**АКАДЕМИЧЕСКИЙ ПРАВОВОЙ УНИВЕРСИТЕТ**

**Факультет гражданско-правовой**

**Кафедра гражданского права**

**Договор аренды и его виды.**

**Выпускная квалификационная работа**

**г. Москва 2004 г.**

**План**

Введение 3

Глава 1. 6

1. Договор аренды (имущественного найма) в римском праве и по Российскому дореволюционному гражданскому праву 6

2. Общие положения об аренде 10

2. 1 Понятия договора аренды 10

2. 2 Существенные условия договора аренды 11

2. 3 Срок аренды 14

2. 4 Форма и государственная регистрация договора аренды 16

2. 5 Субъекты (стороны) договора аренды 19

2. 6 Объекты аренды 21

2. 7 Расторжение (изменение) договора аренды 23

Глава 2 28

1. Договор проката 28

1. 1 Понятие договора проката 28

1. 2 Стороны в договоре проката 31

1. 3 Права и обязанности сторон по договору проката 32

1. 4 Арендная плата 39

1. 5 Разновидности договора проката 40

2. Договор аренды транспортных средств 43

2. 1 Понятие договора применения 43

2. 2 Особенности правового регулирования 49

2. 3 Особенности аренды отдельных видов транспортных средств 53

3. Договор аренды зданий и сооружений 56

3. 1 Понятие и сфера применения 56

3. 2 Особенности правого регулирования 60

3. 3 Права арендатора на земельном участке 60

3. 4 Арендная плата 62

3. 5 Форма и государственная регистрация договора 63

3. 6 Исполнение договора 66

4. Договор аренды предприятий 72

4. 1 Понятие и сфера применения 72

4. 2 Заключение договора. Форма и государственная регистрация договора аренды предприятия 76

4. 3 Особенности исполнения договора аренды предприятия 81

5. Договор финансовой аренды (лизинга) 86

5. 1 Признаки договора лизинга 86

5. 2 Основные элементы договора лизинга 89

5. 3 Существенные условия и форма договора лизинга 96

Заключение 100

Список литературы 105

# Введение

Данная дипломная работа посвящена одному из видов гражданско-правовых договоров, договору аренды (имущественного найма).

Данный договор относится к числу классических договорных институтов известных цивилистике со времен римского права. Выбор мною данной темы дипломной работы не случаен в обосновании этому приведу, на мой взгляд, ключевые и насущные примеры.

Во-первых, это обосновывается следующим, что договор аренды (имущественного найма) широко применяется как в предпринимательской, так и в иных сферах, включая бытовую.

Во-вторых, за актуальность выбранной мною темы говорит следующее, что в современной России возрос спрос на применение договора аренды, в частности, аренды зданий и сооружений, жилых и нежилых помещений.

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

Объектом данного исследования являются права и обязанности субъектов договора аренды (имущественного найма), правовое положение объектов данного договора, безусловно, общие положения об аренде, а также отдельные виды договора аренды, исходя из выбранной тематики данной дипломной работы.

Предметом исследования выступает такой вид гражданско-правового договора, как договор аренды. По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное пользование.

Цель данной дипломной работы как в рассмотрении теоретических аспектов договора аренды и его видов, а так же вопросов, касающихся его отдельных видов, их содержания, так и практическое применение данного гражданско-правового договора, анализ судебной практики и получения максимальных знаний в области договора аренды и его видов. Указанная цель определяет задачи исследования:

* Анализ понятия договора аренды и отдельных его видов;
* Рассмотрение общих положений об аренде, а также его существенных условий объектов и субъектов;
* Раскрыть содержание отдельных видов договоров аренды, в частности, договора проката, аренды транспортных средств, зданий и сооружений, предприятий, финансовой аренды;
* Рассмотреть материалы судебной и судебно-арбитражной практики.

Степень разработанности темы. Как показывает анализ современной юридической литературы, проблема договора аренды и его видов была предметом внимания известных Российских ученых, среди которых следует назвать имена: М. И. Брагинский, В. В. Витрянский, А. Коболкин, Л. Сопникова.

В качестве методов в работе использованы как общенаучные методы познания, такие как:

* Анализ
* Синтез
* Дедукция
* Индукция

так и метод сравнительного исследования. Это позволяет выявить особенности соотношения норм ГК и ФЗ регулирующих отношения касающиеся договора аренды и отдельных его видов.

Структура работы состоит из введения, небольшого ракурса в историю договора аренды, двух глав, заключения и списка используемой литературы.

# Глава 1.

## 1. Договор аренды (имущественного найма) в римском праве и по Российскому дореволюционному гражданскому праву

Договор аренды (имущественного найма) относиться к числу классических договорных институтов, известных цивилистике со времен римского права. В римском праве наем вещей рассматривается в качестве отдельного вида договора найма (locatio-conductio) – весьма широкого по охвату регулируемых им отношений, типа гражданско-правового договора.

Римское право признавало три различных вида найма: наем вещей (locatio-conductio rerum); наем услуг (locatio-conductio operarum); наем работы, или подряд (locatio-conductio operis). Общее между всеми тремя видами найма состояло в том, что одна сторона обязывалась предоставить другой стороне пользование соответствующим объектом, а последняя – уплатить первой стороне за пользование определенное денежное вознаграждение.

Различие между наймом (locatio-conductio) и куплей-продажей (emptio et venditio) римские юристы видели в том, что по договору купли-продажи покупатель получал постоянное обладание вещью, а договор найма имел иную цель: предоставить нанимателю вещь, услугу, работу во временное пользование за определенное вознаграждение, исчисляемое пропорционально времени пользования соответствующим объектом.[[1]](#footnote-1)

Прототипом современного договора аренды (имущественного найма) в римском праве явился договор найма вещей. По договору найма вещей (locatio-conductio rerum) одна сторона (наймодатель - locator) обязывалась предоставить другой стороне (нанимателю - conductor) одну или несколько определенных вещей для временного пользования, а эта другая сторона обязывалась уплачивать за пользование этими вещами определенное вознаграждение (merces, pensio) и по окончании пользования возвратить вещи в сохранности наймодателю.[[2]](#footnote-2)

В наем могли передаваться как недвижимые, так и движимые вещи, вернее те из них, которые относились к числу непотребляемых, поскольку иначе наниматель не мог бы исполнить свою обязанность возвратить по окончании срока найма именно ту вещь, которая была получена им по договору. Признавалась римским правом и возможность поднайма вещи, т. е. когда наниматель, не являясь, естественно, собственником вещи, в свою очередь сдавал указанную вещь внаем третьему лицу. Предметом договора найма могли служить и некоторые так называемые нетелесные вещи (res incorporales), т. е. имущественные права, например узуфрукт.

Допускалась возможность передачи вещи внаем без указания срока найма, т. е. на неопределенный срок. В этом случае договор найма мог быть прекращен по заявлению каждой из сторон в любое время.

Что касается дореволюционного российского законодательства, то в нем имущественным наймом признавался договор, в силу которого одна сторона за определенное вознаграждение обязывалась предоставить другой свою вещь во временное пользование. Предмет найма, срок пользования и вознаграждение за него составляли существенные принадлежности этого договора (Свод законов Российской империи, т.X, ч.1, ст.1691).[[3]](#footnote-3)

Д. И. Мейер отмечал, что договор найма имел и другие названия: «например, называется он отдачей в содержание, отдачей в оброчное, арендное, кортомное содержание, арендой, прокатом; говорят также нередко о снятии какого-либо имущества, допустим, мельницы. Все эти названия указывают на один и тот же договор имущественного найма, хотя и есть между ними некоторая разница в употреблении, так что большей частью каждое имя дает договору, особый оттенок: так, арендой, кортомом называется обыкновенно наем земли, дома, вообще имущества недвижимого, а прокатом – наем мебели, платья, вообще имущества движимого».

Российскому законодательству, как отмечал Г. Ф. Шершеневич, было «чуждо различие между пользованием только вещью (Miethe) и извлечением из нее плодов (Pacht), как это принято в германском праве, чуждо также различие между наймом долгов и движимостей (bail a loyer), наймом сельских земель (bail a ferme), наймом скота (bail a cheptel), как это принято во французском праве».[[4]](#footnote-4)

Субъектами договора найма по российскому гражданскому законодательству являлись, с одной стороны, хозяин (лицо, отдающее имущество внаем), с другой – наниматель (лицо, нанимающее имущество).

В качестве предмета найма законодательство той поры признавало нанимаемое имущество. Так, Д. И. Мейер писал: «Предмет найма называется нанимаемой вещью, нанимаемым имуществом. Ближайшим образом таким предметом являются физические вещи, одушевленные и неодушевленные».

И законодаетльство, и доктрина того периода исходили из положения, что внаем могли передаваться только непотребляемые вещи. Например, Г. Ф. Шершеневич отмечал: «Не всякая вещь может быть отдана внаем, потому что не всякая допускает пользование без повреждения ее существа.

Вещи, потребляемые, неспособны составить содержание имущественного найма, потому что пользование ими соединено с уничтожением их цельности, например, съестные припасы можно занять, но не нанять. Вещи заменимые также непригодны для найма, потому что, передавая их другому, отдающий ожидает получить не те же вещи, а только подобные, а, следовательно, передача заменимых вещей соединена с перенесением права собственности. Что противоречит сущности договора найма, например, нельзя говорить о найме денег».[[5]](#footnote-5)

В соответствии с действовавшим до 1917 г. законодательством условие о сроке признавалось существенной «принадлежностью» (т. е. существенным условием) договора найма (Свод законов Российской империи, т.X, ч.1, Ст.1691). Также существенным условием договора найма признавалось условие о вознаграждении за пользование имуществом – наемной плате. Дореволюционное законодательство (Свод законов Российской империи, т.X, ч.1, Ст. 1691) требовало обязательного определения в договоре найма цены, но при этом не указывало, в чем конкретно может быть выражено вознаграждение.

## 2. Общие положения об аренде

### 2. 1 Понятия договора аренды

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

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

Следует выделить некоторые присущие договору аренды признаки и характерные черты, позволяющие рассматривать его в качестве самостоятельного типа гражданско-правовых договоров.

Во-первых, имея в виду родовую принадлежность договора аренды (имущественного найма) – он относится к категории гражданско-правовых договоров на передачу имущества, следует отметить, что передача имущества, осуществляемая арендодателем (наймодателем), не сопровождается переходом права собственности на это имущество к арендодателю (нанимателю); последний получает имущество лишь во владение и пользование либо только в пользование.

Во-вторых, законодатель обеспечил детальное регулирование договора аренды, а именно тех вопросов которые являются общими как для договора аренды, так и для его отдельных видов. Большинство норм, регулирующих договор аренды, носят диспозитивный характер, они действуют в том случае, если стороны не урегулировали соответствующие вопросы в договоре.

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

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

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

Договор аренды является возмездным, поскольку арендодатель за использование своих обязанностей по передаче имущества во владение и пользование арендатору должен получить от последнего встречное предоставление в виде внесения арендной платы.

Договор аренды является двусторонним, поскольку каждая из сторон этого договора (арендодатель и арендатор) несет обязанности в пользу другой стороны и считается должником другой стороны в том, что обязана сделать в ее пользу, и одновременно ее кредитором в том, что имеет право от нее требовать. Более того, в договоре аренды имеют место две встречные обязанности. Одинаково существенные и важные: обязанность арендодателя передать арендатору имущество во владение и пользование и обязанность арендатора вносить арендную плату, которые взаимно обуславливают друг друга, из этого следует, что договор аренды является синаллагматическим.

### 2. 2 Существенные условия договора аренды

В современной юридической литературе нередко можно встретить суждение о том, что существенным условием договора аренды является лишь его предмет, под которым обычно понимается имущество, передаваемое в аренду. Приведем мнения на этот счет, например, в одной из работ указывается: «… К существенным в силу закона не отнесены даже такие важные для аренды условия, как срок (учитывая временный характер владения и пользования арендованным имуществом) и размер платы за аренду, исходя из возмездности данного договора».

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

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 по окончании срока аренды.

Предмет договора аренды включает в себя два рода объектов. Объектом первого рода должны служить соответствующие действия обязанных лиц. Роль объекта второго рода играет имущество, которое в результате таких действий предоставляется во владение и пользование арендатора, а по окончании срока аренды возвращается арендодателю.

Таким образом, для признания договора аренды заключенным от сторон действительно требуется согласовать и предусмотреть непосредственно в тексте договора условие об имуществе, являющемся объектом аренды.

Вторая группа существенных условий, указание на которые содержится непосредственно в тексте ГК (п.1 ст. 432), включает в себя условия, необходимые для договоров данного вида. Исходя из буквального прочтения нормы, содержащейся в п.1 ст. 432 ГК, к существенным относятся только те условия, которые названы в законе или ином правовом акте либо как существенные, либо как необходимые для договоров данного вида.

В круг условий договора, названных в законе или иных правовых актах как необходимые для договоров данного вида, в первую очередь должны быть включены те условия, которые представляют собой видообразующие признаки для данного вида договора (для аренды, в частности, это условия о сроке аренды и об арендной плате). Указанные условия обычно содержатся в самом определении понятия соответствующего вида договора.

К третьей группе существенных условий относятся условия договора, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные для договоров данного вида. Например, в соответствии с п. 4 ст. 15 ФЗ «О лизинге» от 29.10.98 договор лизинга должен содержать следующие существенные условия:

* точное описание предмета
* объем передаваемых прав собственности
* указание срока действия договора
* наименование места и указание порядка передачи предмета лизинга
* перечень дополнительных услуг

и т. д., если иное не предусмотрено договором.

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

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

### 2. 3 Срок аренды

Как уже отмечалось, срок владения и пользования арендатором сданным в наем имуществом всегда признавался существенным условием договора аренды.

ГК, в свою очередь предусматривает, что договор аренды заключается на срок. Определенный договором, однако допускает заключение договора и без указания в нем срока аренды имущества. В этом случае договор аренды будет считаться заключенным на неопределенный срок. Правовые последствия оформления договора без указания срока аренды заключаются в том, что каждая из сторон такого договора получает право отказаться от него в любое время в одностороннем порядке при условии предупреждения об этом другой стороны за один месяц, а при аренде недвижимости – за три месяца.

Законом могут быть предусмотрены предельные сроки договора в отношении отдельных видов аренды или аренды отдельных видов имущества. В этом случае, независимо от того, указали ли стороны какой-либо срок аренды в договоре, по истечении установленного законом предельного срока договор аренды будет считаться прекращенным. На мой взгляд, одним из самых острых в правовом регулировании договора аренды является вопрос о праве арендатора на возобновление арендных отношений.

По данному вопросу следует рассмотреть разъяснения ВАС РФ.

В соответствии с Основами законодательства об аренде по истечении срока договора арендодатель имеет право на возобновление договора, если он надлежащим образом исполнял свои обязанности, то он при прочих равных условиях имеет преимущественное перед другими лицами право на возобновление договора.

Указанное право арендатора на возобновление договора аренды должно быть защищено в судебном порядке. Поэтому арбитражным судам необходимо принимать к производству дела по искам арендатора о защите их прав на преимущественное другими лицами право на возобновление договора. Если Арбитражный суд установит, что арендодатель уже заключил договор другими лицами право на возобновление договора.

С другим арендатором, следует привлечь последнего в качестве третьего лица. При подтверждении указанных истцом требований Арбитражный суд проводит замену арендатора, заключившего договор аренды, указывая об этом в решении.[[6]](#footnote-6)

Следует также упомянуть о порядке, предусмотренном ст. 621 ГК РФ, права по заключении договора аренды на новый срок. Лишь при условии письменного уведомления арендодателя о желании заключить новый договор аренды до истечения срока прежнего договора. 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 условиях на неопределенный срок. Следовательно, каждая из сторон может потребовать расторжения такого договора, предупредив котрагента не менее чем за три месяца.

### 2. 4 Форма и государственная регистрация договора аренды

Требования к форме договора аренды сводятся к тому. Что договор, по которому арендодателем или арендатором выступает юридическое лицо, должен быть заключен в письменной форме. Если же сторонами по договору аренды, за исключением недвижимости, являются граждане, обязательная письменная форма требуется только в том случае, когда договор заключается на срок более одного года. Договор аренды недвижимого имущества, как и любая сделка с недвижимостью подлежит государственной регистрации.

Форма договора аренды, предусматривающего переход в последующем права собственности на это имущество к арендатору, регулируется особым образом. Такие договоры должны заключаться в форме, предусмотренной для договора купли-продажи соответствующего имущества.

Договор аренды недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами, а если предметом продажи выступает предприятие, к договору должны быть приложены акт инвентаризации, бухгалтерский баланс и т. д.

Что касается договора аренды движимого имущества, содержащего условие о праве арендатора на его выкуп, то такой договор может быть заключен в любой форме.

Договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом. В смысле «иное» установлено в отношении договора аренды таких объектов недвижимости, как здания или сооружения, которые подлежат государственной регистрации только в том случае, если они заключены на срок не менее года, а в остальных случаях для их вступления в силу достаточно заключения договора в простой письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами.

Практическое значение государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества состоит в том, что по общему правилу договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом.

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

К недвижимым вещам относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Основными признаками недвижимости являются:

* во-первых, прочная связь с землей;
* во-вторых, невозможность перемещения соответствующего объекта без несоразмерного ущерба его назначению.

Однако указанные признаки присущи не всем объектам недвижимости, а именно, земельные участки и водные объекты. Указанные объекты недвижимости в юридической литературе нередко называются недвижимостью по природе.

По мнению некоторых авторов, отсутствие обязательной государственной регистрации объектов незавершенного строительства порождает сомнения в их юридической природе как недвижимости. Это означает, что до государственной регистрации вновь создаваемое имущество не может считаться недвижимым. Не безынтересно было бы выяснить позицию судебной практики по данному вопросу. Постановление Пленума ВАС РФ от 25.02.98 г. № 8 «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав».[[7]](#footnote-7) Данное постановление включает в себя разъяснение, согласно которому по смыслу ст. 130 ГК и ст. 25 Закона о государственной регистрации, не завершенные строительством объекты, не являющиеся предметом действующего договора строительного подряда относятся к недвижимому имуществу.

Государственной регистрации подлежит именно договор аренды недвижимого имущества, а не некое право аренды. Согласно п.1 ст. 131 ГК государственная регистрация осуществляется в отношении права собственности и других вещных прав, к числу которых обязательственное право аренды, естественно не относиться. Аренда не создает для арендатора вещного права, а, напротив, обременяет чужое вещное право (арендодателя). Об этом, кстати, прямо говорится и в п. 3 ст. 26 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»: «Договор аренды помещения или части помещения регистрируется как обременение прав арендодателя соответствующего помещения».

Необходимо учитывать также положение п. 2 ст.13 выше упомянутого закона, согласно которому регистрация договора аренды объекта недвижимого имущества возможна только при наличии государственной регистрации, ранее возникших прав на данный объект в Едином государственном реестре прав.

### 2. 5 Субъекты (стороны) договора аренды

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

Арендодателем имущества по договору аренду может быть его собственник либо иное лицо, правомочное законом или собственником сдавать имущество в аренду. Арендодателем выступает тот, кто вправе распоряжаться соответствующим имуществом. В первую очередь этим правом наделен собственник, поскольку субъективное право собственности включает в себя в качестве одного из основных элементов правомочие по распоряжению имуществом.

Сложнее обстоит вопрос об иных лицах, выступающих в роли арендодателя, поскольку они должны быть наделены соответствующими правомочиями законом или самим собственником. В силу закона таким правом обладают, к примеру, субъекты права хозяйственного ведения: государственные и муниципальные унитарные предприятия. Правда, сдавать в аренду недвижимое имущество они вправе только с согласия собственника в лице его уполномоченного органа. Казенное предприятие может выступать в качестве арендодателя государственного имущества (движимого, и недвижимого) лишь с согласия собственника, а учреждение ни при каких условиях не вправе сдавать в аренду закрепленное за ним имущество, а также имущество, приобретенное им за счет, выделенных учреждению по смете.

Считаю важным рассмотреть вопрос о том, на какие органы государственного управления возложены функции по управлению и распоряжению государственным имуществом, в том числе путем сдачи его в аренду.

В соответствии с п. 15 постановления Верховного Совета РФ от 27.11.91 г. № 3020-1 «О разграничении государственной собственности в РФ на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе РФ, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность» управление и распоряжение объектами федеральной собственности, за исключением случаев, предусмотренных законом, осуществляет Правительство РФ, которое может делегировать министерствам и ведомствам отдельные полномочия в отношении объектов федеральной собственности, в том числе в отношении подведомственных им предприятий. К числу таких полномочий относится и заключение договоров аренды имущества. Правительство РФ может делегировать свои полномочия органам исполнительной власти субъектов РФ.

Арбитражно-судебная практика исходит из того, что Министерство государственного имущества и комитеты по управлению имуществом, являющиеся его территориальными управлениями, обладают полномочиями арендодателя государственного имущества, являющегося федеральной собственностью, поскольку полномочия по сдаче соответствующего имущества в аренду не делегированы Правительством РФ или иным государственным органом исполнительной власти.

Вместе с тем следует учитывать, что все объекты, относящиеся к государственной или муниципальной собственности. Делятся на две категории:

* Во-первых, это имущество, которым государство или муниципальное образование обладает непосредственно, оно составляет казну государственного имущества. Данным имуществом государство и муниципальное образование вправе распоряжаться по своему усмотрению, в т. ч. путем передачи указного имущества в аренду.
* Ко второй категории относится имущество, закрепленное государством или муниципальным образованием за юридическими лицами на праве хозяйственного ведения, оперативного управления либо ином вещном праве. В отношении этого имущества за государством (муниципальным образованием). А также за уполномоченными ими органами сохраняются лишь те правомочия собственника, которые прямо указаны в законе. К примеру, собственник имущества, находящегося в хозяйственном ведении у государственного (муниципального) предприятия, не наделен законом правом распоряжаться имуществом, принадлежащим этому предприятию (ст. 295 ГК).

Что касается арендатора, то в этом качестве могут выступать всякий дееспособный гражданин либо организация, являющаяся юридическим лицом. ГК не содержит специальных правил, ограничивающих права субъектов имущественного оборота на получение в аренду имущества.

### 2. 6 Объекты аренды

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

Законом могут быть установлены виды имущества, сдача которого в аренду не допускается или ограничивается (п.1 ст. 607 ГК).

С моей точки зрения не безынтересно будет обратить внимание на сохранившие свое действие постановление Совета Министров РСФСР от 13.04.90 г. № 118 «О порядке сдачи предприятий (объединений) республиканского и местного подчинения и их имущества в аренду», а также постановление Совета Министров СССР от 20.03.90 г. № 280 «О порядке сдачи предприятий (объединений) союзного подчинения и их имущества в аренду». Они предусматривают. Что сдача предприятий в аренду может иметь место во всех отраслях материального производства и в непроизводственной сфере, за исключением части предприятий оборонных отраслей промышленности, связи, транспорта, топливно-энергетического комплекса, и некоторых предприятий других отраслей экономики, специфика и характер деятельности которых предопределяют их особую значимость.

Некоторые ограничения для сдачи в аренду природных объектов установлены непосредственно ФЗ. Так, к примеру, ст. 11 ФЗ «О недрах»[[8]](#footnote-8) устанавливает, что участки недр могут предоставляться в пользование на основании лицензий, выдаваемых уполномоченными государственными органами. Аналогичные требования установлены и Водным кодексом РФ (ст. 46-53). Участки лесного фонда также предоставляются в аренду на основе лицензий (ст. 34 Лесного кодекса РФ).[[9]](#footnote-9) Объектом договора аренды не может выступать имущественное право, которое по определению не может быть передано кому-либо во владение. Так же исключена возможность передачи в аренду и денежных средств, поскольку весь смысл пользования ими состоит в их употреблении.

В практике спортивных клубов нередко заключаются договора на аренду спортсменов. Они должны признаваться ничтожными сделками, поскольку физические лица (игроки, спортсмены) являются субъектами гражданских прав и ни при каких условиях не могут признаваться объектами гражданско-правовых сделок.

Об объекте недвижимости следует сказать следующее, что он должен соответствовать требованиям п. 3 ст. 607 ГК, а именно, в договоре аренды недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды.

### 2. 7 Расторжение (изменение) договора аренды

ГК называет конкретные основания для досрочного расторжения договора по требованию арендодателя, так и арендатора. Как правило, указанные основания расторжения договора носят характер расшифровки понятия «существенное нарушение договора» применительно к арендным отношениям. Так, арендодатель может потребовать досрочного расторжения договора, если арендатор: пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями; существенно ухудшает имущество; более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату.

Арендатор вправе обратиться в суд с иском о досрочном расторжения договора в следующих случаях: арендодатель не предоставляет ему сданное в аренду имущество либо чинит препятствия в пользовании имуществом в соответствии с договором или назначением этого имущества; арендованное имущество имеет препятствующие его использованию недостатки, за которые отвечает арендодатель; арендодатель не выполняет обязанности по капитальному ремонту сданного в аренду имущества; имущество в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает оказывается в состоянии, не пригодном для использования.

Договором аренды могут быть предусмотрены и иные основания его досрочного расторжения по требованию одной из сторон.

ГК предусмотрел своеобразную досудебную процедуру урегулирования конфликта между арендатором и арендодателем в тех случаях, когда имеются основания для досрочного расторжения договора по инициативе арендодателя. Ему вменено в обязанность предварительное письменное предупреждение арендатора о необходимости исполнения им соответствующего обязательства в разумный срок. Что касается арендатора, то отсутствие специального правила, которое обязывало бы его предварительно предупредить арендодателя о необходимости исполнения им обязательства, вовсе не означает, что он может сразу обратиться в суд с иском о расторжении договора аренды. Процедура досудебного урегулирования состоит в том, что заинтересованная сторона до обращения в суд должна направить другой стороне свое предложение изменить или расторгнуть договор. Иск в суд может быть предъявлен только при соблюдении одного из условий: либо после получения отказа другой стороны на предложение об изменении или расторжении договора; либо после неполучения ответа на соответствующее предложение в 30-дневный срок.

Иски арендаторов об изменении или расторжении договора аренды в практике судов и арбитражных судов явление не частое. В большинстве случаев такие требования арендодателей предъявляются в суд, арбитражный суд в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением со стороны арендаторов обязанности по внесению предусмотренной договором арендной платы.

Т. Л. Левшина на основе анализа материалов целого ряда дел арбитражных судов по спорам о расторжении договоров в связи с ненадлежащим исполнением арендаторами обязанности по внесению арендной платы приходит к выводу о том, что «арбитражные суды с настороженностью относятся к расторжению договора аренды на основании существенного нарушения арендатором обязанности по внесению арендной платы, стремясь разрешить спор по иным основаниям и уйти от обсуждения вопроса о том, является ли нарушение существенным. Видимо, это обусловлено недостаточностью накопленной практики подходов определения степени значительности того, чего лишается арендодатель в результате невнесения арендной платы». Еще более категоричный вывод делает А. А. Иванов: «В любом случае договор аренды может быть досрочно расторгнут только судом по иску заинтересованной стороны договора».

При рассмотрении вопросов, связанных с расторжением или изменением договоров необходимо различать способы и основания расторжения договоров, а также порядок расторжения и изменения договоров.

Основания и порядок расторжения (изменения) договора зависят от применяемого конкретного способа расторжения договора. Основным способом расторжения (изменения) договора является расторжение или изменение договора по соглашению сторон. Однако законом или договором может быть предусмотрено иное. При расторжении (изменении) договора по соглашению сторон основания такого соглашения имеют правовое значение лишь для определения последствий расторжения или изменения договора, но не для оценки законности соглашения сторон.

Второй способ расторжения договора состоит в том, что договор расторгается или изменяется судом по требованию одной из сторон.

Предусмотрены два случая, когда допускается изменение или расторжение договора по требованию одной из сторон в судебном порядке.

Во-первых, когда стороной нарушены условия договора и эти действия могут быть квалифицированны как существенное нарушение, т. е. те которые влекут для контрагента такой ущерб, что он в значительной степени лишается того, на что в был праве рассчитывать при заключении договора. В данном случае основанием служит существенное нарушение договора.

Во-вторых, договор может быть изменен или расторгнут в судебном порядке также в иных случаях, предусмотренных ГК, другими законами или договором. Именно этот случай имеется в виду в ст. 619 ГК, которая предусматривает, что договором аренды могут быть установлены и другие основания досрочного расторжения договора по требованию арендодателя в соответствии с п. 2 ст. 450 ГК (помимо тех, что установлены самой ст. 619 ГК. А также существенных нарушений договора аренды).

При применении второго способа расторжения или изменения договора аренды ключевое значение приобретает ответ на вопрос, имелись ли предусмотренные законом или договором основания для расторжения или изменения договора.

Третий способ расторжения или изменения договора заключается в том, что одна из сторон реализует свое право, предусмотренное законом или договором, на односторонний отказ от договора (от исполнения договора), что влечет расторжения или изменения договора.

Односторонний отказ от договора (от исполнения договора) возможен только в тех случаях, когда это допускается законом или соглашением сторон. Например, после истечения срока договора аренды он считается возобновленным на неопределенный срок. И каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора. предупредив об этом другую сторону не менее чем за три месяца (ст. 621 ГК).

При расторжении (изменении) договора по соглашению сторон должны применяться порядок заключения, а также требования, предъявляемые к форме такого договора, поскольку суть правила о форме соглашения об изменении и расторжении договора заключается в том, что она должна быть идентичной той, в которой заключался договор (ст. 452 ГК).

При расторжении (изменении) договора по требованию одной из сторон обязательным является предъявление иска в суд при условии соблюдения досудебного порядка урегулирования спора.

При расторжении (изменении) договора вследствие одностороннего отказа одной из сторон от договора (от исполнения договора) требование к порядку расторжения или изменения договора в этом случае сводится к обязательному письменному уведомлению контрагента. Указанное требование признается соблюденным, если оно доведено посредством почтовой, телеграфной, телетайпной, телефонной, электронной связи, позволяющей установить, что документ исходит от стороны, отказавшейся от договора или его исполнения. С момента получения такого уведомления другой стороной договор считается расторгнутым.

Положения о способах, основаниях и порядке расторжении (изменении) договора в равной степени относятся к договору аренды; ст. 619 ГК лишь несколько конкретизирует основания расторжения договора по требованию одной из сторон (арендодателя) применительно к договору аренды.

# Глава 2

## 1. Договор проката

### 1. 1 Понятие договора проката

По договору проката арендодатель осуществляет сдачу имущества в аренду в качестве постоянной предпринимательской деятельности, обязуется предоставить арендатору движимое имущество за плату во временное владение и пользование (п.1 ст. 626 ГК).

В определении договора проката отражены три его специфические черты, а именно:

1. В качестве арендодателя выступает специальный субъект – предприниматель (п. 1 ст. 626 ГК). Причем ГК особо подчеркивает, его предпринимательская деятельность по сдаче имущества в прокат должна быть постоянной, доход от которой становится основным или дополнительным источником существования. В любом случае такая деятельность должна быть систематической. Разовая сделка по сдаче в аренду движимого имущества проката не составляет. Иными словами, заключение договоров проката должно быть целью деятельности предпринимателя, его профессиональным занятием. Юридическое лицо, являющееся коммерческой организацией и индивидуальный предприниматель должны избрать именно этот вид деятельности. Если же юридическое лицо имеет специальную правоспособность, то его возможность заниматься прокатом должна быть предусмотрена учредительными документами.

2. Предметом договора является только движимое имущество (кроме транспортных средств, для которых предусмотрены специальные правила), используемое в потребительских целях, если иное не предусмотрено договором или не вытекает из существа обязательства. Следовательно, цели использования имущества могут быть не только потребительскими, но и иными, в том числе предпринимательскими.

3. Предмет проката передается во владение и пользование арендатору (п. 1 ст. 626 ГК РФ). Следовательно, при договоре проката арендодатель не может сохранить за собой право владения вещью.

Если договор аренды удовлетворяет всем этим признакам, он должен быть отнесен к числу договоров проката и подчинен ряду правил, отличных от общих норм о договорах аренды.

Срок договора проката не может превышать одного года (п. 1 ст. 627 ГК РФ). Истечение указанного срока влечет за собой безусловное прекращение договора. Правила о возобновлении договора аренды на неопределенный срок и о преимущественном праве арендатора на возобновление договора аренды (ст. 621 ГК РФ) к договору проката не применяются (п. 2 ст. 627 ГК РФ).

Форма договора – только письменная, причем посредством как составления одного документа, подписанного обеими сторонами, так и обмена документами, достоверно исходящими от каждой из сторон.

Порядок заключения и исполнения договора проката, а также определение его содержания подчиняются правилам о публичных договорах (ст. 426 ГК РФ). Договор проката относится к числу консенсуальных, возмездных, двусторонне обязывающих. Основной его особенностью является публичный характер (п. 3 ст. 626 ГК), что означает нераспространение на соглашение правил ст. 426 ГК.

Он должен быть заключен с каждым, кто обратиться к арендодателю – коммерческой организации, и на одинаковых для всех условиях (п. 2 ст. 426 ГК РФ). При необоснованном уклонении от заключения публичного договора коммерческой организацией арендатор вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор и возместить причиненных этим убытков (ст. 15, 445 ГК РФ).

Содержание договора проката имеет следующие особенности: обязанность арендодателя предоставить имущество арендатору в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества (п. 1 ст. 611 ГК РФ); исправность проверяется арендодателем в присутствии арендатора (ст. 628 ГК). Кроме того, на арендодателя возлагается обязанность по предоставлению арендатору необходимой и достоверной информации о сдаваемой вещи путем ознакомления его с правилами эксплуатации имущества либо выдачи соответствующих письменных инструкций. Данная обязанность арендодателя аналогична обязанности продавца по договору розничной купли-продажи (пп. 1, 2 ст. 495 ГК). Поэтому информация о пользовании сдаваемой напрокат вещью может содержаться и в относящихся к ней документах, в частности, в техническом паспорте (п. 2 ст. 456 ГК РФ).

Выполнение арендодателем названных обязанностей приобретает особое значение при обнаружении недостатков в сданном напрокат имуществе. Предполагается, что арендатор в отличие от арендодателя не обладает специальными познаниями, необходимыми для пользования арендуемым имуществом. Поэтому, неисполнение арендодателем обязанностей лишает его права при обнаружении недостатков ссылаться на то, что они возникли в результате нарушения арендатором правил эксплуатации. Бремя доказывания того, что информация была предоставлена, возлагается на арендодателя.[[10]](#footnote-10)

Досрочное расторжение договора проката, возможно по инициативе арендатора в любое время. Законом установлено лишь единственное условие для такого прекращения договора, а именно: арендатор должен письменно предупредить арендодателя о своем намерении расторгнуть договор не менее чем за десять дней. Арендодатель же может расторгнуть договор только по общим основаниям указанным в ст. 619 ГК РФ (за исключением п. 4 – нарушение арендатором обязанности по производству капитального ремонта).

### 1. 2 Стороны в договоре проката

Арендодателем по договору проката могут выступать не любые коммерческие организации, а только те из них, которые осуществляют сдачу имущества в аренду в качестве постоянной предпринимательской деятельности (речь идет о коммерческих организациях, профессионально занимающихся прокатом имущества).

Арендодателем по договору проката может быть только лицо (коммерческая организация или индивидуальный предприниматель), осуществляющее постоянную предпринимательскую деятельность по сдаче имущества в аренду.

В качестве арендатора может выступать как гражданин. В том числе индивидуальный предприниматель, так и юридическое лицо. Соответствующие нормы ГК рассчитаны прежде всего на специализированные службы проката, являющиеся уже их основным видом деятельности. Но централизованная сеть ателье проката практически распалась, и все большее место в этой сфере занимают предприниматели, для которых прокат является одним из видов деятельности, связанным с основным. В качестве примера можно привести специализированные магазины «Кодак», сдающие напрокат фотоаппараты данной американской фирмы: салоны для новобрачных, в которых осуществляется продажа свадебных платьев, аксессуаров, их изготовление по заказу, а также прокат.

Широко применяется рассматриваемый договор и организациями, предоставляющими имущество напрокат в качестве дополнительных услуг (гостиницы, спортивные клубы и т.д.). Но в любом случае деятельность арендодателя должна носить постоянный характер, так как при осуществлении разовых сделок правила о прокате не подлежат применению.

Как общее правило имущество, предоставляемое по договору проката, должно использоваться для потребительских целей, если иное не предусмотрено договором или не вытекает из существа. Поэтому арендатором по договору проката в основном являются граждане, которым соответствующее имущество понадобилось для личного, семейного, домашнего и иного подобного использования.

Арендатором могут быть также юридические лица и индивидуальные предприниматели, но для них исключается возможность использования полученного в прокат имущества для извлечения прибыли.

### 1. 3 Права и обязанности сторон по договору проката

Договор проката относится к категории публичных договоров (п. 3 ст. 616 ГК РФ). Это означает, что коммерческая организация, выступающая в роли арендодателя, при наличии возможности предоставить в прокат требуемое имущество не вправе отказать обратившемуся к ней лицу в заключении договора проката или оказать предпочтение кому-либо в отношении заключения договора. Условия договора проката, в том числе об арендной плате, должны устанавливаться одинаковыми для всех арендаторов, кроме тех случаев, когда законами и иными правовыми актами допускается предоставление льгот для отдельных категорий потребителей. Потенциальные арендаторы вправе передать на рассмотрение суда споры как о понуждении арендодателя к заключению договора, так и о разногласиях по отдельным условиям договора.

Учитывая публичный характер договора проката, Гражданский кодекс возлагает на арендодателя ряд дополнительных обязанностей. В частности, арендодатель, заключивший договор проката, должен в присутствии арендатора проверить исправность сдаваемого в аренду имущества, ознакомить арендатора с правилами его эксплуатации либо передать вместе с имуществом инструкцию о правилах его использования. Арендодатель обязан устранить обнаруженные арендатором недостатки в сданном в аренду имуществе не позднее чем в 10-дневный срок со дня получения заявления арендатора либо заменить его аналогичным имуществом в исправном состоянии. правда. Если арендодателю удастся доказать. Что недостатки в арендованном имуществе возникли в результате нарушения арендатором правил эксплуатации, он вправе потребовать возмещения за счет арендатора стоимости ремонта и транспортировки имущества.

На арендодателя также возложена обязанность осуществлять ремонт имущества (п. 1 ст. 631 ГК РФ).

Что касается обязанностей арендатора по договору проката, то они сводятся к своевременному перечислению арендодателя арендной платы и соблюдению правил пользования арендованным имуществом. Арендные платежи определяются в договоре проката в твердой сумме и вносятся арендатором периодически или единовременно.

Как отмечалось, арендатор вправе отказаться от договора проката и досрочно возвратить арендованное имущество. В этом случае арендодатель должен возвратить ему часть арендной платы, исчисляемую со дня, следующего за днем фактического возврата имущества арендатором.

В связи с тем, что полученное по договору проката имущество может использоваться арендатором лишь для потребительских целей, ГК РФ запрещает арендатору сдавать это имущество в безвозмездное пользование, вносить арендные права в качестве залога или вклада в уставный (складочный) капитал хозяйственного общества (товарищества) либо паевого взноса в производственные кооперативы (п. 2 ст. 631 ГК).

Однако следует особо отметить, что сдаваемые на прокат вещи могут использоваться не только в потребительских, но и иных целях, если это предусмотрено в договоре или вытекает из существа обязательства. Что касается прямого указания в договоре о целях использования вещей, то здесь действует принцип свободы договора (п. 4 ст. 421 ГК РФ).

Непотребительские цели использования вытекают из существа обязательства в тех случаях, когда объектом обязательства выступают вещи, не предназначенные для бытового использования. Возможность проката таких вещей существовала еще в советском гражданском законодательстве на уровне подзаконного акта – Типового договора проката приборов, оборудования и других технических средств, осуществляемого территориальными органами системы Госснаба СССР.

Включение юридических лиц в субъектный состав арендаторов по договору проката в действующем законодательстве обусловило необходимость закрепления в качестве его предметов и вещей небытового назначения. Потребность в вещах для иных (не потребительских) целей может возникнуть как у некоммерческой, так и у коммерческой организации, а также у индивидуального предпринимателя. При этом для двух последних она вероятнее всего связана с осуществлением предпринимательской деятельности.

Поэтому трудно согласиться с безоговорочным утверждением, что для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей «исключается возможность использования полученного в прокат имущества для извлечения прибыли».[[11]](#footnote-11)

В ГК подобный запрет отсутствует, а толкование норм ст. 626 ГК позволяет сделать прямо противоположный вывод: прокатное имущество может использоваться в ряде предпринимательских и иных непотребительских целях, если это прямо предусмотрено в договоре или вытекает из существа обязательства.

По договору проката на стороны возлагаются дополнительные по сравнению с общими положениями об аренде права и обязанности, отражающие его специфику.

Арендодатель обязан предоставить имущество во владение и пользование. Следовательно, отношения по предоставлению права пользования с сохранением права владения за арендодателем не включаются в предмет регулирования договора проката. Трудно объяснить, чем руководствовался законодатель при установлении данного запрета. Можно привести ряд примеров, когда граждане заинтересованы именно в пользовании вещами без передачи их во владение. Так, до недавнего времени были распространены пункты проката, предоставлявшие в пользование крупногабаритные музыкальные инструменты. В настоящее время в пользование предоставляются компьютеры в Интернет-центрах, игровые автоматы и т. д. Данные отношения целесообразно регулировать именно нормами о прокате, способными в большей степени объяснить защиту прав и интересов арендаторов-граждан.

Интересы арендодателя защищаются установлением в п. 3 ст. 630 ГК упрощенной процедуры взыскания с арендатора задолженности по арендной плате. Оно производится в бесспорном порядке на основе исполнительной подписи нотариуса (ст. 89-94 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате).

Возможность взыскания в бесспорном порядке на основании исполнительной подписи нотариуса в п. 3 ст. 630 ГК предусматривается только в отношении задолженности по арендной плате, поэтому требование арендодателя о возмещении убытков и (или) об уплате неустойки, если она была предусмотрена в договоре, должны рассматриваться в судебном порядке.

Особенность договора проката, по которому арендатором выступает гражданин, обусловлена, в частности, тем, что в данном случае действует Закон РФ «О защите прав потребителей», что прямо разъяснено в п.п 1, 2 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29 сентября 1994 г. «О практике рассмотрения судами дел о защите прав потребителей», хотя в названном Законе отсутствуют специальные нормы о прокате. Терминология закона также не охватывает данные отношения, так как в качестве субъектов указываются лишь изготовитель, продавец, исполнитель, а в качестве объектов товар, работа, услуга. Однако это не препятствует применению к данным отношениям общих положений, сформулированных в гл.1 Закона «О защите прав потребителей», гарантирующих права потребителя на безопасность прокатного имущества (ст. 7), информацию об арендодателе и о прокатном имуществе (ст. ст. 8, 9, 10-12), возмещение убытков в полном объеме, в том числе и на компенсацию морального вреда (ст. ст. 15-16), а также право на судебную защиту (ст. 17). Несмотря на то, что в п. 28 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29 сентября 1994 г. бытовой прокат отнесен к договорам обслуживания, на него не распространяются утвержденные Правительством РФ 15 августа 1997 г. Правила бытового обслуживания населения в Российской Федерации, так как в гл. 1 «Общие положения» сфера их применения ограничена отношениями, вытекающими только из договора бытового подряда и договора возмездного оказания услуг.

Передаваемое имущество должно отвечать требованиям ст. 611 ГК, т. е. находиться в состоянии, соответствующем условиям договора и его назначению.

Исправность проверяется арендодателем в присутствии арендатора (ст. 628 ГК). Кроме того, на арендодателя возлагается обязанность по предоставлению арендатору необходимой и достоверной информации о сдаваемой вещи путем ознакомления его с правилами эксплуатации имущества либо выдачи соответствующих письменных инструкций. Данная обязанность арендодателя аналогична обязанности продавца по договору розничной купли-продажи (п. п. 1,2 ст. 495 ГК).

Поэтому информация о пользовании сдаваемой напрокат вещью может содержаться и в относящихся к ней документах, в частности, в техническом паспорте (п. 2 ст. 456 ГК РФ).

Выполнение арендодателем названных обязанностей приобретает особое значение при обнаружении недостатков в сданном напрокат имуществе. Предполагается, что арендатор в отличие от арендодателя не обладает специальными познаниями, необходимыми для пользования арендуемым имуществом. Поэтому, неисполнение арендодателем обязанностей лишает его права при обнаружении недостатков ссылаться на то, что они возникли в результате нарушения арендатором правил эксплуатации. Бремя доказывания того, что информация была предоставлена, возлагается на арендодателя.

Арендодатель по договору несет обязанность по производству не только капитального ремонта сданного в прокат имущества, как по общим правилам об аренде, но т текущего, что обусловлено прежде всего отсутствием у арендатора необходимых познаний и технических средств.

Пользование арендованным имуществом должно осуществляться лично арендатором, так как договор нацелен на удовлетворение исключительно его потребностей.

В п. 2 ст. 631 ГК установлен императивный запрет на передачу вещей третьим лицам независимо от правовых оснований. Не допускается, в частности, сдача имущества в субаренду, передача прав и обязанностей по договору другому лицу, предоставление в безвозмездное пользование, залог арендных прав и внесение их в качестве имущественного вклада, в хозяйственные товарищества и общества или паевого взноса.

При обнаружении недостатков в имуществе, полностью или частично препятствующих его использованию, арендодатель по заявлению арендатора обязан в течение десяти дней принять меры к их устранению. Он вправе по своему усмотрению либо безвозмездно их устранить на месте, либо произвести замену данного имущества аналогичным, находящемся в надлежащем состоянии (п. 1 ст. 629 ГК). Выбор способа зависит прежде всего от характера недостатков и технических возможностей: если недостатки не могут быть устранены на месте, арендодатель должен предоставить арендатору аналогичное имущество.

Следовало бы обязать арендодателя немедленно после получения заявления от арендатора приступить к устранению недостатков. Не вполне логичным представляется установление десятидневного срока в отношении недостатков, которые должны быть устранены на месте.

Это предполагает значительно более короткий период времени. При замене же не исправной вещи такой сравнительно продолжительный срок может быть оправдан необходимостью поиска арендодателем аналогичной вещи.

В соответствии с п. 4 ст. 614 ГК арендатор вправе требовать соответственно уменьшения арендной платы, если в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, существенно ухудшились условия пользования, предусмотренные договором. Поэтому арендная плата за время устранения недостатков не должна взиматься (за исключением случаев, когда недостатки вызваны по вине арендатора). Если арендодатель докажет, что недостатки возникли вследствие нарушения арендатором правил эксплуатации и содержания арендованного имущества, то на последнего возлагается обязанность по возмещению расходов арендодателя на ремонт и транспортировку имущества. При приведении объекта аренды в полную непригодность арендодатель вправе требовать от арендатора возмещения убытков (ст. 15 ГК).

Арендатор вправе в любое время расторгнуть договор проката предварительно предупредив об этом арендодателя за десять дней. Арендодатель не может расторгнуть договор только по общим основаниям, указанным в ст. 619 ГК (за исключением п. 4 – нарушение арендатором обязанности по производству капитального ремонта).[[12]](#footnote-12)

### 1. 4 Арендная плата

Арендная плата по договору проката устанавливается в виде платежей в твердой сумме. Другие формы оплаты, в том числе и перечисленные в п. 2 ст. 614 ГК не могут быть предусмотрены соглашением сторон. Платежи могут вноситься согласно условиям договора как единовременно, так и периодически. Оплата в полном объеме предусматривается при краткосрочном прокате (почасовом, суточном, месячном). При заключении договора на длительный срок в нем устанавливаются сроки внесения и размер периодических платежей, причем первый взнос, как правило, уплачивается в момент подписания договора.

При досрочном расторжении договора внесенная арендная плата возвращается арендатору в соответствующей части, которая исчисляется со дня, следующего за днем фактического возврата.

В соответствии с п. 4 ст. 614 ГК арендатор вправе требовать соответственно уменьшения арендной платы, если в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, существенно ухудшились условия пользования, предусмотренные договором. Поэтому арендная плата за время устранения недостатков не должна взиматься (за исключением случаев, когда недостатки вызваны по вине арендатора). Если арендодатель докажет, что недостатки возникли вследствие нарушения арендатором правил эксплуатации и содержания арендованного имущества, то на последнего возлагается обязанность по возмещению расходов арендодателя на ремонт и транспортировку имущества. При приведении объекта аренды в полную непригодность арендодатель вправе требовать от арендатора возмещения убытков (ст. 15 ГК).

### 1. 5 Разновидности договора проката

Особенности в правовом регулировании отношений по прокату с участием граждан, тем не менее, не позволяют выделять в качестве самостоятельной разновидности договор бытового проката, хотя термин «бытовой прокат» используется и в судебной практике, и в учебной литературе.

В роли арендатора в таком договоре проката выступают граждане-потребители. Соответственно предмет договора должен использоваться в потребительских целях.

На мой взгляд, специального внимания заслуживают вопросы правового регулирования проката автомобилей, которые используются на практике. В ГК РСФСР 1964 г. отсутствовали нормы, посвященные непосредственно аренде транспортных средств, а по ГКРФ договор аренды транспортных средств представляет собой разновидность договора аренды, своеобразие которого обусловлено объектом договора.

Однако нормы § 3 гл. 34 не рассчитаны на регулирование отношений по признаку транспортных средств, что обуславливает необходимость распространения на них норм о прокате. Вряд ли оправдано исключение транспортных средств из предметов о прокате.

Возможность предоставления легковых автомобилей гражданам предусмотрена в п. 8 действующего Устава автомобильного транспорта РСФСР 1969 года, а отсутствие прямого указания в отношении юридических лиц не может, по моему мнению, препятствовать заключению договора такого рода.

В связи с этим, встает вопрос о соотношении норм ГК о прокате и об аренде транспортных средств. Прокат автомобилей определяется как с участием водителей, так и без него. И в первом, и во втором случае норма п. 2 ст. 631 ГК, содержащая императивный запрет на переход прокатного имущества третьим лицам, вступает в противоречие с правилами ст. ст. 638, 647 ГК, допускающими сдачу имущества в субаренду. Его можно устранить путем установления запрета в договоре, так как нормы данных статей носят диспозитивный характер.

Небезынтересно также сопоставление понятий «прокат» и «оперативный лизинг». В учебной литературе до принятия части второй ГК РФ прокат технических средств именовался оперативным лизингом. В соответствии со ст. 7[[13]](#footnote-13) Федерального закона от 29 октября 1998 г. «О лизинге» под оперативным лизингом понимается такой его вид, когда лизингодатель закупает на свой страх и риск имущество и передает его лизингополучателю в качестве предмета лизинга за определенную плату, на определенный срок и на определенных условиях во временное владение и пользование, причем передача может осуществляться неоднократно в течение полного срока его амортизации. Заслуживает поддержки вывод, что оперативный лизинг с точки зрения ГК не может быть признан договором лизинга. Он не обладает ни экономическими, ни правовыми признаками финансовой аренды. Анализ легального определения (ст. 7 Закона «О лизинге»), сформулированного крайне невнятно, тем не менее, позволяет сделать вывод, что лизингодатель выступает в качестве предпринимателя, закупал имущество на свой страх и риск с целью его последующей неоднократной, возмездной передачи во владение и пользование. Фигура лизингодателя сближает оперативный лизинг с договором проката.

Однако вряд ли есть смысл рассматривать оперативный лизинг в качестве разновидности проката, так как это скорее экономическое явление, чем правовое.

## 2. Договор аренды транспортных средств

### 2. 1 Понятие договора применения

Договор аренды (фрахтования на время) транспортного средства – гражданско-правовой договор, по которому арендатору за плату предоставляется транспортное средство во временное владение и пользование с оказанием услуг по управлению им и его технической эксплуатации или без оказания такого рода услуг (ст. 623, 642 ГК).

Как уже отмечалось, ГК различает отдельные виды аренды и аренду отдельных видов имущества (ст. 625 ГК РФ).

На первый взгляд кажется, что договор аренды (фрахтования на время) транспортного средства не представляет собой отдельного вида аренды, а выделяется по признаку особого вида арендуемого имущества – транспортного средства. Однако более внимательное рассмотрение денного договора приводит к выводу о том, что речь идет об отдельном виде договора аренды со специфическим предметом вытекающего из него обязательства, который не сводится только к арендуемому имуществу.

На мой взгляд договор аренды (можно, следует отнести) к договорам направленным на передачу имущества, предмет данных договоров включает в себя как минимум два объекта: объект первого рода – действия по передаче имущества; объект второго рода – само передаваемое имущество. Применительно к предмету договора аренды (фрахтования на время) транспортного средства можно говорить и об объекте третьего рода, а именно о действиях сторон по управлению транспортным средством и его технической эксплуатации.

На мой взгляд, следует так же рассмотреть и иную точку зрения относительно правовой природы договора аренды (фрахтования на время) транспортного средства. Например, в одной из работ утверждается, что «этот договор можно рассматривать как комплексный, устанавливающий обязательства: а) непосредственно связанные с предоставлением транспортного средства в аренду, и б) по оказанию арендатору услуг, связанных с управлением и его технической эксплуатацией. Договор, не предусматривающий предоставления таких услуг, носит чисто арендный характер…»[[14]](#footnote-14).

При таком подходе вся специфика договора аренды транспортного средства с экипажем сводится к тому, что он является смешанным договором, включающим в себя элементы обязательств аренды и оказания услуг. Что же касается договора аренды транспортного средства без экипажа, то он представляется автору данной работы обычной арендой, смысл специального регулирования которой состоит лишь в необходимости учета особенностей арендуемого имущества.

Следует так же упомянуть о том, что договор аренды (фрахтования на время) транспортного средства (как с экипажем, так и без него) имеет ряд квалифицирующих признаков, относящихся к его предмету, которые позволяют выделить его в отдельный вид договора аренды.

Во-первых, по указанному договору в аренду передается не просто транспортное средство (как особый вид имущества), а такое транспортное средство, владение и пользование которым требуют управления им и обеспечения его надлежащей технической эксплуатации. Этот признак придает договору аренды транспортного средства значение обязательства, которое действительно является квалифицированным видом аренды. Причем сказанное в равной степени относится к обеим разновидностям договора аренды транспортного средства: как с экипажем, так и без экипажа, - поскольку и в том и в другом случае требуются как управление транспортным средством, так и его надлежащая техническая эксплуатация. Все различие состоит в том, на какую из сторон (арендодателя или арендатора) возлагаются соответствующие обязанности.

Кстати сказать, данный признак позволяет также четко определить круг транспортных средств, которые могут служить объектом договора аренды (фрахтования на время) транспортного средства. Понятие «транспортного средства» является чрезвычайно широким и включает в себя самые разные объекты, имеющие целью транспортировку пассажиров, почты, грузов, багажа; от воздушных и морских судов до телеги и велосипеда. Объектом же договора аренды могут служить только те из них, пользование которыми требует управления и обеспечения надлежащей технической эксплуатации, причем речь идет о квалифицированных управлении и технической эксплуатации с помощью экипажа. Состав экипажа транспортного средства и его квалификация должны отвечать определенным обязательным для сторон правилам, а при отсутствии таковых – требованиям обычной практики эксплуатации транспортного средства данного вида и условиям договора (п. 2 ст. 635 ГК).

Необходимо подчеркнуть, что данное обстоятельство характерно, в том числе и для договора аренды (фрахтования на время) транспортного средства без экипажа, поскольку и в этом случае от арендатора требуются квалифицированное управление и надлежащая техническая эксплуатация, которые могут быть обеспечены только с помощью профессионального экипажа. В этом смысле трудно согласиться с утверждением о том, что управление и эксплуатационно-техническое обслуживание транспортного средства, взятого в аренду без экипажа, может осуществляться «непосредственно самим арендатором (например, при аренде автомобиля)». Думается, что в этом случае отношения сторон должны регулироваться не нормами об аренде транспортного средства, а общими правилами о договоре аренды (1 гл. 34) либо нормами о договоре проката (2 гл. 34 ГК), если в роли арендодателя выступает специализированная прокатная организация.

Итак, договором аренды (фрахтования на время) транспортного средства охватываются лишь такие правоотношения, связанные с арендой транспортного средства, которые предполагают использование транспортного средства путем квалифицированного управления им и его надлежащей технической эксплуатации с помощью профессионально подготовленного экипажа.

Во-вторых, специфический целевой характер носит пользование арендованным имуществом со стороны арендатора: транспортное средство может эксплуатироваться только с одной определенной целью, а именно для перевозки пассажиров, грузов, почты, багажа. Поэтому содержание правомочия арендатора по владению и пользованию арендованным транспортным средством включает в себя три различных возможности:

1) использование транспортного средства для перевозки собственных работников или грузов;

2) заключение (в качестве перевозчика) договоров с третьими лицами на перевозку пассажиров, грузов, багажа, почты;

3) передача транспортного средства в субаренду.

В-третьих, в отношении с третьими лицами арендатор транспортного средства выступает соответственно либо в качестве перевозчика пассажиров, грузов, почты, багажа (договорные отношения), либо в качестве арендодателя транспортного средства (субаренда), либо в качестве владельца транспортного средства (деликтные обязательства). Конечно же, в процессе эксплуатации транспортного средства арендатор может быть субъектом и иных правоотношений с третьими лицами, например, выступать в роли заказчика по договору подряда при капитальном ремонте транспортного средства, в роли страхователя по договору имущественного страхования и т. п.; однако указанные правоотношения не относятся к существу обязательств, вытекающих из договора аренды (фрахтования на время) транспортного средства.

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

Явное сходство договора аренды (фрахтования на время) транспортного средства и договора[[15]](#footnote-15) фрахтования (чартера) просматривается не только в использовании законодателем аналогичных терминов. В обоих случаях предусматривается. Что указанные договоры могут регулироваться помимо ГК также транспортными уставами и кодексами. Правда, объем такого регулирования различен: если в отношении договора аренды (фрахтования на время) транспортного средства транспортные уставы и кодексы могут устанавливать иные особенности аренды отдельных видов транспортных средств (ст. 641, 649 ГК), то применительно к договору фрахтования (чартер) объем регулирования транспортными уставами и кодексами ограничен установлением порядка его заключения, а также требований, предъявляемых к форме указанного договора (ст. 787 ГК).

Проблема разграничения договора аренды (фрахтования на время) транспортного средства и договора фрахтования (чартера) усложняется тем, что отдельные транспортные уставы и кодексы смешивают данные виды обязательств и выходят за пределы их правового регулирования, обозначенные в ГК. Скажем, в Кодексе торгового мореплавания Российской Федерации (КТМ)[[16]](#footnote-16) обеспечивается четкое дифференцированное регулирование чартера как вида договора морской перевозки с условием предоставления для перевозки груза всего судна, его части или определенных судовых помещений (п. 2 ст. 115) и договора фрахтования судна на время (тайм-чартера) с экипажем или без экипажа (ст. 198, 211). В то же время Воздушный кодекс Российской Федерации (ВК)[[17]](#footnote-17) предусматривает некий договорный суррогат, смешивающий оба вида названных обязательств. В этом можно убедиться, ознакомившись со ст. 104 ВК, которая носит название «Договор фрахтования воздушного судна (воздушный чартер)». Согласно данной статье по договору фрахтования воздушного судна (воздушному чартеру) одна сторона (фрахтовщик) обязуется предоставить другой стороне (фрахтователю) за плату для выполнения одного или нескольких рейсов одно или несколько воздушных судов либо часть воздушного судна для воздушной перевозки пассажиров, багажа, грузов и почты. Более того, данная статья содержит норму о том, что осуществление чартерных воздушных перевозок регулируется ВК (странно, как будто нет ст.787 ГК).

### 2. 2 Особенности правового регулирования

Как уже отмечалось ранее, в ГК (§ 3 гл. 34) содержатся нормы, регулирующие две разновидности договора аренды транспортного средства: договор аренды транспортного средства с экипажем и договор аренды транспортного средства без предоставления услуг по управлению и технической эксплуатации (без экипажа).

В первую очередь, следует оговорить особенности правового регулирования аренды транспортного средств, являющиеся общими для обеих разновидностей договора аренды транспортного средства, которые позволяют выделить данный договор в самостоятельный вид договора аренды.

Во-первых, учитывая специфику предмета договора, а именно: предоставление в аренду транспортного средства, - законодатель исключил возможность применения к данным правоотношениям общих положений об аренде, наделяющих арендатора, надлежащим образом исполнявшего свои обязанности, по истечении срока договора аренды при прочих равных условиях преимущественным перед другими лицами правом на заключение договора аренды на новый срок (ст. 621 ГК). Как следствие этого арендатор транспортного средства в отличие от арендатора по обычному договору аренды ни при каких условиях не вправе требовать перевода на себя прав и обязанностей арендатора по договору аренды транспортного средства, заключенному арендодателем с другим арендатором по истечении срока действия прежнего договора.

Во-вторых, договор аренды транспортного средства не подлежит государственной регистрации, он заключается в простой письменной форме.

Это принципиальный момент, поскольку определенные транспортные средства: воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты – отнесены ГК к недвижимым вещам (ст. 130 ГК). По общему правилу сделки с недвижимым имуществом, и в частности договор аренды недвижимости, требуют государственной регистрации (ст. 164, 609 ГК).

В-третьих, обязанностью арендатора в течение всего срока действия аренды транспортного средства является поддержка сданного в аренду транспортного средства в надлежащем состоянии, включая осуществление как текущего, так и капитального ремонта. По общему правилу, как мы уже отмечали, обязанность осуществления капитального ремонта сданного в аренду имущества возлагается на арендодателя (п. 1 ст. 616 ГК).

В-четвертых, арендатору транспортного средства предоставлено право без согласия арендодателя сдавать арендованное транспортное средство в субаренду, ели иное не предусмотрено договором. Применительно к договорам аренды иного имущества, как это отмечалось ранее, действует противоположное правило, согласно которому арендатор может передать арендованное имущество в субаренду только с согласия арендодателя (п. 2 ст. 615 ГК).

Кроме того, арендатор 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 указным в договоре целям использования транспортного средства либо назначению этого транспортного средства.

Что касается имеющихся различий в правовом регулировании двух разновидностей договор аренды транспортного средства: соответственно аренды транспортного средства с экипажем и без экипажа, - то все они предопределены тем, что в первом случае обязанности по управлению и технической эксплуатации транспортного средства остаются на арендодателе, во втором случае – осуществляются арендатором транспортного средства.

По договору аренды транспортного средства с экипажем арендодатель помимо основных обязанностей, присущих всякому договору аренды транспортного средства, оказывают арендатору услуги по управлению и технической эксплуатации транспортного средства, которые должны обеспечивать его нормальную и безопасную эксплуатацию (ст. 636 ГК). Члены экипажа являются работниками арендодателя и подчиняются его распоряжениям, относящимся к управлению и технической эксплуатации транспортного средства. Арендодатель должен обеспечить такой состав экипажа транспортного средства и уровень его квалификации, которые соответствовали бы условиям договора, обязательным для сторон правилам, а также требованиям обычной практики эксплуатации транспортного средства данного вида. На арендодателе остаются расходы на содержание членов экипажа и оплату их услуг, а также поддержка сданного в аренду транспортного средства в надлежащем состоянии, включая осуществление как текущего, так и капитального ремонта.

Естественно, при аренде транспортного средства без экипажа арендодатель свободен от исполнения названных обязанностей, поскольку управление арендованным транспортным средством и его техническую эксплуатацию осуществляет своими силами арендатор (ст. 645 ГК).

По-разному, применительно к двум разновидностям договора аренды транспортного средства, решаются вопросы, касающиеся оплаты расходов, связанных с эксплуатацией транспортного средства. Лицо, арендующее транспортное средство без экипажа, несет все расходы на содержание арендованного транспортного средства, включая его страхование, а также расходы, возникающие в связи с его эксплуатацией (ст. 646 ГК).

В случае, когда транспортное средство передается в аренду с экипажем, часть расходов на его эксплуатацию остается на арендодателе, в том числе расходы на страхование транспортного средства и ответственности за ущерб, который может быть причинен им или в связи с его эксплуатацией, если такое страхование в силу закона или договора является обязательным (ст. 637 ГК), а также осуществление текущего и капитального ремонта (ст. 634 ГК). Что касается арендатора, то он несет только те расходы, которые возникают в связи с коммерческой эксплуатацией транспортного средства, включая оплату сборов, а также топлива и других расходуемых в процессе такой эксплуатации материалов.

Принципиальные различия в правовом регулировании договоров аренды транспортного средства соответственно с экипажем и без экипажа находятся в сфере правоотношений, связанных с ответственностью за вред, причиненный арендованным транспортным средством, его механизмами, устройствами и оборудованием, третьим лицам. При аренде транспортного средства с экипажем такая ответственность возлагается на арендодателя. Арендодатель может предъявить арендатору требование о возмещении сумм, выплаченных им третьим лицам, но только в регрессивном порядке и при условии представления доказательств, подтверждающих, что вред причинен третьим лицам по вине арендатора (ст. 640 ГК).

Если по договору аренды арендатору передается транспортное средство без экипажа, ответственность за вред, причиненный третьим лицам этим транспортным средством, его механизмами, устройствами или оборудованием, несет арендатор. ГК РФ не предусматривает цель обеспечения исчерпывающего регулирования обязательств, возникающих из договора аренды (фрахтование на время) транспортного средства, а транспортные уставы и кодексы напротив, более подробно подходят к определению особенностей аренды отдельных видов транспортных средств (как с предоставлением арендодателем услуг по управлению и технической эксплуатации, так и без таковых).

### 2. 3 Особенности аренды отдельных видов транспортных средств

Аренда различных видов транспортных средств носит распространенный характер. Однако возникающие при этом правоотношения в одних случаях подлежат регулированию общими положениями о договоре аренды (§ 1 гл. 34 ГК), а в других – по преимуществу специальными правилами о договоре аренды (фрахтование на время) транспортного средства (§ 3 гл. 34 ГК) и лишь при отсутствии таковых – общими положениями о договоре аренды.

Специальными правилами о договоре аренды (фрахтование на время) транспортного средства охватываются лишь такие правоотношения, которые связаны с передачей в аренду договоре аренды (фрахтования на время) транспортных средств, требующих квалифицированного управления и технической эксплуатации их силами профессионального экипажа арендодателя или арендатора.

В зависимости от квалификации соответствующих правоотношений – как договора аренды либо как договора аренды (фрахтование на время) транспортного средства – строится и схема их правового регулирования. Признание соответствующего договора договором аренды (фрахтования на время) транспортного средства означает, что он регулируется нормами § 3 гл. 34 ГК, затем в субсидиарном порядке, общими положениями об аренде (§ 1 гл. 34 ГК) с учетом особенностей аренды отдельных видов транспортных средств, установленных транспортными уставами и кодексами.

Регулирование договоров аренды транспортных средств, которые в силу отсутствия необходимых квалифицирующих признаков не могут быть отнесены к договорам аренды (фрахтования на время) транспортного средства, ограничено применением общих положений об аренде (§ 1 гл. 34 ГК); другие нормативные акты могут лишь детализировать названные общие положения об аренде. Например, порядок сдачи в аренду вагонов, принадлежащих железным дорогам РФ, регламентируется Положением о порядке сдачи в аренду вагонов инвентарного парка железных дорог РФ, утвержденным указанием Министерства путей сообщения РФ (МПС) от 25.03.97 г. № А-354у. В свою очередь, принятие МПС данного Положения основано на ст. 4 ФЗ «О федеральном железнодорожном транспорте», согласно которой сдача в аренду подвижного состава, находящегося в федеральной собственности, осуществляется применительно к специфике деятельности железнодорожного транспорта федеральным органом исполнительной власти в области железнодорожного транспорта или по его поручению железными дорогами в порядке, определяемом указанным федеральным органом.

В соответствии с названным Положением сдача вагонов в аренду организациям и гражданам производится железными дорогами по разрешению МПС. Заявки организаций и граждан на получение разрешения МПС на передачу им вагонов в аренду должны содержать следующие сведения (с соответствующим обоснованием):

* необходимое количество вагонов;
* наименование и характеристики грузов, для перевозки которых требуются вагоны;
* чертежи на размещение и крепление грузов в случае необходимости оборудования вагонов несъемными приспособлениями;
* указание районов курсирования вагонов.

При наличии разрешения МПС железная дорога заключает с соответствующей организацией (гражданином) – арендатором договор аренды вагонов. Договор аренды не может включать условие о праве арендатора на выкуп вагонов. Срок аренды вагонов по такому договору не может превышать одного года, а право арендатора на его продление обусловлено необходимостью получения согласия МПС. Арендная плата за владение и пользование полученным в аренду подвижным составом должна предусматриваться в договоре аренды на основании методических рекомендаций по определению ставок арендной платы на грузовые вагоны, утверждаемых МПС. Данным Положением регулируются и некоторые последствия ненадлежащего исполнения обязательств, вытекающих из договора аренды вагонов. В частности в договорах аренды должна предусматриваться ответственность арендаторов за неочистку, несвоевременный возврат и повреждение вагонов. В случае утери железной дорогой вагонов, переданных в аренду, арендатору в течение одного месяца должен быть предоставлен другой соответствующий вагон взамен утраченного при подтверждении арендатором подлинной грузовой квитанцией неприбытия вагона или груза в адрес получателя. В остальном за пределами названных специальных правил правоотношения, связанные с арендой вагонов. Регулируются общими положениями об аренде.

## 3. Договор аренды зданий и сооружений

### 3. 1 Понятие и сфера применения

По договору аренды здания или сооружения арендодатель обязуется передать арендатору за плату во временное владение и пользование или во временное пользование здание или сооружение (п. 1 ст. 650 ГК).

В отличие от ранее рассмотренных договоров проката и аренды (фрахтования на время) транспортного средства данный договор выделен в отдельный вид договора аренды исключительно по признакам особенностей передаваемого в аренду имущества: зданий или сооружений.

Здания и сооружения, являющиеся объектами арендных правоотношений в ГК подлежат специальному регулированию и квалифицируются как объекты недвижимости по признакам неразрывной связи с землей и невозможности их перемещения без несоразмерного ущерба их назначению (п. 1 ст. 130 ГК). Данный критерий отнесения объектов к недвижимости, использованный в ГК, имеет, на мой взгляд, ряд неточностей. Н. А. Сыродоев резонно замечает: «На самом деле юридически происходит разрушение недвижимости на одном земельном участке и возникновение ее на другом. И при государственной регистрации прав на недвижимое имущество эти обстоятельства никак нельзя обойти, ибо все объекты недвижимости так или иначе привязываются к конкретному земельному участку, а не вообще к земле… В ГК РФ земельные участки называются в числе объектов недвижимости сами по себе, и как бы отдельно к недвижимости относится «все, что прочно связано с землей», т. е. с землей вообще, а не с конкретным участком».[[18]](#footnote-18)

В современной юридической литературе предпринимались попытки дать определение понятий «здание» и «сооружение». так , по мнению В. Н. Литовкина, «они (здания и сооружения) отличаются своей неподвижностью, фундаментальной привязкой к конкретному земельному участку, на котором они возведены, конструктивно рассчитаны на длительный срок эксплуатации, отдельные из них представляют художественную ценность и поэтому имеют относительно высокую ценность, особенно памятники истории, культуры, архитектуры, являющиеся уникальными объектами, на стоимость которых оказывает самостоятельное влияние и местонахождение земли под зданием и сооружением».

При этом под зданиями обычно понимаются такие объекты, которые дифференцируются на две большие взаимоисключающие противоположные группы: жилые и нежилые.

Понятие «сооружение» обычно определяют путем перечисления соответствующих объектов, например, нефтяные и газовые скважины, автозаправочные станции, магистральные трубопроводы и т. д., и другие инженерные сооружения, фундаментально связанные с землей.

Следует упомянуть, что между понятиями «здание» и «сооружение» существует разница. В чем различие между двумя этими понятиями ГК не содержит. «Исходя из значения этих слов, можно сделать вывод, что здания предназначаются для постоянного нахождения в них людей с целью проживания или работы, сооружения же служат чисто техническим целям, люди в них находятся временно»[[19]](#footnote-19).

Гораздо важнее отличать здания и сооружения от иных построек, не относящихся к объектам недвижимости, а также от иных видов недвижимости, к которым принадлежат применению специальные правила, регламентирующие правоотношения, связанные с арендой зданий и сооружений (объекты незавершенного строительства, жилые и нежилые помещения, встроено-пристроенные помещения).

В этом смысле под зданием (сооружением) следует понимать любой искусственно возведенный на земельном участке или под ним (под землей) самостоятельный объект, который фундаментально связан с земельным участком, используется (или может быть использован) по целевому назначению и перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно.

Необходимо также иметь в виду, что некоторые объекты недвижимости, относящиеся к зданиям и сооружениям, имеют определенную структуру, которая находит отражение и в особенности правового регулирования правоотношений, связанных с передачей их в аренду.

Например, в качестве особого объекта недвижимости законодательством рассматриваются здания, относящиеся к жилищному фонду (жилые дома). В соответствии со ст. 7 действующего ныне Жилищного кодекса РСФСР 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 помещений в домах государственного общественного жилищного фонда в нежилые, как правило, не допускается (ст. 9 Жилищного кодекса). Данным положениям корреспондируют и некоторые нормы, содержащиеся в ГК. Так, согласно пп. 2 и 3 ст. 288 ГК жилые помещения предназначены для проживания граждан; гражданин – собственник жилого помещения может использовать его только для личного проживания и проживания членов его семьи; жилые помещения могут сдаваться их собственниками на основе договора для проживания граждан; размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений и организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое.

Использование жилых домов и жилых помещений исключительно для проживания граждан обеспечивается и судебно-арбитражной практикой. Так, в совместном постановлении Пленума Верховного суда и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 1 июля 1996 г. № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»[[20]](#footnote-20) (п. 38) содержится разъяснение, согласно которому сделки, связанные с арендой (имущественным наймом), безвозмездным пользованием, а также иным, не связанным с проживанием граждан использованием организациями жилых помещений, которые не были переведены в нежилые в порядке, установленном жилищном законодательством, совершенные после введения в действие части первой ГК (1 января 1995 г.), являются ничтожными.

Кроме того, для регулирования правоотношений, связанных с предоставлением во владение и пользование граждан жилых помещений для проживания, законодателем используется конструкция самостоятельного гражданско-правового договора – договора найма жилого помещения (п. 1 ст. 671 ГК); поэтому возможность заключения гражданами (в качестве арендаторов) договоров аренды жилых домов и иных жилых помещений исключается.

Что касается юридических лиц как возможных арендаторов жилых домов и жилых помещений, то им указанные объекты могут быть предоставлены во владение или пользование на основе договора аренды. Однако правомочие юридического лица как арендатора в этом случае ограничиваются лишь возможностью использовать объект аренды исключительно для проживания граждан (п. 2 ст. 671 ГК).

### 3. 2 Особенности правого регулирования

Как отмечалось ранее, если предметом договора аренды является здание или сооружение, ряд общих положений об аренде не применяется, поскольку они замещаются специальными правилами. В отношении аренды нежилых помещений какие-либо специальные правила в ГК отсутствуют, поэтому к указанным правоотношениям общие правила о договоре аренды применяются в полном объеме.

Следует отметить, что некоторые положения об аренде зданий и сооружений и содержащиеся в ГК нормы о купле-продаже недвижимости (ст. 549-558) имеют непосредственно, что является совершенно оправданным. Тем самым обеспечивается единообразный правовой режим объектов недвижимости в имущественном обороте.

### 3. 3 Права арендатора на земельном участке

Здания и сооружения, относятся к объектам недвижимости, неразрывно связанным с землей, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. Владение и пользование такими объектами со стороны арендатора предполагает наличие у него определенных прав и в отношении земельного участка, на котором находится здание (сооружение). Четкому определению этих прав призваны способствовать некоторые правила содержащиеся в ГК (ст. 652, 653). Указанные правила сформулированы применительно к двум ситуациям: когда арендодатель здания или сооружения является собственником земельного участка и когда земельный участок, на котором находится здание (сооружение), не принадлежит арендодателю на праве собственности. В первом случае в договоре аренды здания (сооружения) одновременно решается вопрос о передаче арендатору в аренду и соответствующего земельного участка, на котором находится это здание (сооружение). Если же договор аренды здания (сооружения) не содержит каких-либо указаний о праве арендатора на земельный участок, считается, что к арендатору переходит на срок аренды здания (сооружения) право пользования частью земельного участка, занятой зданием (сооружением) и необходимой для использования его по назначению (п. 2 ст. 652 ГК).

Если земельный участок не принадлежит на праве собственности собственнику здания (сооружения), такое здание (сооружение) может быть передано в аренду без согласия собственника земли, при условии, что подобные действия собственника здания (сооружения) не будут противоречить закону или договору, заключенному с собственником земельного участка (п. 3 ст. 652 ГК). Безусловно, что при таких обстоятельствах к арендатору здания (сооружения) переходит от арендодателя соответственно и право пользования соответствующей частью земельного участка.

Защите прав и законных интересов арендаторов призвано способствовать положение, согласно которому арендатор здания (сооружения) сохраняет за собой право пользования частью земельного участка, занятой аренды зданием (сооружением) и необходимой для его использования по назначению, и в случае изменения собственника земельного участка, в том числе и в результате его продажи другому лицу (ст. 653 ГК).

### 3. 4 Арендная плата

В договоре аренды здания (сооружения) значительно возрастает по сравнению с арендой иного имущества роль условиям договора об арендной плате (ст. 654 ГК). Достаточно сказать, что к обязательствам, возникающим из договора аренды здания (сооружения), не могут быть применены общие правила об аренде, действующие в случаях, когда договором не определены размер, порядок, условия и сроки внесения арендной платы. Согласно общим положениям об аренде в подобных ситуациях стороны должны руководствоваться условиями об арендной плате, обычно применяемыми при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах (ст. 614 ГК). Если же объектом аренды является здание (сооружение) при отсутствии согласованного сторонами в письменной форме условия о размере арендной платы договор аренды здания (сооружения) считается не заключенным.

Предъявляемое к сторонам договора аренды здания (сооружения) требование об обязательном включении в договор условия о размере арендной платы под страхом признания его незаключенным отнюдь не означает, что квалифицирующим признаком договора аренды здания (сооружения), позволяющим выделять его в отдельный вид договора аренды, является то, что применительно к аренде здания (сооружения), в отличие от общих положений об аренде, условие об арендной плате приобретает значение существенного условия договора, как это нередко принято считать в юридической литературе.[[21]](#footnote-21)

Суть же специального правила регулирующего отношения, связанные с арендой зданий и сооружений, состоит в том, что к указанным правоотношениям не подлежат применению диспозитивные нормы, позволяющие определить существенное условие о размере арендной платы на тот случай, когда в документе, подписанном сторонами, отсутствует пункт об арендной плате. Действие упомянутой нормы о размере арендной платы (п. 3 ст. 424 ГК) означает, что в последнем случае, несмотря на отсутствие соответствующего пункта в договоре (документе), в договоре (как правоотношении) имеется существенное условие об арендной плате.

ГК не включает каких-либо специальных правил относительно формы арендной платы, порядка и сроков внесения арендатором арендных платежей. Поэтому в этой части сохраняют свое действие общие положения об аренде (ст. 614 ГК). И применительно к договору аренды здания или сооружения условие об арендной плате вовсе не обязательно должно определяться в форме твердой суммы платежей, вносимых периодически или единовременно. Стороны могут договориться об иных формах арендной платы, в частности: в виде установленной доли доходов арендатора от использования здания (сооружения); в форме услуг со стороны арендатора, оказываемых арендодателю; путем возложения на арендатора затрат на капитальный ремонт здания (сооружения), и т. д. Главное, чтобы встречное предоставление арендатора, получаемое арендодателем в качестве арендной платы, имело бы в договоре денежную оценку, что позволяло бы говорить о наличии соглашения сторон относительно размера арендной платы.

### 3. 5 Форма и государственная регистрация договора

Специальные требования к форме аренды здания (сооружения) состоят в том, что такой договор должен быть заключен в виде единого документа, подписанного сторонами. Несоблюдение этих требований влечет недействительность договора. ГК не требует нотариального удостоверения договора аренды здания или сооружения, впрочем, как и любой другой сделки с недвижимостью, за исключением случаев, установленных законом.

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).

По мнению И. Исрафилова, нежилые помещения вообще не являются отдельными объектами арендных отношений. Поскольку «они уже объединены под общим значением «здание» и к ним следует применять нормы, регулирующие аренду зданий. «Немаловажное значение при сдаче в аренду нежилого помещения, непосредственно связанного с земельным участком, - пишет И. Исрафилов, - имеет и определение в договоре порядка пользования арендатором данным земельным участком. Представляется, что в этих случаях к договору аренды следует приложить и план-схему земельного участка» (?!). мало того, оказывается, что «при отсутствии в договоре размера арендной платы договор аренды нежилого помещения считается незаключенным и не влечет никаких последствий»(?!). И все эти выводы, реализация которых может привести к колоссальным разрушительным последствиям для имущественного оборота (ведь по существу ставится под сомнение практически все договоры аренды нежилых помещений), основываются на одном-единственном формально-логическом умозаключении автора о том, что «понятие здание» несколько шире и по смысловому значению полностью охватывает понятие «нежилое помещение».

В отличие от ГК, который говорит о государственной регистрации именно договоров аренды (п. 2 ст. 609), ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» в некоторых случаях предусматривает государственную регистрацию права аренды. Например, согласно п.1 ст. 26 Закона право аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, а в соответствии с п. 3 той же статьи договор аренды помещения или части помещения регистрируется как обременение прав арендодателя соответствующего помещения (части помещения).

В соответствии с п. 3 ст. 433 ГК договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом. Законом (ГК, Законом о государственной регистрации) применительно к договору аренды здания или сооружения иное не установлено. Следовательно, и указанный договор считается заключенным с момента его государственной регистрации. Более того, в ГК имеется императивная норма (п. 1 ст. 425), согласно которой договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения. Следовательно, до момента государственной регистрации договора аренды здания или сооружения он не вступает в силу, т. е. не порождает абсолютно никаких прав и обязанностей.

Если говорить о технической стороне дела, то в соответствии с Правилами ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденными постановлением Правительство РФ от 18 февраля 1998 г. № 219, проведение государственной регистрации договоров и иных сделок в отношении недвижимого имущества удостоверяется штампом регистрационной надписи на оригинале правоустанавливающего документа (т. е. на тексте договора аренды) (п. 77).

Государственная регистрация договора аренды здания (сооружения) одновременно означает обременение права собственности или иного вещного права арендодателя на соответствующий объект, сданный в аренду. Соответствующие сведения о договоре аренды здания (сооружения) вносится в подразд. III Единого государственного реестра – «Записи об ограничениях (обременениях) права собственности и других вещных прав на объект недвижимого имущества» (п. 8 Правил).

В указанном подразделе Единого государственного реестра имеется специальная часть (подразд. III-1) для записей сведений об аренде. На месте записи об аренде в графу «Описание предмета аренды» заносятся данные об арендуемом объекте недвижимости или его части, а в графе «Срок» указываются даты начала и окончания аренды или дата начала аренды и ее продолжительность; если срок аренды договором не определен, вместо продолжительности аренды пишутся слова «срок не определен» (пп. 44, 45 Правил).

В случае прекращения аренды здания или сооружения указанные записи об обременение права собственности или иного вещного права арендодателя погашаются специальном штампом погашения регистрационной записи, проставляемым на лицевой стороне листа записи об аренде. В штампе погашения регистрационной записи проставляется дата регистрации прекращения соответствующего обременения и имя регистратора, заверенные подписью последнего (п. 62 Правил).

Никаких разделов, куда могли бы вноситься сведения о государственной регистрации права аренды, Единый государственный реестр на недвижимое имущество и сделок с ним не содержит. Право аренды здания или сооружения возникает из зарегистрированного договора аренды и им же удостоверяется.

### 3. 6 Исполнение договора

Определенными особенностями, требующими специального регулирования, отличается и исполнение договора аренды здания или сооружения. Передача указанного объекта недвижимости арендодателю и принятие его арендатором должны быть оформлены передаточным актом или иным документом, подписанным обеими сторонами (п. 1 ст. 655 ГК). До фактической передачи сданного в аренду здания или сооружения арендатору и подписания сторонами передаточного акта или иного соответствующего документа договор аренды не может считаться неисполненным. Более того, уклонение одной из сторон от передачи (принятия) соответствующего имущества или подписания передаточного акта рассматривается как отказ от исполнения договора аренды здания (сооружения).

Неисполнение арендодателем своих обязательств по передаче сданного в аренду здания или сооружения может повлечь для него различные неблагоприятные последствия, помимо общей обязанности должника возместить кредитору в связи с неисполнением обязательства убытки (ст. 393 ГК). В частности, в подобных случаях возможно применение ст. 398 ГК, согласно которой в случае неисполнения обязательства передать индивидуально-определенную вещь кредитору, последний в праве требовать отобрания этой вещи у должника и передачи ее кредитору на предусмотренных обязательством условиях. Вместо требования передать ему вещь, являющуюся предметом обязательства, кредитор вправе потребовать возмещения убытков. Если арендатор в результате просрочки арендодателя в исполнении по передаче имущества потерял интерес к договору аренды, он вправе требовать его расторжения и возмещения убытков, причиненных расторжением договора (п. 3 ст. 611 ГК).

Неисполнение арендодателем обязательства по принятию от арендодателя сданного в аренду здания или сооружения также влечет для него (помимо обязанности возместить причиненные убытки). В частности, в силу отсутствия какого-либо специального правила в § 4 гл. 34 ГК, в подобной ситуации в случаях, когда арендатор в нарушение закона, иных правовых актов или договора аренды не принимает арендованное имущество или отказывается его принять, арендодатель вправе потребовать от арендатора принять объект аренды или отказаться от исполнения договора.

По окончании срока действия аренды здания или сооружения либо в случае прекращения его по иным основаниям соответствующее здание или сооружение должно быть возвращено в том же порядке, как оно передавалось в аренду, т.е. передача указанного объекта недвижимости арендатором и принятие его арендодателем также оформляется передаточным актом или иным документом, подписанным обеими сторонами (п. 2 ст. 655 ГК). До этого момента (фактической передачи плюс подписания передаточного акта, ее удостоверяющего) арендатор не может считаться исполнившим свои обязательства.

В юридической литературе можно встретить еще один специфический момент, касающийся субъектного состава договора аренды зданий (сооружений) и нежилых помещений, а именно участия при определенных условиях в договоре аренды (на стороне арендодателя) такого субъекта, как балансодержатель здания (сооружения), у которого оно находится на праве хозяйственного ведения или оперативного управления.

Так, по мнению В. Н. Литовкина, «учреждение, не являясь титулодержателем в арендных отношениях может занимать свое определенное место в них, являясь балансодержателем (понятие, употребляемое в договорной практике и нормативных актах)». Причем в качестве примера такого нормативного акта, употребляющего понятие «балансодержатель», приводится одно из постановлений правительства Москвы, утвердившее типовую форму договора аренды нежилых помещений, зданий или сооружений (постановление от 13 августа 1996 г.)[[22]](#footnote-22).

«Балансодержатель, - пишет В. Н. Литовкин, - юридическое лицо, наделенное вещным правом (правом оперативного управления), подписывающее договор на стороне арендодателя, не являясь им, отвечая перед арендодателем лишь за техническое обслуживание, содержание, эксплуатацию и ремонт объекта аренды. Балансодержатель – хозяйствующий субъект арендодателя. Он не вправе заключать договор аренды. Этим правом наделен соответствующий комитет по управлению имуществом, являющийся в этом случае титулодержателем. Но подпись балансодержателя на стороне арендодателя требуется. В случае отказа балансодержателя от подписи комитет по управлению имуществом заключает договор независимо от позиции балансодержателя, а балансодержатель обязан выполнять обязанности на стороне арендодателя по договору».

Воспринимает фигуру балансодержателя как самостоятельного участника правоотношений, связанных с арендой зданий, сооружений и нежилых помещений, и судебно-арбитражная практика. Примером может служить следующее дело, рассмотренное в порядке надзора Президиумом Высшего Арбитражного Суда РФ.

Государственный комитет РФ по управлению государственным имуществом в свое время обратился в арбитражный суд с иском к товариществу с ограниченной ответственностью о досрочном расторжении договора аренды нежилых помещений.

Определением арбитражного суда иск был оставлен без рассмотрения на основании п. 5 ст. 87 АПК в связи с несоблюдением истцом порядка досудебного урегулирования спора, установленного ст. 619ГК: арендодатель (истец) не направлял арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок, нарушение которого и послужило впоследствии основанием для предъявления иска о расторжении договора. При рассмотрении дела апелляционной инстанции данное определение было оставлено без изменения.

Из материалов дела усматривалось, что спорный договор аренды был заключен между, с одной стороны, Госкомимуществом РФ (арендодателем) и первой эксплуатационной комендатурой Министерства обороны России (балансодержателем), в оперативном управлении которой находились соответствующие нежилые помещения, и, с другой стороны, товариществом с ограниченной ответственностью (арендатором) на срок 9 лет.

Рассматривая данное дело в связи с тем, что на состоявшиеся по нему судебные акты был принесен протест, Президиум Высшего Арбитражного Суда РФ согласился с необходимостью применения к спорным правоотношениям положения ст. 619 ГК, согласно которому арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок.

Вместе с тем, несмотря на то, что арендодатель (истец) действительно не направлял арендатору такого письменного предупреждения, досудебный порядок урегулирования спора был признан соблюденным, что послужило основанием к отмене определения арбитражного суда об оставлении иска без рассмотрения и направления дела на новое рассмотрение. При этом в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ было указано: «Одним из основных участников договора аренды является первая эксплуатационная комендатура Минобороны России, которая фактически занимается реализацией договора и которой должна вносится арендная плата. Названная комендатура после неоднократных имеющихся в деле предупреждений о необходимости исполнения ответчиком обязательств по договору аренду ходатайствовало о его расторжении ввиду существенных нарушений, допущенных арендатором, что соответствует требованиям ст. 619 и названного Кодекса и необоснованно не принято арбитражным судом.[[23]](#footnote-23)

Исходя из этого, следует признать, что арендатор был предупрежден о необходимости исполнения обязательства в установленный срок. При таких обстоятельствах состоявшиеся по делу судебные акты подлежат отмене».

## 4. Договор аренды предприятий

### 4. 1 Понятие и сфера применения

По договору аренды предприятий 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, предусмотренном 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, связанные с предприятием, права на обозначения, индивидуализирующие деятельность предприятия, и другие исключительные права. Помимо изложенного арендодатель должен уступить арендатору права требования и перевести на него долги, относящиеся к предприятию.

Исключение составляют права арендодателя, хотя и относящиеся к предприятию, однако полученные им на основании разрешения (лицензии) на занятие соответствующей деятельностью по общему правилу такие права не могут быть переданы арендатору без специального на то указания или иного правового акта. Вместе с тем, если все же в составе сдаваемого в аренду предприятия арендатору будут переданы и обязательства, которые не могут быть им исполнены в связи с отсутствием у него разрешения (лицензии), арендодатель не освобождается от соответствующих обязательств перед кредиторами, а следовательно, и от ответственности за их неисполнение (п. 2 ст. 656 ГК).

Как видим, договор аренды предприятия выделяется в отдельный вид аренды главным образом по признаку специфического объекта: особого имущества (предприятия), передаваемого в аренду.

Однако при безусловном определяющем значении данного критерия нельзя забывать и об объекте второго рода – действиях обязанной стороны, составляющих вместе с первым объектом (само предприятие, передаваемое в аренду) предмет обязательства, вытекающего из договора аренды предприятия. Действия арендодателя по договору аренды заключаются не только в передаче арендатору арендованного имущества, как это имеет место при всякой аренде, он должен также уступить арендатору права требования и перевести на последнего долги, связанные с деятельностью этого предприятия. Кроме того, на арендодателя лежит обязанность по подготовке предприятия к передаче его в аренду, исполнение которой предполагает совершение последним целого ряда действий, не характерных для других видов договора аренды: инвентаризация имущества предприятия, составление проекта передаточного акта и т.п. И напротив, в части обеспечения условий для использования арендованного имущества по его назначению (включая проведение его капитального ремонта) круг действий, осуществление которых по общим правилам об аренде возлагается на арендодателя, сокращается за счет возложения обязанности по совершению указанных действий на арендатора.

Поэтому применительно к договору аренды предприятия как отдельному виду аренды правильнее говорить не только о специфике объекта аренды, а в целом об особенностях его предмета, что и служит в данном случае критерием для выделения аренды предприятия в отдельный вид договора аренды.

Особенность правового регулирования договора аренды предприятия состоит в том, что к отношениям, регулируемым указанным договором, субсидиарному применению правила, регламентирующие договор аренды зданий и сооружений, и лишь при отсутствии таковых – общие положения об аренде имущества (п. 2 ст. 650 ГК).

Как отмечалось, квалифицирующим признаком, позволяющим выделять договор аренды предприятия в отдельный вид договора аренды имущества, является специфика предмета договора, включающего в себя, как и предмет всякого договора аренды, два рода объектов: во-первых, передаваемое в аренду предприятие как единый имущественный комплекс, используемый для предпринимательской деятельности; во-вторых, действия арендодателя по передаче предприятия во владение и пользование арендатора, а также действия последнего по его принятию, надлежащему пользованию арендованным имуществом, внесению платы и возврату арендованного имущественного комплекса арендодателю по окончании срока аренды.[[24]](#footnote-24)

Естественно, в соотношении указанных объектов, составляющих предмет договора аренды предприятия, превалирующую роль играет объект первого рода (предприятие). Именно специфические особенности предприятия как имущественного комплекса предопределяют необходимость специальных правил, регламентирующих действия сторон, связанные с его арендой.

Предприятие представляет собой довольно специфический объект гражданских прав, что нашло свое отражение в ГК ст. 132.

Несмотря то, что предприятие как имущественный комплекс признается законодательством недвижимостью, оно представляет собой совершенно особый объект гражданских прав.

Правовой режим предприятия как особого объекта гражданских прав просматривается не только в нормах, регулирующих договор аренды предприятия. Специальные правила, установленные ГК и в отношении некоторых других видов договоров, объектом которых является предприятие как имущественный комплекс: продажи (ст. 559-566); доверительного управления (пп. 1, 3 ст. 1013).

Итак, объектом договора аренды предприятия является предприятие в целом, как имущественный комплекс, за исключением прав и обязанностей, которые арендодатель не вправе передавать другим лицам. В этом смысле, на мой взгляд, необходимо выделить две категории прав арендодателя (собственника предприятия), в отношении которых в ГК предусмотрены два противоположных правила (п. 1, 2 ст. 656). К первой категории относятся права на фирменное наименование, товарный знак, знак обслуживания и другие средства индивидуализации арендодателя и его товаров, работ или услуг, а также принадлежащие ему на основании лицензии права на использование таких средств индивидуализации. Если иное не предусмотрено договором аренды предприятия, эти права переходят к арендатору.

Вторую категорию составляют права, полученные арендодателем на основании разрешения (лицензии) на занятие соответствующей деятельностью. Указанные права не подлежат передаче арендатору. Причем включение в состав передаваемого арендатору предприятия обязательств, исполнение которых арендатором невозможно при отсутствии у него разрешения (лицензии), не освобождает арендодателя от исполнения этих обязательств перед кредиторами и, следовательно, от ответственности за их неисполнение. В договоре аренды предприятия должны быть точно указаны состав и стоимость передаваемого в аренду предприятия, которая определяется на основе полной его инвентаризации.

Из ранее действовавших законодательных актов нормы об аренде (найме) предприятий включал в себя ГК 1922 г., который содержал целый ряд специальных правил, призванных регламентировать особенности, связанные именно с наймом предприятий. ГК 1964 г. не включал каких-либо норм о договоре найма предприятия как имущественного комплекса, да и само предприятие не рассматривалось в качестве объекта каких-либо сделок.

В период «перестройки», законодательство об арендных отношениях допускало сдачу в аренду предприятий (ст. 16 Основ законодательства об аренде). Заслуга ГК РФ состоит в том, что он впервые в истории отечественного законодательства выделил договор аренды предприятия в отдельный договор аренды имущества и предусмотрел комплекс специальных правил, в полной мере учитывающих, специфику правоотношений, связанных с арендой предприятия как единого имущественного комплекса, используемого для предпринимательской деятельности.[[25]](#footnote-25)

### 4. 2 Заключение договора. Форма и государственная регистрация договора аренды предприятия

Договор аренды предприятия считается заключенным после достижения сторонами в надлежащей форме соглашения по всем существенным условиям договора, с момента его государственной регистрации.

Существенная особенность порядка заключения договора аренды предприятия, отличающая его от других видов договоров аренды имущества, состоит в том, что арендодатель должен совершить определенные действия, являющиеся необходимыми для последующего заключения договора аренды предприятия. ГК (§ 5 гл. 34) не включает правил об обязательном удостоверении состава предприятия, как это имеет место при продаже предприятия (п. 2 ст. 561 ГК), когда стороны еще до подписания договора продажи предприятия должны составить и рассмотреть: акт инвентаризации, бухгалтерский баланс, заключение независимого аудитора о составе и стоимости предприятия, перечень всех долгов (обязательств), включаемых в состав предприятия с указанием кредиторов, характера, размера и сроков их требования. Указанные документы служат обязательным приложением к договору продажи предприятия.

Вместе с тем применительно к аренде предприятия в ГК содержатся положения, обязывающее арендодателя предоставить во владение и пользование арендатора не только основные средства предприятия, но и передать последнему в порядке, на условиях и в пределах, определяемых договором, запасы сырья, топлива, материалов и иные оборотные средства, а также имущественные права, связанные с предприятием. Выполнение данной обязанности арендодателем возможно только при условии полной инвентаризации предприятия.

Кроме того, при передаче предприятия в аренду на арендатора переводятся долги, относящиеся к предприятию, что предполагает составление арендодателем (в качестве приложения к договору) полного перечня всех долгов (обязательств), включаемых в состав арендуемого предприятия. Невозможно передать предприятие в аренду и без бухгалтерского баланса.

Другое дело, что в отличие от договора продажи предприятия, требования к форме договора аренды предприятия не включают требование о наличии в качестве обязательных приложений к договору, соответствующих документов, удостоверяющих состав и стоимость имущества предприятия, передаваемого в аренду. В то же время невозможно представить, как стороны могут согласовать существенное условие договора аренды предприятия о предмете договора при отсутствии указанных документов.

Требования к форме договора состоят лишь в том, что договор аренды предприятия заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Законодатель ужесточает последствия несоблюдения формы договора аренды предприятия. Как известно, по общему правилу несоблюдение простой письменной формы сделки лишает стороны права в случае спора ссылаться в подтверждение сделки и ее условий на свидетельские показания, но не лишает их права приводить письменные и другие доказательства (п. 1 ст. 162 ГК). В данном же случае несоблюдение формы договора аренды предприятия влечет его недействительность (п. 3 ст. 658 ГК).

Помимо условия о предмете договора к существенным условиям договора аренды относятся условия о размере арендной платы и о сроке аренды предприятия. По вопросу о размере арендной платы стороны должны руководствоваться нормами, регулирующими размер арендной платы по договору аренды здания или сооружения (ст. 654 ГК) Следовательно, текст договора аренды предприятия в обязательном порядке должен включать условие о размере арендной платы под страхом признания договора незаключенным. Что касается условия договора о сроке аренды предприятия, то какие-либо специальные правила на этот счет отсутствуют как в числе положений, регулирующих аренду предприятий, так и среди норм, регламентирующих аренду зданий или сооружений. В связи с этим условие о сроке аренды должно определяться сторонами при заключении договора аренды предприятия. Однако отсутствие в договоре условия о сроке аренды предприятия не влечет признания его незаключенным, поскольку в силу п. 2 ст. 610 ГК в этом случае договор аренды предприятия признается заключенным на неопределенный срок.

С точки зрения целесообразности заключения договора аренды предприятия без указания срока его действия необходимо обратить внимание на возможные последствия признания такого договора заключенным на неопределенный срок. В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за три месяца. Принимая во внимание трудоемкость заключения договора аренды предприятия, а также объем расходов, требуемых для исполнения указанного договора, представляется, что такая перспектива, вряд ли устроит стороны.

Характерная особенность договора аренды предприятия, заключается в том, что передача предприятия в аренду во всех случаях сопровождается, с одной стороны, уступкой арендатору прав требований арендодателя, а с другой – переводом на него долгов арендодателя, связанных с деятельностью передаваемого в аренду предприятия.

Права требования, подлежащие передаче арендатору вместе с предприятием, должны определяться в договоре аренды предприятия, их уступка арендатору осуществляется по общим правилам о цессии (ст. 382-386, 388-390 ГК).

Перевод долга требует во всех случаях согласия кредитора (п.1 ст. 391 ГК). Принимая во внимание, что у собственника (арендодателя) могут быть сотни и тысячи кредиторов по обязательствам, связанным с деятельностью этого предприятия, необходимость получения от каждого из них письменного соглашения на перевода долга явилась бы непреодолимым препятствием для передачи указанного предприятия в аренду. Поэтому законодатель предусмотрел на этот счет специальные правила об уведомлении кредиторов об аренде предприятия и наделил последних определенными правами, что в юридической литературе обоснованно рассматривается как особая форма из истребования согласия кредиторов на перевод долга.[[26]](#footnote-26)

В ГК предусмотрены положения, определяющие особый порядок уведомления кредиторов и получение их согласия на перевод долга по обязательствам, связанным с передаваемым в аренду предприятием, а также последствия нарушения этого порядка (ст. 657)

Обязанностью арендодателя по договору аренды предприятия является письменное уведомление кредиторов по обязательствам, включенным в состав предприятия, до момента передачи арендатору этого предприятия. Объем прав кредиторов и последствия реализации ими своих прав для сторон поставлены в прямую зависимость от исполнения арендодателем обязанности по уведомлению кредиторов об аренде предприятия.

Кроме того, по долгам, включенным в состав данного предприятия, которые были переданы арендатору без согласия кредиторов на перевод этих долгов, арендодатель и арендатор после передачи предприятия последнему несут солидарную ответственность.

Договор аренды предприятия подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации (п. 2 ст. 658 ГК).

С технической точки зрения государственная регистрация договора аренды предприятия как имущественного комплекса осуществляется соответствующим учреждением юстиции (регистрирующим органом) в месте регистрации арендодателя (собственника предприятия) как юридического лица (ошибка очевидна: предприятие как имущественный комплекс не может быть юридическим лицом). Проведение государственной регистрации договора аренды предприятия удостоверяется штампом регистрационной надписи на оригинале договора (п. 77 Правил ведения Единого государственного реестра на недвижимое имущество и сделок с ним). Одновременно в подразд. III вноситься запись об обременении правом собственности или иного вещного права арендодателя на переданное в аренду предприятие договором аренды (п. 44 Правил), а арендатору выдается свидетельство о государственной регистрации.

По окончании срока арендs предприятия либо прекращения обязательств, вытекающих из договора, по иным основаниям запись в Едином государственном реестре, об обременении права собственности либо иного вещного права арендодателя на предприятие погашается специальным штампом погашения регистрационной записи, в котором должны быть проставлены дата регистрации прекращения соответствующего обременения и имя регистратора, заверенное его подписью (п. 62 Правил).

### 4. 3 Особенности исполнения договора аренды предприятия

Исполнение обязательств по договору аренды предприятия требует от арендодателя совершения определенных действий, не свойственных иным договорным обязательствам. В частности, если иное не будет предусмотрено договором, арендодатель за свой счет должен подготовить предприятие к передаче арендатору, составить и представить на подписание арендатору передаточный акт. В передаточном акте в обязательном порядке должны найти отражение сведения об уведомлении кредиторов о сдаче предприятия в аренду, данные о составе и стоимости имущества предприятия.

Обязательство арендодателя по передаче арендатору сданного в аренду предприятия считается исполненным с момента фактической передачи арендатору имущества, входящего в состав предприятия, и удостоверения данного факта путем подписания передаточного акта обеими сторонами договора аренды.

Надлежащее исполнение обязательств по договору аренды предприятия на стороне арендатора предполагает прежде всего пользование арендованным предприятием в соответствии с его назначением, предусмотренным договором. Отличительной особенностью договора аренды предприятия по сравнению с другими видами аренды имущества является наделение арендатора значительно более широким кругом правомочий по распоряжению имуществом, входящим в состав арендованного предприятия. Данное обстоятельство объясняется спецификой объекта аренды: действующее предприятие («предприятие на ходу»), эксплуатация которого невозможна без реализации части имущества, входящего в состав предприятия, и приобретения нового имущества.

При анализе содержащихся в ГК положений, регулирующих порядок использования арендатором имущества сданного ему в аренду предприятия (ст. 660 ГК), обращает на себя диспозитивная норма, наделяющая арендатора немалыми правами в отношении этого имущества. Арендатор, в частности, вправе без согласия арендодателя продавать, обменивать, предоставлять во временное пользование или взаймы материальные ценности, входящие в состав имущества арендованного предприятия. Не требует согласия арендодателя также сдача указанных материальных ценностей в субаренду или передача арендатором его прав и обязанностей в отношении таких материальных ценностей другому лицу. Ограничением правомочий арендатора является запрет совершать действия, влекущие уменьшение стоимости арендованного предприятия в целом либо нарушающие условия договора аренды. Кроме того, отмеченные правомочия арендатора не распространяются на землю и другие природные ресурсы.

В ГК не предусмотрены какие-либо специальные последствия нарушения арендатором установленных законом или договором ограничений в распоряжении имуществом, входящим в состав арендованного предприятия, либо особые способы защиты в такой ситуации прав арендодателя как собственника указанного имущества. Поэтому в данном случае подлежат применению общие положения ГК об ответственности должника за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства (прежде всего ст. 393 ГК о возмещении убытков), а также о способах защиты субъективных гражданских прав (ст.12 ГК).

Кроме того, если нарушение арендатором условий договора носит существенный характер, арендодатель не лишен права потребовать расторжения договора в судебном порядке (ст. 619, п. 2 ст. 450 ГК).

Что касается действий, направленных на увеличение стоимости имущества арендованного предприятия путем изменения состава имущественного комплекса, его реконструкции, технического перевооружения и т. п., то арендатор волен их совершать без согласия арендодателя, если иное не предусмотрено договором (ст. 660 ГК).

Наделение арендаторов широкими правами по использованию имущества взятого в аренду предприятия, вплоть до отчуждения указанного имущества при условии, что это не влечет уменьшения стоимости предприятия, обусловлено, как правильно отмечает Г. С. Шапкина, «необходимостью создать им возможность для самостоятельного ведения производственно-хозяйственной, предпринимательской деятельности, достаточной свободы маневрирования ресурсами, дальнейшего развития производства».

Предоставление арендатору немалых возможностей по распоряжению имуществом, которое входит в состав арендованного предприятия, сочетается с возложением на него практически всех обязанностей по содержанию предприятия и несению расходов по его эксплуатации. В процессе исполнения договора аренды предприятия поддержание в течение всего срока действия договора этого предприятия в надлежащем техническом состоянии, осуществление как текущего, так и капитального ремонта является обязанностью арендатора. Именно арендатор несет все расходы, связанные с эксплуатацией арендованного предприятия и с уплатой платежей по страхованию арендованного имущества (ст. 661 ГК).[[27]](#footnote-27)

В процессе эксплуатации имущества арендованного предприятия арендатором могут быть произведены неотделимые улучшения этого имущества (разрешение арендодателя на это не требуется). Стоимость таких улучшений должна быть возмещена арендатору за счет арендодателя. Лишь в одном случае арендодатель может быть освобожден судом от возмещения стоимости улучшений имущества арендованного предприятия, произведенных арендатором. Для этого он должен доказать, что эти «улучшения» по своей стоимости несоразмерны реальному улучшению качества и эксплуатационных свойств имущества либо что они произведены арендатором без учета принципов добросовестности и разумности (ст. 662 ГК).

В данном случае законодатель счел возможным сформулировать применительно к договору аренды предприятия специальное правило, которое исключает действие одного из общих положений об аренде, предусматривающих, что стоимость неотделимых улучшений арендованного имущества, произведенных арендатором без согласия арендодателя, арендатору не возмещается (п.3 ст. 623 ГК).

Нормы ГК об изменении или расторжении договора, а также о последствиях недействительности сделок, предусматривающие возврат или взыскание в натуре передаточного (полученного) по договору, могут применяться к договору аренды предприятия при условии, что такие последствия не нарушают существенно прав и охраняемых законом интересов кредиторов арендодателя и арендатора, других лиц и не противоречат общественным интересам (ст. 663 ГК).

Возврат арендованного предприятия в связи с прекращением договора аренды должен быть произведен арендатором с соблюдением правил, установленных для передачи предприятия в аренду, с той лишь разницей, что обязанности по подготовке имущества, составлению передаточного акта и представлению его на подписание на этот раз возложены на арендатора (ст. 664 ГК).

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

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

## 5. Договор финансовой аренды (лизинга)

### 5. 1 Признаки договора лизинга

Договор финансовой аренды (договор лизинга) – гражданско-правовой договор, в соответствии с которым арендодатель обязуется приобрести в собственность указанное арендатором имущество у определенного им продавца и предоставить арендатору это имущество за плату во временное владение и пользование для предпринимательских целей (ст. 665 ГК).

Договор лизинга рассматривается ГК в качестве отдельного вида договорных арендных обязательств. С другими видами аренды договор лизинга объединяет то, что имущество передается арендодателем арендатору во временное возмездное владение и пользование.

Вместе с тем договору лизинга присущи определенные характерные особенности, выделяющие его в отдельный вид договора аренды. Во-первых, в качестве обязанного лица по договору лизинга, наряду с арендодателем и арендатором, выступает также продавец имущества, являющийся его собственником, не участвующий в договоре лизинга в качестве его стороны.

Во-вторых, арендодатель в отличие от общих положений об аренде не является собственником или титульным владельцем имущества, которое подлежит передаче в аренду. Более того, на арендодателя возлагается обязанность приобрести в собственность это имущество, принадлежащее другому лицу (продавцу). Данная обязанность арендодателя охватывается содержанием обязательства, возникающего из договора лизинга. Приобретая имущество для арендатора, арендодатель должен уведомить продавца о том, что это имущество предназначено для передачи его в аренду.

В-третьих, активная роль, обычно не свойственная арендным отношениям, в обязательстве по лизингу принадлежит арендатору. Именно арендатор определяет продавца и указывает имущество, которое должно быть приобретено арендодателем для последующей передачи в аренду. Безусловно, арендодатель освобождается от какой-либо ответственности за выбор предмета аренды и продавца. Исключение из этого правила могут составить лишь случаи, когда договором лизинга обязанности по определению продавца и выбору имущества возложены на арендодателя (ст. 665 ГК).[[28]](#footnote-28)

В-четвертых, передача арендодателю по договору лизинга имущества арендатору производится не арендодателем, а продавцом этого имущества. Тем не менее, ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение этой обязанности, если просрочка допущена по обстоятельствам, за которые отвечает арендодатель, возлагается на него. В этом случае арендатор вправе потребовать от арендодателя расторжения договора и возмещения убытков (п. 2 ст. 668 ГК). С момента передачи продавцом арендатору предусмотренного договором лизинга имущества к последнему переходит риск случайной гибели или порчи арендованного имущества.

Несколько иначе определяет понятие договора финансовой аренды (лизинга) и его признаки ФЗ «О лизинге». В его интерпретации данного понятия имеются три вида лизинга: финансовый лизинг, возвратный лизинг и оперативный лизинг.

Следует отметить, что так называемые возвратный лизинг и оперативный лизинг не обладают всеми необходимыми признаками договора лизинга, поскольку они, в частности, не включают в себя обязанности лизингодателя приобрести у продавца, определенного лизингополучателем, имущество в соответствии с указаниями лизингополучателя.

Что касается финансового лизинга, то это и есть договор лизинга (а не его отдельный вид), по которому лизингодатель обязуется приобрести в собственность указанное лизингополучателем имущество у определенного продавца и передать его лизингополучателю в качестве предмета лизинга за определенную плату, на определенный срок и на определенных условиях во временное владение и пользование, т. е. в аренду (п. 3 ст. 7 ФЗ «О лизинге»).

К основным признакам договора лизинга, которые нашли отражение в ГК, ФЗ «О лизинге» добавляет еще два обязательных условия.

Во-первых, срок, на который предмет лизинга передается лизингополучателю, должен быть соизмерим по продолжительности со сроком амортизации предмета лизинга или превышать его. Во-вторых, по истечении срока действия договора лизинга или до его истечения, при условии выплаты лизингополучателем полной суммы, предусмотренной договором лизинга, предмет лизинга должен переходить в собственность лизингополучателя. Следует заметить. Что в этой части ФЗ «О лизинге» не соответствует ГК.

Помимо видов лизинга ФЗ «О лизинге» выделяет так же формы и типы лизинга (ст. 7). При этом к основным формам лизинга согласно данному Закону, относятся внутренний лизинг и международный лизинг. Указанные формы лизинга не имеют серьезного правового значения, поскольку международный лизинг регулируется не внутренним законодательством, а Конвенцией о международном финансовом лизинге.

Критерием деления лизинга на основные типы является продолжительность срока его действия. По этому критерию в ФЗ «О лизинге» выделяются три основных типа лизинга: долгосрочный лизинг (осуществляемый в течение трех и более лет); среднесрочный лизинг (осуществляемый в течение от полутора до трех лет); краткосрочный лизинг (на срок не менее полутора лет).

И, наконец, ФЗ «О лизинге» (ст. 2) вводится понятие «лизинговая сделка», под которой разумеется совокупность договоров, необходимых для реализации договора лизинга между лизингодателем, лизингополучателем и продавцом (поставщиком) предмета лизинга. Законодатель хотел подчеркнуть неразрывную связь договора лизинга и договора купли-продажи (поставки) лизингового имущества. Но сделал он это крайне неудачно, использовав одну из основных гражданско-правовых категорий, имеющих совершенно определенные смысл и значение. Сделками, как известно, признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение и прекращение гражданских прав и обязанностей. Да и с практической точки зрения введение понятия «лизинговая сделка» представляется бессмысленным.[[29]](#footnote-29)

### 5. 2 Основные элементы договора лизинга

Обычно к основным элементам всякого гражданско-правового договора относятся: его субъекты, объекты, содержание (права и обязанности сторон), форма договора. Все эти элементы присущи, естественно, и договору лизинга.

Субъектами договора лизинга признаются арендодатель и арендатор лизингового имущества; тем самым подчеркивается, что договор лизинга является одним из видов договоров аренды. Специальных требований, предъявляемых к субъектам договора лизинга, нет, хотя из определения понятия этого договора (лизинговое имущество предоставляется арендатору в аренду для предпринимательских целей) можно сделать вывод, что арендатором должны выступать коммерческая организация или гражданин, зарегистрированный в качестве индивидуального предпринимателя.

Что касается арендодателя, то решать вопрос о том, должен ли он иметь статус коммерческой организации (юридические лица) или индивидуального предпринимателя (физические лица), ГК предоставил ФЗ вместе с полномочиями по определению перечня видов предпринимательской деятельности, осуществление которой требует получения специального разрешения – лицензии (ст. 49 ГК).

Федеральный закон «О лизинге» конкретизировал понятия субъектов лизинга (ст. 4). В соответствии с указанными Законом субъектами лизинга являются:

* лизингодатель – физическое или юридическое лицо, которое за счет привлеченных или собственных денежных средств приобретает в ходе реализации лизинговой сделки в собственность имущество и предоставляет его в качестве предмета лизинга лизингополучателю за определенную плату, на определенный срок и на определенных условиях во временное владение и в пользование с переходом или без перехода к лизингополучателю права собственности на предмет лизинга;
* лизингополучатель - физическое или юридическое лицо, которое в соответствии с договором лизинга обязано принять предмет лизинга за определенную плату, на определенный срок и на определенных условиях во временное владение и в пользование в соответствии с договором лизинга;
* продавец (поставщик) - физическое или юридическое лицо, которое в соответствии с договором купли-продажи с лизингодателем продает лизингодателю в обусловленный срок производимое (закупаемое) им имущество, являющееся предметом лизинга. Продавец (поставщик) обязан передать предмет лизинга лизингодателю или лизингополучателю в соответствии с условиями договора купли-продажи.

Любой из субъектов лизинга может быть резидентом РФ, Нерезидентом РФ, а также субъектом предпринимательской деятельности с участием иностранного инвестора.

Следует обратить внимание, что, говоря о продавце (поставщике) как субъекте лизинга, ФЗ «О лизинге» под понятием «лизинг» имеет в виду не договор финансовой аренды (лизинга), а «вид инвестиционной деятельности по приобретению имущества …» (ст. 2 ФЗ «О лизинге»).

Между тем договор финансовой аренды (лизинга) – это договор, заключаемый между арендодателем (лизингодателем) и арендатором (лизингополучателем). Продавец стороной в этом договоре не является, следовательно, он не может признаваться и субъектом договора лизинга.

Объектами договора финансовой аренды (лизинга) могут быть любые непотребляемые вещи, используемые для предпринимательской деятельности, за исключением земельных участков и других природных объектов (ст. 666 ГК). ФЗ «О лизинге» конкретизирует данную норму ГК, устанавливая, что объектом лизинга могут быть любые непотребляемые вещи, в том числе предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другое движимое и недвижимое имущество, которое может использоваться для предпринимательской деятельности. Объектами лизинга не могут быть земельные участки и другие природные объекты, а также имущество, которое федеральными законами запрещено для свободного обращения или для которого установлен особый порядок обращения (ст. 3).

Имущественные права ни при каких условиях не могут быть самостоятельным объектом лизинга, как это предусматривалось Указом Президента РФ от 17. 09.94 г. № 1929 «О развитии финансового лизинга в инвестиционной деятельности».

Содержание договора лизинга представляет собой совокупность прав и обязанностей сторон, вытекающих из этого договора. Своеобразие содержания договора лизинга в основном объясняется тем, что возникшие из него обязательства представляют собой сочетание, с одной стороны, прав и обязанностей арендатора и арендодателя, типичных для арендных отношений, а с другой – некоторых особых прав и обязанностей сторон, связанных с необходимостью заключения договора купли-продажи для приобретения арендодателем лизингового имущества с последующей передачей его арендатору. Следствием этого является возложение отдельных прав и обязанностей арендодателя, выступающего одновременно покупателем имущества по договору купли-продажи, как на арендатора по договору лизинга (права и обязанности покупателя), так и на продавца по договору купли-продажи (права и обязанности арендодателя).[[30]](#footnote-30)

Основная обязанность арендодателя (лизингодателя) состоит в том, что он должен приобрести в собственность указанное арендатором (лизингополучателем) имущество у определенного последним продавца (поставщика) и предоставить это имущество арендатору (лизингополучателю) во временное владение и пользование.

Выполнение данной обязанности состоит в том, что лизингодатель должен заключить договор купли-продажи (поставки) лизингового имущества с продавцом (поставщиком) в соответствии с указаниями лизингополучателя. Вытекающие из такого договора обязанности по передаче товара продавец должен исполнить не перед покупателем по договору (лизингодателем), а перед лизингополучателем, не являющимся стороной в этом договоре.

Арендатор (лизингополучатель) имеет права и несет обязанности, предусмотренные законом для покупателя по договору купли-продажи (за арендодателя), кроме обязанности оплатить приобретенное имущество, как если бы он был стороной по договору купли-продажи.

Роль арендодателя в обязательстве, возникшем из договора купли-продажи, где он являлся покупателем, помимо обязанности оплатить приобретенное у продавца имущество, сводится к тому, что без его согласия арендатор не может расторгнуть договор купли-продажи и что ему предоставляется (наряду с арендатором) статус солидарного кредитора по отношению к продавцу. Именно арендатор (лизингополучатель) наделен правом предъявлять непосредственно продавцу имущества, являющегося объектом договора лизинга, требования, вытекающие из договора купли-продажи, заключенного между продавцом (поставщиком) и арендодателем (лизингодателем), в частности, в отношении качества и комплектности имущества, сроков его поставки и в других случаях ненадлежащего исполнения договора продавцом (поставщиком).

В лизинговых отношениях риск случайной гибели или случайной порчи лизингового имущества переходит непосредственно к лизингополучателю в момент передачи ему этого имущества, если иное не предусмотрено договором лизинга (ст. 669 ГК).

В лизинговых отношениях проданное имущество передается продавцом (поставщиком) непосредственно лизингополучателю в месте нахождения последнего. Если же стороны имеют в виду иное место исполнения продавцом (поставщиком) обязательства по передаче имущества, это должно быть специально предусмотрено договором лизинга (ст. 668 ГК).

Определенным своеобразием отличается и право собственности на лизинговое имущество, приобретенное лизингодателем по договору купли-продажи. Получая это имущество в собственность, лизингодатель, тем не менее, не обладает такими традиционными правомочиями собственника, как право владения и право пользования собственным имуществом.

Да и право распоряжения этим имуществом ограничено одной-единственной возможностью: лизингодатель должен передать его в аренду лизингополучателю.

Основные обязанности лизингополучателя заключаются в том, что он должен принять лизинговое имущество у продавца, использовать его по назначению, определенному договором лизинга, обеспечить его сохранность и надлежащее техническое состояние, своевременно вносить лизингодателю лизинговые платежи, а по окончании срока лизинга возвратить лизинговое имущество лизингодателю либо приобрести его в собственность (если это предусмотрено договором).

Выполнение обязанности по принятию лизингового имущества от лизингодателя предполагает: во-первых, совершение со стороны лизингополучателя всех действий, которые в соответствии с обычно предъявляемыми требованиями, необходимы с его стороны для объяснения передачи продавцом и получения соответствующего имущества с учетом того, что лизингополучатель несет обязанности, предусмотренные ГК для покупателя по договору купли-продажи; во-вторых, проверку, лизингополучателем качества и комплектности указанного имущества в целях выявления его недостатков (в том числе скрытых) и иных несоответствий условиям договора купли-продажи, а при выявлении таковых – извещением продавца о нарушении договора; в-третьих, принятие лизингополучателем мер к своевременному оформлению приема-передачи лизингового имущества, если такое оформление требуется в соответствии с законодательством.

Лизингополучатель обязан пользоваться лизинговым имуществом в соответствии с условиями договора лизинга, а если такие условия в договоре не определены - в соответствии с назначением имущества. В процессе использования имущества лизингополучатель должен поддерживать его в непрерывном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества, если иное не установлено законом или договором лизинга (п. 1 ст. 615, п. 2 ст. 616 ГК).

При наличии письменного согласия лизингодателя лизингополучатель может передать лизинговое имущество третьему лицу в субаренду, а также передавать свои права по договору лизинга другому лицу, но и предоставлять указанное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог или вносить их в качестве вклада в уставный (складочный) капитал.

Следующая, из числа основных обязанность лизингополучателя – своевременно выплачивать лизингодателю арендную плату – лизинговые платежи. ГК не содержит каких-либо специальных правил о размере арендной платы (общей суммы) и конкретных лизинговых платежей, порядка, условий и срока их внесения, полагаясь на то, что они будут урегулированы общими положениями об аренде, касающимися арендной платы. Еще одна из числа основных, обязанность лизингополучателя заключается в том, что по окончании срока лизинга он должен возвратить лизинговое имущество лизингодателю в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором.

В случае нарушения лизингополучателем условий договора лизинга (надо понимать, любых нарушений, а не только существенных, - главное, чтобы эти нарушения были квалифицированы как «бесспорные» и «очевидные») лизингодатель наделяется двумя дополнительными правомочиями: правом бесспорного взыскания денежных сумм и правом бесспорного изъятия предмета лизинга.

Что касается бесспорного взыскания с лизингополучателя денежных сумм, например задолженности по лизинговым платежам, это означает, что лизингодатель выставляет на инкассо платежные документы для списания со счета лизингополучателя денежных средств без согласия последнего. Необходимо обратить внимание и на норму ФЗ «О лизинге», предусматривающую, что «лизингодатель имеет право в бесспорном порядке изъять предмет лизинга в порядке, установленном договором лизинга» (п. 4 ст. 13).

### 5. 3 Существенные условия и форма договора лизинга

К существенным условиям договора лизинга относятся условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение (п. 1 ст. 432 ГК).

Учитывая, что договор лизинга считается заключенным лишь в том случае, когда между сторонами – лизингодателем и лизингополучателем достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора, представляется необходимым подробно рассмотреть вопрос о существенных условиях договора лизинга.

Особенностью предмета договора лизинга является то, что он включает в себя помимо объекта лизинга (лизинговое имущество) еще два рода действий обязанных сторон: во-первых, традиционные действия арендатора по принятию имущества в аренду, обеспечению его сохранности и использования по назначению, выплате платежей и возврату имущества по окончании срока лизинга (либо приобретению его в собственность); во-вторых, действия лизингодателя по заключению договора купли-продажи (поставки) лизингового имущества с продавцом (поставщиком) в соответствии с указаниями лизингополучателя.

К числу условий, которые названы в законодательстве как существенные или необходимые для договора лизинга, относятся все те условия, которые названы в качестве таковых общими положениями об аренде (§ 1 гл. 34 ГК) и содержащимися в ГК специальными правилами о договоре лизинга (§ 6 гл. 34).[[31]](#footnote-31)

Некоторые положения о существенных условиях договора лизинга имеются в ФЗ «О лизинге». Согласно п. 4 ст. 15 данного Закона договор лизинга должен содержать следующие существенные положения: точное описание предмета лизинга; объем передаваемых прав собственности; наименование места и указание порядка передачи предмета лизинга; указание срока действия договора лизинга; порядок балансового учета предмета лизинга; порядок содержания и ремонта предмета лизинга; перечень дополнительных услуг; указание общей суммы договора лизинга и размера вознаграждения лизингодателя; порядок расчетов; определение обязанности лизингодателя или лизингополучателя застраховать предмет лизинга от связанных с договором лизинга рисков, если иное не предусмотрено договором.

Видимо, при формулировании названных положений о существенных условиях договора лизинга не принимались во внимание возможные последствия, ведь вопрос о признании незаключенным в связи с отсутствием в нем какого-либо из существенных условий в реальной жизни поднимается обычно недобросовестной стороной договора. О наименовании места и определении порядка передачи предмета лизинга, а также о порядке содержания и ремонта лизингового имущества – имеются диспозитивные нормы как в ГК, так и в ФЗ «О лизинге».

Статья 668 ГК, согласно которой, если иное не предусмотрено договором лизинга, имущество, являющееся предметом этого договора передается продавцом непосредственно арендатору (лизингополучателю) в месте нахождения последнего. Обязанности по содержанию и текущему ремонту имущества возложены на арендатора (лизингополучателя), а его капитальный ремонт должен производить арендодатель (лизингодатель).

О форме договора лизинга каких-либо специальных правил в § 6 гл. 34 ГК нет. ФЗ «О лизинге» предусматривает, что договор лизинга независимо от срока заключения в письменной форме (п. 1 ст. 15), хотя данная норма на мой взгляд является излишней, поскольку требования о соблюдении письменной формы договора лизинга как гражданско-правовой сделки вытекает из ст. 161 ГК. Форма договора лизинга при отсутствии специального регулирования должна определяться в соответствии с общими положениями об аренде, а именно ст. 603 ГК, которая говорит лишь о письменной форме договора. Немного иначе решается вопрос о государственной регистрации договора лизинга. Каких-либо специальных правил на этот счет ГК и ФЗ «О лизинге» не содержат.

Хотя в ФЗ есть ст. 20 о порядке регистрации имущества – предмета лизинга. Согласно данной статье регистрация недвижимого имущества – предмета лизинга по договору лизинга – осуществляется, в установленном законодательством РФ в порядке. Однако данные положения не имеют отношения к вопросу о государственной регистрации договора лизинга, в них речь идет о специальном учете отдельных имущественных объектов.

При отсутствии специальных правил, регулирующих договор лизинга, подлежат применению общие положения об аренде (§ 1 гл. 34), которые включают в себя норму о том, что договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом (п. 2 ст. 603 ГК). Следовательно, если объектом лизинга является недвижимое имущество либо оно входит в состав лизингового имущества, такой договор лизинга подлежит государственной регистрации и вступает в силу с момента государственной регистрации.

Из этого также следует, что в отличие от договора аренды здания или сооружения договор лизинга указанных объектов подлежит государственной регистрации и в том случае, когда срок лизинга здания (сооружения) не превышает одного года.

# Заключение

Подводя итог данной дипломной работы, обоснованно утверждаю, что цель ее написания мною полностью достигнута.

Во-первых, мною были рассмотрены теоретические вопросы, касающиеся общих положений об Аренде. В данной главе были затронуты и рассмотрены такие важные ее составляющие как:

* Понятие договора аренды
* Существенное условие договора аренды
* Форма и государственная регистрация договора аренды
* Субъекты договора аренды
* Объекты договора аренды
* Расторжение (изменение) договора аренды

Мною преднамеренно из данной главы был исключен один из пунктов, касающийся прав и обязанностей сторон по договору аренды, т. к. в последующем он раскрывается в главе второй, Ъ отдельные виды договора аренды применительно к каждому из них.

На мой взгляд, законодатель обеспечил детальное регулирование договора аренды, а именно, тех вопросов, которые являются общими как для договора аренды, так и для его отдельных видов. Большинство норм, регулирующих договор аренды носят диспозитивный характер, они действуют в том случае, если стороны урегулировали соответствующие вопросы в договоре.

Подводя вывод о данной главе, следует дать общую характеристику договору аренды в целом. Данный договор относится к числу двусторонних договоров, является консенсуальным, возмездным и взаимным.

Во-вторых, в главе второй которая носит названия отдельные виды договора аренды мною приведены и рассмотрены теоретические вопросы затрагивающие каждый из них, а также приведена судебная и судебно-арбитражная практика.

Внимание было уделено следующим видам договора аренды:

* Договор проката
* Договор аренды транспортных средств
* Договор аренды зданий и сооружений
* Договор аренды предприятий
* Договор финансовой аренды (лизинг).

Считаю, необходимым подвести итог каждого из выше в главе второй отдельных видов договора аренды.

В договоре проката мы видим, что Арендодателем по договору может быть только лицо (коммерческая организация или индивидуальный предприниматель), осуществляющее постоянную предпринимательскую деятельность по сдаче имущества в аренду. Это является отличительной чертой характерной данному виду аренды. Следует также заострить внимание на том, что централизованная сеть ателье проката практически распалась. В качестве примера можно привести лишь специализированные магазины «Кодак», сдающие напрокат фотоаппараты, а также видеопрокаты, сдающие напрокат видеокассеты.

В договоре аренды транспортных средств объединены два вида обязательств: а) непосредственно связанное с предоставлением транспортного средства в аренду во временное владение и пользование за плату; б) связанных с окончанием арендатору услуг по управлению и его технической эксплуатации.

Сочетание этих обязательств в одном договоре влияет не только на его содержание, но и на ряд других связанных с исполнением договора обязательств. К примеру, учитывая специфику предмета договора, а именно: предоставление в аренду транспортное средство – законодатель исключил возможность применения к данным правоотношениям общих положений об аренде.

Что касается имеющихся различий в правовом регулировании двух разновидностей договоров аренды транспортных средств: соответственно аренды транспортных средств с экипажем и без экипажа, то все они предопределены тем, что в первом случае обязанности по управлению и технической эксплуатации транспортного средства остаются на арендодателя, а во втором случае – осуществляются арендатором транспортного средства.

Также еще одной из особенностей договора аренды транспортного средства является следующее, законодатель не обеспечил ГК исчерпывающее регулирование обязательств возникающих из договора аренды транспортного средства, напротив, более подробному определению особенностей аренды отдельных видов транспортных средств было предоставлено место в транспортном уставах и кодексах.

В нынешних условиях договор аренды зданий и сооружений имеет исключительно важное значение. Цель данного договора – обеспечить передачу имущества во временное владение и пользование. В этом заинтересованы обе стороны. Интерес арендодателя предполагает, что с помощью передачи здания или сооружения в аренду реализуются его интересы как собственника по изъявлению дохода из имеющейся у него в наличии собственности.

Заинтересованность арендатора к использованию нанятого недвижимого имущества состоит в том, чтобы, не обременяя себя всякий раз приобретением зданий в собственность, получить возможность эффективного использования временно нанятого помещения для производственных или иных коммерческих целей. Действительно давайте посмотрим, что обычно является арендатором – это, как правило, юридические лица или предприниматели, осуществляющие свою коммерческую деятельность, они редко являются собственниками зданий, в которых располагаются их офисы, склады и т. д. поскольку пока не располагают достойными средствами.

Заключение договора аренды здания или сооружения в таких случаях – является единственно правильным решением в сложившейся ситуации, к тому же в ходе аренды арендатор может выкупить имущество в собственность. Итак, договор аренды зданий и сооружений приносит пользу и удовлетворении потребностей обеих сторон. Его значение состоит в том, что он способствует развитию коммерческой деятельности, поддерживает предпринимателей.

Договор Аренды предприятий является новеллой для Послереволюцинного Российского законодательства. ГК 1964 не включал каких-либо норм о договоре найма предприятия как имущественного комплекса, да и само предприятие не рассматривалось в качестве объекта каких-либо сделок. Так же заслугой законодателя является то, что он предусмотрел комплекс специальных правил в полной мере учитывающих специфику правоотношений, связанных с арендой предприятия как единого имущественного комплекса, используемого для предпринимательской деятельности.

Последним, в дипломной работе рассмотрел договор лизинга (финансовой аренды). О нем следует сказать следующее, что данный вид договора аренды скандально противоречив в своем правовом регулировании. Государственной Рукой 11 сентября 1998 г. был принят ФЗ «О лизинге». В результате внимательного и детального изучения его текста складывается впечатление, что в Российском законодательстве отсутствуют какие-либо нормы, регулирующие договор лизинга, на самом же деле это не так.

На мой взгляд, только этим объясняется наличие огромного числа противоречий нормам ГК РФ. Приведу основные из них, в законе дается понятие «лизинговая сделка», которая по мнению авторов закона представляет собой «совокупность договоров, необходимых для реализации договора лизинга между лизингодателем, лизингополучателем и продавцом (поставщиком) предмета лизинга». Для чего внесено это понятие в ФЗ непонятно! Под лизингом в данном законе подразумевается вид индивидуальной деятельности.

Забыли и авторы, и вместе с ними и законодатель об основном термине характерном для лизинговых правоотношений, а именно Аренда. Из этого можно сделать вывод, что законодательство, регулирующее отдельные виды договоров аренды следует привести в соответствие нормам ГК РФ.

Принимая во внимание все выше сказанное, считаю, что цель работы, поставленная мною в ее Введении достигнута, и в ней раскрыты максимальные знания, касающиеся договора аренды и его видов.

# Список литературы

I Нормативные акты

1. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ части перовой и второй (постатейный) / Руководитель авторского коллектива и ответственный редактор доктор юридических наук, профессор О. И. Садиков. М.: ИНФРА-М, 1999.

2. Арбитражный процессуальный кодекс РФ от 24. 07. 2002.

3. Водный кодекс РФ от 16.11.1995.

4. Лесной кодекс РФ от 29.12. 1997.

5. Земельный кодекс РФ 25.10. 2001.

6. ФЗ «О лизинге» от 29.10. 98.

7. Закон РФ «О недрах» ( в ред. 3.03.95) // СЗ РФ 1995, №10.

8. ФЗ «О федеральном железнодорожном транспорте».

9. ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Собрание законодательства Российской Федерации, 1997, № 30, ст. 3594.

10. Закон Ряз. Обл. от 3 августа 1998, № 1-03 «Об арендной плате за государственное имущество».

11. Закон Ряз. Обл. от 3 апреля 2001, № 20-03 «О порядке сдачи в Аренду гос. имущества Ряз. Области». Принят постановлением Ряз. Обл. думы от 21 марта 2001 № 128 с изменениями и дополнениями от 29 июля 2002.

12. Закон Ряз. Обл. от 29 декабря 2003, №110-03 «О базовой стоимости 1 кв. м. площади государственного имущества Ряз. Обл. на 2004 для целей аренды». Принят постановлением Ряз. Обл. думы 17 декабря 2003.

13. Указ президента РФ от 14. 10 92. № 1320 «О регулировании арендных отношений и приватизации имущества государственных и муниципальных предприятий, сданных в аренду» // Собрание Актов Президента и Правительства РФ 19. 10. 92, № 16.

14. Постановление Правительства РФ от 15 августа 1997, № 1025 «Об утверждении Правил бытового обслуживания населения в Российской Федерации» // Собрание законодательства Российской Федерации 25 августа 1997.

15. Постановление Главы Администрации Ряз. Обл. 17 августа 1998, № 408 «О порядке организации и проведения конкурса на право заключения договора аренды объектов гос. имущества Ряз. Обл.» с изменениями от 2 августа 2002.

16. Решение Ряз. гор. Совета от 30 мая 2002, № 220 «Об утверждении положения о порядке передачи в аренду мун. имущества гр. Рязани и базовой ставки арендной платы» с изменениями от 26 июля 2003.

17. Положение «О порядке сдачи в аренду вагонов инвентарного парка железных дорог РФ». Утверждено МПС РФ от 25 марта 1997, № А-354у.

18. Правила ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

II Судебная практика

1. Приложение к информационному письму Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 16 февраля 2001 г. № 59 Обзор практики разрешения споров, связанных с применением ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Вестник ВАС РФ, 2001, № 4.

2. Обзор практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав. Приложение к информационному письму Президента Высшего Арбитражного Суда РФ от 28 апреля 1997, № 13.

3. Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой. Приложение к информационному письму Президента Высшего Арбитражного Суда РФ от 11 января 2002, № 66.

4. Постановление Пленума Верховного суда РФ от 29.09. 94, № 4 «О практике рассмотрения судами дел о защите прав потребителей» // Бюлл. Верховного суда РФ 1995, № 1, 7; 1997. № 1.

5. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 28 апреля 1997 г., № 13 // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ, 1997, № 7, ст. 100.

6. Постановление Пленума Верховного суда РФ от 13.11. 97, № 21 «Обзор принятия разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости».

7. Постановление Пленума суда Ряз. Обл. от 21.02. 2002, № А54-3763 / 01-66.

8. Определение Ряз. Обл. суда от 12 сентября 2001, № 33-1291-01.

III Учебники. Книги

1. Гражданское право. Учебник / Под ред. А. П. Сергиева, Ю. К. Толстого. – М.: «Проспект», 1997.

2. М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. Договорное право. К-2. – М.: «Статус», 2003.

3. В. В. Витрянский. Договор Аренды и его виды.

4. Оглобина О. М. Аренда и купля-продажа недвижимости: практическое пособие. – М., 2003.

5. Ш. А. Морозова. Договор Аренды, учет и налогообложение.

6. Симонова М. И. Аренда, Лизинг, прокат. Изд. «Статус-Кво 97», 2001.

7. Коболкин А., Сопникова Л. Договор проката // российская юстиция в 6 июле 2000, с.63.

8. «Нежилые помещения как объекты гражданских прав» В. А. Лелеч // ГАРАНТ справочно-правовая система.

9. «Нежилые помещения как объект Аренды» Т. Ю. Комарова. Законодательство № 4. апрель 2003.

10. Исрафилов И. Аренда нежилых помещений // Хозяйство и право, 1997, № 10.

1. См.: Римское частное право: Учебник. / Под ред. проф. И. Б. Новицкого и проф. И. С.Перетерского. М., 1996. С. 445-446. [↑](#footnote-ref-1)
2. См. Римское частное право: Учебник. С. 446. [↑](#footnote-ref-2)
3. Мейер Д. И. Русское гражданское право: ч. 2. М., 1997. С. 260. [↑](#footnote-ref-3)
4. Шершеневич Г. Ф. Курс гражданского права. Т. 2. СПб, 1902. С. 159. [↑](#footnote-ref-4)
5. Мейер Д. И. Указ. соч. С.2. Ст. 261. [↑](#footnote-ref-5)
6. См.: Вестник ВАС РФ. 1993, № 11, С. 104 [↑](#footnote-ref-6)
7. [↑](#footnote-ref-7)
8. [↑](#footnote-ref-8)
9. [↑](#footnote-ref-9)
10. Коболкин А., Сопникаова Л.Договор проката // Российская юстиция 6 июнь2000г. С. 58. [↑](#footnote-ref-10)
11. Коболкин А., Сопникаова Л.Договор проката // Российская юстиция 6 июнь2000г. С. 62. [↑](#footnote-ref-11)
12. Витрянский В. В, договор аренды и его виды. М.: 1999. С. 149. [↑](#footnote-ref-12)
13. Коболкин А., Сопникаова Л.Договор проката // Российская юстиция 6 июнь2000г. С. 63. [↑](#footnote-ref-13)
14. Гражданское право России. Часть вторая. Обязательное право. С. 214. [↑](#footnote-ref-14)
15. ГАМНИ. С. 513. [↑](#footnote-ref-15)
16. СЗ РФ. 1997, № 12. Ст. 1383. [↑](#footnote-ref-16)
17. М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. Договорное право. К-2. Изд. Статус. М.: 2003, с. 507. [↑](#footnote-ref-17)
18. Сыроедов Н. А. Указ. соч. С. 91. [↑](#footnote-ref-18)
19. Гражданское право: Учебник / Под ред. А. П. Сергеева, Ю. К. Толстого. Ч. П. С. 185. [↑](#footnote-ref-19)
20. Вестник ВАС РФ. 1996, № 9. [↑](#footnote-ref-20)
21. Аренда и Купля-Продажа недвижимости: практическое пособие / Оглобин О. М. – М.: 2003. С. 49. [↑](#footnote-ref-21)
22. Вестник мэрии Москвы. 1996, №21. С. 54-62. [↑](#footnote-ref-22)
23. М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. Договорное право. К-2. Изд. Статус. М.: 2003, с. 507. [↑](#footnote-ref-23)
24. Учебник Гражданского право / Под ред. А. П. Сергеева, Ю. К. Толстого. С. 188. [↑](#footnote-ref-24)
25. М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. Договорное право. К-2. Изд. Статус. М.: 2003, с. 544. [↑](#footnote-ref-25)
26. Учебник Гражданского право / Под ред. А. П. Сергеева, Ю. К. Толстого. С. 189. [↑](#footnote-ref-26)
27. М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. Договорное право. К-2. Изд. Статус. М.: 2003, с. 551. [↑](#footnote-ref-27)
28. М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. Договорное право. К-2. Изд. Статус. М.: 2003, с. 582. [↑](#footnote-ref-28)
29. Симонова М. И., Аренда, Лизинг, Прокат. Изд. Статус-Кво 97, 2001, с. 79. [↑](#footnote-ref-29)
30. М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. Договорное право. К-2. Изд. Статус. М.: 2003, с. 587. [↑](#footnote-ref-30)
31. М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. Договорное право. К-2. Изд. Статус. М.: 2003, с. 601. [↑](#footnote-ref-31)