ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО ОБРАЗОВАНИЮ РФ

МОСКОВСКИЙ ФИЛИАЛ «НЬЮ-ЙОРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ИМЕНИ ПАТРИСА ЛУМУМБЫ»

**Кафедра Гражданско-правовых дисциплин**

ДИПЛОМНАЯ РАБОТА

Тема: «Договор аренды: проблемы правового регулирования»

**Студента:** Иванова Ивана Ивановича,

заочная форма, 6 курс, гр. 123456

Нью-Йорк - 2009 г

Содержание

Введение

Глава 1. Введение

1.1 Правовая природа договора аренды

1.2 Отличительные признаки договора аренды недвижимости, предприятия, имущества

1.3 Характеристика сторон договора аренды

1.4 Специфика и виды договора аренды

Глава 2. Основная часть

2.1 Отношения, возникающие из договора аренды

2.2 Форма договора аренды

2.3 Порядок заключения договора аренды, его прекращение и изменение

2.4 Возмещение убытков

Возмещение убытков при различных ситуациях

Заключение

Список используемых источников

Приложение

Введение

В настоящее время в условиях развития рыночных отношений в России ощущается значительная потребность общества в обеспечении устойчивых гарантий защиты своих имущественных интересов, связанных с осуществлением различных видов хозяйственной деятельности, что, в конечном счете, должно благоприятно отразиться на повышении уровня жизни населения.

В связи с этим большое значение приобретает изучение договорных форм ведения хозяйственной деятельности, среди которых заметное место занимает аренда.

Институт аренды опосредует как наиболее типичные отношения по переходу имущества во временное пользование (и владение) на возмездных началах, так и специфические отношения по владению и пользованию имуществом (например, лизинг).

Статистические данные о рассмотрении арбитражными судами гражданских дел свидетельствуют о стабильном росте количества споров, связанных с договорами аренды: если в 2003 году было рассмотрено 7.316 дел, то в 2004 г.- 9.987, в 2005 г. -11.433, в 2006 г. - 17.334[[1]](#footnote-1).

Все вышеперечисленное указывает на несомненную актуальность выбранной темы исследования данной дипломной работы.

Предметом исследования являются нормативно-правовые акты, регламентирующих договор имущественного найма, труды российских ученых в этой области, а также существующая договорная и правоприменительная практика.

В качестве объекта исследования выступают общественные отношения, возникающие в связи с заключением, изменением, прекращением договора аренды.

Надо сказать, что отдельные вопросы данной проблемы вгражданско-правовой и экономической литературе подвергались анализу в диссертациях, монографиях, научных публикациях и учебной литературе. Среди ученых, уделивших особое внимание различным аспектам аренды можно назвать Л.В.Абрамова, Г.Д. Алексеева, M.B. Васильеву, В.В.Витрянского, В.Д. Газмана, А.М. Туляева, Р.М. Долуханяна, Б.В. Ерофеева, О.С. Иоффе, О.А. Красавчикова, С. Б. Путинского, Е.А.Суханова, Ю.К. Толстого, Г.Ф. Шершеневича[[2]](#footnote-2). Их научные работы были взяты в основу при написании данной курсовой работы.

В то же время, следует отметить, что большинство исследований перечисленных авторов основано на ранее действовавшем законодательстве и, соответственно, осуществлялись в иных социально-экономических условиях.

Цели и задачи исследования.Целями дипломной работы являются: во-первых, анализ существующей законодательной базы, регулирующей арендные отношения: во-вторых, исследование наиболее часто поднимаемых вопросов в правоприменительной практике; в-третьих, разработка рекомендаций, направленных на совершенствование теории, законодательства и правоприменительной деятельности в данной области.

Основные задачи исследования:

1. Определить правовую природу договора аренды.
2. Провести исследование отличительных признаков договора аренды недвижимости, предприятий, имущества.
3. Исследовать характеристику сторон договора аренды
4. Исследовать специфику и виды договора аренды.
5. Изучить отношения возникающие из договора аренды
6. Провести анализ формы договора аренды
7. Исследовать порядок заключения, расторжения и изменения договора аренды
8. Исследовать институт возмещения убытков возникающих из договора аренды
9. Внести предложения по укреплению гражданско-правового законодательства и законодательства, связанного с укреплением законности и правопорядка в сфере интеллектуальных прав в Российской Федерации.

Методология и методика исследования. В ходе данного исследования автор использовал знание фундаментальных философских категорий и методов, в частности, восхождение от абстрактного к конкретному; общенаучные и частно-научные методы познания: изучение истории проблемы; формальнологические законы, позволяющие избежать различных смысловых и стилистических противоречий в работе: законы тождества, непротиворечивости, исключенного третьего, достаточного основания; сравнительно-правовой (сравнивались различные нормы гражданского и уголовного законодательства) и интроспективный метод; методы дедукции и индукции, изучение уголовных дел, материалов проверок по фактам совершения уголовно-процессуальных правонарушений.

Говоря о новизне, также следует отметить, что основная масса работ посвященных, как гражданско-правовым исследованиям правовой характеристики договора аренды, так и исследование правового регулирования договоров аренды. Это не снижает теоретической и практической ценности упомянутых научных трудов, но требует учета действующего законодательства и практики его реализации действующими субъектами гражданско-правовых правоотношений.

Практическое значимость работы заключается в систем норм теоретическом и эмпирическом исследовании основных проблем, обусловленных темой, проверке выдвинутых гипотез и решении поставленных задач.

Структура работы.Дипломная работа состоит из введения, двух глав, включающих в себя восемь параграфов, заключения и списка использованной в ходе написания данной работы литературы.

Глава 1. Введение

1.1 Правовая природа договора аренды

Аренда (от лат. arrendare - отдавать внаем) – это предоставление имущества его хозяином во временное пользование другим лицам на договорных условиях за плату.

Отношения сторон в рамках договора аренды регулируются главой 34 Гражданского кодекса РФ. Статья 606 Гражданского кодекса РФ определяет аренду (имущественный наем) как договор, по которому арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование за установленное договором аренды денежное вознаграждение - арендную плату.

По мере развития нынешняя цивилизация прошла несколько этапов своего экономического освоения действительности. Если первый характеризовался простым присвоением плодов природы, то на втором наступила эпоха их обработки; далее — мировой торговли, где потребовалось совершение актов межличностного социального значения[[3]](#footnote-3). Уже на первых этапах зародилась наука (и искусство) экономии, т.е. разумного ведения собственных дел, которая в центре внимания ставит вопрос о комплексном эффекте обладания материальными благами, принадлежащими человеку (семье, группе лиц), во имя определенных целей (удовлетворение текущих жизненных потребностей, приобретение предметов роскоши, передача имущества потомству и пр.) естественно, такого рода усилия были возможны лишь потому, что происходил сам процесс накопления (приобретения в собственность). Но со временем стало очевидным, что как таковое состояние присвоения (обладания) существенно отличается oт другого умения - «искусства наживать состояние»[[4]](#footnote-4). Наконец, с развитием производительных сил и форм хозяйствования, стало понятным и некоторое преобладающее значение этого второго умения (искусства), позволяющее в результате непрерывного и безграничного устремления к прибыли создать состояние без наследства, приобрести капитал без финансовой основы и т.п.Хрематистика (жажда получения прибыли как таковой) достойна порицания, но это объективное явление, объясняемое социальными, психофизическими, духовными и прочими причинами, которое само по себе есть факт действительности, a не объект негодования.

Хозяйственная деятельность может опираться на различные социально-экономические способы вовлечения орудий и средств труда в производственный процесс. Безусловно, обладание ими на праве собственности предпочтительно и часто выгодно с точки зрения экономического эффекта (нет затрат на платежи собственнику), но не всегда удобно или возможно. Именно поэтому существовал и существует арендный тип хозяйствования; при этом он не должен противопоставляться хозяйствованию собственника ни с точки зрения прибыльности, ни с позиций комфортности управления производственным процессом, ни в плане социального значения возникающих отношений. Это именно другой тип, т.е. иной модус организации производства, исходно он не худший и не лучший.

Еще древние мыслители (Солон, Платон, Аристотель и др.) заметили, что богатство предопределяется не фактом обладания значительным имуществом или деньгами на праве собственности, а эффективностью хозяйствовании в целом, умением применить различные формы и методы его обустройства и ведения[[5]](#footnote-5). То же касается и земли (земельных участков). Обладание землей на праве собственности не всегда и не во всех отношениях благо. Так, по мнению современных экономистов, «собственность надолго фиксирует ситуацию, не позволяя принимать оперативные решения», поэтому оптимальной является схема, когда часть земли у производителя сельхозпродукции находится в собственности, а часть - в аренде[[6]](#footnote-6). Современные экономические теории менее всего опираются на правомочия собственности в выстраивании эффективных моделей хозяйствования. В частности, отмечается, что «при прочих равных условиях высокие трансакционные издержки из прав будут сдвигать схему прав собственности на ресурсы сторону крупных участков совместного пользования». Отмечается также, что и для владельца всякого экономически значимое ресурса (вчисле этих владельцев и государство) значима его (ресурса) открытость и доступность; большинство современных экономических теорий настаивает на том, что решающее значение в коммерческом успехе имеет моделирование вариантов поведения и фактическое внедрение инноваций, их темпы[[7]](#footnote-7).

Современные юристы, исследующие процессы развития бизнеса, отмечают, что собственность как таковая нивелируется, в основном, в результате того, что для предпринимателя имеет значение лишь результат эксплуатации имущества[[8]](#footnote-8).

Экономическим отношениям такого типа хозяйствования соответствует правовой институт аренды, нормы которого (сегодня это гл. 34 Гражданского кодекса РФ — далее ГК РФ) регламентируют имущественные эквивалентно- возмездные (стоимостные) отношения по поводу предоставления вещей в пользование; «по договору аренды арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование» (часть первая ст. 606 ГК РФ). Содержащиеся в гл. 34 ГК РФ параграфы расположены по неоднократно используемой законодателем схеме: в первом параграфе размещены общие положения об аренде, а во 2-5 параграфах — специальные нормы (о прокате, аренде транспортных средств, аренде зданий и сооружений, аренде предприятий и лизинге); в соответствии со ст. 625 ГК РФ общие правила подлежат применению лишь в случае отсутствия специального регулирования.

Следовательно, законодатель оценивает аренду как единое явление вне зависимости от субъектного состава сторон, объектов аренды, а также прочих обстоятельств, способных влиять лишь на некоторое своеобразие правового регулирования и рамках общей модели договора аренды.

Сегодняшняя структура гл. 34 ГК РФ вряд ли бесспорна. В частности, можно обсуждать целесообразность выделения в самостоятельный параграф правил, посвященных прокату, а также причины, по которым законодатель не создал единый параграф для всей недвижимости и не выделил параграф, посвященный аренде земли, и т.д.Заслуживает обсуждения и целесообразность выделения параграфа третьего с его жесткой привязкой крегулированию аренды только транспортных средств, так как остаются за его пределами случаи аренды других сложных в техническом отношении объектов, требующих специального управления в процессе их эксплуатации. В связи с арендой у сторон договора (прежде всего — у арендатора) возникают различные правоотношения, в том числе с органами власти и управления - по поводу разрешений на эксплуатацию некоторых объектов или всвязи с необходимостью лицензировать такую деятельность; с органами местного самоуправления - в связи с размещением производства на территории муниципального образования; с лицами, имеющими определенные права на этот же объект (например, с обладателями сервитутов); с организациями, которые обеспечивают контроль и надзор и т.п. Следовательно, правовое регулирование отношений, возникающих при аренде, не исчерпывается нормами собственно гражданско-правового института аренды. Однако, в задачи настоящего исследования входит только цивилистический анализ проблем, хотя, конечно же, заслуживает внимания, например, вопрос об аренде (договоре аренды) в связи с осуществлением предпринимательской деятельности, о соотношении аренды и актов административного характера и т.д.

Обычное определение договора аренды практически не расходится с формулировкой части первой ст. 606 ГК РФ на протяжении многих десятилетий, что свидетельствует об адекватности данного определения содержанию экономических процессов. Этот договор консенсуальный, возмездный и взаимный[[9]](#footnote-9). Обычно его относят к той группе договоров, которые принято именовать договорами о передаче имущества[[10]](#footnote-10). По этому поводу следует уточнить, что передача в соглашениях об аренде занимает место лишь первого действия, возможно, более видимого, но менее значимого в экономическом смысле. Как для арендатора, так и для арендодателя основной целью является вовсе не передача, а те процессы и их результаты, которые следуют за передачей (арендатор намерен эксплуатировать вещь и получить ожидаемый от этого эффект, а арендодатель планирует получить денежные средства). Заметим, что законодатель вполне справедливо отказался использовать слово «передача» применительно к аренде, он ясно говорит о «предоставлении». Таким образом, данный договор по существу представляет собою особую форму социально-экономическою взаимодействия в отношении определенных благ и должен быть квалифицирован в качестве такового; договор аренды есть соглашение о предоставлении ипользование, и эта уникальная его характеристика не позволяет смешивать с договорами о передаче имущества. Гораздо лучше и полнее эта особенность договора аренды была прописана в ст. 284 проекта Гражданского Уложения: «Наймодавец обязан обеспечить нанимателю спокойное пользование нанятым имуществом в продолжение найма. Наймодавец не вправе производить в имуществе изменений, стесняющих пользование нанимателя, и вообще обязан не только не предпринимать ничего такого, что препятствовало бы нанимателю пользоваться имуществом, но и устранять ее то, что стесняет спокойное пользование нанимателя»[[11]](#footnote-11). Вряд ли стоит объяснять, что в таком видении (и, безусловно, правильном) передача не исчерпывает обязанностей арендодателя, с нее они лишь начинаются.

Стабильность общей формулы договора аренды не означает, что под влиянием политических, экономико-финансовых и прочих условий конкретно-историческое понимание договора аренды не изменялось, однако эти перемены не затрагивали существа концепции («временное пользование вещью в счет известного платежа») и преимущественно заключались в формировании отдельных разновидностей договора аренды. Примером здесь может быть выделение в действующем ГК РФ аренды транспортных средств и лизинга, ранее отсутствовавших по известным причинам.

Основные положения об аренде, а также правовая регламентация аренды отдельных объектов исследованы в цивилистической литературе достаточно полно, что освобождает от необходимости излагать, соответствующие правила в их развернутом виде. Поэтому в рамках настоящей работы к анализу, по общему правилу, привлекаются лишь спорные или наиболее сложные ситуации.

Понятия "аренда" и "имущественный наем" используются обычно как тождественные, поскольку при любой аренде имеет место наем имущества. Употребление в действующем российском законодательстве в одних случаях термина "аренда", а в других - "имущественный наем" (прокат и т.д.) связано не столько с различиями отдельных видов таких договоров, сколько со сложившейся практикой их наименования в определенных сферах.

Правовое разграничение между арендой и наймом проводится лишь в отношении жилых помещений. При предоставлении жилого помещения гражданину для проживания в нем между сторонами заключается договор найма жилого помещения, который выделен в самостоятельный вид договоров и регулируется нормами главы 35 ГК РФ.

Те же помещения могут сдаваться юридическим лицам (с условием использования их для проживания граждан, как правило, работников соответствующей организации). Но в этом случае отношения между сторонами - арендодателем и юридическим лицом - будут строиться по правилам договора аренды.

Форма арендного договора используется и в межгосударственных отношениях[[12]](#footnote-12), но, совершенно понятно, сходство в регулировании не приводит к единству правовой природы отношении; нормы национального права, в том числе гл. 34 ГК РФ, в отношениях суверенов не применяются.

Договор аренды заключается на началах добровольности и полного равноправия сторон. Существенными условиями договора аренды являются состав и стоимость передаваемого в аренду имущества, размер арендной платы, сроки аренды, распределение обязанностей сторон по полному восстановлению и ремонту арендованного имущества, обязанность арендодателя предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора, обязанность арендатора пользоваться имуществом в соответствии с условиями договора, вносить арендную плату и возвратить имущество после прекращения договора арендодателю в состоянии, обусловленном договором.

В договор аренды могут включаться обязанности арендодателя по материально - техническому обеспечению и другие условия. По общему правилу обязанность производить капитальный ремонт возложена на арендодателя, текущий - на арендатора, если в договоре не будет установлено иное.

1.2 Отличительные признаки договора аренды недвижимости, предприятия, имущества

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

Договор аренды предприятий выделен в самостоятельный вид также исходя из его предмета. Предметом данного договора является предприятие как единый имущественный комплекс, относящийся к недвижимому имуществу и включающий в себя основные и оборотные средства, права пользования природными ресурсами, исключительные права, а также права требования и долги. Как верно отмечал В.А. Дозорцев, 2по своей сути предприятие - это не юридическая, а производственная (или производственно-технологическая) категория. Традиционно предприятие представляет собой объект, а не субъект права...»[[13]](#footnote-13). Предприятие передается в аренду не как застывший объект, а в работающем состоянии. В связи с этим В.В. Витрянский отмечает, что договор аренды предприятия ввиду специфики предмета договора включает в себя два рода объектов: предприятие как единый имущественный комплекс, используемый для предпринимательской деятельности, и действия арендодателя по передаче имущества во владение и пользование арендатора, а также действия последнего по его принятию, надлежащему пользованию арендованным имуществом, внесению арендной платы и возврату арендованного имущественного комплекса арендодателю по окончании срока аренды[[14]](#footnote-14).

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

В то же время предприятие как объект аренды специфического особого объекта гражданских прав не подпадает целиком под общее понятие предприятия, содержащееся в ст. 132 ГК РФ[[15]](#footnote-15). Отличительных признаков предприятия как объекта аренды как минимум три - и все они связаны с тем, что при аренде предприятие переходит из рук в руки[[16]](#footnote-16), в то время как при формировании общего понятия предприятия этот аспект не учитывается[[17]](#footnote-17).

Законом установлен специальный порядок передачи в аренду в составе предприятия долгов перед кредиторами (ст. 657 ГК РФ), хотя ст. 132 ГК РФ об этом умалчивает.

Нормы ст. 657 ГК РФ, посвященные правам кредиторов при аренде предприятия, в принципе представляют собой только конкретизацию правил п. 1 ст. 391 ГК РФ о том, что перевод долга возможен только с согласия кредитора.

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

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

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

После передачи предприятия в аренду арендодатель и арендатор несут солидарную ответственность по включенным в состав переданного предприятия долгам, которые были переведены на арендатора без согласия кредитора (п. 4 ст. 657 ГК РФ). При этом права арендодателя, полученные им, например, на основании лицензии, не могут быть переданы арендатору, что отмечается в п. 2 ст. 656 ГК РФ. Однако это происходит не всегда. Некоторые виды лицензии (разрешений) могут быть переданы, например, в сфере внешнеторговой деятельности.

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

Договор аренды предприятия подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. В каком порядке производится регистрация, в ГК РФ не сказано. Поскольку в данном случае предприятие выступает как объект, а не субъект права, регистрация договора его аренды не может осуществляться в порядке, установленном для регистрации юридических лиц. Исходя из того что предприятие признается недвижимостью (п. 2 ст. 132 ГК РФ), договор аренды предприятия должен быть зарегистрирован в порядке, установленном для регистрации сделок с недвижимым имуществом. Правда, в настоящее время предприятия как объекты недвижимости нигде не регистрируются. Соответственно практически невозможна и регистрация сделок с ними, в том числе договоров аренды[[18]](#footnote-18).

К существенным условиям договора аренды предприятий помимо его предмета относится и цена (арендная плата). Основанием для такого вывода служит правило п. 2 ст. 650 ГК РФ. Договор должен предусматривать размер арендной платы. При отсутствии согласованного сторонами в письменной форме условия о размере арендной платы договор аренды считается незаключенным (п. 1 ст. 654 ГК РФ). При этом правила определения цены, предусмотренные п. 3 ст. 424 ГК РФ, не применяются.

Учитывая специфику договора аренды предприятия как имущественного комплекса (его сложно и долго передавать, принимать и возвращать, его компоненты могут навсегда (или стойко) утрачиваться, стоимость его может таким образом уменьшаться), законодатель сконструировал специальную норму (ст. 663 ГК РФ), в силу которой правила ГК о последствиях недействительности сделок, об изменении и расторжении договора, предусматривающие возврат или взыскание в натуре с одной стороны (или обеих сторон), применяются к договору аренды предприятия, если такие последствия не нарушают существенно права и охраняемые законом интересы кредиторов арендодателя и арендатора, других лиц и не противоречат общественным интересам. Поэтому критерий общественного (публичного) интереса доминирует над приоритетом частного интереса, что является исключением из указанного общего правила, допустимого в силу ч. 2 п. 2 ст. 1 ГК РФ.

Что касается недвижимости, то здесь вопрос более сложный. На наш взгляд, законодатель неслучайно указал в ст. ст. 656 и 671 ГК РФ, что по договорам аренды соответственно предприятия и нежилого помещения недвижимость передается во владение и пользование, не указав на возможность ее передачи только в пользование. В отношении предприятия данная формулировка вызвана спецификой самого объекта аренды. Предприятием невозможно пользоваться (т.е. эксплуатировать его, осуществлять производственную деятельность) без правомочия владения им. Установление же такого правила в отношении аренды нежилого помещения вызвано, как представляется, стремлением законодателя более полно защитить права арендатора, в нанимаемом помещении. В то же время законодатель допускает возможность передачи в аренду здания (сооружения) только во временное пользование без правомочия владения. Однако, как и в отношении аренды предприятия, трудно представить ситуацию, при которой арендатор имел бы возможность пользоваться зданием (сооружением), не обладая правомочием по владению им, т.е. не имея в него постоянного доступа и не имея возможности определять режим эксплуатации арендованного здания (сооружения). На наш взгляд, законодатель, указав, что по договору аренды возможна передача арендатору во временное пользование здания или сооружения без наделения его правомочием владения, допустил редакционную небрежность. По-видимому, было бы целесообразно исключить из п. 1 ст. 650 ГК РФ слова «или во временное пользование».

Если же объектом аренды является нежилое помещение, расположенное в здании или сооружении, то ситуация, при которой арендатор имеет право только пользоваться им, но не владеть, допустима. Например, собственник здания (сооружения) может предоставить арендатору в пользование для складских нужд изолированное помещение в здании (сооружении) без права субаренды, установив при этом определенный порядок прохода арендатора в здание и арендуемое помещение. Нежилое помещение может также передаваться только во временное пользование (без права владения) организациям, осуществляющим образовательную деятельность, для проведения занятий в определенные часы. Примером такой аренды может служить аренда на нежилое помещение, находившееся по адресу: Москва, ул. Партизанская, д. 9, корп. 3, осуществлявшаяся по договору аренды от 11 октября 1993 г. N 8-710/93[[19]](#footnote-19), заключенному между территориальным агентством Москомимущества Западного административного округа Москвы и ТОО «Школа Космос»[[20]](#footnote-20).

Таким образом, в отличие от аренды иных видов недвижимости - жилых помещений, предприятий и зданий (сооружений) - аренда нежилых помещений возможна в виде передачи нежилого помещения только во временное пользование, без наделения арендатора правом временного владения им.

В силу особенностей, присущих нежилым помещениям как объектам гражданско-правовых сделок, российский законодатель предъявляет специальные требования к форме договора их аренды как разновидности недвижимого имущества.

Договор аренды здания или сооружения и договор аренды предприятия имущества заключаются в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (п. 1 ст. 651 и п. 1 ст. 658 ГК РФ).

Требования к форме договора аренды нежилого помещения определяются положениями ст. 609 ГК РФ. Согласно п. 1 данной статьи письменная форма договора аренды нежилого помещения требуется, только если договор заключается на срок более одного года или если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо (независимо от срока). Однако практика идет по пути заключения всех договоров аренды нежилых помещений в письменной форме. Этого требует и «Инструкция о порядке государственной регистрации договоров аренды недвижимого имущества»[[21]](#footnote-21) Минюста РФ, пп. 1 п. 13 которой распространяет обязательность письменной формы договора аренды на все виды недвижимого имущества. С формально-юридической точки зрения данное требование на первый взгляд не вполне обоснованно, ибо не отвечает положениям ГК РФ, а именно - п. 1 ст. 609. Однако договор аренды недвижимости, в том числе и нежилого помещения, подлежит государственной регистрации (п. 2 ст. 609 ГК РФ), что невозможно, если он заключен в устной форме. Таким образом, п. 2 ст. 609 ГК РФ косвенным образом обязывает субъектов гражданского оборота заключать договор аренды нежилого помещения в письменной форме. Кроме того, с точки зрения обеспечения прав и интересов сторон договора аренды и учитывая большую роль договоров аренды нежилых помещений в хозяйственной жизни страны, следует признать целесообразность обязательности письменной формы для договоров аренды нежилого помещения.

1.3 Характеристика сторон договора аренды

Гражданский кодекс в ст. 608 формулирует понятие арендодателя следующим образом. Право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику или лицу, управомоченному законом или собственником сдавать имущество в аренду. Арендодатель - любой субъект гражданского права: как физическое, так и юридическое лицо. В роли арендодателя как юридического лица может выступать государство, национально-государственное, административно-территориальное и (или) муниципальное образование, а также коммерческие или некоммерческие организации.

Усложненная система правоотношений выстраивается при сдаче в аренду государственного и муниципального имущества, ибо управление госсобственностью - это функции исполнительной власти. В силу ст. 114 Конституции РФ Правительство РФ правомочно осуществлять управление федеральной собственностью. От имени Правительства РФ договоры аренды федерального имущества заключает Министерство имущественных отношений РФ[[22]](#footnote-22) и его территориальные органы на местах. Уместно подчеркнуть, что передача федерального недвижимого имущества в аренду частным лицам производится, как правило, на конкурсной основе[[23]](#footnote-23).

Правом сдачи в аренду федерального имущества могут быть наделены и иные государственные организации, не являющиеся прямыми собственниками имущества, а наделенные правом хозяйственного ведения. Это государственные унитарные предприятия, правомочные сдавать в аренду федеральное движимое имущество без ограничения (кроме тех случаев, которые установлены законом или иным правовым актом)[[24]](#footnote-24), а недвижимое - только с согласия собственника (ст. 295 ГК РФ).

Если фигура арендодателя представлена в ГК РФ отдельной статьей - 608, то Кодекс не дает отдельной правовой нормы об арендаторе и не определяет этого понятия. Поэтому закон не предъявляет к арендаторам особых требований. По общему правилу ими могут быть физические и (или) юридические лица, заинтересованные в получении имущества в пользование. Однако Кодекс все-таки делает исключение из указанного правила. Так, арендатором жилых помещений вправе выступать только юридическое лицо (п. 2 ст. 671 ГК РФ), при аренде предприятия и финансовой аренде - лицо, занимающееся предпринимательской деятельностью (п. 1 ст. 656, п. 1 ст. 665 ГК РФ), по договору проката - лицо, которое использует имущество для потребительских целей (п. 1 ст. 626 ГК РФ).

Однако при аренде отдельных видов имущества, например природных ресурсов или вещей, ограниченных в обороте, арендатор должен иметь лицензию на занятие соответствующей деятельностью...

Говоря об арендных правоотношениях, стоит отметить, что законодатель придерживается идеи о придании им устойчивого характера: договор аренды сохраняет силу при изменении сторон (ст. 617 ГК РФ). Кроме того, перемена собственника в лице арендодателя, вызванная переходом права собственности или иного вещного права на сданное в аренду имущество к другому лицу, не является основанием для изменения или расторжения договора аренды.

Сдача имущества в аренду является актом распоряжения им. Таким правомочием располагает, прежде всего, собственник; он и назван в законе в качестве возможного арендодателя (ст. 608 ГК РФ). Это относится к субъектам разных форм собственности, а потому арендодателем может быть частное лицо (гражданин), которому принадлежит имущество, хозяйственное товарищество или общество, в том числе акционерное, общественная или иная организация и т.д., то есть любое физическое или юридическое лицо, имеющее титул собственника.

Арендодателем объектов железнодорожного транспорта федерального значения является единый хозяйствующий субъект, созданный при приватизации имущества организаций, относящихся к этой отрасли.

По законодательству арендодателями могут быть также лица, уполномоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду. В основном это касается сдачи в аренду объектов государственной и муниципальной собственности, хотя не исключена такая возможность и в других случаях.

Полномочия по сдаче в аренду объектов государственной и муниципальной собственности определяются исходя из того, находятся они в хозяйственном ведении (у государственных или муниципальных предприятий) или оперативном управлении (у казенных предприятий, учреждений) либо относятся к казне - принадлежат непосредственно Российской Федерации, субъекту Федерации, муниципальному образованию.

Условия осуществления правомочий по распоряжению объектами государственной или муниципальной собственности, переданными унитарным предприятиям, в том числе по сдаче их в аренду, определены ст. 295 ГК РФ. В соответствии с указанной статьей предприятия, за которыми закреплено имущество на праве хозяйственного ведения, могут сдавать его в аренду и, следовательно, быть арендодателями: по объектам недвижимости - только с согласия собственника; по объектам, относящимся к движимому имуществу, - самостоятельно, за исключением случаев, установленных законом или иными нормативными актами. В отличие от п. 1 ст. 607 ГК РФ, предусматривающего возможность введения ограничений на объекты аренды только законом, здесь они могут устанавливаться и иными правовыми актами.

В соответствии с Федеральным законом "Об образовании" образовательные учреждения могут сдавать в аренду закрепленные за ними объекты собственности, включая земельные участки, с согласия совета данного учреждения, с использованием полученных от аренды средств на развитие образовательного процесса.

Следует обратить внимание на п. 2 ст. 298 ГК РФ, устанавливающий, что в случаях, когда учреждению его учредительными документами предоставлено право осуществлять приносящую доходы деятельность, полученные от этой деятельности доходы и приобретенное на них имущество поступают в самостоятельное распоряжение учреждения. Эта норма закона дает учреждениям право самостоятельно решать вопрос о сдаче в аренду указанного имущества, поскольку оно является его собственностью.

По Конституции РФ управление федеральной собственностью осуществляет Правительство Российской Федерации (п. "г" ч. 1 ст. 114 Конституции РФ). Решениями Правительства РФ полномочия по управлению этой собственностью возложены на Министерство имущественных отношений РФ. Министерство выступает в качестве арендодателя при сдаче в аренду объектов федеральной собственности, не переданных в хозяйственное ведение или оперативное управление государственным унитарным предприятиям или учреждениям. Оно же является уполномоченным органом, с которым соответствующие предприятия должны согласовывать сдачу в аренду закрепленных за ними объектов недвижимости. Права и полномочия указанного Министерства определены Положением о нем, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 3 июня 2002 года N 377.

Разграничение объектов государственной собственности на федеральную, собственность субъектов Федерации и муниципальную, а в связи с этим и определение органов, которые могли выступать арендодателями при сдаче их в аренду, осуществлялось на основании Постановления Верховного Совета РФ от 27 декабря 1991 года N 3020-1 "О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность", а также изданного в соответствии с ним распоряжения Президента РФ от 18 марта 1992 года N 114-рп, которым было утверждено Положение об определении пообъектного состава федеральной, государственной и муниципальной собственности и порядке оформления прав собственности. В дальнейшем эти вопросы должны регулироваться федеральным законом.

Специальными нормами определяется круг органов и лиц, которые могут быть арендодателями по договорам аренды земельных участков и других природных объектов.

Арендодателями земельных участков могут быть:

а) собственники участков (ст. 260 ГК РФ);

б) лица, которым земельные участки предоставлены в постоянное пользование, - только с согласия собственника (ст. 270 ГК РФ);

в) уполномоченные государством органы - при сдаче в аренду земельных участков, находящихся в государственной собственности и не переданных в постоянное пользование. В отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности, соответствующим правом наделено Министерство имущественных отношений РФ (см. подп. 14 п. 6 Положения о Министерстве).

Арендатором имущества может быть любое юридическое или физическое (дееспособное) лицо. Лишь в случаях, когда для пользования определенным имуществом (природными объектами и некоторыми другими) требуется лицензия (разрешение), арендатором его может стать лицо, имеющее соответствующее разрешение. Заключение договора аренды при отсутствии такого документа (когда лицензия необходима) является основанием для признания его недействительным (см. ст. 173 ГК РФ).

1.4 Специфика и виды договора аренды

Договор аренды имущества является родовым понятием по отношению к некоторым другим договорам (отдельные виды аренды и аренда отдельных видов имущества), суть которых заключается в том, что одно лицо (арендодатель) обязуется предоставить другому лицу (арендатору) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. К числу таких договоров, признаваемых отдельными видами аренды или арендой отдельных видов имущества, относятся договоры: проката, аренды транспортных средств, аренды зданий и сооружений, аренды предприятий, финансовой аренды (лизинга).

Выделение названных видов договора аренды служит, прежде всего, целям наиболее простого и оптимального правового регулирования сходных правоотношений. Сходство соответствующих правоотношений позволило законодателю установить правило, согласно которому к указанным договорам подлежат субсидиарному применению общие положения ГК, регулирующие договор аренды (ст. 625). Такой подход избавил законодателя от необходимости всякий раз воспроизводить в ГК одни и те же нормы, регулирующие большую часть условий этих договоров, что было бы неизбежно в случае придания им наряду с договором аренды самостоятельного характера. Рассматривая названные договоры в качестве отдельных видов договора аренды, Кодекс мог ограничиться лишь указанием на их квалифицирующие признаки и установлением применительно к этим договорам некоторых подлежащих приоритетному применению специальных правил, учитывающих специфику регулируемых правоотношений.

Какой-либо единый критерий для разграничения отдельных видов договора аренды отсутствует. Глава 34 ГК, регламентирующая договор аренды и его отдельные виды, строится по другому принципу: в отношении отдельных видов договора аренды определяется набор характерных особенностей (квалифицирующих признаков), выделяющих соответствующий договор в отдельный вид аренды либо в аренду отдельного вида имущества при сохранении с договором аренды отношений рода и вида. Причем применительно к различным видам договора аренды квалифицирующие признаки обнаруживаются в самых разных элементах договора: его субъектах, предмете, существенных условиях и т.п. Законодатель не заботится о проведении четких граней между отдельными видами договора аренды. С точки зрения эффективности правового регулирования главное - четко выделить особенности соответствующих договоров и обеспечить их адекватное регулирование с помощью специальных правил, исключающих применение корреспондирующих им общих положений о договоре аренды.

Так, договор проката выделяется в отдельный вид договора аренды по следующим квалифицирующим признакам. Во-первых, в качестве арендодателя по договору проката выступают коммерческая организация или индивидуальный предприниматель, осуществляющие сдачу имущества в аренду в качестве постоянной предпринимательской деятельности (особенности в субъектном составе). Во-вторых, объектом договора проката может являться лишь движимое имущество (особенности в объекте). В-третьих, прокат определен в ГК как публичный договор, что означает обязанность арендодателей предоставлять имущество в аренду любому, кто к ним обратится, не делая между арендаторами различий в ставках арендной платы и в других условиях аренды. С другой стороны, в порядке проката арендатору предоставляется имущество для потребительских целей, т.е. оно предназначено только для личного, семейного, домашнего или иного использования, не связанного с предпринимательской деятельностью (особенности в предмете договора). В-четвертых, по общему правилу, учитывая цели использования арендованного имущества, в качестве арендатора зачастую выступают граждане, которые пользуются правами не только стороны (арендатора), но и правами, предоставленными потребителям Законом РФ "О защите прав потребителей"[[25]](#footnote-25) и изданными в соответствии с ним иными правовыми актами, что предусмотрено Федеральным законом "О введении в действие части второй Гражданского кодекса Российской Федерации" (ст. 9) (особенности в правовом регулировании).

Договор аренды транспортных средств имеет свой набор квалифицирующих признаков по отношению к договору аренды (общим положениям). Во-первых, арендодателем по такому договору может выступать лишь собственник (владелец) транспортного средства (особенность в субъектном составе). Во-вторых, в аренду передается транспортное средство с экипажем или без экипажа (особенность в объекте). В-третьих, транспортное средство передается арендатору на условиях оказания последнему услуг по управлению и технической эксплуатации транспортного средства или без таковых (особенности в предмете договора).

Квалифицирующими признаками договора аренды здания или сооружения являются предмет и форма договора. Такой договор заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Кроме того, договор аренды здания или сооружения на срок не менее года подлежит государственной регистрации.

Как и в случае с арендой зданий или сооружений, в качестве квалифицирующих признаков договора аренды предприятия могут быть названы предмет и форма договора. Объектом по такому договору признается предприятие как единый имущественный комплекс, используемый для предпринимательской деятельности, включающий в себя не только земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию и иные виды имущества, предназначенные для его деятельности, но и долги, и права требования по обязательствам, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги, и другие исключительные права (ст. 132 ГК). Договор аренды предприятия заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами, с обязательным приложением к нему акта инвентаризации, бухгалтерского баланса, заключения независимого аудитора о составе и стоимости предприятия, перечня всех долгов, включаемых в состав предприятия.

Отношения, возникающие из договора финансовой аренды (лизинга), регулируются положениями Гражданского кодекса РФ и Федеральным законом от 29 октября 1998 года N 164-ФЗ.

В соответствии со статьей 2 указанного Закона лизинг - это совокупность экономических и правовых отношений, возникающих в связи с реализацией договора лизинга, в том числе приобретением предмета лизинга.

Договором лизинга признается договор, в соответствии с которым арендодатель обязуется приобрести в собственность указанное арендатором имущество у определенного им продавца и предоставить лизингополучателю это имущество за плату во временное владение и пользование. Договором лизинга может быть предусмотрено, что выбор продавца и приобретаемого имущества осуществляется лизингодателем.

Федеральный закон N 164-ФЗ отсылает к нормам Гражданского кодекса РФ. Так, статья 10 Закона гласит, что права и обязанности сторон договора лизинга регулируются гражданским законодательством Российской Федерации.

В соответствии со статьей 665 Гражданского кодекса по договору финансовой аренды (договору лизинга) арендодатель обязуется приобрести в собственность указанное арендатором имущество у определенного им продавца и предоставить арендатору это имущество за плату во временное владение и пользование для предпринимательских целей. Обратите внимание, что арендодатель в этом случае не несет ответственности за выбор предмета аренды и продавца. Однако статья 665 Гражданского кодекса РФ дает сторонам возможность установить в договоре условие, согласно которому выбор продавца и приобретаемого имущества осуществляется арендодателем. В этом случае арендодатель, приобретая имущество для арендатора, должен уведомить продавца о том, что имущество предназначено для передачи его в аренду определенному лицу.

Предметом договора финансовой аренды могут быть любые непотребляемые вещи, используемые для предпринимательской деятельности, кроме земельных участков и других природных объектов.

По объекту лизинга различают лизинг недвижимого и движимого имущества. Напомним, что к недвижимым вещам статья 130 Гражданского кодекса относит 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. Соответственно к данному виду лизинга относится лизинг зданий, сооружений. Земля и другие природные объекты не могут являться предметом лизинга (ст. 666 ГК РФ)[[26]](#footnote-26).

К лизингу движимого имущества относится договор аренды оборудования, техники, автотранспорта, то есть тех вещей, которые не отнесены к недвижимости. Обратите внимание, что к движимому имуществу закон относит деньги. Однако они не могут выступать договором финансовой аренды, поскольку деньги - это потребляемая вещь, а в лизинг передаются лишь непотребляемые вещи (ст. 3 Федерального закона N 164-ФЗ).

Предмет лизинга, переданный во временное владение и пользование лизингополучателю, является собственностью лизингодателя. Право владения и пользования предметом лизинга переходит к лизингополучателю в полном объеме, если договором лизинга не установлено иное. Имущество, выступающее предметом договора, передается продавцом непосредственно арендатору в месте нахождения последнего. В случае, когда имущество не было передано арендатору в указанный в договоре срок (а если в договоре такой срок не указан, то в разумный срок), арендатор вправе, если просрочка допущена по обстоятельствам, за которые отвечает арендодатель, потребовать расторжения договора и возмещения убытков.

Лизингодатель обязан предоставить лизингополучателю имущество, являющееся предметом лизинга, в состоянии, соответствующем условиям договора и назначению данного имущества. Имущество передается в лизинг вместе со всеми его принадлежностями и со всеми документами (техническим паспортом и другими), если иное не предусмотрено договором.

Лизингополучатель за свой счет осуществляет техническое обслуживание предмета лизинга и обеспечивает его сохранность, а также осуществляет капитальный и текущий ремонт.

При прекращении договора лизинга лизингополучатель обязан вернуть лизингодателю предмет лизинга в состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или износа, обусловленного договором лизинга.

Произведенные лизингополучателем отделимые улучшения предмета лизинга являются его собственностью. В случае если лизингополучатель с согласия в письменной форме лизингодателя произвел за счет собственных средств улучшения арендованного имущества, не отделимые без вреда для предмета лизинга, то лизингополучатель имеет право после прекращения договора лизинга на возмещение стоимости таких улучшений. Если же согласие не было получено, а неотделимые улучшения все же были произведены, то лизингополучатель лишается права требовать возмещения стоимости этих улучшений.

Арендатор вправе предъявлять непосредственно продавцу имущества, являющегося предметом договора финансовой аренды, требования, вытекающие из договора купли-продажи, заключенного между продавцом и арендодателем, в частности в отношении качества и комплектности имущества, сроков его поставки и в других случаях ненадлежащего исполнения договора продавцом.

При этом арендатор имеет права и несет обязанности, предусмотренные настоящим Кодексом для покупателя, кроме обязанности оплатить приобретенное имущество, как если бы он был стороной договора купли-продажи указанного имущества. Однако арендатор не может расторгнуть договор купли-продажи с продавцом без согласия арендодателя.

В отношениях с продавцом арендатор и арендодатель выступают как солидарные кредиторы. В соответствии со статьей 326 Гражданского кодекса РФ при солидарности требования любой из солидарных кредиторов вправе предъявить к должнику требование в полном объеме. До этого должник вправе исполнять обязательство любому из них по своему усмотрению. Должник лишен права выдвигать против требования одного из солидарных кредиторов возражения, основанные на таких отношениях должника с другим солидарным кредитором, в которых данный кредитор не участвует.

Существо специальных правил применительно к договорам, представляющим собой отдельные виды договора аренды, диктуется особенностями указанных договоров.

Глава 2. Основная часть

2.1 Отношения, возникающие из договора аренды

Современные тенденции свидетельствуют о значительном усложнении содержания арендных правоотношений. Этому в немалой степени способствовал бум коммерческого строительства, который привел к появлению большого количества гипермаркетов и гигантских торгово-развлекательных комплексов (будучи зачастую подкрепленным зарубежными инвестициями и опытом). Заинтересованность владельцев такой недвижимости в дополнительных инвестициях, в создании универсальных и детальных правил для большого количества арендаторов, в стабильности арендных отношений, а также в минимизации споров привела к широкому распространению смешанных договоров.

Регулируя прежде всего отношения, связанные с арендой, такие смешанные договоры могут включать в себя элементы договоров подряда, агентирования, комиссии, возмездного оказания услуг, хранения и иных, в том числе не предусмотренных ГК РФ. Так, арендатор может быть обязан по договору произвести определенные ремонтные работы в передаваемом ему помещении в соответствии с утверждаемым арендодателем проектом (элемент договора подряда), либо уплачивать арендодателю дополнительное вознаграждение за представительство, например, в организациях, оказывающих коммунальные услуги (элемент агентского договора), либо сдавать помещение после окончания рабочего дня под охрану арендодателя (элемент договора хранения)[[27]](#footnote-27).

Каждый договор в составе смешанного должен содержать в себе все существенные условия. Например, в договоре аренды недвижимого имущества с правом выкупа необходимо четко определить не только размер арендной платы, но и выкупную цену объекта недвижимости. В ином случае такое соглашение в части условия о выкупе будет считаться незаключенным (п. 1 ст. 555 ГК РФ)[[28]](#footnote-28).

Каждый из подобных дополнительных договоров предусматривает особые условия, в том числе по оплате. Цены по ним, в отличие от ставки арендной платы, могут повышаться арендодателем не один раз в год, а так часто, как предусмотрено соглашением сторон. В связи с этим требуется четко определять условия каждого дополнительного договора.

В последнее время в состав договоров аренды нередко включаются приложения, представляющие собой различные правила и инструкции для арендаторов. Являясь, по сути, правилами внутреннего распорядка, они детально регламентируют все аспекты пребывания арендатора в здании арендодателя. Наибольшее распространение такие документы получили в практике работы крупных торговых и офисных центров, где в совокупности со смешанным договором аренды они образуют своеобразные "кодексы арендаторов".

Такие "кодексы" нередко состоят более чем из ста страниц, обладают собственным понятийным аппаратом и содержат огромный объем информации, а потому, безусловно, требуют профессиональной юридической экспертизы. Это особенно важно в свете того, что в договоре аренды подобные приложения, как правило, квалифицируются в качестве неотъемлемой его части. Более того, они могут включать важнейшие для сторон арендных отношений правила (например, основания для одностороннего расторжения договора, порядок индексации арендной платы, различные оговорки, исключения и т.д.), а также устанавливать условия различных сделок, являясь в таком случае отдельными договорами.

Договор аренды недвижимого имущества должен предусматривать размер арендной платы (п. 1 ст. 654 ГК РФ), т.е. соответствующее условие является существенным для такого договора. Если из текста соглашения будет невозможно уяснить размер арендной платы, то оно будет считаться незаключенным.

В рамках данного вопроса следует обратить внимание на неопределенность формулировки п. 3 ст. 614 ГК РФ. Согласно данной норме, если иное не предусмотрено договором, размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год. То, что договором нельзя предусмотреть возможность изменения арендной платы более чем один раз в год, сомнений не вызывает: согласно тому же п. 3 ст. 614 ГК РФ, только законом могут быть предусмотрены иные минимальные сроки пересмотра размера арендной платы для отдельных видов аренды. Однако данная норма не отвечает на вопрос, требуется ли заключать отдельное соглашение для оформления изменения арендной платы либо договором может быть предусмотрено право арендодателя изменить арендную плату в одностороннем порядке. Судебная практика свидетельствует в пользу второй точки зрения. Такая позиция базируется на том, что п. 3 ст. 614 ГК РФ не отменяет общие нормы гл. 29 ГК РФ об основаниях и порядке изменения или расторжения договоров[[29]](#footnote-29). А в связи с тем, что изменение арендной платы является изменением договора в целом, то в соответствии с п. 1 ст. 450 ГК РФ возможно установление в договоре условия об изменении (но не чаще одного раза в год) арендной платы арендодателем в одностороннем порядке.

Данное мнение подтверждается и судебной практикой в отношении договоров аренды государственного и муниципального имущества. В частности, судами признаются соответствующими законодательству условия таких договоров о ежегодном переоформлении арендной платы (в одностороннем порядке) в случае изменения ставок арендной платы и надбавочных коэффициентов к ним, утверждаемых органами государственной власти и местного самоуправления[[30]](#footnote-30).

Даже при наличии договора, заключенного в соответствии со всеми требованиями законодательства, обязательство арендодателя считается исполненным только после фактического предоставления арендатору во владение или пользование имущества и подписания сторонами документа о передаче (если в договоре не установлено иное). Требование ГК РФ об оформлении передачи имущества специальным актом очень часто не соблюдается сторонами. В результате арендодателю бывает крайне сложно (если вообще возможно) доказать факт исполнения обязательства по передаче имущества и получения денежных средств по соответствующему основанию, а следовательно, и взыскать с арендатора убытки.

Принято считать, что по истечении срока договор аренды автоматически прекращает действовать. Но это не так: ГК РФ в таких случаях защищает стороны от возникновения фактических арендных отношений. Если срок договора истек, а арендатор продолжает пользоваться имуществом, договор считается возобновленным (п. 2 ст. 621 ГК РФ). ВАС РФ разъяснил, что при этом срок, на который возобновляется договор аренды, является неопределенным. Государственная регистрация договора аренды, заключенного на неопределенный срок, не требуется[[31]](#footnote-31). Это довольно удобный механизм для устоявшихся и длительных отношений между арендатором и арендодателем, когда стороны могут не перезаключать каждый год договор аренды и в то же время не регистрировать первоначальный (при условии, что срок действия первоначального договора меньше года). Нормами не только Гражданского, но и Земельного кодекса. Земельное законодательство содержит целый ряд норм, отличных от общих правил ГК РФ о договоре аренды, в частности, в нем значительно расширены полномочия арендатора.

Наиболее существенные особенности касаются распоряжения арендатором арендными правами (среди которых передача права аренды третьему лицу, внесение арендных прав в залог и в уставные капиталы юридических лиц, а также передача земельного участка в субаренду). Так, если при аренде зданий и помещений арендатору, чтобы распоряжаться правом аренды, необходимо предварительное согласие арендодателя (ГК РФ), то при аренде земельного участка получать такое согласие, по общему правилу, не требуется (исключение - договоры краткосрочной (до 5 лет) аренды земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности).

Договором может быть установлено иное, но далеко не во всех случаях. ЗК РФ существенно ограничивает возможности договорного регулирования в вопросе распоряжения арендатором земельного участка своими правами.

Объектом аренды может быть не любое имущество, включая обособленные природные объекты, а лишь те предметы и вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе потребления, так называемые непотребляемые вещи, т.е. вещи, не теряющие свои натуральные свойства (п. 1 ст. 607 ГК РФ). Предметом договора аренды также может быть любое движимое и недвижимое имущество, не изъятое из гражданского оборота.

Употребляя в п. 1 ст. 607 ГК РФ слово "другие", законодатель тем самым дает расширительное толкование объекту аренды, полагая, что перечень объектов аренды не является исчерпывающим.

Имущественные права, хотя и являющиеся самостоятельным объектом купли-продажи (п. 4 ст. 454 ГК РФ), не могут передаваться в аренду.

Правовая норма об использовании арендатором плодов, продукции и доходов от своей деятельности воспроизведена в части 2 ст. 85 Основ гражданского законодательства. Тем не менее право собственности на такое имущество возникает у арендатора лишь тогда, когда оно использовалось строго целенаправленно, т.е. в соответствии с договором, а не иным образом.

Однако в ч. 2 п. 1 ст. 607 ГК делается все-таки оговорка о том, что законом могут быть установлены виды имущества, сдача которых в аренду не допускается или ограничивается.

Что касается сдачи в аренду земельных участков и других обособленных природных объектов, то это дополнительно регулируется соответствующими законодательными актами: Земельным кодексом РФ 2001 г., Законом РФ «О недрах», Водным кодексом, Лесным кодексом РФ, а также изданным 30 июля 1997 г. Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ.

Согласно п. 3 ст. 607 ГК РФ в договоре аренды должны быть четко указаны данные, позволяющие конкретно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается несогласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным. Предмет договора - существенное условие договора.

Весьма важным обстоятельством в договоре аренды является указание на необходимость четкого определения объекта аренды. В этой связи закон обязывает указывать в тексте договора наименование имущества, его количество и качество (п. 3 ст. 607 ГК РФ), а для недвижимого имущества - место его нахождения и другие отличительные признаки, позволяющие индивидуализировать соответствующий объект аренды, причем описать его состояние с учетом физического и "морального" износа, с тем чтобы предмету договора аренды недвижимости мог быть присвоен уникальный кадастровый номер как результат кадастрового и технического учета (инвентаризации). Последнее обстоятельство играет главенствующую роль при определении размера арендной платы. Например, для договора аренды здания (сооружения) условие о размере арендной платы является обязательным (существенным) и должно быть зафиксировано только в письменной форме. При отсутствии этих условий такой договор аренды недвижимости считается незаключенным (п. 1 ст. 654 ГК РФ). В случае аренды отдельных, специфических видов имущества, например природных ресурсов, перечень существенных условий такого договора аренды значительно расширяется.

В силу норм обязательственного права правомочием по владению, пользованию и распоряжению имуществом обладает его собственник (ст. 209 ГК РФ). Сам же факт сдачи имущества как собственности в аренду является не чем иным, как актом распоряжения собственным имуществом. И такая конструкция арендного обязательства действительно не представляет собой особых трудностей в правоприменении.

Еще раз напомним о сложности сдачи имущества в аренду не «прямыми» собственниками, а лицами, уполномоченными сдавать его в аренду в силу закона, договора или по распоряжению самого собственника. Особая сложность данного вопроса заключается не только в особом правовом режиме собственности, но и в количестве законодательных актов, регламентирующих данные правоотношения[[32]](#footnote-32).

Важная особенность аренды состоит в том, что такой договор должен быть заключен в письменной форме (п. 1 ст. 609 ГК РФ), если речь идет о сроке более года или когда одной из сторон является юридическое лицо. В последнем случае это условие соблюдается даже вне зависимости от срока.

Хотя в тексте данной правовой нормы и не фигурирует слово «гражданин», но из нее вытекает возможность физическим лицам заключать между собой договоры аренды как в письменной, так и в устной форме. Устная форма договора ограничена пресекательным сроком в один год. Но существуют и другие виды таких арендных договоров, для которых письменная форма является обязательной во всех случаях, в том числе и вне зависимости от срока заключения и действия: договор проката (п. 2 ст. 626 ГК); договор аренды транспортных средств (ст. ст. 633 и 634 ГК), договор аренды зданий и сооружений (ст. 651 ГК) и предприятий (ст. 658 ГК).

Если в арендном правоотношении одной стороной выступает юридическое лицо, а другой - физическое, то такая сделка должна заключаться в письменной форме.

Правовая форма договора аренды недвижимого имущества имеет более обязательный нормативно-разрешительный порядок, нежели аренда движимого имущества: аренда недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом (п. 2 ст. 609 ГК РФ)[[33]](#footnote-33).

Согласно п. 2 ст. 614 ГК арендная плата устанавливается за все арендуемое имущество в целом или отдельно по каждой из его составных частей в виде: 1) определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно; 2) установленной доли полученных в результате использования арендованного имущества продукции, плодов и доходов; 3) предоставления арендатором определенных услуг; 4) передачи арендатором арендодателю обусловленной договором вещи в собственность или в аренду; 5) возложения на арендатора обусловленных договором затрат на улучшение арендованного имущества.

Приведенный перечень возможных форм арендной платы не является ни исчерпывающим, ни императивным. Стороны вправе установить в договоре арендную плату как в виде сочетания различных из перечисленных форм, так и в иной, не названной в ст. 614 ГК форме. Исключением из этого общего правила является положение ст. 630 ГК, согласно которому арендная плата по договору проката устанавливается только в виде определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно.

Наиболее распространена денежная форма арендной платы. В предусмотренных законом случаях применяются ставки арендной платы, устанавливаемые или регулируемые уполномоченными на то государственными органами. Так, при сдаче в аренду имущества научными организациями Российской академии наук и отраслевых академий размер арендной платы определяется договором, но он не может быть ниже среднего размера арендной платы, обычно взимаемого за аренду имущества в местах расположения таких организаций[[34]](#footnote-34).

Важную особенность правового регулирования аренды составляет регламентация в ГК вопроса о возможности изменения размера арендной платы. В изъятие из общего правила о праве сторон изменять условия договора без ограничения по срокам и по кратности изменений (ст. 450 ГК), в п. 3 ст. 614 ГК предусмотрена возможность пересмотра размера арендной платы по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год. Правило это является диспозитивным, и договором либо законом могут быть предусмотрены иные минимальные сроки пересмотра размера арендной платы.

Арендная плата, как и срок в договоре аренды, не является существенным условием договора.

Поскольку в силу ст. 606 ГК РФ арендованное имущество передается арендатору, как правило, во временное пользование, возникает вопрос о сроках (времени) пользования им. Срок договора аренды регулируется ст. 610 ГК РФ, в которой, как уже и подчеркнуто нами, нет никакого точного или определенного срока аренды. Иначе говоря, Кодекс не указывает конкретного срока аренды.

Так, договор аренды заключается на срок, определенный договором (п. 1 ст. 610 ГК РФ). Если срок аренды в договоре не определен, договор считается заключенным на неопределенный срок.

В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества - за три месяца. Законом или договором может быть установлен иной срок для предупреждения о прекращении договора аренды, заключенного на неопределенный срок (п. 2 ст. 610 ГК РФ).

Правовая конструкция статьи 610 ГК РФ о сроках аренды по договору составлена таким образом, что какие-либо конкретные сроки опущены. Это сделано законодателем для того, чтобы стороны арендного правоотношения были свободны в выборе срока аренды. Кодекс указывает, что законом могут устанавливаться максимальные (предельные) сроки договора для отдельных видов аренды, а также отдельных видов имущества. В этих случаях, если срок аренды в договоре не определен и ни одна из сторон не отказалась от договора до истечения предельного срока, установленного законом, договор по истечении срока прекращается.

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

Итак, из ст. 610 ГК РФ следует, что законодатель «уходит» от конкретизации срока в общих положениях об аренде, с другой стороны, в Кодексе есть ссылки на определение сроков в силу закона и в силу договора, причем примат отдается договорным срокам аренды. Наконец, Кодекс определяет и максимальные сроки для отдельных видов арендных договоров, называя их предельными. Так, согласно п. 1 ст. 627 ГК РФ, договор проката может быть заключен на срок до одного года.

Оговорка в ст. 610 ГК РФ о предельных сроках аренды свидетельствует об отсылочном характере этой правовой нормы. Например, в соответствии с Лесным кодексом РФ предельный срок аренды участков лесного фонда - 49 лет, предельные сроки пользования водным объектом - 25 лет (долгосрочное) и 3 года (краткосрочное). Для геологического изучения участки недр предоставляются на срок до 5 лет, а для добычи полезных ископаемых и в целях, не связанных с добычей, - до 20 лет; при совмещении разных видов пользования - до 25 лет.

Характерно, что ранее действовавшее законодательство (ст. 85 Основ гражданского законодательства) рассматривало срок договора аренды как его существенное условие. Положения ГК РФ о сроках арендного договора представляются более демократичными и соответствующими принципам свободы договора (ст. 421 ГК РФ).

2.2 Форма договора аренды

В действующем ГК РФ в отличие от законодательства западных стран, где принято гораздо больше доверять друг другу при ведении бизнеса (во многих ситуациях наличие подписей в письменном договоре считается вполне достаточным), содержатся жесткие требования к форме договора. Но даже несмотря на это практика порождает ситуации, требующие дополнительной теоретической проработки.

Согласно ст. 432 ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами в требуемой в надлежащих случаях форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Поскольку договор является одним из видов сделки, к нему применяются правила о форме сделки.

Договор может быть заключен в любой форме, предусмотренной для совершения сделок, если законом для договоров данного вида не установлена определенная форма (п. 1 ст. 434 ГК РФ).

Согласно п. 1 ст. 158 ГК РФ форма сделок может быть устной и письменной. Последняя, в свою очередь, может быть простой и нотариальной. Однако такая классификация не учитывает специальных требований к форме договора, установленных в части второй ГК РФ.

Так, например, форма договора продажи недвижимости (ст. 550 ГК РФ), аренды здания и сооружения (ст. 651 ГК РФ) признается надлежащей, если договор заключен только путем составления одного документа, подписанного сторонами. Письменная форма договора складского хранения считается соблюденной, если его заключение и принятие товара на склад удостоверены складским документом (п. 2 ст. 907 ГК РФ).

Таким образом, классифицируя договоры по их форме, можно выделить заключенные устно, в простой письменной форме и в нотариальной форме. Стороны могут договориться заключить договор в определенной форме, хотя закон для данного вида договора этого не требует. В таких случаях договор считается заключенным после придания ему установленной формы (п. 1 ст. 434 ГК РФ). Так, иногда стороны договариваются об удостоверении договора, заключенного в письменной форме, у нотариуса для придания договору большего веса. В таком случае договор будет считаться заключенным с момента нотариального удостоверения[[35]](#footnote-35).

Аренда имущества рассчитана, как правило, на продолжительный период, поэтому для большинства договоров аренды закон предусматривает в качестве обязательной письменную форму. Договор аренды на срок более одного года, а если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, независимо от срока должен быть заключен в письменной форме (п. 1 ст. 609 ГК РФ). В устной форме могут заключаться договоры аренды только между гражданами сроком не более года. Вместе с тем есть договоры, для которых письменная форма является обязательной независимо от срока их действия: например, договор проката (п. 2 ст. 626 ГК РФ), договоры аренды транспортных средств (ст. ст. 633 и 643 ГК РФ), аренды зданий и сооружений (ст. 651 ГК РФ), предприятий (ст. 658 ГК РФ).

При краткосрочной аренде с участием только граждан необходимо достаточно четко определять (фиксировать) предмет аренды, его качество и т.д., а это, как правило, возможно лишь при заключении письменного договора.

Следует иметь в виду, что, если обязательная письменная форма договора аренды не предусмотрена законом, она всегда может быть установлена соглашением сторон.

Таким образом, устная форма договора аренды приемлема только тогда, когда договор заключен между физическими лицами и отвечает следующим требованиям:

- заключен на срок менее одного года;

- не является по своей сути договором проката;

- предметом аренды не являются транспортные средства, здания, сооружения, предприятия;

- письменная форма договора не установлена соглашением сторон.

Например, между физическими лицами на полгода заключен договор аренды компьютера. Так как специальных требований к его форме законом не установлено, то применяется общее правило, согласно которому такой договор может быть заключен в устной форме.

А вот если физические лица заключают хотя бы на один месяц договор аренды транспортного средства без экипажа, то в соответствии со статьей 643 ГК РФ стороны обязаны заключить такой договор в письменной форме.

В соответствии с п. 1 ст. 160 ГК РФ заключение договора аренды в письменной форме означает, что должен быть составлен определенный документ, выражающий содержание данной сделки и подписанный лицами, совершающими сделку, или должным образом уполномоченными ими лицами.

Письменная форма договора считается соблюденной, если его стороны соблюдают следующие условия:

- составляют документ, подписанный сторонами, или совершают обмен документами посредством почтовой, телеграфной, телетайпной, телефонной, электронной или иной связи, позволяющей достоверно установить, что документ исходит от стороны по договору. При этом другая сторона должна принять предложение заключить договор (п. п. 2, 3 ст. 434 ГК РФ);

- лицо, получившее оферту (предложение о заключении договора), в срок, установленный для ее акцепта (ответа о принятии предложения), совершает действия по выполнению указанных в ней условий договора (п. 1 ст. 435, п. 3 ст. 438 ГК РФ).

Например, организация А направила организации Б предложение заключить договор аренды транспортного средства. Организация Б решила принять указанное предложение и в срок, предусмотренный в оферте для ответа, перечислила организации А денежную сумму в счет арендной платы. Такой договор, в соответствии с п. 3 ст. 434 и п. 3 ст. 438 ГК РФ, будет считаться заключенным в письменной форме.

В тех случаях, когда в аренду передается здание, сооружение или предприятие, договор аренды должен заключаться только путем составления одного документа, подписанного сторонами, и никак иначе (п. 1 ст. 651, п. 1 ст. 658 ГК РФ). Нельзя заключить договор аренды здания, сооружения или предприятия путем обмена документами с помощью специальной связи или других вышеназванных действий.

По общему правилу несоблюдение простой письменной формы договора аренды не влечет его недействительность, а только усложняет разрешение споров.

Стороны не смогут при возникновении спора ссылаться на показания свидетелей, однако вправе будут предоставить письменные и другие доказательства (п. 1 ст. 162 ГК РФ)[[36]](#footnote-36).

Несоблюдение простой письменной формы договора аренды влечет его недействительность только в том случае, если это прямо предусмотрено в законе или в соглашении сторон (п. 2 ст. 162 ГК РФ). Такое основание недействительности сделки, как несоблюдение ее формы, установлено в отношении договоров аренды зданий и сооружений (п. 1 ст. 651 ГК РФ) и аренды предприятий (п. 3 ст. 658 ГК РФ).

2.3 Порядок заключения договора аренды, его прекращение и изменение

Порядок заключения договоров аренды регулируется общими положениями заключения договоров.

Одна из особенностей заключения договоров аренды состоит в широком распространении в предпринимательской деятельности практики проведения торгов по продаже права аренды имущества. Договор аренды при этом заключается с лицом, выигравшим торги.

Важную особенность порядка заключения договора аренды составляет преимущественное право арендатора на заключение договора на новый срок.

Рассмотрим также вопросы установления сроков договора аренды. В соответствии со статьей 610 ГК РФ договор аренды заключается на срок, определенный договором. Если срок аренды в договоре не определен, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок.

В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества за три месяца. Законом или договором может быть установлен иной срок для предупреждения о прекращении договора аренды, заключенного на неопределенный срок.

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

Договор аренды, заключенный на срок, превышающий установленный законом предельный срок, считается заключенным на срок, равный предельному.

Статьей 190 ГК РФ предусмотрено, что установленный сделкой срок определяется календарной датой или истечением периода времени, который исчисляется годами, месяцами, неделями, днями или часами. Срок может определяться также указанием на событие, которое должно неизбежно наступить.

Следовательно, стороны при заключении договора аренды вправе определить его срок. При этом они могут вообще не устанавливать срок договора, и в этом случае он будет считаться заключенным на неопределенный срок.

После отказа стороны от договора аренды он прекращается, и арендатор должен прекратить пользование арендованным имуществом.

Буквальная трактовка п. 2 ст. 651 ГК РФ позволяет сделать определенный вывод: незарегистрированный долгосрочный договор считается незаключенным. В свою очередь, это означает, что он не вступил в силу, не является обязательным для сторон (п. 1 ст. 425 ГК РФ) и к тому же недействителен (ст. 168 ГК РФ). То есть такой договор по своей сути не является договором, поскольку он даже не заключен и стороны вправе не исполнять свои обязанности по нему[[37]](#footnote-37).

В законодательстве не предусмотрена какая-либо ответственность за отсутствие государственной регистрации долгосрочного договора аренды. Так, ст. 19.21 КоАП РФ, предусмотревшая для юридических лиц штрафы в размере от 30 до 40 тыс. руб. за несоблюдение ими установленного порядка госрегистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, практически неприменима в данном случае. Дело в том, что сам порядок госрегистрации таких договоров в настоящее время нигде детально не прописан и не установлен. Отсутствует он и в Федеральном законе от 21.07.97 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (далее - Закон N 122-ФЗ). Кроме того, согласно ст. 16 Закона N 122-ФЗ госрегистрация прав на недвижимое имущество проводится на основании заявления правообладателя, стороны (сторон) договора или уполномоченного им (ими) на то лица при наличии у него надлежаще оформленной доверенности.

Думается, данный факт не означает отсутствия обязанности регистрировать договор. Так, согласно п. 2 ст. 609 ГК РФ договор аренды недвижимого имущества подлежит госрегистрации, если иное не предусмотрено законом. Правда, в п. 2 ст. 651 ГК РФ уточнен срок регистрируемого договора аренды здания или сооружения, а в п. 2 ст. 26 ЗК РФ - срок действия регистрируемого договора аренды земельного участка, субаренды земельного участка, безвозмездного срочного пользования земельным участком, не подлежащих государственной регистрации, за исключением случаев, установленных федеральными законами. Следовательно, о заявительном характере регистрации прав на недвижимое имущество сложно говорить, когда ее необходимость установлена в ГК РФ.

Поэтому отсутствие законодательно установленных сроков, в течение которых субъекту правоотношений необходимо осуществить госрегистрацию долгосрочного договора аренды, фактически означает, что субъект правоотношений может подать документы на госрегистрацию в пределах срока действия данного договора. Представляется тем не менее, что после истечения срока действия договора стороны арендных правоотношений теоретически можно было бы привлечь к ответственности по указанной выше статье КоАП РФ, поскольку за время действия договора они не провели обязательную госрегистрацию договора аренды и не подали соответствующие документы в регистрирующий орган.

Соглашение об изменении или о расторжении договора совершается в той же форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов, договора или обычаев делового оборота не вытекает иное (ст. 452 ГК РФ). Обращаться в суд с требованием изменить или расторгнуть договор следует только после того, как получен отказ одной из сторон на предложение изменить или расторгнуть договор, либо если ответ так и не был получен в срок, указанный в предложении (если срок не определен, то в течение 30 дней). Обратите внимание, что эта обязанность снимается с арендодателя, если в договоре аренды предусмотрено право арендодателя расторгнуть договор в одностороннем порядке без обращения в суд.

Расторгнуть заключенный договор аренды можно несколькими способами. Статья 450 Гражданского кодекса РФ предоставляет три варианта:

- по соглашению сторон;

- по решению суда, если того требует одна из сторон, в случаях, если контрагенты существенно нарушили условия договора;

- в других случаях, предусмотренных Гражданским кодексом РФ, другими законами или самим договором.

Договор аренды может быть расторгнут досрочно. Требовать досрочного расторжения договора может как арендодатель, так и арендатор.

В статье 619 Гражданского кодекса РФ перечислены случаи досрочного расторжения судом договора по требованию арендодателя, когда арендатор:

- пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями. Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора (п. 2 ст. 450 ГК РФ). Как показывает судебная практика, признание того или иного условия существенным оценивается судом применительно к каждому конкретному случаю. Систематическая неуплата арендных платежей, нарушение сроков и размеров оплаты, сдача имущества в субаренду без согласия арендатора - вот основные существенные нарушения, которые заставляют арендодателей обращаться в суд;

- существенно ухудшает имущество. Арендатор должен использовать имущество таким образом, чтобы вернуть его арендодателю в том состоянии, в котором он его получил (с учетом нормального износа), или в состоянии, обусловленном договором. В силу этого арендатор обязан принимать необходимые меры для сохранности имущества и не совершать действий, влекущих за собой его ухудшение. Если действия (или бездействие) арендатора существенно ухудшают имущество, это может явиться основанием досрочного расторжения договора аренды;

- более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату. Невнесение арендатором арендной платы более двух раз подряд (фактически - три раза и более) по истечении установленного срока платежа является безусловным основанием досрочного расторжения договора аренды. При этом закон дает право установить сторонам по своему усмотрению иной срок для досрочного расторжения при невнесении арендной платы в определенный договором срок, в том числе и однократном;

- не проводит капитального ремонта имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре - в разумные сроки, когда в соответствии с законом, иными правовыми актами или договором проведение капитального ремонта обязательно[[38]](#footnote-38).

В соответствии со статьей 451 Гражданского кодекса РФ существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, является основанием для его изменения или расторжения, если иное не предусмотрено договором или не вытекает из его существа. Если сторонам не удалось достичь соглашения о приведении договора в соответствие с существенно изменившимися обстоятельствами или о его расторжении, то договор может быть расторгнут по требованию заинтересованной стороны при наличии одновременно следующих условий:

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

- изменение обстоятельств вызвано причинами, которые заинтересованная сторона не смогла преодолеть при той степени заботливости и осмотрительности, которая от нее требовалась по характеру договора и условиям оборота;

- исполнение договора без изменения его условий настолько нарушило бы соответствующее договору соотношение имущественных интересов сторон и повлекло бы для заинтересованной стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишилась бы того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора;

- из обычаев делового оборота или существа договора не вытекает, что риск изменения обстоятельств несет заинтересованная сторона.

Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок. Эта обязанность снимается с арендодателя, если в договоре аренды предусмотрено право арендодателя расторгнуть договор в одностороннем порядке без обращения в суд.

Арендатор также вправе требовать досрочного расторжения договора в судебном порядке в случаях, предусмотренных в статье 620 Гражданского кодекса РФ, а именно когда:

- арендодатель не предоставляет имущество в пользование арендатору либо создает препятствия пользованию имуществом в соответствии с условиями договора или назначением имущества;

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

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

- имущество в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

Обратите внимание, что досрочное расторжение договора аренды влечет за собой и прекращение заключенного в соответствии с ним договора субаренды (ст. 618 ГК РФ).

Кодекс дает сторонам возможность расширить перечень оснований досрочного расторжения договора, включив соответствующее условие в текст соглашения.

2.4 Возмещение убытков

Возмещение убытков на практике часто смешивается с компенсацией потерпевшему лицу при досрочном расторжении договора аренды. Эти понятия используются как синонимы. Такое их употребление имеет свое основание, так как на латыни значение слова "компенсация" - это возмещение. Однако наличие двух названных близких терминов требует дифференциации их значения. Так, возмещение убытков согласно ст. 15 ГК РФ подразумевает полное покрытие причиненного ущерба, тогда как компенсация может быть неполной, частичной. Возмещение убытков предполагается безотлагательным и более категоричным, чем компенсация, ибо последняя нередко может быть отсроченной. Термин "компенсация" обычно прилагается к государственному органу, обязанному к выплате, тогда как возмещение убытков чаще используется при характеристике отношений в частном секторе или же применительно к хозяйственной сфере деятельности публичных организаций. Возмещение убытков предполагает наличие некоторой не только субъективной, но и объективно возникшей потери (ущерб имуществу, неполученный доход, вред природе). Компенсация же необязательно следует за объективно нанесенными убытками. Например, в случае реквизиции частного имущества для государственных нужд это имущество не пропадает, а лишь меняет своего собственника; в этом случае ущерб терпит не общество в целом, а только частное лицо, которому это имущество принадлежало и которому полагается за него компенсация. Компенсация в таком понимании требуется не в связи с уничтожением вещи, а только вследствие изменения ее назначения. Более того, при новом назначении, которое придается вещи, последняя может стать для общества даже более полезной, чем при прежнем способе ее использования. С этим последним связывается представление о компенсации как о неком снисхождении государства, его вынужденной уступке по отношению к потерпевшему лицу.

Возмещение убытков при различных ситуациях. Закон не различает неодинаковые случаи изъятия недвижимости в публичных (государственных или муниципальных) интересах. Среди них следовало бы выделить некоторые основные ситуации:

1) изъятие частной земли и частного же строения на ней (убытки возмещаются и за строение, и за землю);

2) изъятие частного строения, но расположенного на земле, принадлежащей городу, поселку, другой муниципальной единице (убытки возмещаются только за строение);

3) изъятие на публичной земле жилого строения, которое частное лицо или организация занимают не на правах собственника, а на правах арендатора, постоянного пользователя или на ином владельческом праве (убытки возмещаются собственнику строения, но не арендатору или иному пользователю земли);

4) изъятие земли (без строения), которой владеет арендатор, постоянный пользователь или иной держатель, не обладающий правом собственности на нее, поскольку собственником является публичный орган (убытки возмещаются только за неиспользованные затраты арендатора и иного пользователя земли);

5) изъятие для публичных нужд частной земли (вместе со строением или без него), которой владеет третье лицо по арендному или иному договору с частным собственником (в этом случае встает вопрос о возмещении убытков двум лицам, т.е. собственнику за землю, а арендатору за неиспользованные затраты, если они были)[[39]](#footnote-39).

На основании ст. 622 ГК РФ при прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю полученное по договору имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа этого имущества. Закон также определяет последствия несвоевременного возврата имущества арендатором в виде уплаты соответствующей арендной платы и возмещения убытков. Если арендатор не возвратил арендованное имущество либо возвратил его несвоевременно, арендодатель вправе потребовать внесение арендной платы за все время просрочки. Если указанная плата не покрывает причиненных арендодателю убытков, он может потребовать их возмещения. Согласно ст. 622 ГК РФ, когда за несвоевременный возврат арендованного имущества договором предусмотрена неустойка, убытки могут быть взысканы в полной сумме сверх неустойки, если иное не предусмотрено договором. Если арендатор произвел за счет собственных средств и с согласия арендодателя улучшение арендованного имущества, неотделимое без вреда для имущества, арендатор имеет право после прекращения договора на возмещение стоимости этих улучшений, если иное не предусмотрено договором аренды. Стоимость неотделимых улучшений арендованного имущества, произведенных арендатором без согласия арендодателя, возмещению не подлежит, если иное не предусмотрено действующим гражданским законодательством. Согласно ст. 623 ГК РФ улучшения арендованного имущества (как отделимые, так и неотделимые), произведенные за счет амортизационных отчислений от этого имущества, являются собственностью арендодателя.

Как указал ВАС РФ в информационном письме от 11 января 2002 г. N 66 "Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой", после прекращения договора арендная плата выплачивается в размере, согласованном в договоре (п. 38). Если указанная арендная плата превышает ставку аренды, которую мог бы получить арендодатель, если бы арендатор своевременно возвратил его имущество и оно вновь было бы передано в аренду, арендатор несет неблагоприятные последствия и не вправе требовать снижения арендной платы. Тем самым он экономически стимулируется к своевременному возврату арендованного имущества. Но и представить, что у арендодателя образуются какие-либо дополнительные убытки, довольно сложно. В то же время, если будет доказано, что ставки арендной платы на аналогичное имущество возросли после прекращения договора аренды, арендодатель вправе требовать возмещения его убытков. В виде убытков в большинстве случаев должна выступать упущенная выгода, т.е. сумма разницы между выплачиваемой арендной платой и предполагаемой платой от сдачи имущества в аренду другому лицу. Думается, законодатель подразумевал под убытками, упоминаемыми в ч. 2 ст. 622 ГК РФ, именно упущенную выгоду.

Однако в судебной практике представлен строгий подход к доказыванию причинно-следственной связи в данном случае, что приводит к невозможности получить компенсацию упущенной выгоды. В частности, в Постановлении Федерального арбитражного суда Московского округа рассматривается похожее дело: арендатор своевременно не возвратил арендованные помещения, арендодатель предъявил к нему иск о возмещении свыше 10 млн. руб. упущенной выгоды в виде неполученного дохода от сдачи вышеназванных помещений в аренду по рыночной стоимости[[40]](#footnote-40). В обоснование исковых требований указывалось на то, что в связи с покупкой истцом у ответчика помещений последние были предоставлены ответчику в аренду по заниженной стоимости для целей их освобождения. После истечения срока аренды помещения не были возвращены арендодателю, что повлекло возникновение у него убытков в виде разницы между установленным договором размером арендной платы и рыночным размером арендной платы, подтвержденным заключением независимого оценщика.

Решением суда в иске отказано. В части требования о взыскании упущенной выгоды решение мотивировано отсутствием доказательств намерений истца сдать помещения в аренду по цене, установленной независимым оценщиком, и доказательств получения ответчиком доходов вследствие пользования имуществом истца.

В кассационной жалобе заявитель (истец) указывал на неправильное применение судом ст. 15 ГК РФ, ссылаясь на то, что в результате неправомерного использования помещения ответчиком получен доход в виде сэкономленных денежных средств, которые он заплатил бы за аренду аналогичного помещения.

Суд кассационной инстанции поддержал выводы суда первой инстанции, во-первых, ввиду недоказанности намерений истца представить имущество кому-либо в аренду и, во-вторых, ввиду отсутствия правовых оснований для взыскания сэкономленных ответчиком денежных средств, которые последний заплатил бы за аренду аналогичного помещения.

Позиция, из которой следует, что в подобном случае истец обязательно должен был предпринять попытки, направленные на поиск нового арендатора, подписать с ним договор аренды, пока еще не имея возможности передать имущество в аренду (как мы видели на иных примерах, это неизбежно вызвало бы сомнения в разумности поведения истца), представляется небесспорной. Можно ведь предположить, что собственник помещений вообще не собирался его сдавать в аренду (в нашем случае это более чем обоснованное предположение, поскольку целью заключения договора аренды было предоставление продавцу помещения некоторого времени для сборов и спокойного переезда; этим обусловливалась и низкая арендная плата). По использованной судом логике в этом случае арендодатель вообще не может претендовать на возмещение упущенной выгоды.

Заключение

Подытоживая, хотелось бы отметить достаточно сильные позиции аренды как способа организации экономической деятельности, что, вероятно, укрепляет и стабильность правового института аренды. Во всяком случае, можно твердо говорить о востребованности данного договора в хозяйственной практике и даже о некоторой экспансии его за пределы традиционного применения.

При этом аренда выступает вовсе не в качестве некой вторичной и второстепенной - по отношению к собственности — формой обладания хозяйственными объектами, а в качестве равноценной и естественно дополняющей.

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 (ст. 606 ГК).

Последнее положение корреспондирует норме, устанавливающей общее правило о принадлежности поступлений, полученных в результате использования имущества каким-либо лицом (несобственником), лицу, использующему имущество на законном основании (ст. 136 ГК).

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

Указанные виды договора аренды и договоры аренды отдельных видов имущества регулируются следующим образом: общие положения об аренде применяются к ним субсидиарно, т.е. только в том случае, если специальными правилами (также предусмотренными ГК) об этих договорах не установлено иное (ст. 625 ГК).

Договор аренды является возмездным, поскольку арендодатель за исполнение 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 и являются в принципе экономически эквивалентными. Поэтому договор аренды является договором синаллагматическим.

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

В российском праве наряду с реальными и консенсуальными договорами можно выделить третью разновидность гражданско-правовых договоров — подлежащие государственной регистрации.

Договор аренды связан с предоставлением нанимателю не только правомочий но владению и пользованию вещью, но и частичной передачей правомочий распоряжения.

Таким образом, целью договора аренды является обеспечение возможности гражданам и юридическим лицам на определенных условиях временно пользоваться чужим имуществом, когда оно не нужно им постоянно или не представляется возможным приобрести его в собственность.

Ныне действующее законодательство, и прежде всего Гражданский кодекс РФ с дополнениями и изменениями к нему, значительно снижает жесткость требований в отношении существенных условий договора, расширяет правовую базу договорных отношений. В то же время для отдельных видов договоров предусмотрены дополнительные условия, отнесенные к существенным. Такая правовая основа договора аренды дает возможность его участникам всесторонне оговорить условия аренды, тем самым обеспечить защиту своих прав.

Список используемых источников

1. Нормативно-правовые акты
2. Конституция Российской Федерации. М.: Юридическая литература, 1993. – 98 с.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации часть первая от 30 ноября 1994 г. N 51-ФЗ // «Российская газета» от 8 декабря 1994 г. № 238-239; часть вторая от 26 января 1996 г. N 14-ФЗ // «Российская газета» от 6, 7, 8 февраля 1996 г. № 23, 24, 25; часть третья от 26 ноября 2001 г. N 146-ФЗ // «Российская газета» от 28 ноября 2001 г. № 233.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая. От 26 января 1996 г. N 14-ФЗ // СЗ РФ. 1996. N 5. Статья 410.
5. Федеральный закон N 122-ФЗ от 21 июля 1997 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // СЗ РФ. 1997. N 30. Статья 3594.
6. Федерального закона от 23 августа 1996 г. «О науке и государственной научно-технической политике», в ред. от 29 декабря 2000 г. N 168-ФЗ, с изм. от 24 декабря 2004 г. N 176-ФЗ (СЗ РФ. 1996. N 35. Ст. 4137; 1998. N 30. Ст. 3607).
7. Закон РФ от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей" (ред. от 23.07.2008) // «Собрание законодательства РФ», 15.01.1996, N 3, ст. 140.
8. Постановления Правительства РФ от 10 февраля 1994 г. N 96 «О делегировании полномочий Правительства РФ по управлению и распоряжению объектами федеральной собственности» (СЗ РФ. 1994. N 8. Ст. 593; СЗ РФ. 2000. N 6. Ст. 777; N 13. Ст. 1373).
9. Распоряжение Правительства РФ от 7 июня 1995 г. N 782-Р «Об упорядочении использования административных зданий и служебных помещений, находящихся в федеральной собственности» // СЗ РФ. 1995. N 27. Статья 3200.
10. Указ Президента РФ от 14 октября 1992 г. N 1230 «О регулировании арендных отношений и приватизации имущества государственных и муниципальных предприятий, сданного в аренду» срок аренды движимого имущества не должен превышать одного года, а в остальных случаях нужно получить согласие собственника.
11. Приказ Минюста РФ от 6 августа 2004 г. N 135 "Об утверждении Инструкции о порядке государственной регистрации договоров аренды недвижимого имущества" // Российская газета. 2004. 31 авг.
12. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 16.02.2001 N 59 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // "Вестник ВАС РФ", N 4, 2001.
13. Положение о проведении торгов на право заключения договора аренды объектов недвижимости, находящихся в федеральной собственности, утв. распоряжением Минимущества РФ от 28 июля 1998 г. N 774-Р (БНА. 1998. N 20).

Специальная литература

1. Абрамов. Договорное право */* М.: 1984, 541с.
2. Антипов В.А. Собственность и цена // Право и Экономика 2004, №2, 99с.

Аристотель Политика // Политика. Афинская полития. М.: Мысль, 2002, 330с.

1. Богачева Т.В. Общие положения об аренде // Гражданское право (ч. 2) / Под общ. ред. А.Г. Калпина. М.: Юристъ, 2004. 523с.

Бороздин С.В. Земельные отношения и аграрные реформы. М.: ЮНИТИ, Издательство политической литературы «Единство», 2004, 450с.

1. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая. 682с;
2. Витрянский В.В.Договор аренды и его виды / - М.: Статут, 1999, 680с;
3. Гражданское право России. Часть первая: Учебник / Под ред. З.И. Цыбуленко. М., 2008, 487с.
4. Гражданское право: Учебник / Под общ. ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. 3-е издание. М.: Проспект, 2001. 476с.

Гражданское право: Учебник, часть 2/ Под ред. А.Н. Сергеева , Ю.К. Толстого М.: Проспект 2003, 489с.

1. Гражданское право: Учебник. В 2 т. / Отв. ред. Е.А. Суханов. М., 2000, 563с.
2. Гражданское право: Учебник. Ч. 1 / Под ред. А.Г. Калпина, А.И. Масляева. М., 2007, 491с.
3. Гражданское право: Учебник. Ч. 2 / Под общ. ред. А.Г. Калпина. М., 2007, 335с.
4. Гуляев A.M. Русское гражданское право. Обзор действующего законодательства и проекта гражданского уложения. Пособие к лекциям. - СПб, 1913. – 433с.
5. Дозорцев В.А. Принципиальные черты права собственности в Гражданском кодексе // Юридический мир. 1997. N 9. 321с.
6. Дорошкова А.Г. Договор аренды здания, сооружения и нежилого помещения. Дис. ... канд. юрид. наук. Рязань, 2002. 333с.
7. Завидов Б.Д. Договор аренды нежилых помещений: правовое регулирование. М.: ИТК "Дашков и Ко", 2007, 409с.
8. Завидов Б.Д. Договор аренды. Общие положения и отдельные особенности // Договорное право России. М.: ИПК «Лига Разум», 2006. 522с.
9. Козырь О.М. Недвижимость в новом Гражданском кодексе России // Гражданский кодекс России: Проблемы. Теория. Практика. М., 1998. 436с.
10. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй (постатейный, издание пятое, исправленное и дополненное с использованием судебно-арбитражной практики под ред. С.А. Степанова, Юридическая фирма "КОНТРАКТ", Издательский Дом "ИНФРА-М", 2006, 843с.
11. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой (под ред. О.Н. Садикова) ИНФРА-М, 2005 (издание третье, исправленное, дополненное и переработанное), 757с.
12. Курноскина О.Г. Сделки с недвижимостью. Купля-продажа, аренда, ипотека, наследование, дарение. Образцы документов. М.: Юстицинформ, 2007., 956с.

Михеев В.Н. Экономико-правовые основы хозяйствования. СПб. Издательство Спб-го университета, 2005, 334с.

Михеев В.Н. Экономико-правовые основы хозяйствования. СПб. Издательство Спб-го университета, 2005, 638с.

1. О.С. Иоффе Избранные труды по гражданскому праву: Из истории цивилистической мысли. Гражданское правоотношение. Критика теории «хозяйственного права» / М. Статут, 2000, 394с.;
2. Оглоблина О.М. Аренда и купля-продажа недвижимости: Практическое пособие. М.: Издание г-на Тихомирова М.Ю., 2004, 578с.
3. Романец Ю.В. Система договоров в гражданском праве России М.: Юрист 2004, 643с.
4. Судебно-арбитражная статистика // Вестник Высшего арбитражного суда Российской Федерации. - 2006. - №3. – 124c.
5. Черепахин Б.Б. К вопросу о частном и публичном праве. По изд. 1925 г. Д-Юре, 2006. 442с.
6. Эмерсон Трауинн Экономическое поведение и институты. М.: Дело 2003, 443с.

Правоприменительная практика

1. Постановление Федерального арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 30 августа 2005 г. N А10-6381/04-Ф02-3520/05-С2 // Электронная справочно-правовая система.
2. Постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 20 сентября 2004 г. N КГ-А40/8080-04.
3. Постановление Президиума ВАС РФ от 21 января 1997 г. N 4569/95 // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 1997. N 5.
4. Постановление Президиума ВАС РФ от 01.03.2005 N 12102/04 по делу N А56-36561/03 Иск о признании незаключенным договора об аренде земельного участка с правом его выкупа в части выкупа земельного участка удовлетворен правомерно, поскольку в договоре отсутствует согласованное сторонами в письменной форме условие о цене недвижимости. // "Вестник ВАС РФ", 2005, N 6
5. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 15.09.2005 по делу N А56-29510/04; Постановление ФАС Московского округа от 05.11.2002 по делу N КГ-А41/7340-02; Постановление ФАС Дальневосточного округа от 24.01.2006 по делу N Ф03-А73/05-1/4837; Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 12.09.2002 по делу N А43-3282/02-21-99 и др.
6. Постановление ФАС Московского округа от 19.10.2005 по делу N КГ-А40/10067-05.

Приложение 1

**Договор аренды нежилого помещения**

**г. Казань «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 200\_г.**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с одной стороны, ООО \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице директора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящей договор о нижеследующем:

1. **Предмет договора**

Арендодатель обязуется передать в аренду за плату во временное владение пользование Арендатору указанное в п. 1.2. нежилое помещение, находящееся в здании по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

По настоящему договору передается помещение, общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_кв.м., расположенное на \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ этаже здания.

Помещения передаются Арендатору для размещения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1. **Порядок передачи объектов аренды**

Передача помещений осуществляется по передаточному акту, подписываемому обеими сторонами, который выражает мнение сторон о состоянии помещений.

Обязанность Арендодателя передать соответствующее помещение Арендатору считается исполненным в момент подписания сторонами передаточного акта. С этого же момента возникают предусмотренные настоящим договором права и обязанности Арендатора на указанное в акте помещение.

Уклонение одной из сторон от подписания передаточного акта на соответствующее помещение на условиях, предусмотренных настоящим договором, рассматривается как отказ от исполнения обязанностей по договору.

1. **Обязанности сторон**

Арендодатель обязуется:

Передать Арендатору помещение в соответствии с порядком, установленным п. 2 настоящего договора.

Поддерживать энерго-, теплоснабжение и инженерные сети в технически исправном состоянии, устранять за свой счет все возникшие неполадки, влияющие на состояние арендованного помещения, за исключением тех, которые возникли по вине Арендатора.

Производить замену и сдачу отработанных ламп (ЛБ, люминесцентных) для освещения арендуемого помещения, вывоз макулатуры, ТБО, отходов от торговой деятельности (в т.ч. упаковочные материалы).

Арендатор обязуется:

Использовать арендованное помещение в соответствии с их заранее оговоренным назначением.

Поддерживать арендованное помещение в исправном состоянии, не допуская их порчи, производить за свой счет текущий ремонт в разумный срок.

Произведенные Арендатором отделимые улучшения арендованных площадей являются его собственностью. По соглашению сторон они могут быть переданы в собственность Арендодателя в счет подлежащих к уплате арендных платежей и платежей по непредвиденным расходам. В случаях, когда Арендатор произвел за счет собственных средств и с согласия Арендодателя улучшения арендованных помещений или конструктивных элементов здания, не отделимые без вреда для этих объектов, Арендатор имеет право на возмещение стоимости этих улучшений в соответствии со сметной документацией после направления в адрес Арендодателя уведомления о прекращении действия договора аренды. Зачет сметной стоимости неотделимых улучшений производится в счет арендных платежей и платежей по непредвиденным расходам.

Содержать арендованные помещения в надлежащем санитарном состоянии.

В установленные договором сроки вносить арендную плату, с учетом условий, указанных в п. 3.2. настоящего договора.

Передать арендованные помещения при их освобождении по передаточному акту в исправном состоянии с учетом естественного износа, в полной сохранности, со всеми перестройками и неотделимыми улучшениями.

Обеспечивать представителям Арендодателя беспрепятственный доступ в арендованные помещения для их осмотра и проверки соблюдения условий настоящего договора.

Не пользоваться в арендованном помещении электронагревательными приборами, не соответствующими нормам электрической и пожарной безопасности, а установку электроприборов и электрооборудования, суммарной мощностью более 1,5 кВт, производить с согласия Арендодателя.

Направлять Арендодателю уведомление немедленно по телефону или письменно в течение 3-х дней после причинения какого-либо ущерба арендованному помещению или любой его части с указанием, если это возможно, причины ущерба.

Оповещать Арендодателя обо всех претензиях к арендованному помещению со стороны административных органов или других лиц, а также уведомлять Арендодателя обо всех мерах, которые Арендатор принял или намерен принять.

Соблюдать внутренний распорядок нахождения в здании в рабочие и выходные дни.

Арендатор самостоятельно отчитывается о своей деятельности в органы экологического контроля и надзора.

Арендатор вправе за свой счет установить охранную сигнализацию, а также обеспечить сохранность своего имущества другими способами, не запрещенными законом или настоящим договором

Арендатор вправе без согласия Арендодателя сдавать объекты аренды или их часть в субаренду (поднаем) другим лицам и передавать свои права и обязанности другому лицу (перенаем), предоставлять их в безвозмездное пользование.

1. **Платежи и расчеты по договору**

Арендатор вносит арендную плату за пользование помещением не позднее 3 числа текущего месяца. Арендная плата НДС не облагается. Проценты по коммерческому кредиту на суму предоплаты не начисляются.

Общий размер арендной платы по арендуемому помещению составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. в месяц, НДС не облагается.

Арендная плата включает в себя расходы, связаннее с владением и эксплуатацией здания, в котором находятся арендуемые помещения: энерго-, тепло-, водоснабжение; обслуживание внутридомовых территорий; плановый капитальный ремонт здания, обустройство фасада и лестничных пролетов общего пользования; обеспечение противопожарной безопасности; уборку придомовой территории; земельная плата; налоги и сборы, возлагаемые на владельцев зданий государственными и муниципальными органами; санитарную очистку и санитрано-профилактические мероприятия; платежи по вывозу мусора и по поверхностным ливневым и талым стокам

Оплата расходов по абонентской и повременной оплате, а также по стоимости междугородных и международных переговоров производится Арендатором дополнительно на основании ведомостей и счетов, выставляемых предприятиями связи.

Если Арендатор фактически не пользуется переданным ему по передаточному акту помещением, в том числе, по причине проведения текущего ремонта или устранения повреждений, это не освобождает его от обязанности по своевременному и полному перечислению Арендодателю арендной платы и сумм распределенных расходов.

Арендодатель вправе пересмотреть размер арендной платы в одностороннем порядке в связи с: изменением рыночной конъюнктуры в сфере предоставления услуг по аренде нежилых помещений; изменением налоговых ставок (в т.ч. с появлением новых налогов);

изменением тарифов на коммунальные услуги;

Об изменении размера арендной платы Арендатор должен быть извещен Арендодателем письменно не менее чем за 15 дней.

1. **Срок действия договора, порядок его изменения и расторжения.**

5.1. Договор вступает в силу с «\_\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_200 г. и действует до «\_\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_200 г.

5.2. По требованию Арендодателя договор аренды может быть расторгнут досрочно в случаях, когда Арендатор: пользуется арендованными помещениями с существенными нарушениями условий договора; существенно ухудшает состояние арендованных помещений; не следит за надлежащим состоянием арендованных помещений; нарушил условие о своевременной уплате арендной платы (неуплата свыше 60 дней); препятствует контролю со стороны Арендодателя за надлежащим использованием арендованных помещений.

5.3. Перечисленные выше нарушения относятся к существенным нарушениям настоящего договора. При наступлении хотя бы одного из указанных нарушений Арендодатель вправе расторгнуть договор во внесудебном порядке.

5.4. По требованию Арендатора договор может быть расторгнут досрочно в случаях, когда Арендодатель: не предоставляет соответствующее помещение в пользование Арендатору в разумный срок; препятствует Арендатору пользоваться арендованным помещением по назначению; предоставляет помещение с недостатками, о которых не было указано в передаточном акте и которые не могли быть обнаружены Арендатором вол время осмотра или ознакомления с переданным Арендодателю помещением.

5.5 В любом из перечисленных случаев досрочного расторжения договора аренды Арендатор уплачивает все предусмотренные договором платежи за фактический срок использования помещения.

5.6. О досрочном расторжении договора аренды в случаях, предусмотренных п. 5.2. договора, Арендодатель письменно уведомляет Арендатора. Через 15 рабочих дней после получения уведомления Арендатор обязан освободить арендованные помещения. Если в разумный срок помещения не будут освобождены, Арендодатель вправе принять меры по освобождению помещения своими силами, но за счет Арендатора.

5.7. В случае досрочного расторжения настоящего договора по инициативе Арендатора необходимо уведомить Арендодателя не менее, чем за 20 дней.

1. **Ответственность сторон.**

Меры ответственности сторон применяются в соответствии с нормами гражданского законодательства РФ.

При причинении повреждений арендованному помещению, а также помещениям общего пользования и конструктивным элементам здания, Арендатор возмещает Арендодателю убытки в размере, необходимом для устранения повреждений. Такая же обязанность возлагается на Арендатора в случаях причинения убытков без вины Арендатора, но связанных с его деятельностью.

Арендодатель не несет ответственности за сохранность имущества Арендатора.

За просрочку внесения арендной платы или внесения неполной суммы распределенных и непредвиденных расходов Арендатор уплачивает Арендодателю проценты на просроченную сумму в размере 0,05% от неоплаченной суммы за каждый день просрочки.

За просрочку освобождения помещений в случае досрочного расторжения договора по инициативе Арендодателя, Арендатор возмещает Арендодателю возникшие в связи с этим убытки.

Применение мер ответственности не освобождает стороны от выполнения обязанностей по договору.

1. **Заключительные положения**

Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

Стороны не несут ответственности за невыполнение обязательств, если это стало следствием непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: стихийных бедствий, землетрясений, наводнений, ураганов, пожаров, техногенных катастроф, эпидемий, военных действий, забастовок и других возможных обстоятельств непреодолимой силы, не зависящих от сторон.

Настоящий договор составлен в двух экземплярах (по одному для каждой стороны), имеющих одинаковую юридическую силу.

При изменении почтовых им банковских документов, а также в случае реорганизации, стороны обязуются в десятидневный срок извещать друг друга о произошедших изменениях.

1. **Реквизиты сторон**

**Арендодатель: Арендатор:**

Приложение 2

**АКТ**

**приема - передачи**

**к договору аренды нежилых помещений**

**№ 1 от 15 октября 2007 года**

**г. Казань 2007 года**

**Общество с ограниченной ответственностью «А»,** именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»,** в лице Генерального директора Иванова И.И., действующего на основании Устава, и

**Банк С (открытое акционерное общество)**, именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице Члена Правления-начальника Департамента банковской сети Петрова П.П., действующего на основании доверенности от 29.06.2007 г. № 273/2007, с другой стороны, именуемые в дальнейшем также «Стороны», заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

составили настоящий акт о том, что в соответствии с договором аренды нежилых помещений № 1 от 15 октября 2007 года (далее – «Договор») нежилые помещения (далее по тексту – «Помещения»), расположенные по адресу: Республика Татарстан, город Казань, , находящиеся на первом этаже здания (инвентарный номер № 650, лит. А, объект № 1, часть № 10), А, общей площадью 216,0 м2, переданы Арендодателем и приняты Арендатором в исправном состоянии, соответствуют условиям Договора и данным технического паспорта. Все условия предоставления вышеуказанных Помещений, предусмотренные Договором, Арендодателем выполнены.

Настоящий акт составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один – для представления в Управление Федеральной регистрационной службы по Республике Татарстан по месту совершения регистрационных действий.

1. Судебно-арбитражная статистика // Вестник Высшего арбитражного суда Российской Федерации. - 2006. - №3. - С.8. [↑](#footnote-ref-1)
2. См: В.В.Витрянский Договор аренды и его виды / - М.: Статут, 1999; О.С. Иоффе Избранные труды по гражданскому праву: Из истории цивилистической мысли. Гражданское правоотношение. Критика теории «хозяйственного права» / М. Статут, 2000; Абрамов. Договорное право */* М.: 1984. [↑](#footnote-ref-2)
3. На первых двух этапах это были отношения «человек-природа» [↑](#footnote-ref-3)
4. См.: Михеев В.Н. Экономико-правовые основы хозяйствования. СПб. Издательство Спб-го университета, 2005, С.15. [↑](#footnote-ref-4)
5. См.: Антипов В.А. Собственность и цена // Право и Экономика 2004, №2, С. 23 [↑](#footnote-ref-5)
6. Аристотель учил, что истинное богатство, состоит в искусстве использования различных средств при ведении хозяйства. См.: Аристотель Политика // Политика. Афинская полития. М.: Мысль, 2002, С.46-47 [↑](#footnote-ref-6)
7. См.: Бороздин С.В. Земельные отношения и аграрные реформы. М.: ЮНИТИ, Издательство политической литературы «Единство», 2004, С. 186 [↑](#footnote-ref-7)
8. Эмерсон Трауинн Экономическое поведение и институты М.: Дело 2003, С. 287 [↑](#footnote-ref-8)
9. См.: подробнее, например: Гражданское право: Учебник, часть 2/ Под ред. А.Н. Сергеева , Ю.К. Толстого М.: Проспект 2003, С. 150 и далее [↑](#footnote-ref-9)
10. См.: Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая. С. 438; Романец Ю.В. Система договоров в гражданском праве России М.: Юрист 2004, С. 108 и далее. [↑](#footnote-ref-10)
11. Гражданское Уложение. Книга пятая. Обязательства. Проект Высочайше учрежденной Редакционной комиссии по составлению Гражданского Уложения. Том 2. Ст. 277-504. С объяснениями. СПб.: Государственная типография. 1829, С. 28 [↑](#footnote-ref-11)
12. Например, между РФ и Финляндией действует договор о передаче в аренду Финляндской Республике советской части Сайменского канала и острова Малый Высоцкий. См.: Распоряжение Правительства РФ от 19 декабря 2002г. № 1795-р. Текст Распоряжения официально опубликован не был. [↑](#footnote-ref-12)
13. См.: Дозорцев В.А. Принципиальные черты права собственности в Гражданском кодексе // Юридический мир. 1997. N 9. С. 33. [↑](#footnote-ref-13)
14. См.: Витрянский В.В. Аренда // Договорное право России. Указ. соч. С. 540 - 541. [↑](#footnote-ref-14)
15. См.: Козырь О.М. Недвижимость в новом Гражданском кодексе России // Гражданский кодекс России: Проблемы. Теория. Практика. М., 1998. С. 280 - 281. [↑](#footnote-ref-15)
16. См. подробнее: Отдельные виды договоров аренды // Гражданское право: Учебник. Часть 2 / Под общ. ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. 3-е издание. М.: Проспект, 2001. С. 188 - 189. [↑](#footnote-ref-16)
17. См.: Отдельные виды договоров аренды // Гражданское право: Учебник. Часть 2 / Под общ. ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. 3-е издание. М.: Проспект, 2001. С. 188. [↑](#footnote-ref-17)
18. См.: Гражданское право: Учебник / Под общ. ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. 3-е издание. М.: Проспект, 2001. С. 190. [↑](#footnote-ref-18)
19. Постановление Федерального арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 30 августа 2005 г. N А10-6381/04-Ф02-3520/05-С2 // Электронная справочно-правовая система. [↑](#footnote-ref-19)
20. Постановление Президиума ВАС РФ от 21 января 1997 г. N 4569/95 // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 1997. N 5. [↑](#footnote-ref-20)
21. Приказ Минюста РФ от 6 августа 2004 г. N 135 "Об утверждении Инструкции о порядке государственной регистрации договоров аренды недвижимого имущества" // Российская газета. 2004. 31 авг. [↑](#footnote-ref-21)
22. См. п. 5 Постановления Правительства РФ от 10 февраля 1994 г. N 96 «О делегировании полномочий Правительства РФ по управлению и распоряжению объектами федеральной собственности» (СЗ РФ. 1994. N 8. Ст. 593; СЗ РФ. 2000. N 6. Ст. 777; N 13. Ст. 1373). [↑](#footnote-ref-22)
23. См. Положение о проведении торгов на право заключения договора аренды объектов недвижимости, находящихся в федеральной собственности, утв. распоряжением Минимущества РФ от 28 июля 1998 г. N 774-Р (БНА. 1998. N 20). [↑](#footnote-ref-23)
24. Примечание: в силу п. 4 Указа Президента РФ от 14 октября 1992 г. N 1230 «О регулировании арендных отношений и приватизации имущества государственных и муниципальных предприятий, сданного в аренду» срок аренды движимого имущества не должен превышать одного года, а в остальных случаях нужно получить согласие собственника. [↑](#footnote-ref-24)
25. Закон РФ от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей" (ред. от 23.07.2008) // «Собрание законодательства РФ», 15.01.1996, N 3, ст. 140. [↑](#footnote-ref-25)
26. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй (постатейный, издание пятое, исправленное и дополненное с использованием судебно-арбитражной практики под ред. С.А. Степанова, Юридическая фирма "КОНТРАКТ", Издательский Дом "ИНФРА-М", 2006, 843с. [↑](#footnote-ref-26)
27. Романец Ю.В. Система договоров в гражданском праве России М.: Юрист 2004, С.45. [↑](#footnote-ref-27)
28. Постановление Президиума ВАС РФ от 01.03.2005 N 12102/04 по делу N А56-36561/03 Иск о признании незаключенным договора об аренде земельного участка с правом его выкупа в части выкупа земельного участка удовлетворен правомерно, поскольку в договоре отсутствует согласованное сторонами в письменной форме условие о цене недвижимости. // "Вестник ВАС РФ", 2005, N 6 [↑](#footnote-ref-28)
29. См., например: Постановление ФАС Северо-Западного округа от 15.09.2005 по делу N А56-29510/04; Постановление ФАС Московского округа от 05.11.2002 по делу N КГ-А41/7340-02; Постановление ФАС Дальневосточного округа от 24.01.2006 по делу N Ф03-А73/05-1/4837; Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 12.09.2002 по делу N А43-3282/02-21-99 и др. [↑](#footnote-ref-29)
30. Постановление ФАС Московского округа от 19.10.2005 по делу N КГ-А40/10067-05. [↑](#footnote-ref-30)
31. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 16.02.2001 N 59 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // "Вестник ВАС РФ", N 4, 2001. [↑](#footnote-ref-31)
32. См.: Витрянский В.В., Суханов Е.А. и др. Договор аренды // Договоры купли-продажи, мены, аренды. М.: ЦДИ еженедельника "Экономика и жизнь", 1996. С. 44. [↑](#footnote-ref-32)
33. См. также указанный выше Федеральный закон от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ (РГ. 1997. 30 июля). Далее - Закон о государственной регистрации прав. [↑](#footnote-ref-33)
34. См. п. 5 ст. 6 Федерального закона от 23 августа 1996 г. «О науке и государственной научно-технической политике», в ред. от 29 декабря 2000 г. N 168-ФЗ, с изм. от 24 декабря 2004 г. N 176-ФЗ (СЗ РФ. 1996. N 35. Ст. 4137; 1998. N 30. Ст. 3607). [↑](#footnote-ref-34)
35. Завидов Б.Д. Договор аренды. Общие положения и отдельные особенности // Договорное право России. М.: ИПК «Лига Разум», 2006. С.154. [↑](#footnote-ref-35)
36. Богачева Т.В. Общие положения об аренде // Гражданское право (ч. 2) / Под общ. ред. А.Г. Калпина. М.: Юристъ, 2004. С.110. [↑](#footnote-ref-36)
37. Черепахин Б.Б. К вопросу о частном и публичном праве. По изд. 1925 г. Д-Юре, 2006. С.222. [↑](#footnote-ref-37)
38. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй (постатейный, издание пятое, исправленное и дополненное с использованием судебно-арбитражной практики под ред. С.А. Степанова, Юридическая фирма "КОНТРАКТ", Издательский Дом "ИНФРА-М", 2006, С.257. [↑](#footnote-ref-38)
39. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй (постатейный, издание пятое, исправленное и дополненное с использованием судебно-арбитражной практики под ред. С.А. Степанова, Юридическая фирма "КОНТРАКТ", Издательский Дом "ИНФРА-М", 2006, С.495. [↑](#footnote-ref-39)
40. Постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 20 сентября 2004 г. N КГ-А40/8080-04. [↑](#footnote-ref-40)