридическое лицо, независимо от срока должен быть заключен в простой письменной форме (п.1 ст.609 ГК РФ). Договор на срок более года независимо от его суммы способен довольно серь­езно ущемить имущественные интересы сторон, поэтому его содер­жание должно быть формализовано. Что же касается письменной фор­мы договоров аренды, заключаемых с участием юридических лиц, то правило п.1 ст.609 ГК РФ есть лишь конкретизация общего правила, закрепленного п.1 ч. 1 ст.161 ГК РФ, которое в подобном повторении вовсе не нуждалось.

Договор аренды недвижимого имущества, как и любая сделка с недвижимостью (ст. 164 ГК) подлежит государствен­ной регистрации. Регистрации подлежит именно *договор* аренды недвижимости (п.2 ст.609). Отсюда точное юридическое последствие: договор аренды недвижимого имущества считается заключенным с момента его государственной регистрации (п.3 ст. 433 ГК). Вместе с тем Федеральный закон о "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" включает в себя ст. 25, которая именуется "Государственная регистрация права аренды недвижимого имущества" и устанавливает правило, согласно которому право аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законодательством Российской Федерации. Скорее всего, это недоразумение. Государственной регистрации подлежит только договор аренды недвижимого имущества, а не некое право аренды.[[41]](#footnote-41)

Необходима оговорка. Следует обратить внимание на то, что в Законе речь идет именно о регистрации *права* аренды недвижимого имущества, а не о регистрации *договора*. В соответствии с п. 1 ст. 154 ГК РФ договор является не правом, а двухсторонней сделкой, которая порождает права и обязанности сторон договора. Гражданский кодекс РФ предусматривает возможность установления обязательной государственной регистрации не только *сделок* с недвижимым имуществом (к которым относятся договоры аренды), но и государственной регистрации*прав* на недвижимое имущество. До введения в действие указанного Закона в соответствии с п. 1 ст. 131 ГК РФ государственной регистрации подлежали: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты. Право аренды в этот перечень не входило. Однако Законом о государственной регистрации на основании п. 1 ст. 131 и п. 1 ст. 164 ГК РФ с 31 января 1998 года введена обязательная государственная регистрация права аренды. При этом необходимость регистрации права аренды не поставлена в зависимость от того, на какой срок заключен договор аренды. Следовательно, регистрации *подлежит любое право аренды недвижимого имущества, в том числе и возникшее из договоров, заключенных на срок менее одного года.*

Особым образом регулируется форма договора аренды, предусматривающего переход в последующем права собственности на это имущество к арендатору (ст. 624 ГК). Договор аренды недвижимого имущества, предусматриваю­щий переход в последующем права собственности на это имущество к арендатору (ст.624 ГК РФ) заключается в форме, установленной для договора купли-продажи такого имущества. Аналогичная форма не­обходима и для дополнительного соглашения к договору аренды, которым арендатору предоставляется право выкупа арендованного имущества.

Как уже отмечалось, субъектами (сторонами) договора аренды (имущественного найма) являются арендодатель (наймодатель) и арендатор (наниматель).

Арендодателем имущества по договору аренды может быть собственник или иное лицо, управомоченное законом или собственником сдавать имущество в аренду (ст. 608 ГК). Таким образом, арендодатель тот, кто вправе распоряжаться соответствующим имуществом, и в первую очередь это собственник.

Несколько другим представляется вопрос об иных лицах, выступающих в роли арендодателя, поскольку они должны быть наделены соответствующими полномочиями законом или самим собственником. В силу закона таким правом обладают, например субъекты права хозяйственного ведения: государственные и муниципальные унитарные предприятия. Но сдавать в аренду недвижимое имущество они могут лишь с согласия собственника в лице его уполномоченного органа (ст. 295 ГК.)

Субъекты оперативного управления, казенное предприятие, может выступить в качестве арендодателя государственного имущества лишь с согласия собственника (ст. 297 ГК), а учреждение не вправе сдавать в аренду ни при каких условиях закрепленное за ним имущество, а также любое другое имущество, приобретенное им за счет средств, выделенных по смете. Тем не менее, учреждение может выступить в качестве арендодателя имущества, приобретенного им на доходы, полученные в результате разрешенной ему предпринимательской деятельности (ст. 289 ГК).

Как известно, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, а также муниципальные образования признаются самостоятельными субъектами права собственности. В связи с этим до настоящего времени не прекращаются разногласия и споры между указанными субъектами права собственности, касающиеся разграничения правомочий последних на распоряжение имуществом, в том числе передачи его в аренду. Такие споры, как правило, разрешаются арбитражными судами на основе постановления Верховного Совета РСФСР от 27 декабря 1991 года, № 3020-1 "О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность".

Характерный пример.

Комитет по управлению государственным имуществом Кемеровской области обратился в Арбитражный суд Кемеровской области с иском к Комитету по управлению имуществом города Кемерово о применении последствий ничтожной сделки - договора аренды нежилого помещения (расположенного по адресу: г. Кемерово, ул. Красноармейская, 144), заключенного с муниципальным предприятием "Магазин "92 Невеста"", а также о возмещении убытков.

Решением суда в иске отказано. Постановлением апелляционной комиссии данное решение было отменено, а заявленные требования удовлетворены. С ответчика взыскана, в доход федерального бюджета, определенная сумма, как полученная в качестве неосновательного обогащения.

Из материалов дела следовало, что спорное помещение было отнесено к категории объектов муниципальной собственности города Кемерово решением малого Совета Кемеровского областного Совета народных депутатов от 21 сентября 1992 года № 171 "О разграничении государственной собственности на муниципальную, по городским административно - территориальным образованиям Кемеровской области"

Комитет по управлению имуществом города Кемерово в соответствии с Положением об определении пообъектного состава федеральной, государственной и муниципальной собственности и порядке оформления прав собственности, утвержденным распоряжением Президента РФ от 18 марта 1992 года № 114-рп, передал на рассмотрение Комитету по управлению государственным имуществом Кемеровской области перечень встроенно-пристроенных помещений, подлежащих передаче в муниципальную собственность города Кемерово, утвержденный решением малого Совета Кемеровского городского Совета народных депутатов 8 декабря 1992 года № 343.

Данный перечень, в котором находился и объект, относящийся к предмету спора, не был принят Комитетом по управлению государственным имуществом Кемеровской области к регистрации, о чем ответчик был уведомлен письмом от 12 марта 1993 года, № 4-353/9.

Ответчик 23 марта 1993 года, повторно направил Комитету по управлению государственным имуществом Кемеровской области указанный перечень, в который был включен и спорный объект.

Согласно п. 9 Положения об определении пообъектного состава федеральной, государственной и муниципальной собственности и порядке оформления прав собственности при обнаружении в перечне объектов, не соответствующих требованиям, установленных приложением № 3 к постановлению Верховного Совета РФ от 27 декабря 1991г. № 3020-1, они исключаются из перечня с уведомлением органа, утвердившего его в недельный срок со дня его регистрации. Истец не возвратил перечень объектов после повторного его поступления, поэтому он считается принятым к регистрации.

Отнесение спорного объекта к муниципальной собственности было основано также на приложении № 3 к постановлению Верховного Совета РФ от 27 декабря 1991г. № 3020-1. Приняв во внимание данные обстоятельства, Президиум Высшего Арбитражного Суда РФ постановления кассационной и апелляционной инстанций отменил, оставив в силе решение арбитражного суда об отказе в иске[[42]](#footnote-42).

Следует учитывать. Все объекты, относящиеся к государственной или муниципальной собственности, делятся на две категории:

Собственно имущество, которым государственное или муниципальной образование обладает непосредственно, распоряжается им по своему усмотрению, в том числе путем передачи в аренду и имущество, закрепленное государством или муниципальным образованием за юридическими лицами на праве хозяйственного ведения, оперативного управления или ином вещном праве.

В отношении такого имущества, за государством (муниципальным образованием), а также за уполномоченными ими органами сохраняются лишь те полномочия, которые прямо указаны в законе. В этой связи, сомнительным выглядит положение о наделении Госкомимущества Российской Федерации (ныне Министерство государственного имущества РФ) и других комитетов по управлению имуществом исключительным правом сдавать в аренду недвижимое имущество государственных предприятий и их структурных подразделений, содержащееся в Указе Президента РФ от 14 октября 1992 года № 1230 "О регулировании арендных отношений и приватизации имущества государственных и муниципальных предприятий, сданного в аренду", оно противоречит ГК и не подлежит применению.

Что касается личности арендатора, то в этом качестве могут выступать всякий дееспособный гражданин либо организация (юридическое лицо). Настоящий Гражданский кодекс, не содержит каких - либо специальных правил, ограничивающих права субъектов, на получение в аренду имущества.

Объектом аренды, может быть любое имущество, которое в процессе использования не теряет своих натуральных свойств. Объекты аренды недвижимости, это земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы здания, сооружения, оборудование транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе использования (непотребляемые вещи).[[43]](#footnote-43)

Возможность ввода ограничений либо запрета на сдачу отдельных видов имущества существует лишь после принятия соответствующего закона[[44]](#footnote-44), в отличие, например от Основ законодательства об аренде,[[45]](#footnote-45) которая допускали регулирование арендных отношений не только законами, но и правительственными актами. 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 в аренду. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор признается незаключенным.

Содержание договора представляет совокупность всех его условий. При этом условия договора устанавливают и квалифицируют права и обязанности сторон.

Например, арендодатель во исполнение заклю­ченного договора обязан, предоставить арендатору имущество в состоянии, соответст­вующем условиям договора аренды и назначению имущества (п.1 ст. 611 ГК РФ). Арендатор в свою очередь 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 РФ).

Во всяком договоре аренды, выделяются группы условий, определяющие обязанности арендодателя и арендатора. К обязанностям арендатора обычно относят: об арендованном имуществе, о порядке и сроках предоставления его арендатору. В обязанности арендатора входят, условия о пользовании арендованным имуществом, размеры арендных платежей, порядок и сроки их внесения и т.д. Данные условия подразумевают совершение определенных взаимных ответных действий, как со стороны арендодателя, так и со стороны арендатора. Выполнение арендодателем обязанности по передаче арендованного имущества арендатору, предполагает и определенные действия последнего по принятию этого имущества. Неясность в действиях подобного пода, порождает возникающие впоследствии разночтения и споры. Например:

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 23 декабря 1998 года  
Дело № 1430  
(извлечение)

Закрытое акционерное общество (далее — ЗАО) обратилось в Арбитражный суд Калининградской области с иском к Комитету по управлению имуществом Калининградской области (далее — КУИ Калининградской области) о взыскании 68 534 руб. 74 коп. убытков, причиненных ненадлежащим исполнением договора аренды от 20.04.96 и связанных с обязательными платежами по налогам и арендной плате за землю в соответствующий бюджет.

Решением суда, оставленным без изменений постановлением апелляционной инстанции, в иске отказано.

В кассационной жалобе ЗАО просило отменить состоявшиеся судебные акты, исковые требования удовлетворить.

По мнению ЗАО, вступившими в законную силу судебными актами по делам № 2010/697/193, № 804, № 504, № 1823, установлено, что КУИ как арендодатель препятствовал ЗАО в пользовании арендованным имуществом, в результате чего ЗАО не могло не только им пользоваться, но и вести какую-либо хозяйственную деятельность. Поскольку возмещению подлежат не только прямые убытки, но и расходы, которые должно будет произвести лицо, чье право нарушено, ЗАО не согласно с выводом суда об отсутствии у истца права требовать возмещения налогов, арендной платы и пеней, которые еще не уплачены.

Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа, проверив законность обжалуемых судебных актов, не нашел оснований для удовлетворения кассационной жалобы.

Как видно из материалов дела, между КУИ Калининградской области (арендодателем) и ЗАО (арендатором) 20.04.96 был заключен договор аренды на складские помещения и сварочный цех, расположенные по адресу: г. Калининград, ул. Ялтинская.

Складские помещения в 1996 году занимал кооператив, которому КУИ Калининградской области 04.06.96 направлял претензию об освобождении складских помещений в связи с передачей их в аренду АОЗТ (правопредшественнику ЗАО). Кроме того, на складские помещения и сварочный цех в 1997 году стало претендовать ОАО «Стройкомплект», обращавшееся в арбитражный суд с иском о признании недействительным договора аренды от 20.04.96 между КУИ Калининградской области и АОЗТ, в котором ему было отказано.

Данные обстоятельства послужили основанием для отказа КУИ Калининградской области в иске о расторжении договора аренды от 20.04.96 и выселении ЗАО из указанных помещений при рассмотрении дела № 504 по иску КУИ Калининградской области к ЗАО о взыскании задолженности по арендной плате, расторжении договора и выселении.

Между тем в решении арбитражного суда от 10—11.02.98 по делу № 504, которое ЗАО положило в обоснование своего иска о взыскании убытков по настоящему делу, отсутствует вывод суда о том, что именно КУИ Калининградской области как арендодатель препятствовал ЗАО использовать эти складские помещения и сварочный цех, тем более что ЗАО признало требования КУИ Калининградской области о взыскании задолженности по данному договору.

В соответствии с пунктом 1 статьи 393 Гражданского кодекса Российской Федерации возмещению подлежат лишь убытки, причиненные противоправным поведением должника.

Противоправное поведение лица только тогда является причиной убытков, когда оно прямо (непосредственно) связано с этими убытками.

В данном случае истцом не представлено доказательств того, что между возникшими у него убытками, связанными с налоговыми платежами в бюджет, и действиями КУИ, признавшего законными притязания ОАО «Стройкомплект» на вышеназванные помещения при рассмотрении дела № 804 по иску ОАО «Стройкомплект» о признании недействительным договора аренды от 20.04.96, существует причинная связь.

Также следует иметь в виду, что обязанность истца по уплате соответствующих налогов в бюджеты различных уровней возникает в силу императивных норм налогового законодательства, носит публично-правовой характер и не зависит от результатов хозяйственной деятельности и от того, имеются ли для ведения хозяйственной деятельности какие-либо препятствия.

Кроме того, как правильно указал суд, не получив от КУИ Калининградской области в 1996 г. складские помещения и сварочный цех, со своей стороны не предпринимало на протяжении более двух лет каких-либо мер по предоставлению ему этих помещений в пользование.

При таких обстоятельствах арбитражный суд правомерно отказал в иске.

Истцом не представлено доказательств того, что между возникшими у него убытками и действиями КУИ существует причинная связь.[[46]](#footnote-46)

В этом и подобных случаях можно говорить о характере предусмотренных законом последствий неисполнения или ненадлежащего исполнения со стороны арендодателя или арендатора соответствующих условий договора.

Прекращение договора аренды (в том числе досрочное расторжение) производится по основаниям, предусмотренным главами 26 и 29 ГК, с учетом правил ст. 617 / 619 и 620 ГК, частично изменяющих общий порядок, установленный для любых видов обязательств (договоров). Смена собственника арендованного имущества не влечет прекра­щения договора аренды, даже если заключение было обусловлено личными качествами арендатора (п.1 ст.617 ГК). В случае смерти арендодателя - физического лица договор аренды не прекращается. Права и обязанности арендодателя переходят к его наследникам.

В случае смерти гражданина, арендующего недвижимое имущест­во, его права и обязанности по договору аренды переходят к нас­леднику, если законом или договором не предусмотрено иное (п.2ст.617 ГК). Арендодатель не вправе отказать такому наследнику во вступлении в договор на оставшийся срок его действия, за иск­лючением случая, когда заключение договора было обусловлено лич­ными качествами арендатора. Казалось бы, приведенная норма, пред­ставляет собой конкретизацию общего правила ст.418 ГК. Однако это не так. В ст. 418 ГК не содержится никаких оговорок о воз­можности ее изменения законом или договором. Между тем такая возможность применительно к договору аренды гражданином недвижимого имущества прямо закреплена. Это позволяет арендодателю вовсе иск­лючить случаи сохранения такого договора аренды после смерти арендатора.

По требованию арендодателя договор аренды может быть, досроч­но расторгнут судом в случаях, когда арендатор:

1) Пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушени­ями условий договора. Понятие существенного нарушения условий до­говора дано в п.2 ст. 450 ГК. Об определении назначения имущества сказано выше. Что же касается существенного нарушения назна­чения имущества» то под ним следует понимать такое изменение на­значения, которое влечет за собой существенное нарушение условий договора в смысле п.2 ст.450 ГК;

2) Существенно ухудшает арендованное имущество. Под существе­нным ухудшением арендованного имущества следует понимать такое изменение его качества, которое влечет за собой существенное нар­ушение условий договора в смысле п.2 ст.450 ГК;

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 квартального ремонта является обязанностью арендатора. Невыполнение арендатором его обязанности производить текущий ремонт или нести расходы по содержанию арендованного имущества может быть основанием к дос­рочному расторжению договора только в случае, если в результате подобного бездействия арендатора происходит существенное ухудшение этого имущества.

По требованию арендатора договор аренды может быть, досрочно расторгнут судом в случае, когда:

1) Арендодатель не предоставляет имущество в пользование аре­ндатору либо создает препятствия пользованию имуществом в соот­ветствии с условиями договора или назначением имущества. Соз­дание препятствий пользования имуществом может трактоваться до­вольно широко. К ним можно отнести любые случаи не обеспечения спокойного пользования арендованным имуществом, в частности, не ­проведение арендодателем текущего ремонта или невыполнение им обязанности по содержанию имущества, когда такие обязанности во­зложены на него договором;

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. Пос­кольку закон не требует , чтобы эти недостатки были существен­ными, договор аренды может быть расторгнут при наличии у арендова­нного имущества любых препятствующих пользованию недостатков;

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, оказывается в состоянии, непригодном для использования. Досрочное расторжение договора по этому основанию производится независимо от того, виновен в том арендодатель или нет.

В любом случае договор аренды может быть, досрочно расторгнут только судом по иску заинтересованной стороны договора. При этом арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок. В противном случае арендодателю откажут в иске. Для арендатора же такое предупреждение необязательно.

В случае смерти гражданина, арендующего недвижимое имущест­во, его права и обязанности по договору аренды переходят к нас­леднику, если законом или договором не предусмотрено иное (п.2ст.617 ГК) Арендодатель не вправе отказать такому наследнику во вступлении в договор на оставшийся срок его действия, за иск­лючением случая, когда заключение договора было обусловлено лич­ными качествами арендатора. Казалось бы приведенная норма, пред­ставляет собой конкретизацию общего правила ст.418 ГК. Однако это не так. В ст. 418 ГК не содержится никаких оговорок о воз­можности ее изменения законом или договором. Между тем такая возможность применительно к договору аренды гражданином недвижимого имущества прямо закреплена. Это позволяет арендодателю вовсе иск­лючить случаи сохранения такого договора аренды после смерти арендатора.

В отношении смерти арендатора движимого имущества сохраняют силу общие правила установленные ст. 418 ГК, т.е. договор аре­нды сохраняется, если только он не был неразрывно связан с ли­чностью арендатора.

Что же касается ликвидации юридического лица - будь то аре­ндодатель или арендатор, договор аренды в этом случае безоговоро­чно прекращается (ст.419 ГК).

Договором аренды могут быть установлены и другие основания досрочного расторжения договора по требованию, как арендодателя, так и арендатора в соответствии с п.2 ст.450 ГК. Одновременно стороны в договоре аренды могут прямо исключить любое из осно­ваний его досрочного расторжения по инициативе арендодателя или арендатора. Такая возможность вытекает из автономии их воли при определении условий договора, а также из того, что досрочное расторжение договора являетсяих правом, а не обязанностью.

В любом случае договор аренды может быть, досрочно расторгнут только судом по иску заинтересованной стороны договора. При этом арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок. В противном случае арендодателю откажут в иске. Для арендатора же такое предупреждение необязательно.

Прекращение до­говора аренды в установленный срок предоставляет арендатору пре­имущественное право на заключение договора аренды на новый срок (ст. 621 ГК). Если иное не предусмотрено законом или договором ар­енды арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок.

Учитывая срочный характер арендных обязательств, одним из самых острых в правовом регулировании договоров аренды является вопрос о праве арендатора на возобновление арендных отношений.

Так, в соответствии с пунктом 3 статьи 86 Основ гражданского законодательства СССР и республик, введенном в действие на территории Российской Федерации с 03.08.92, предусматривалось, что арендатор надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока действия договора имеет при прочих равных условиях преимущественное право перед другими лицами на возобновление договора.

Аналогичное положение содержит часть 1 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее ГК РФ), согласно которой арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности по договору аренды, если иное не предусмотрено законом или договором, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора на новый срок.

В соответствии с частью 3 названного кодекса если арендодатель отказал арендатору в заключении договора 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 возмещению убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор аренды, либо только возмещения убытков. То есть ГК РФ сохранил за арендатором, надлежащим образом исполняющим свои обязанности, преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок, однако воспользоваться своим правом арендатор может лишь при условии письменного уведомления им арендодателя о желании заключить новый договор до истечения срока прежнего договора, которое приобретает решающее значение лишь в случае, когда арендодатель отказывает арендатору в заключении договора на новый срок и вместе с тем заключает договор аренды с иным лицом.

Если арендатор продолжает пользоваться имуществом после ис­течения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор аренды считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок (ст.610 ГК). Срок уведомления арендатора о наличии у арендодателя возражений к продолжению договора должен быть предусмотрен в договоре. В противном слу­чае он устанавливается в соответствии со ст.314 ГК.

**3.2 Характеристика некоторых договоров аренды недвижимости**

**Договор аренды транспортных средств.**

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, как правило, является сложным техническим устройством и однов­ременно источником повышенной опасности для окружающих. Именно эти два качества транспортных средств требуют выделения соответ­ствующих договоров аренды в отдельный вид.

Общие 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 (экипажем или договоры фрахтования на время) и без такого предоставления.

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). Разумеется, речь в данном случае может идти только о тех транспортных средствах, которые относятся к недви­жимым вещам (п.1 ст. 130 ГК) и сделки с которыми подлежат по обще­му правилу регистрации.

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).

Аренда транспортных средств гражданами-потребителями осущес­твляется с учетом особенностей, предусмотренных главой 1 Закона о защите прав потребителей.

Наконец, транспортными уставами и кодексами могут быть уста­новлены иные, помимо предусмотренных ГК, особенности аренды от­дельных видов транспортных средств (ст.641 и ст.649 ГК).

По договору аренды транспортного средства с экипажем, фрахто­вания на время, арендодатель предоставляет арендатору транспор­тное средство за плату во временное владение и пользование и оказывает своими силами услуги по управлению им и по его техни­ческой эксплуатации (ч.1 ст.632 ГК)

В этом определении договора отражены три его специфические черты:

1. Предмет договора - транспортное средство любого вида тран­спорта: железнодорожного автомобильного, водного, воздушного, космического и т.д., способное к самостоятельному перемещению в пространстве;
2. Управление и техническую эксплуатацию транспортного средства осуществляет арендодатель своими силами, т.е. при помощи экипа­жа, а именно работника (работников)*,* состоящего с арендодателем в трудовых или иных отношениях, в рамках которых производится выполнение работ, например, основанных на договоре подряда (ст. 635 ГК);
3. Транспортное средство передается арендатору во владение и пользование. Арендодатель владение предметом договора не сохра­няет. Однако транспортным средством продолжают управлять работн­ики арендодателя, через которых обычно и происходит владение со­ответствующим имуществом. Поэтому в случае фрахтования на время следует предположить, что, управляя транспортным средством, ра­ботники действуют не в интересах работодателя, а в чужих интере­сах.

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 нельзя признать смешанным в смысле п. З ст. 421 ГК, ибо он специально урегулирован Кодексом.

Содержание договора аренды транспортного средства с экипажем, по сравнению с общими правилами об аренде 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 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. Услуги арендодателя, по общему правилу, должны распространять­ся лишь на техническую, а не на коммерческую эксплуатацию тран­спортного средства. Например, арендодатель должен обеспечить возможность перевозки на морском судне данного груза, но не от­вечает за рентабельность такой перевозки для арендатора. Впрочем, договором аренды может быть предусмотрен и более широкий круг услуг, предоставляемых арендатору, в том числе и по коммерческой эксплуатации транспортного средства. Так, арендодатель может при­нять на себя обязанность избрать наиболее выгодный для аренда­тора маршрут. Состав экипажа транспортного средства и его квалификация дол­жны отвечать обязательным для сторон правилам и условиям догово­ра, а если обязательными для сторон правилами такие требования не установлены - требованиям обычной практики эксплуатации тран­спортного средства данного вида и условиями договора. Например, лицо, управляющее автомобилем, должно иметь водительское удосто­верение, подтверждающее, что оно имеет право управлять транспо­ртным средством данной категории. В то же время договором может быть предусмотрено, что водитель должен иметь навыки для перевозки, допустим, замороженных продуктов. Члены экипажа являются работниками арендодателя. Они подчи­няются распоряжениям арендодателя, относящимся к управлению, в том числе правилам внутреннего трудового распорядка и техничес­кой эксплуатации, и распоряжениям арендатора, касающимся коммер­ческой эксплуатация транспортного средства. Это разделение власти над работниками вытекает из существа договора фрахтования на время, согласно которому тр­анспортное средство передается во владение и пользование аренда­тору, который извлекает нашего 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 транспортным средством или в связи с его эксплуатацией, но лишь тогда, ког­да такое страхование является обязательным в силу закона или до­говора (ст. бЗ 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 дополнение 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 эксплуатация материалов и на оп­лату сборов. Таким образом, 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 договоров. Это право вытекает их цели договора аренды транспортного средства с экипажем - обеспечить для арендатора возможность коммерческой эксплуатации транспортного средства.
3. В рамках осуществления коммерческой эксплуатации арендованного транспортного средства вправе без согласия арен­додателя от своего имени заключать с третьими лицами договоры перевозки и иные договоры, если они не противоречат целям испо­льзования транспортного средства, указанным в договоре аренды. Под иными договорами понимаются такие, которые направлены на коммерческую эксплуатацию транспортного средства и не выходят за рамки данного договора аренды.

Арендатору без согласования с арендодателем запрещено передавать свои пра­ва и обязанности по договору аренды другому лицу, передавать транспортное средство в безвозмездное пользование, а арендные права - в залог или в качестве вклада в уставный капитал хозяй­ственных товариществ (обществ) либо паевого взноса в производств­енный кооператив.

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). Арендодатель вправе предъявить к арендатору регрессивное требование о возврате сумм, выплаченных третьим лицам, если докажет что вред возник по вине арендатора ст.640 ГК.

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.

Предмет договора - транспортное средство любого вида;

Управление и техническую эксплуатацию транспортного средства осуществляет арендатор самостоятельно или при помощи третьего лица.

Транспортное средство передается во владение и пользование арендатору.

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. Соответственно арендодатель полностью освобожден от каких-либо обязанностей по обеспечению исправности предмета договора в период действия договора. Впрочем, это не означает, что транспортное средство может быть передано арендатору в надлежащем состоянии. За арендодател­ем полностью сохраняется обязанность предоставить арендатору иму­щество в состоянии, соответствующем условиям договора и назначен­ию имущества, ст.611 ГК.
2. Своими силами осуществлять управление арендованным транспо­ртным средством и осуществлять 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). Обязанность арендатора осуществлять страхование не зависит от признания последнего в законе или договоре обязательным, в от­личие от правила, установленного в ст.637 ГК. Следовательно, 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 от.647 ГК).

Ответственность сторон договора аренды транспортного средства без экипажа друг перед другом строится на общих для любого дого­вора принципах. Ответственность же 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).

**Договор аренды зданий и сооружений.**

По договору аренды здания или сооружения арендодатель обязуется передать во временное вла­дение и пользование или во временное пользование арендатору зда­ние или сооружение (п.1 ст.650 ГК). Данный договор выделен в самостоятельный вид исходя из его предмета. Предметом договора служат здания или сооружения, т.е. разновидности недвижимого имущества. Здания и сооружения неразрывно связаны с землей земельным участком, на которой они рас­положены.

Правоотношения, связанные с арендой зданий и сооружений, регулируются в первую очередь специальными правилами (параграф 4 гл.34 ГК), при отсутствии таковых - правилами об аренде недвижимого имущества (параграф 1 гл. 34 ГК), и только при отсутствии каких-либо правил об аренде недвижимости - иными общими положениями об аренде.

Здания и сооружения, являющиеся объектами арендных отношений, квалифицируются как объекты недвижимости по признакам неразрывной их связи с землей и невозможности их перемещений без несоразмерного ущерба их назначению (п. 1 ст. 130 ГК).

Под зданиями обычно понимаются такие объекты, которые "дифференцируются на две большие взаимоисключающие, противоположные группы: жилые и нежилые с двумя разными правовыми режимами использования".[[47]](#footnote-47) Понятие "сооружение" обычно определяют путем перечисления соответствующих объектов, таких как: нефтяные и газовые скважины, автозаправочные станции, гидротехнические сооружения, магистральные трубопроводы, спортивные, физкультурно-оздоровительные, спортивно-зрелищные сооружения, мосты, оранжереи …. и другие инженерные сооружения, фундаментально связанные с землей.[[48]](#footnote-48)

Необходимо также иметь в виду, что некоторые объекты недвижимости, относящиеся к зданиям и сооружениям, имеют определенную специфику, которая находит отражение и в особенностях правового регулирования правоотношений, связанных с передачей их в аренду. Особым объектом недвижимости, законодательством рассматриваются здания, относящиеся к жилому фонду (жилые дома). В соответствии со ст. 7 действующего Жилищного кодекса[[49]](#footnote-49) (с изменениями и дополнениями) жилые дома и нежилые помещения предназначаются для постоянного проживания граждан, а также для использования в установленном порядке в качестве служебных жилых помещений и общежитий; предоставление помещений в жилых домах для нужд промышленного характера запрещается. Перевод пригодных для проживания жилых домов и жилых помещений в домах государственного и общественного жилищного фонда в нежилые, как правило, не допускается (ст. 9 ЖК РСФСР).

Форма договора аренды зданий и сооружений - письменная, причем обязательно составление единого документа, подписываемого сторо­нами (п. 2, ст. 434). Заключение такого договора, подписываемого сторонами посредством обмена письмами (документами, исходящими только от одной стороны) невозможно. Специальные требования к форме договора аренды здания (сооружения) состоят в том, что такой договор должен быть заключен в виде единого документа, подписанного сторонами. Несоблюдение формы договора аренды здания или сооружения влечет его недействительность.

Действующий ГК содержит норму о том, что договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с этого момента (п. 2 ст. 651). В связи с этим, в настоящий момент сохраняется нелепая ситуация, когда договор аренды здания в целом, заключенный на срок одиннадцать месяцев, обходится без государственной регистрации, а такой же договор аренды отдельного помещения в этом здании на менее продолжительный срок не имеет силы до его обязательной государственной регистрации.

Ситуация порождена Федеральным законом от 21 июля 1997 года "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"[[50]](#footnote-50), включившим нежилые помещения в перечень объектов недвижимости. В результате, правоотношения, связанные с арендой нежилых помещений, охватываются общими положениями об аренде, касающимися недвижимого имущества, а именно правилами о том, что договор аренды недвижимого имущества подлежит обязательной государственной регистрации, если иное не установлено законом. Иное действительно установлено законом, как отмечалось ранее, в отношении аренды зданий и сооружений продолжительностью менее года (п. 2 ст. 651 ГК), однако это правило не затрагивает договоров аренды нежилых помещений.

Анализ имеющихся суждений по данной тематике позволяет выделить три основные точки зрения на проблему государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений.

Точка зрения (1) - Договор аренды нежилых помещений подлежит государственной регистрации независимо от срока аренды.

Данная точка зрения основана на пункте 2 статьи 609 ГК РФ, согласно которому договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом. Единственное исключение из этого правила, содержащееся в пункте 2 статьи 651 ГК РФ, во внимание не принимается в связи с тем, что в последней норме речь идет об аренде зданий и сооружений, тогда как нежилые помещения таковыми не являются.

Точка зрения (2) - Договор аренды нежилых помещений не подлежит государственной регистрации независимо от срока аренды.

Подобная точка зрения высказана Т. В. Шпачевой в публикации "Подлежит ли государственной регистрации договор аренды недвижимости?"[[51]](#footnote-51). Обосновывая ее, автор предлагает нетрадиционный взгляд на пункт 2 статьи 609 ГК РФ: "Статья 609 ...действительно предусматривает, что договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом. В то же время Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" установлено иное, а именно то, что регистрируется не сам договор аренды как сделка, а возникающее на его основании право аренды".

Судя по всему, слово "иное" толкуется, как возможность замены государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества государственной регистрацией права аренды. Несмотря на нестандартность такого подхода, все же представляется, что законодатель придавал пункту 2 статьи 609 ГК РФ несколько иной смысл. Речь в данной норме, очевидно, идет о том, что в федеральном законе может быть предусмотрена ситуация, при которой договор аренды недвижимого имущества не подлежит государственной регистрации. При этом указание на возможность не регистрировать сделку не обязательно должно сопровождаться возложением на участников договора аренды иной обязанности - регистрировать право аренды.

Необходимость государственной регистрации права аренды также заложена на альтернативной основе в пункте 1 статьи 26 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним". Вместе с тем анализ обеих вышеназванных норм позволяет увидеть, что в каждой из них законодатель понимает эту альтернативу по-разному. Так, в первой норме отсутствие необходимости в государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества обусловлено наличием закона.[[52]](#footnote-52) Пункт 1 статьи 26 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" указывает - в данной норме речь идет о законодательстве Российской Федерации. При этом согласно пункту 1 статьи 3 данного федерального закона составной частью законодательства Российской Федерации о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним являются иные нормативные правовые акты Российской Федерации. Таким образом, несмотря на тесную связь между собой, государственная регистрация договора аренды недвижимого имущества и государственная регистрация права аренды являются совершенно самостоятельными юридическими действиями и не могут осуществляться на альтернативной основе.

Точка зрения (3) - Договор аренды нежилых помещений подлежит государственной регистрации, если он заключен на срок не менее одного года.

На мой взгляд, ориентация на принцип разумности при толковании нормы права, абсолютна необходима. Если развивать эту мысль дальше, то следует признать неразумной попытку рассматривать нежилые помещения как отдельный от зданий и сооружений объект недвижимого имущества. Создавая специальные нормы для правового регулирования аренды отдельных видов имущества, законодатель не счел необходимым особо оговорить вопросы аренды нежилых помещений. Поэтому перед практиками и встала проблема уяснения логики законодателя: помещения - отличный от зданий и сооружений вид недвижимого имущества, аренда которого регулируется только общими нормами статей 606-625 ГК РФ, либо помещения следует рассматривать в неразрывной связи со зданиями и сооружениями, и к аренде помещений применимы специальные нормы статей 650-655 ГК РФ?

Обобщение и сравнение трех различных точек зрения на проблему государственной регистрации договоров аренды недвижимого имущества позволяет сделать один вывод: несмотря на преобладание (прежде всего, в судебно-арбитражной практике) первой точки зрения, абсолютного единства среди специалистов нет. Тем не менее, в июне сего года, появилось специальное разъяснение Президиума Высшего Арбитражного суда РФ, которое как мне кажется, должно поставить точку в этом вопросе:

(извлечение)

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации обсудил складывающуюся судебную практику по вопросу о государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений и в соответствии со статьей 16 Федерального конституционного закона "Об арбитражных судах в Российской Федерации" информирует арбитражные суды о выработанных рекомендациях.

Информационное письмо N 53  
О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений

1. Статья 1 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" относит жилые и нежилые помещения к недвижимому имуществу, право на которое, а также сделки, с которым подлежат обязательной государственной регистрации в случаях и в порядке, установленных законом. Согласно части 2 пункта 6 статьи 12 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" помещение (жилое и нежилое) представляет собой "объект", входящий в состав зданий и сооружений".

2. Принимая во внимание то, что нежилое помещение является объектом недвижимости, отличным от здания или сооружения, в котором оно находится, но неразрывно с ним связанным, и то, что в Гражданском кодексе Российской Федерации отсутствуют какие-либо специальные нормы о государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений, к таким договорам аренды должны применятся правила пункта 2 статьи 651 Гражданского кодекса Российской Федерации. В соответствии с пунктом 2 статьи 651 Гражданского кодекса Российской Федерации договор аренды нежилых помещений, заключенный на срок не менее одного года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Договор аренды нежилых помещений, заключенный на срок менее одного года, не подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента, определяемого в соответствии с пунктом 1 статьи 433 Гражданского кодекса Российской Федерации.[[53]](#footnote-53)

Содержание договора аренды зданий и сооружений (по сравнению с содержанием обычного договора аренды) не подверглось серьезным изменениям. Основной набор обязанностей сторон сохранился. Конкретизированы лишь некоторые способы исполнения этих обязан­ностей.

Обязанность арендодателя предоставить имущество арендатору в состоянии, соответствующем условиям договора и назначению иму­щества (п.1 ст.611 ГК), расширена. Одновременно с передачей аре­ндатору прав владения и пользования зданием или сооружением ему передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования (ст. 652 ГК). Передаче подлежит не весь принадлежащий арендодателю земель­ный участок, а лишь та его часть, которая функционально обслужи­вает здание или сооружение. Такая передача происходит и при умолчании о ней в договоре аренды. Впрочем, стороны могут исключить в договоре передачу арендатору каких-либо прав на земельный уча­сток.

Если арендодатель является собственником земельного участка, на котором находится сдаваемое в аренду здание или сооружение, арендатору предоставляется право пользования соответствующей час­тью земельного участка на условиях аренды или иное право на соответствующую часть земельного участка (п. 2, ст. 652 ГК). Это право предоставляется на срок аренды здания или сооруже­ния, причем в отношении той части земельного участка, которая занята зданием или сооружением и необходима для его использо­вания в соответствии с его назначением. На судьбу данного права арендатора до тех пор, пока оно суще­ствует, не влияет даже смена собственника земельного участка.

В случаях, когда земельный участок, на котором находится арендованное здание или сооружение, продается другому лицу, за арендато­ром этого здания или сооружения сохраняется право пользования частью земельного участка, которая занята зданием или сооружени­ем и необходима для его использования, на условиях, действовав­ших до продажи земельного участка. Аренда здания или сооружения, находящегося на земельном уча­стке, не принадлежащем арендодателю на праве собственности, до­пускается без согласия собственника участка, если это не проти­воречит условиям пользования таким участком, установленным за­коном или договором с собственником земельного участка (п. З ст. 652 ГК).

Исполнение арендодателем обязанности при передаче здания или сооружения арендатору и принятие предмета договора послед­ним осуществляется по передаточному акту или иному документу о передаче, подписываемому сторонами (п.1 от.655 ГК).

Договор аренды зданий и сооружений должен предусматривать размер арендной платы. При отсутст­вии согласованного сторонами в письменной форме условия о размере арендной платы, договор аренды считается незаключенным (п. 1 ст. 654 ГК). При этом правила определения цены предусмотренные (п. З ст. 424 ГК), не применяются. Установленная в договоре арендная плата за поль­зование зданием или сооружением включает и плату за пользование земельным участком, на котором оно расположено, или передавае­мой вместе с ним соответствующей частью участка, если иное не предусмотрено законом или договором (п. 2, ст. 654 ГК).

Учитывая срочный характер арендных обязательств, одним из самых острых в правовом регулировании договора аренды является вопрос о праве арендатора на возобновление арендных отношений. Ранее, в соответствии с Основами законодательства об аренде (ст.13) при отсутствии заявления одной из сторон о прекращении или изменении договора по окончании срока аренды он считался продленным на тех же условиях и на тот же срок. Однако с 3 августа 1992 года действовало иное правило: если арендатор продолжал пользоваться имуществом по истечении срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считался возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок. Арендатору, надлежащим образом, выполнявшим свои обязанности, при прочих равных условиях было предоставлено преимущественное перед другими лицами право на возобновление договора аренды (ст. 86 Основ гражданского законодательства).

ГК сохранил за арендатором, надлежащим образом, исполнившим свои обязанности, преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок (ст. 621). Однако арендатор может воспользоваться своим правом лишь при условии письменного уведомления им арендодателя о желании заключить новый договор до истечения срока прежнего договора. Такое письменное уведомление приобретает решающее значение в случаях, когда арендодатель отказывает арендатору в заключении договора на новый срок и вместе с тем заключает договор с иным лицом. Несколько похожую ситуацию, можно наблюдать здесь:

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 4 апреля 2000 года

Дело № 4020

(извлечение)

Закрытое акционерное общество «Торговая компания «Афина» (далее — ЗАО ТК «Афина») обратилось в арбитражный суд с иском к Комитету по управлению имуществом города

Твери (далее — КУИ) об обязании заключить договор аренды нежилого помещения на новый срок, ссылаясь на то, что оно надлежащим образом исполняло свои обязательства по договору и имеет преимущественное право заключения договора на новый срок перед другими лицами.

Определением от 10.12.99 к участию в деле в качестве третьего лица на стороне ответчика привлечено городское муниципальное унитарное предприятие по управлению, эксплуатации и содержанию имущественного комплекса универмага «Тверь» (далее — МУП УИК «Тверь»).

Решением суда в иске отказано. Суд не посчитал истца добросовестным арендатором вследствие его уклонения от заключения договора с МУП УИК «Тверь» и, соответственно, имеющим согласно статье 621 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ) преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок.

Постановлением апелляционной инстанции решение оставлено без изменения.

ЗАО ТК «Афина» в кассационной жалобе просило отменить принятые по делу решение и постановление, считая необоснованными выводы суда о ненадлежащем исполнении истцом своих обязательств по договору аренды и об уклонении арендатора от заключения договора с МУП УИК «Тверь». Кроме того, ЗАО ТК «Афина» ссылается на недействительность пункта 4.2.8 договора аренды, понуждающего истца в нарушение статьи 421 ГК РФ к заключению договора. Податель жалобы полагает, что отсутствие с его стороны нарушений условий договора аренды подтверждается и решением арбитражного суда по делу № 3645, которым КУИ было отказано в иске о взыскании с ЗАО ТК «Афина» штрафа за неисполнение и нарушение условий договора.

Законность обжалуемых судебных актов проверена в кассационном порядке.

Между КУИ и ЗАО ТК «Афина» был заключен договор от 01.02.99 № 1391 аренды нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Тверь, ул. Брагина, дом 1, общей площадью 274 кв. м для использования под торговлю промышленными товарами сроком до 01.09.99.

КУИ направил арендатору уведомление от 01.09.99 № 2376 об освобождении занимаемого помещения в связи с истечением срока действия договора и об отказе заключить его на новый срок вследствие неисполнения ЗАО ТК «Афина» предусмотренного пунктом 4.2.8 договора обязательства заключить с МУП УИК «Тверь» договор на оплату коммунальных услуг и возмещение затрат по содержанию и эксплуатации здания.

ЗАО ТК «Афина», считая, что исполняло обязательства по договору аренды добросовестно, в связи с чем имеет в соответствии со статьей 621 ГК РФ преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок перед другими лицами, обратилось с иском о понуждении КУИ заключить такой договор.

Согласно статье 421 ГК РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена названным кодексом, законом или добровольно принятым обязательством.

Статья 621 ГК РФ, предусматривающая при прочих равных условиях наличие у арендатора, надлежащим образом исполнявшего свои обязанности, преимущественного права на заключение договора аренды на новый срок, не устанавливает тем не менее его права требовать от арендодателя заключения такого договора и соответствующей обязанности последнего. В случае отказа арендодателя арендатору в заключении договора на новый срок названная статья предоставляет арендатору лишь право требовать перевода на себя прав и обязанностей по договору, заключенному с другим лицом в течение года со дня истечения срока действовавшего договора. Наличие обязанности арендодателя заключить договор на новый срок ограничивало бы предоставленное собственнику пунктом 2 статьи 209 ГК РФ право распоряжаться принадлежащим ему имуществом по своему усмотрению.

Не содержится обязанности арендодателя продлить договор на новый срок при условии надлежащего исполнения его арендатором и в договоре от 01.02.99.

При таких обстоятельствах у суда не имелось оснований для удовлетворения заявленного иска.

Доводу ЗАО ТК «Афина» о недействительности пункта 4.2.8 договора апелляционной инстанцией дана надлежащая оценка. Договор аренды был подписан истцом без замечаний, принятие на себя обязанности заключить договор закону не противоречит, доказательств принятия на себя такой обязанности помимо своей воли арендатором не представлено. К тому же сделка с пороком воли является оспоримой и может быть признана судом недействительной только по иску заинтересованного лица.

Таким образом, учитывая, что вывод суда об отказе в иске является правильным, кассационная инстанция посчитала, что решение и постановление апелляционной инстанции следует оставить без изменения, а кассационную жалобу — без удовлетворения.[[54]](#footnote-54)

В случаях, когда по окончании срока договора аренды арендатор продолжает пользоваться имуществом, а арендодатель против этого не возражает, договор будет считаться возобновленным на тех же условия на неопределенный срок. Следовательно, каждая из сторон может потребовать расторжения такого договора, предупредив контрагента не менее чем за три месяца (ст. 610 ГК).

**Договор аренды предприятий.**

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). В составе предприятия по договору аренды арендатору передаются земельные участки, здания сооружения, оборудование и другие входящие в состав предприятия основные средства. Кроме того, в порядке, условий предусмотренных договором, подлежат передаче также запасы сырья, топлива, материалов и иные оборотные средства, права пользования землей, водой и другими природными ресурсами, зданиями, сооружениями и оборудованием, иные имущественные права арендодателя. Помимо этого арендодатель должен уступить арендатору права требования и перевести на него долги, относящиеся к предприятию.

Как видим, договор аренды предприятия выделяется в отдельный вид аренды главным образом по признаку специфического объекта: особого имущества ("предприятие на ходу"), передаваемого в аренду.[[55]](#footnote-55)

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. Поэтому применительно к договору аренды предприятия как отдельному виду аренды правильнее говорить не только о специфике объекта аренды, а об особенностях его предмета, что и служит критерием для выделения аренды предприятия в отдельный вид договора аренды. Особенность правового регулирования договора аренды предприятия, выражается в том числе, что к отношениям, регулируемым этим договором, подлежат субсидарному применению правила, регламентирующие договор аренды зданий и сооружений, и лишь при отсутствии таковых - общие положения об аренде имущества (п. ст. 650 ГК). Это позволяет избежать включения в параграф 5 гл. 34 (аренда предприятий) норм, дублирующих правила, содержащихся в параграфе 4 гл. 34 ГК (аренда зданий и сооружений).

В договоре аренды предприятия должны быть точно указаны состав и стоимость передаваемого в аренду предприятия, которые определяются на основе полной его инвентаризации. Это условие необходимо, поскольку на арендодателе лежит обязанность предоставить во владение и пользование арендатору не только основные средства, но и передать последнему (на условиях договора) запасы сырья, топлива, материалов и другие оборотные средства, и имущественные права.

Положения ГК, предусматривающие возможность передачу в аренду предприятия в целом как имущественного комплекса, не являются новыми для российского законодательства. Из ранее действовавших законодательных актов аренда (найм) была представлена в ГК 1922г., который содержал ряд специальных правил, регламентирующих особенности связанные с наймом предприятия. ГК 1964г., не включал в себя каких-либо специальных норм о договоре найма предприятия как имущественного комплекса, впрочем, и само предприятие не рассматривалось в качестве объекта каких-либо сделок.

В период "перестройки", законодательство об арендных отношениях, допускало сдачу в аренду предприятий (в целом) только в отношении организаций арендаторов, образованных трудовыми коллективами государственных предприятий или их структурных подразделений.

После подписания договора аренды организация арендаторов принимала в установленном порядке от арендодателя (министерства, ведомства) имущество государственного предприятия и приобретало статус арендного предприятия (Ст. 16 Основ законодательства об аренде). В связи с этим, интересным представляется рассмотреть следующий пример судебной практики (получивший разрешение уже после принятия нового ГК РФ):

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

N 795/95 17 сентября 1996 г.

(извлечение)

Товарищество с ограниченной ответственностью "Спецдорремстройтрест" обратилось в Томский областной арбитражный суд с иском к Комитету по управлению имуществом города Томска и товариществу с ограниченной ответственностью "Ремстрой" о признании недействительными договора о совместной деятельности от 17.09.92, заключенного муниципальным многоотраслевым предприятием "Томскгоркомхоз" и ТОО "Ремстрой", договора мены от 03.01.93, заключенного Комитетом по управлению имуществом города Томска и ТОО "Ремстрой", и дополнительного соглашения к нему.  
Определением от 31.05.94 в качестве третьего лица на стороне ответчика привлечено производственное объединение "Томскжилкомхоз".

Решением от 01.08.94 суд признал недействительным договор мены от 03.01.93 и дополнительное соглашение к нему.

В иске о признании недействительным договора о совместной деятельности от 17.09.92, заключенного ММП "Томскгоркомхоз" и ТОО "Ремстрой", отказано.

Кроме того, суд по своей инициативе признал недействительным договор аренды от 01.06.90 N 2, заключенный Спецдорремстройтрестом и ПО "Томскжилкомхоз".

Постановлением от 07.10.94 решение оставлено без изменения.  
В протесте Председателя Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации предлагается, решение и постановление изменить, исключив из резолютивной части решения пункт о признании недействительным договора аренды от 01.06.90 N 2. Президиум считает, что решение и постановление суда подлежат отмене по следующим основаниям.

Вывод суда о том, что организация арендаторов не создавалась, не соответствует материалам дела.

Производственное объединение "Томскжилкомхоз" и Спецдорремстройтрест, действующие в соответствии с Основами законодательства об аренде, заключили договор от 01.06.90 N 2, согласно которому объединение передает тресту в аренду производственные здания и сооружения, строительные и дорожные машины, механизмы, оборудование, автотранспорт согласно перечню, прилагаемому к настоящему договору, а также нормируемые оборотные средства в сумме 2 085 000 рублей на два года. Пунктом 13 договора предусмотрено, что по окончании срока его действия при отсутствии заявления одной из сторон о прекращении или изменении договора он считается продленным на тот же срок и на тех же условиях. Заключение договора со стороны арендатора трестом, а не организацией арендаторов, не означает, что эта организация не создавалась. Согласно имеющимся в деле протоколам на собраниях трудовых коллективов структурных подразделений Спецдорремстройтреста приняты решения об образовании в тресте организации арендаторов и выдвижении кандидатов на конференцию по вопросу ее создания. На конференции трудового коллектива организации арендаторов, состоявшейся 13.06.90, одобрен договор аренды от 01.06.90, утвержден устав арендного предприятия. Поэтому договор от 01.06.90 ПО "Томскжилкомхоз" заключило с организацией арендаторов. Арендное предприятие зарегистрировано решением Томского горисполкома от 09.01.92 N 55р.

Вывод суда об имеющейся неопределенности в договоре сдаваемого в аренду имущества является необоснованным.

Приказом ПО "Томскжилкомхоз" от 18.06.90 N 206 коллектив Спецдорремстройтреста на основании договора от 01.06.90 N 2 переведен на аренду. Для передачи основных средств назначена инвентаризационная комиссия. Установлено, что договор от 01.06.90 N 2 вступает в силу после подписания акта приема-передачи основных средств. В материалах дела имеется протокол заседания инвентаризационной комиссии, где подведены итоги инвентаризации основных средств, находящихся на балансе Спецдорремстройтреста по состоянию на 01.06.90 в связи с их передачей в аренду. Остаточная стоимость основных средств составила 4 600 243 рубля. В материалах дела имеется и акт приема-передачи основных средств от 01.07.90, по которому Спецдорремстройтресту переданы согласно приложению основные средства по остаточной стоимости на сумму 4 600 243 рубля, а также оборотные средства на сумму 2 085 000 рублей. Данный акт подписан генеральным директором ПО "Томскжилкомхоз" и директором Спецдорремстройтреста. В ПО "Томскжилкомхоз" издан приказ от 26.07.90 N 247 о переводе с 01.07.90 Спецдорремстройтреста на аренду в связи с заключенным договором от 01.06.90 N 2 и актом передачи основных средств. Пунктом 2 указанного договора установлено, что арендатор принимает к пользованию передаваемое имущество и ежемесячно выплачивает арендную плату в соответствии с расчетом, прилагаемым к настоящему договору. Факт подписания приложенного расчета заместителями руководителей предприятий, не означает несогласованности размера арендной платы, поскольку в договоре аренды, подписанном руководителями предприятий, имеется ссылка на данный расчет.

Вывод суда об отсутствии существенного условия договора - размера арендной платы - не соответствует материалам дела.

Имеются свидетельства внесения истцом арендной платы с момента заключения договора.

Таким образом, договор от 01.06.90 N 2 заключен в соответствии со статьей 16 Основ законодательства об аренде, содержит все существенные условия, и оснований для признания его недействительным нет. Поэтому решение и постановление суда в части признания недействительным договора аренды от 01.06.90 N 2 подлежат отмене.

Считая, что у истца отсутствует право на спорное имущество, арбитражный суд отказал в удовлетворении исковых требований о признании недействительным договора о совместной деятельности от 17.09.92, заключенного ММП "Томскгоркомхоз" и ТОО "Ремстрой".

При этом, судом не исследовался вопрос: какое конкретно имущество было передано ТОО "Ремстрой" по договору о совместной деятельности и впоследствии отменено названным товариществом по заключенному с Комитетом по управлению имуществом города Томска договору мены от 03.01.93 и дополнительному соглашению к нему.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьями 187-189 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации / решение от 01.08.94 и постановление от 07.10.94 Томского областного арбитражного суда по делу N ЭК-584/94 / - отменил.

Дело решено направить на новое рассмотрение в тот же арбитражный суд.[[56]](#footnote-56)

Заслуга именно нового Гражданского Кодекса РФ состоит в том, что он впервые в истории отечественного законодательства выделил договор аренды предприятия в отдельный вид договора имущества и предусмотрел комплекс специальных правил учитывающих специфику правоотношений связанных с арендой предприятия как единого имущественного комплекса, используемого для предпринимательской деятельности.

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 заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (п. 2 ст. 434 ГК РФ). Договор аренды предприятия подлежит обязательной государственной регистрации. Несоблюдение формы договора аренды предприятия влечет его недействительность. Правила ГК РФ о последствиях недействительности сделок, об изменении и о расторжении договора, предусматривающие возврат или взыскание в натуре полученного по договору с одной стороны или с обеих сторон, применяются к настоящему договору, если такие последствия не нарушают существенно права и охраняемые законом интересы кредиторов Арендодателя и Арендатора, других лиц и не противоречат общественным интересам. Кредитор, который не был уведомлен о передаче предприятия в аренду в порядке, предусмотренном п. 1 ст. 657 ГК, может предъявить иск об удовлетворении требований, предусмотренных п. 2 ст. 657 ГК, в течение года со дня, когда он узнал или должен был узнать о передаче предприятия в аренду (п. 3 ст. 657 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 обязательств и возмещения причиненных этим убытков.

К числу существенных условий договора аренды предприятий по­мимо предмета, относится также и цена (арендная плата). Основа­нием для такого вывода служит правило п.2 ст.650 ГК. Договор должен предусматривать размер арендной платы. При отсутствии согласованного сторонами в письменной форме условия о размере аре­ндной платы договор аренды считается незаключенным (п.1 ст.654 ГК). При этом правила определения цены предусмотренные п. З ст. 435 ГК, не применяются.

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

Обязанности арендодателя претерпели следующие изменения:

* 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.
* 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. Арендодатель может быть освобожден судом от обязанности, во­зместить арендатору стоимость неотделимых улучшений предприятия, если докажет, что издержки арендатора на эти улучшения повышают стоимость арендованного имущества несоразмерно улучшению его качества и (или) эксплуатационных свойств или что при осущест­влении таких улучшений нарушены принципы добросовестности и разумности (ч.2 ст. 662 ГК).

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.

Предприятие представляет собой сложный имущественный комп­лекс, его трудно и передавать, и возвращать обратно. 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.

О прекращении договора аренды арендатор должен письменно уведомить своих кредиторов по обязательствам, связанным с деятельностью арендованного предприятия. Кредиторы, вправе потребовать от арендатора прекращения или досрочного исполнения обязательств и возмещения причиненных этим убытков. После возврата предприятия арендодателю арендатор вместе с арендодателем несут солидарную ответственность по долгам, тем которые были переведены на арендодателя без согласия кредиторов арендатора.

Обязательство арендатора по возврату предприятия считается исполненным с момента подписания сторонами соответствующего передаточного акта.

**Заключение**

Недвижимое имущество – это один из важнейших объектов гражданского права, определяющим моментом в развитии правового регулирования которого, явился переход от закрепления в законодательстве исключительной государственной собственности к легальному признанию множественности форм собственности в условиях их равной защиты.

Соответственно произошел переход от абсолютного юридического запрета сделок с недвижимым имуществом к их разрешению, путем постоянного расширения видов разрешенных сделок. Широко развивающийся рынок недвижимости служит гарантией реализации основного конституционного права граждан – права частной собственности, права иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами.

В результате совершения огромного количества сделок с недвижимостью возникает много споров, связанных с рынком недвижимости. Причина таких споров – непонимание субъектами гражданского оборота статуса недвижимого имущества, незнание современного нормативного регулирования в этой области.

Все это обуславливает необходимость изучения теории и практики использования правовых норм в области отношений, связанных с рынком недвижимости. Однако при практической реализации подобных норм возникают некоторые трудности, что объясняется слабой подготовкой субъектов гражданского оборота в сфере законодательства о недвижимости. Вместе с тем действует известный принцип: незнание закона не освобождает от ответственности за его нарушение. Такое положение вещей на деле приводит к спорным ситуациям, расширяется судебная практика рассмотрения споров, связанная с применением гражданами и юридическими лицами правовых норм в сфере владения, пользования и распоряжения недвижимым имуществом.

Анализируя все вышеизложенное, можно сделать вывод, что целью арендных отношений является обеспечение возможности гражданам и юри­дическим лицам на определенных условиях временно пользоваться чужим имуществом, когда оно не нужно им постоянно, или когда у них для этого нет достаточных средств.

Аренда играет огромную роль в имущественных правоотношениях между хозяйствующими субъектами, а также в развитии экономики нашей страны и расширения сферы деятельности предпринимателей, прежде всего как способ минимизации предпринимательского риска и возможности получения дохода от вложений средств.

Договор аренды закрепляет законные права и обязанности своих участников, позволяет им реализовать свои экономические инте­ресы. Одна из сторон договора аренды получает возможность вос­полнить не достающие у нее оборудование, средства производства или финансы за счет другого субъекта - собственника, последний в свою очередь, получает определенный доход от сдачи имущес­тва внаем.

Исходя из этого определения договора, можно выделить его основные черты.

Во - первых, это согла­шение, на основе которого осуществляется передача определенного имущества лицом, правомочным распоряжаться им, во владение и поль­зование другому лицу без перехода к последнему права собственнос­ти. Собственником имущества остается арендодатель.

Во - вторых, аре­нда всегда носит временный характер и по окончании срока арен­ды имущество подлежит возврату арендодателю.

В - третьих, договор аренды всегда возмездный. Арендатор обязан оплатить право за пользование имуществом.

Поскольку права и обязанности по договору аренды во­зникают у обеих сторон, он относится к двухсторонним; К тому же данный дого­вор является также консенсуальным, т.е. таким, который устанавли­вает между сторонами обязательственные отношения с момента дости­жения ими соглашения.

Изучение основ гражданского права и экономической сущности правовых норм в области недвижимости поможет специалистам, менеджерам, руководителям предприятий и другим, заинтересованным в данной области лицам ориентироваться в огромном массиве правовых актов и норм, регулирующих рынок недвижимости, осознать сущность правовых институтов и избежать ошибок в правоотношениях с различными субъектами хозяйствования.

**Нормативные акты**

* 1. Конституция Российской Федерации. Принята 12 декабря 1993 г. всенародным голосованием. М.: юридлит.1993.
  2. Основы гражданского законодательства Союза ССР и республик от 31 мая 1991 г.// Ведомости съезда народных депутатов СССР и Верховного Совета СССР. 1991. №26. Ст.733.
  3. Земельный кодекс РСФСР. Принят 25 апреля 1991 г.// Ведомости съезда народных депутатов и Верховного Совета РСФСР. 1991. №22. Ст.768.
  4. Закон Российской Федерации «О недрах» от 21 февраля 1992 г. // Ведомости съезда народных депутатов РФ и Верховного Совета РФ. 1992. №16. Ст.834.
  5. Закон Российской Федерации «О космической деятельности» от 20 августа 1993 г. // Российская газета от 6 октября 1993 г.
  6. Закон Российской Федерации «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" от 21 июля 1997 г.// Собрание законодательства. 1997 г. №30 ст.3594.
  7. Водный кодекс Российской Федерации. Принят Государственной Думой 18 октября 1995 г. // Собрание законодательства РФ. 1995. №47. Ст.4471.
  8. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая принята Государственной Думой 21 октября 1994 г. Часть вторая принята Государственной Думой 22 декабря 1995 г. (в ред. Федерального закона от 12.08.96 №110-ФЗ), (в ред. Федерального закона от 24.10.97 №133-ФЗ) // Полный сборник кодексов Российской Федерации с изм.и доп. на 1 марта 1999 г. М.: «Славянский дом книги». 1999.
  9. Лесной кодекс Российской Федерации. Принят Государственной Думой 22 января 1997 г.// Полный сборник кодексов Российской Федерации с изм. и доп. на 1 марта 1999 г. М.: «Славянский дом книги». 1999.
  10. Воздушный кодекс Российской Федерации. Принят Государственной Думой 19 февраля 1997 г. Одобрен Советом Федерации 5 марта 1997 г.// Собрание законодательства. 1997 г. №12 ст.1383.
  11. Кодекс Торгового мореплавания Российской Федерации / принят 30.04.99 №81 - ФЗ
  12. Градостроительный кодекс Российской Федерации. Принят Государственной Думой 8 апреля 1998 г. Одобрен Советом Федерации 22 апреля 1998 г.// Собрание законодательства. 1998 г. №19 ст.2069.
  13. Указ Президента Российской Федерации «О реализации конституционных прав граждан на землю» от 7 марта 1996 г. // Собрание законодательства РФ. 1996. №11. Ст.1026.
  14. Указ Президента Российской Федерации «О гарантиях собственников объектов недвижимости в приобретении в собственность земельных участков под этими объектами» от 16 мая 1997 г. №480.// Собрание законодательства РФ. 1997. №20. Ст.2240.
  15. Основы законодательства СССР и союзных республик об аренде от 23 ноября 1989 года // Ведомости СССР , 1989, № 25, ст.481.
  16. Положение о порядке лицензирования пользования недрами. Утв. Постановлением Верховного Совета РФ от 15 июля 1992 г. // Ведомости Съезда народных депутатов РФ и Верховного Совета РФ. 1992. №33. Ст.1917.

Материалы юридической практики

* 1. Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 1999. №1.
  2. "Арбитражные споры" Информационный журнал Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа.
  3. Эталонный банк арбитражной практики. [http://www.arbitr.ru](http://frame.arbitr.ru/)

**Список использованной литературы**

* 1. Витрянский В. В. Договор аренды и его виды. - М. СТАТУТ. 1999.
  2. Волков Г.А., Голиченков А.К., Козырь О.М. Развитие рынка земли: правовой аспект.// Гос. и право.-1998.-№.2
  3. Гражданское право под ред. Суханова Е.А. - М.: БЕК. 2000г.
  4. Гражданское право. Учебник под ред. Сергеева А.П., Толстого Ю.К. - М.: Проспект. 1998.
  5. Земельное право России под ред. Петрова В.В. - М.: Зерцало. 1998.
  6. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской федерации, под. ред. доктора юр. наук. О. Н.. Садикова, части первая и вторая. - М.: ИНФРА – М. 1997
  7. Садиков О.Н. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой. - М.: Юринформцентр. 1995
  8. Конев А.А., Ветхов Р.Ю. Правовые проблемы государственной регистрации прав недвижимого имущества и сделок с ним. - Н. Новгород: НКИ. 1998.
  9. Кузнецов А.В. Федеральный Закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»: за и против. // Гос. и право.-1998. -№2.
  10. Международное право под ред. Тункина Г.И. - М.: Юрид.лит. 1994.
  11. Суханов Е. Сделки с недвижимостью (комментарий к части второй ГК РФ). // Экономика и жизнь.-1996.-№8.

1. Гражданское право. Учебник под ред. Сергеева А.П. Толстого Ю.К. М.: Проспект. 1998 [↑](#footnote-ref-1)
2. Садиков О.Н. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой. - М.: Юринформцентр.1 995. [↑](#footnote-ref-2)
3. Основы гражданского законодательства Союза ССР и республик от 31 мая 1991 г.// Ведомости съезда народных депутатов СССР и Верховного Совета СССР. 1991. [↑](#footnote-ref-3)
4. П.1. Ст. 130 Гражданский Кодекс РФ [↑](#footnote-ref-4)
5. Садиков О. Н. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой. - М.: Юринформцентр. 1995. [↑](#footnote-ref-5)
6. Садиков О.Н. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой. - М.: Юринформцентр.1995 [↑](#footnote-ref-6)
7. Собрание законодательства Российской Федерации. 1996. № 8 ст. 740 [↑](#footnote-ref-7)
8. СЗ РФ 1996. № 11 ст. 1026 [↑](#footnote-ref-8)
9. Собрание актов Президента и Правительства Российской Федерации. 1993. № 44. ст. 4191 [↑](#footnote-ref-9)
10. Закон РФ «О недрах» в ред. Федерального закона от 3 марта, 1995 года. // СЗ РФ №10 Ст. 823 [↑](#footnote-ref-10)
11. Ст. 1 Водный кодекс РФ [↑](#footnote-ref-11)
12. Ст. 35 Водный кодекс РФ [↑](#footnote-ref-12)
13. Ст. 35 Водный кодекс РФ [↑](#footnote-ref-13)
14. Земельное право России под ред. Петрова В.В. М.: Зерцало. 1998 [↑](#footnote-ref-14)
15. Ст. 7 Воздушный кодекс РФ [↑](#footnote-ref-15)
16. Ст. 8 Кодекс Торгового мореплавания Российской Федерации / принят 30.04.99 №81 - ФЗ [↑](#footnote-ref-16)
17. Ст. 12 Кодекс Торгового мореплавания Российской Федерации / принят 30.04.99 №81 - ФЗ [↑](#footnote-ref-17)
18. Ст. 33 Кодекс Торгового мореплавания Российской Федерации / принят 30.04.99 №81 - ФЗ [↑](#footnote-ref-18)
19. Ст. 16 Кодекс Торгового мореплавания Российской Федерации / принят 30.04.99 №81 - ФЗ [↑](#footnote-ref-19)
20. Международное право под ред. Тункина Г.И. М.: Юрид.лит.1994. [↑](#footnote-ref-20)
21. П. 1 Ст. 424. ГК РФ [↑](#footnote-ref-21)
22. П. 1. абзац 1 Ст. 607 ГК РФ [↑](#footnote-ref-22)
23. П. 1. абзац 2 Ст. 607 ГК РФ [↑](#footnote-ref-23)
24. Основы законодательства СССР и союзных республик об аренде от 23 ноября 1989 года. [↑](#footnote-ref-24)
25. Ст. 129 ГК РФ. [↑](#footnote-ref-25)
26. См. П.З Ст. 610 / П.З Ст.614 / Ст.625 ГК РФ [↑](#footnote-ref-26)
27. Комментарий к ГК РФ, части второй (постатейный), под ред. О. Н. Садикова. М.: Инфра-М. 1998. С.207. [↑](#footnote-ref-27)
28. СА РФ 1993. № 44 ст. 4191. [↑](#footnote-ref-28)
29. П. 2. Ст. 607 ГК РФ [↑](#footnote-ref-29)
30. Ст. 135 ГК РФ [↑](#footnote-ref-30)
31. П. 2. Ст. 671 ГК РФ [↑](#footnote-ref-31)
32. Иногда вместо термина "источники права" в литературе можно встретить термин "формы права", который по существу равнозначен первому. [↑](#footnote-ref-32)
33. Водный кодекс Российской Федерации. Принят Государственной Думой 18 октября 1995 г. // Собрание законодательства РФ. 1995. №47. Ст.4471. [↑](#footnote-ref-33)
34. Воздушный кодекс Российской Федерации. Принят Государственной Думой 19 февраля 1997 г. Одобрен Советом Федерации 5 марта 1997 г.// Собрание законодательства. 1997 г. №12 ст.1383. [↑](#footnote-ref-34)
35. Кодекс Торгового мореплавания Российской Федерации / принят 30.04.99 №81 - ФЗ [↑](#footnote-ref-35)
36. Лесной кодекс Российской Федерации. Принят Государственной Думой 22 января 1997 г.// Полный сборник кодексов Российской Федерации с изм. и доп. на 1 марта 1999 г. М.: «Славянский дом книги». 1999. [↑](#footnote-ref-36)
37. Закон РФ «О недрах» в ред. Федерального закона от 3 марта, 1995 года. // СЗ РФ №10 Ст. 823 [↑](#footnote-ref-37)
38. Закон Российской Федерации «О космической деятельности» от 20 августа 1993 г. // Российская газета от 6 октября 1993 г. [↑](#footnote-ref-38)
39. Закон Российской Федерации «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" от 21 июля 1997 г.// Собрание законодательства. 1997 г. №30 ст.3594. [↑](#footnote-ref-39)
40. Закон Российской Федерации «О недрах» от 21 февраля 1992 г. // Ведомости съезда народных депутатов РФ и Верховного Совета РФ. 1992. №16. Ст.834. [↑](#footnote-ref-40)
41. В.В. Витрянский. Договор аренды и его виды. М.СТАТУТ. 1999. С.100 [↑](#footnote-ref-41)
42. Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 1999. №1. С. 27-28 [↑](#footnote-ref-42)
43. П. 1. абзац 1 Ст. 607, ГК РФ [↑](#footnote-ref-43)
44. П. 1. абзац 2 Ст. 607 ГК РФ [↑](#footnote-ref-44)
45. Основы законодательства СССР и союзных республик об аренде от 23 ноября 1989 года. [↑](#footnote-ref-45)
46. <http://www.kadis.net>, Арбитражные Споры №2(6)/99 [↑](#footnote-ref-46)
47. Гражданское право России, Часть вторая: Обязательственное право: Курс лекций / Отв. Ред. О. Н. Садиков. М., 1997. С.219. [↑](#footnote-ref-47)
48. Гражданское право России, Часть вторая: Обязательственное право: Курс лекций / Отв. Ред. О. Н. Садиков. М., 1997. С.223. [↑](#footnote-ref-48)
49. Жилищный кодекс РСФСР [↑](#footnote-ref-49)
50. СЗ РФ 1997. №30 Ст. 3594. [↑](#footnote-ref-50)
51. "Арбитражные споры" Информационный журнал Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа. № 2 (6) 1999г. [↑](#footnote-ref-51)
52. Под законами в кодексе понимаются исключительно федеральные законы (п. 2 Ст. 3 ГК ) - прим. автора [↑](#footnote-ref-52)
53. О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений.  
    Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 1.6.00 N 53. Эталонный банк арбитражной практики. [http://www.arbitr.ru](http://frame.arbitr.ru/) [↑](#footnote-ref-53)
54. <http://www.kadis.net>, Арбитражные Споры №2(10)/2000 [↑](#footnote-ref-54)
55. В. В. Витрянский. Договор аренды и его виды. М. СТАТУТ. 1999. С. 203 [↑](#footnote-ref-55)
56. О протесте Председателя ВАС РФ на решения по делу N ЭК-584/94 Томского областного арбитражного суда.  
    Эталонный банк арбитражной практики. [http://www.arbitr.ru](http://frame.arbitr.ru/) [↑](#footnote-ref-56)