**Содержание**

Введение

Глава 1. История развития нормативно - правовой основы арендных отношений

1.1 Договор имущественного найма (аренды) по российскому дореволюционному гражданскому праву

1.2 Договор аренды по советскому гражданскому праву

Глава 2. Договор аренды по современному российскому гражданскому праву

2.1 Понятие и основные элементы договора аренды

2.2 Содержание договора аренды

2.3 Основания прекращения и возобновления договора аренды

Заключение

Библиографический список

# Введение

**Актуальность темы исследования.** Обязательства по передаче имущества во временное пользование юридически оформляют особую, самостоятельную группу экономических отношений товарообмена, в рамках которых хозяйственные или другие потребности их участников удовлетворяются за счет временного перехода к ним соответствующих материальных благ.

Предметом таких отношений, прежде всего, становится имущество, которое в данный момент не нужно самому собственнику, но может потребоваться ему в будущем. Отдавая имущество во временное пользование другому лицу, собственник сохраняет его в экономическом обороте, получая соответствующую выгоду, доход.

Обязательства по передачи имущества во временное пользование возникают по соглашению сторон, т.е. носят договорный характер.

Расширивший правовую регламентацию договорных отношений, Гражданский кодекс (вторая часть), рассчитан на непосредственное применение содержащихся в нем норм, что, однако, не исключает применение в некоторых случаях других законодательных и иных правовых актов, предусматривающих особенности отдельных видов аренды.

Так, отношения по аренде, включая прокат, могут регулироваться законом «О защите прав потребителей», отношения по финансовой аренде -ФЗ РФ «О финансовой аренде (лизинге)». Транспортными уставами и кодексами определяются особенности аренды отдельных видов транспортных средств.

Выбор мною данной темы дипломной работы не случаен.

Это обосновывается тем, что договор аренды широко применяется как в предпринимательской, так и в иных сферах жизнедеятельности.Выбранная мною тема актуальна в настоящее время, так как в современной России развиваются арендные отношения.

В последнее время сложилась ситуация, когда любое физическое или юридическое лицо, желающее, например, заняться предпринимательской деятельностью, сталкивается с проблемой размещение своего бизнеса. Возможности приобретать помещение под офисы, склады, магазины в собственность ограничены. Остается оптимальный вариант решения данного вопроса - аренда.

Иногда гражданину необходимо приобрести движимое имущество, для потребительских целей, во временное пользование, и опять же это возможно благодаря договору аренды.

Аренда дает возможность удовлетворять потребности граждан и юридических лиц, нуждающихся во временном пользовании определенными вещами, и в то же время обеспечивает собственнику имущества, не использующему его в данный период, получение дохода. Это выгодно для обеих сторон.

**Степень разработанности темы.** Надо сказать, что отдельные вопросы данной проблемы в гражданско-правовой и экономической литературе подвергались анализу в диссертациях, монографиях, научных публикациях и учебной литературе.

**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.

**Цели и задачи дипломного исследования.** Основными **целями** Дипломной работы являются: анализ гражданско-правовой характеристики Договора аренды, исследования его содержания, рассмотрение основных особенностей данного договора, а также основания его прекращения и возобновления в современном гражданском законодательстве.

Указанные цели определяют **задачи исследования**, они заключаются в следующем:

* Исследовать историю развития нормативно-правовой основы арендных отношений;
* Раскрыть общие положение договора аренды;
* дать понятие договора, исследовать основные его элементы;
* Исследовать содержание договора аренды, т.е. раскрыть обязанности арендодателя и арендатора;
* Рассмотреть основания прекращения и возобновления договора аренды;
* Рассмотреть судебно-арбитражную практику арендных отношений сложившуюся за последние несколько лет.

**Методологическая основы исследования.** Основой настоящей дипломной работы, являются общенаучные методы исследования: диалектический, исторический, системный. А также метод сравнительного исследования, что позволяет выявить особенности соотношения норм гражданского законодательства и законов регулирующих отношения касающиеся договора аренды.

Комплексный характер работы основан на действующем законодательстве, подзаконных нормативных актах, выводах общей теории права.

**Структура работы.** Дипломная работа состоит из введения, трех глав, включающих в себя шестьь параграфов, заключения и библиографического списка.

# Глава 1. История развития нормативно - правовой основы арендных отношений

#

# 1.1 Договор имущественного найма (аренды) по российскому дореволюционному гражданскому праву

В российском дореволюционном гражданском законодательстве имущественным наймом признавался договор, в силу которого одна сторона за определенное вознаграждение обязывалась предоставить другой свою вещь во временное пользование.

Д.И. Мейер отмечал, что договор найма имел и другие названия: "например, называется он отдачей в содержание, отдачей в оброчное, арендное, кортомное содержание, арендой, прокатом; говорят также нередко о снятии какого-либо имущества, допустим, мельницы. Все эти названия указывают на один и тот же договор имущественного найма, хотя и есть между ними некоторая разница в употреблении, так что большей частью каждое имя дает договору особый оттенок: так, арендой, кортомом называется обыкновенно наем земли, дома, вообще имущества недвижимого, а прокатом -наем мебели, платья, вообще имущества движимого"[[1]](#footnote-1).

Российскому законодательству, как отмечал Г.Ф. Шершеневич, было: "чуждо различие между пользованием только вещью и извлечением из нее плодов, чуждо также различие между наймом долгов и движимостей, наймом сельских земель, наймом скота[[2]](#footnote-2).

Такой подход предполагалось сохранить и в новом Гражданском уложении Российской империи, проект которого был внесен на рассмотрение Государственной Думы в 1913 г.

В материалах Редакционной комиссии, которая занималась подготовкой указанного проекта, отмечалось, что в современных законодательствах делается различие между наймом в собственном смысле и арендой. Различие это усматривалось главным образом в том, что при найме "предоставляется нанимателю пользоваться нанятым имуществом для своих нужд"; аренда же дает пользование всеми "производительными качествами" нанятого имущества с присвоением нанимателем полученных плодов и доходов. В проекте не делалось различия между арендой и наймом. Основанием к этому послужило желание изложить положения о найме согласно с действующим правом, не делая без уважительных к тому причин существенных от него отступлений[[3]](#footnote-3).

Законодательство, и доктрина того периода исходили из положения, что внаем могли передаваться только непотребляемые вещи. Например, Г.Ф. Шершеневич отмечал: "Не всякая вещь может быть отдана внаем, потому что не всякая допускает пользование без повреждения ее существа. Вещи, потребляемые неспособны, составить содержание имущественного найма, потому что пользование ими соединено с уничтожением их цельности, например, съестные припасы можно занять, но не нанять"[[4]](#footnote-4).

В соответствии с действовавшим до 1917 г. законодательством условие о сроке признавалось существенной "принадлежностью" (т.е. существенным условием) договора найма. Но, несмотря на отнесение данного условия к существенным условиям договора найма в силу прямого указания закона, отсутствие в договоре соответствующего пункта, предусматривающего срок пользования нанятым имуществом, не являлось основанием для признания договора недействительным или незаключенным.

По этому поводу Д.И. Мейер писал: "... с научной точки зрения, договор найма, в котором не означено срока, нельзя считать недействительным: если в отдельном договоре срок не определен, то это не значит, что договор заключен бессрочно. Это значит, что срок договора наступает тогда, когда та или другая из договаривающихся сторон потребует его прекращения, так что, следовательно, срок только не определен точно при самом его заключении, а контрагенты предоставили себе определить его впоследствии"[[5]](#footnote-5).

Действовавшее в то время законодательство предусматривало, что срок найма недвижимости не может превышать двенадцати лет. Причины столь краткого предельного срока найма недвижимого имущества объяснялись российскими правоведами по-разному.

Например, по мнению Д.И. Мейера: "Причина заключается, вероятно, в опасении, чтобы наем не прикрывал собой перехода права собственности. Это было бы убыточно для казны, так как переход права собственности по недвижимому имуществу доставляет ей значительный доход"[[6]](#footnote-6).

Иной позиции придерживался Г.Ф. Шершеневич, который полагал, что, "устанавливая предельный срок найма, законодатель имел в виду предупредить обесценение имений вследствие долгосрочных аренд"[[7]](#footnote-7).

Редакционная комиссия, подготовившая проект Гражданского уложения, предлагала увеличить предельный срок имущественного найма до тридцати шести лет, объясняя это необходимостью устранения некоего неудобства для сторон. "Неудобство это очевидно, - говорится в материалах Комиссии, -наниматель имущества, имея возможность пользоваться им лишь в продолжении краткого срока, конечно не будет заботиться об улучшении имущества, а направит все свои усилия на извлечение в этот краткий срок возможно большего дохода"[[8]](#footnote-8).

Существенной принадлежностью (существенным условием) договора найма признавалось условие о вознаграждении за пользование имуществом -наемной плате. Дореволюционное законодательство требовало обязательного определения в договоре найма цены, но при этом не указывало, в чем конкретно может быть выражено вознаграждение.

В реальном имущественном обороте тех лет широко использовались неденежные формы вознаграждения за наем имущества. В качестве вознаграждения по договору найма земли, признавалось оказание нанимателем определенных услуг наймодателю или выполнение для последнего определенных работ (например, крестьянин - наниматель принимал на себя обязанность собрать хлеб или скосить луга на земельном участке наймодателя).

Широкое распространение имел в России тех лет и так называемый наем из выстройки, когда собственник земли передавал ее внаем нанимателю, который обязывался по окончании срока найма передать собственнику земли здание или сооружение, построенное на этой земле[[9]](#footnote-9).

При найме из выстройки право собственности на возведенное здание или сооружение возникало у собственника земли непосредственно с момента окончания его строительства, но до истечения срока найма постройка эксплуатировалась нанимателем без выплаты какого-либо вознаграждения наймодателю.

Как отмечал Д.И. Мейер, договор найма из выстройки заключался обыкновенно в тех случаях, когда у одного лица был капитал, заключавшийся в земле, но сам по себе не дававший дохода, а у другого лица - денежный капитал, который мог дать доход, но для этого нуждался в земле.[[10]](#footnote-10)

При подготовке проекта Гражданского уложения Редакционная комиссия стремилась учесть все формы вознаграждения за наем имущества и на основе этого точно определить, в чем может состоять наемная плата.

В результате в проекте Гражданского уложения появилась норма следующего содержания: "Наемная плата может состоять как в деньгах, так и в определенной части произведений отданного внаем имущества. Взамен наемной платы наниматель может обязаться исполнить для наймодавца определенную работу, предоставить другую имущественную выгоду или, при найме из выстройки, возвести на нанятой земле определенные постройки с тем что в течение наемного срока наниматель имеет право пользоваться этими постройками, а по окончании найма они остаются в пользу наймодавца"[[11]](#footnote-11).

При подготовке проекта Гражданского уложения применительно к форме договора имущественного найма ставилась задача упростить и сделать более однообразными предъявляемые законом требования, что и было реализовано, так договор найма, по которому наемная плата за год или за весь срок, если он менее года, превышает триста рублей или который заключен на срок свыше трех лет либо пожизненно, должен быть составлен в письменной форме.

Содержание договора имущественного найма определялось исходя из того, что указанный договор порождает правоотношение, суть которого состоит в предоставлении нанимателю пользования нанятым имуществом.

В этом дореволюционные цивилисты видели отличие договора найма от иных гражданско-правовых договоров. Так, Г.Ф. Шершеневич писал: "Содержание договора имущественного найма состоит в предоставлении пользования вещью. Приобретаемое по этому договору право не есть право собственности, а лишь право извлечения из вещи той пользы, которая обнаруживается из ее экономического назначения"[[12]](#footnote-12).

Права и обязанности сторон по договору имущественного найма довольно традиционны. Обязанности наймодателя не ограничивались передачей сданного внаем имущества нанимателю. На него также возлагались обязанности по поддержанию указанного имущества в надлежащем состоянии и устранению препятствий в пользовании нанятым имуществом, в том числе и таких, за которые наймодатель не нес ответственности, в течение всего срока действия договора найма.

В проекте Гражданского уложения было включено общее правило, в соответствии с которым наймодатель был обязан обеспечить нанимателю спокойное пользование нанятым имуществом в течение срока найма.

Наймодатель был не вправе производить в имуществе изменения стесняющие пользование нанимателя, и вообще обязывался не только не предпринимать ничего такого, что препятствовало бы нанимателю пользоваться имуществом, но и устранять все то, что стесняет спокойное пользование нанимателя.

В качестве основной обязанности нанимателя рассматривалось своевременное внесение наемной платы.

Сроки внесения платежей за пользование нанятым имуществом должны были определяться договором, а при отсутствии соглашения сторон о сроках внесения наемной платы они должны были определяться местными обычаями. На случай неурегулированности данного вопроса ни соглашением сторон, ни местным обычаем проект Гражданского уложения содержал диспозитивные нормы. Согласно этим нормам наемная плата должна вноситься вперед: при найме недвижимости вне города на срок свыше года - за шесть месяцев, а при найме на срок менее года - за весь срок найма; при найме недвижимости в городе, а также движимых вещей на срок свыше года - за два месяца[[13]](#footnote-13).

Другая обязанность нанимателя состояла в том, что он должен был пользоваться нанятым имуществом как заботливый хозяин в соответствии с тем назначением, для которого имущество было отдано внаем. И после окончания срока договора имущественного найма, возвратить полученное в наем имущество со всеми его принадлежностями и в том же состоянии, в каком оно было принято.

При регулировании отношений, связанных с возвратом нанятого имущества, довольно своеобразно решался вопрос, касающийся определения судьбы произведенных нанимателем улучшений нанятого имущества.

Наниматель был вправе требовать от наймодателя вознаграждение за произведенные в нанятом имуществе улучшения, относившиеся к обязанностям наймодателя или осуществленные нанимателем без предупреждения им наймодателя ввиду их неотложности.

Если наниматель произвел в нанятом имуществе такие работы, которые не вызывались необходимостью или не входили в обязанности наймодателя, то наниматель был вправе оставить за собой те улучшения, которые могли быть отделены без вреда для имущества. Он был обязан оставить эти улучшения в пользу наймодателя, если последний согласится возместить их стоимость.

Договор имущественного найма, заключенный на определенный срок, прекращался по истечении этого срока без всякого предупреждения со стороны наймодателя или нанимателя.

Если же срок найма не мог быть определен на основании соглашения сторон, местного обычая или цели найма, то договор признавался заключенным на неопределенный срок, и каждая из сторон была вправе после предупреждения контрагента прекратить договор.

Предусматривалась в проекте Гражданского уложения и возможность возобновления договора имущественного найма.

Если по окончании срока найма ни одна из сторон не объявит о прекращении договора и наниматель без всякого возражения со стороны наймодателя и с ведома последнего продолжает пользоваться нанятым имуществом: при найме сельского имения - в течение двух месяцев, а при всяком ином найме - в течение месяца, - то договор признавался возобновленным на прежних условиях, но на неопределенный срок, за исключение найма сельского имения, который считался возобновленным на следующий хозяйственный год.

#

# 1.2 Договор аренды по советскому гражданскому праву

При всех кодификациях гражданского законодательства, имевших место в советский период, нормы о договоре имущественного найма неизменно включались в кодифицированные акты, а сам договор имущественного найма рассматривался в качестве самостоятельного гражданско - правового договора[[14]](#footnote-14).

Развитие законодательства в этот период шло по пути некоторого ограничения круга объектов имущественного найма, сокращения и дифференциации сроков найма, увеличения числа специальных правил, предназначенных для регулирования отношений найма с участием так называемых социалистических организаций или связанных с передачей внаем государственного имущества.

Для характеристики договора имущественного найма по советскому гражданскому праву необходимо воспользоваться нормами Гражданского кодекса РСФСР 1922 г. (ГК РСФСР 1922 г.), а также Гражданского кодекса РСФСР 1964 г. (ГК РСФСР 1964 г.).

Определение понятия договора имущественного найма оставалось практически неизменным. Договором имущественного найма признавался такой договор, по которому одна сторона (наймодатель) обязуется предоставить другой (нанимателю) имущество за определенное вознаграждение для временного пользования (ст. 152 ГК РСФСР 1922 г.; ст. 275 ГК РСФСР 1964 г.).

В советский период обнаружили себя некоторые ограничения отношений имущественного найма по субъектному составу.

В качестве наимодателеи и нанимателей по-прежнему могли выступать и граждане, и организации. Однако законодательством специально предусматривалось, что социалистические организации вправе сдавать внаем только временно неиспользуемые здания, сооружения, производственные и иные помещения, оборудование и транспортные средства (п. 16 Положения о социалистическом государственном производственном предприятии[[15]](#footnote-15)).

Требования, предъявляемые к форме договора имущественного найма, в течение советского периода неоднократно изменялись.

Первоначально ГК 1922 г. предусматривал, что договоры найма всякого имущества на срок более одного года должны совершаться в письменной форме.

Более жесткие требования предъявлялись к договору о найме государственных или коммунальных предприятий: к таким договорам под страхом их недействительности должна была прилагаться подробная опись сдаваемого в аренду имущества; необходимым условием действительности указанных договоров признавалось также их нотариальное удостоверение (ст. 153 ГК РСФСР 1922 г.).

Позже данные нормы были дополнены правилом, согласно которому договоры о найме государственных, в том числе коммунальных, предприятий государственными органами, кооперативными организациями всех видов и степеней, входящими в соответствующую систему кооперации, а также иными общественными организациями не подлежат обязательному нотариальному удостоверению независимо от суммы договора.[[16]](#footnote-16).

ГК РСФСР 1964 г. упростил правила о форме договора имущественного найма, установив только одно специальное правило, касающееся договора имущественного найма между гражданами: в случаях, когда такой договор заключался на срок более года, требовалась простая письменная форма.

А что касается договоров с участием организаций, то действовало общее правило, в соответствии с которым сделка во всех случаях должна быть облечена в письменную форму независимо от срока и суммы договора.

С нормами о сроке найма в течение советского периода произошла обратная метаморфоза: ГК РСФСР 1922 г. включал простые и ясные правила, а затем правовое регулирование пошло по пути их детализации и усложнения.

В ГК РСФСР 1922 г. предусматривалось, что срок найма не должен превышать двенадцати лет. По истечении условленного срока наем мог быть продлен путем заключения нового договора. При фактическом продолжении пользования нанятым имуществом с молчаливого согласия наймодателя договор считался возобновленным на неопределенный срок.

Вскоре данные нормы были дополнены правилом о том, что срок найма государственными органами и кооперативными организациями государственных, в том числе коммунальных, предприятий и строений не должен превышать двадцати четырех лет. По истечении срока найма указанные категории нанимателей, при исправном выполнении принятых на себя по договору найма условий, получали преимущественное право на возобновление договора на новый срок.

Допускалась ГК РСФСР 1922 г. и модель бессрочного договора найма: если договор заключался без указания срока, то он считался заключенным на неопределенный срок и каждая из сторон была вправе прекратить действие договора во всякое время, предупредив о том другую сторону: при найме предприятий и помещений под торгово-промышленные предприятия и под жилье - за три месяца, а при найме прочего имущества - за один месяц.

ГК РСФСР 1964 г. сократил общий предельный срок имущественного найма до десяти лет. Срок заключенного между государственными, кооперативными и общественными организациями договора найма строения или нежилого помещения не должен был превышать пяти лет, а договор найма оборудования и иного имущества - одного года.

Предусматривалась ГК РСФСР 1964 г. и конструкция бессрочного договора, а также возможность при определенных обстоятельствах преобразования срочного договора в бессрочный, а именно: если наниматель продолжал пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны наймодателя, договор считался возобновленным на неопределенный срок.

Указанные нормы не подлежали применению к договорам имущественного найма, сторонами которого выступали государственные, кооперативные и общественные организации.

Содержания договора имущественного найма, круг прав и обязанностей сторон и их распределение между наймодателем и нанимателем в советский период оставались достаточно традиционными.

Основные обязанности наймодателя состояли в передаче нанятого имущества нанимателю и в обеспечении надлежащего состояния этого имущества в период действия договора найма.

По ГК РСФСР 1922 г. (ст. 157) и по ГК РСФСР 1964 г. (ст. 281) наймодатель был обязан своевременно предоставить нанимателю имущество в состоянии, соответствующем договору и назначению сдаваемого внаем имущества. При этом он не нес ответственности за недостатки, которые были или должны были быть известны нанимателю (либо оговорены наймодателем) при заключении договора.

Последствия неисполнения данной обязанности наймодателем состояли в том, что наниматель получал право истребовать от него нанятое имущество либо отказаться от договора и потребовать возмещения убытков.

Обязанности наймодателя по содержанию сданного внаем имущества ограничивались возложением на него производства капитального ремонта указанного имущества, если иное не было предусмотрено законом или договором.

Но следует отметить, что уже в примечании к ст. 159 ГК РСФСР 1922 г. предусматривалось, что в случаях найма национализированных или муниципализированных предприятий и строений капитальный ремонт лежит на нанимателе, если иное не было установлено договором.

Обязанности нанимателя сводились к надлежащему пользованию нанятым имуществом в соответствии с его назначением и условиями договора, обеспечению содержания данного имущества, своевременному внесению наемной платы и возврату имущества наймодателю по окончании срока найма[[17]](#footnote-17).

При пользовании отдельными видами имущества на нанимателя возлагались и некоторые дополнительные обязанности. Так, по ГК РСФСР 1922 г. наниматель национализированного или муниципализированного промышленного предприятия был обязан вести производство в размерах не ниже установленного договором минимума.

Одной из основных обязанностей нанимателя являлось своевременное внесение наемной платы.

В течение советского периода наблюдалась тенденция упрощения подхода законодателя к вопросу о формах наемной платы.

По ГК РСФСР 1922 г. допускались четыре формы наемной платы, которые рассматривались в качестве равноценных, а именно: 1) совершение определенных срочных платежей деньгами и натурой; 2) отчисление условленной доли продуктов, предметов выработки, полезной площади помещений или денежного дохода; 3) выполнение определенных услуг; 4) сочетание указанных форм оплаты.

ГК РСФСР 1964 г. включал в себя только денежную форму наемной платы.

Невыполнение нанимателем обязанности по внесению наемной платы давало наймодателю право на ее принудительное взыскание в судебном порядке, а при систематической просрочке внесения наемных платежей - на расторжение договора.

При прекращении договора имущественного найма на нанимателя возлагалась обязанность вернуть наймодателю имущество в том состоянии, в каком он его получил, с учетом нормального износа или в ином состоянии, обусловленном договором (ст. 174 ГК РСФСР 1922 г., ст. 291 ГК РСФСР 1964 г.). При этом в случае ухудшения нанятого имущества наниматель должен был возместить наймодателю причиненные убытки.

Судьба улучшений, произведенных нанимателем в нанятом им имуществе, ставилась в зависимость от наличия разрешения наймодателя на производство соответствующих улучшений.

В случае если улучшение нанятого имущества было произведено с разрешения наймодателя, наниматель по общему правилу получал право на возмещение произведенных расходов.

Улучшения, произведенные нанимателем без согласия наймодателя дифференцировались на отделимые и неотделимые от возвращаемого имущества. Первые (отделимые) могли быть изъяты нанимателем, если наймодатель не согласился возместить их стоимость. А что касается неотделимых улучшений, то их стоимость не подлежала возмещению наймодателем.

И в этом вопросе обнаружил себя "классовый" подход. В ГК РСФСР 1922 г. имелась норма, в соответствии с которой улучшения, произведенные нанимателем национализированного или муниципализированного предприятия или строения, по истечении срока найма безвозмездно переходили к государству или местному совету по принадлежности.

В целом, если брать основные параметры договора имущественного найма, в гражданском праве советского периода указанный договор сохранил свои основные черты и признаки, отличающие имущественный наем от иных типов гражданско-правовых договоров.

Аренда как средство «разгосударствления».

В конце 80-х годов, когда в СССР приступили к проведению экономических реформ, поискам путей и способов их осуществления-экономисты решили использовать в этих целях классический гражданско-правовой договор имущественного найма, который подвергся существенной модернизации и предстал в совершенно новом качестве - как основное средство "разгосударствления" и один из основных способов организации производственно - хозяйственной деятельности трудовых коллективов государственных предприятий.

Начало было положено Указом Президиума Верховного Совета СССР от 7 апреля 1989 г. № 10277-XI "Об аренде и арендных отношениях в СССР"[[18]](#footnote-18).

О целях издания данного Указа лучше всего говорит его преамбула: "В системе мер по совершенствованию производственных отношений и глубокому качественному обновлению производительных сил все большее значение приобретает аренда как новая прогрессивная форма социалистического хозяйствования. В целях развития арендного движения в стране, повышения эффективности промышленного и сельскохозяйственного производства, строительства, других отраслей народного хозяйства, создания дополнительных условий для роста благосостояния советских людей, охраны прав арендаторов, усиления их заинтересованности и ответственности в достижении высоких конечных результатов труда Президиум Верховного Совета СССР постановляет...".

Указом Президиума Верховного Совета СССР было установлено, что в аренду могут передаваться земля и другие природные объекты; имущество государственных, кооперативных или иных общественных предприятий и организаций, структурных единиц объединений как совокупность их основных фондов, оборотных средств, других материальных ценностей и финансовых ресурсов; имущество цехов, отделений, участков, ферм, бригад, иных внутренних подразделений предприятий; отдельные здания, постройки, сооружения, сельскохозяйственная техника, оборудование, транспортные средства, рабочий и продуктивный скот и другие материальные ценности.

Предельно широко определялся в данном Указе и круг субъектов арендных отношений.

В качестве арендодателей могли выступать государственные органы, уполномоченные на то Советом Министров СССР, Советами Министров союзных или автономных республик, исполнительные комитеты соответствующих Советов народных депутатов, совхозы, колхозы, другие государственные, кооперативные и иные общественные предприятия и организации, а также граждане, в ведении, владении, пользовании и распоряжении (оперативном управлении) или в собственности которых находится арендуемое имущество.

Арендаторами признавались совхозы, колхозы и другие государственные кооперативные и иные общественные предприятия и организации, в том числе организации арендаторов, коллективы их подразделений, а также граждане или группы граждан.

Предусматривалось, что организации арендаторов как особые субъекты арендных отношений создаются на строго добровольных началах и пользуются правами юридического лица. Членами организаций арендаторов могли быть как работники государственных предприятий, на базе которых создавались эти организации, так и другие граждане, достигшие шестнадцатилетнего возраста.

Имущество, переданное в аренду, оставалось собственностью государства или соответствующего арендодателя, а продукция, произведенная арендаторами, поступала в собственность последних.

В случае произведенного арендатором за счет своих средств и с разрешения арендодателя улучшения арендованного имущества (реконструкция здания или сооружения, замена оборудования и т.п.) либо возведения на арендованном участке зданий и сооружений арендатор имел право после прекращения договора аренды на возмещение произведенных для этой цели необходимых расходов.

При аренде имущества предприятия в целом арендатор получал право на возмещение расходов, произведенных им на улучшение арендованного имущества, независимо от наличия разрешения арендодателя на такое улучшение[[19]](#footnote-19).

В договоре аренды могло быть предусмотрено, что арендованное имущество, кроме объектов, составляющих исключительную собственность государства, по истечении определенного договором срока переходит в собственность арендатора при условии, что стоимость этого имущества полностью покрывается уплаченной арендной платой.

Отличительной чертой подхода к договору аренды как к средству "разгосударствления" и одновременно способу организации хозяйственной деятельности являлось то, что понятием "аренда" охватывались не только традиционно подразумеваемые под этим отношения, связанные с имущественном наймом, но и внутрипроизводственные отношения по организации работы трудовых коллективов, участков, цехов, бригад и других структурных подразделений государственных предприятий и иных организаций.

Наметившиеся подходы к особому регулированию договора аренды были в полной мере реализованы в Основах законодательства Союза ССР и союзных республик об аренде от 23 ноября 1989 г. (Основы законодательства об аренде).[[20]](#footnote-20)

Основы законодательства об аренде содержат определение не договора аренды, а аренды как таковой: в соответствии со ст. 1 аренда представляет собой основанное на договоре срочное возмездное владение и пользование землей, иными природными ресурсами, предприятиями (объединениями) и другими имущественными комплексами, а также иным имуществом, необходимым арендатору для самостоятельного осуществления хозяйственной или иной деятельности.

В соответствии с Основами законодательства об аренде арендодателями признавались прежде всего собственники имущества.

Поскольку главная цель Основ состояла в обеспечении "разгосударствления", право сдачи имущества в аренду было предоставлено также органам и организациям, уполномоченным на то собственником имущества. Кроме того, имущество, закрепленное за государственными предприятиями на праве полного хозяйственного ведения, могло также сдаваться последними в аренду.

Арендодателями могли выступать и организации в отношении имущества принадлежащего им на праве оперативного управления. Право сдачи в аренду земли было предоставлено соответствующим Советам народных депутатов.

Круг возможных арендаторов по Основам законодательства об аренде определен предельно широко: в таком качестве могли выступать не только советские граждане и юридические лица, но и совместные предприятия, международные объединения и организации с участием советских и иностранных юридических лиц, а также иностранные государства, международные организации, иностранные юридические лица и граждане.

При аренде предприятий и объединений как имущественных комплексов арендатором признавался особый субъект данных правоотношений - арендное предприятие.

Основами законодательства об аренде был установлен специальный порядок создания арендных предприятий, который заключался в следующем.

Трудовой коллектив государственного предприятия (объединения) либо структурной единицы объединения образовывал организацию арендаторов как самостоятельное юридическое лицо для создания на его основе арендного предприятия. Решение об образовании организации арендаторов принималось общим собранием (конференцией) трудового коллектива не менее чем двумя третями голосов его членов.

Организация арендаторов совместно с профсоюзным комитетом разрабатывала проект договора аренды и направляла его государственному органу, уполномоченному собственником сдавать в аренду государственные предприятия.

После подписания договора аренды организация арендаторов принимала в установленном порядке имущество предприятия, и приобретало статус арендного предприятия как самостоятельного юридического лица.

Арендное предприятие действовало на основании устава, утверждаемого общим собранием (конференцией) его трудового коллектива.

Арендное предприятие становилось правопреемником имущественных прав и обязанностей государственного предприятия, взятого им в аренду, в том числе и прав пользования землей и другими природными ресурсами.

Арендодатель мог взять на себя полностью или частично погашение кредиторской задолженности государственного предприятия.

Правовой режим имущества арендных предприятий характеризовался тем, что последние, не будучи собственниками, имели широкие правомочия по распоряжению указанным имуществом

Арендному предприятию разрешалось выпускать для мобилизации дополнительных финансовых ресурсов ценные бумаги, осуществлять целевые займы в порядке, установленном законодательством, выступать на рынке ценных бумаг.

Основным документом, регламентировавшим отношения арендодателя с арендатором, являлся договор аренды. Он заключался на началах добровольности и полного равноправия сторон, за исключением договоров с организациями арендаторов.

В договоре аренды предусматривались: 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[[21]](#footnote-21).

Использование договора аренды в качестве средства "разгосударствления" обеспечивалось включением в договор условия о выкупе арендатором сданного в аренду государственного имущества.

По общему правилу условия, порядок и сроки выкупа определялись договором аренды, т.е. по соглашению сторон. Однако и при отсутствии согласия арендодателя арендатор мог добиться включения в договор условия о выкупе арендованного имущества, поскольку все споры, связанные с этим условием договора, подлежали рассмотрению органами государственного арбитража и суда (ст. 10 Основ законодательства об аренде).

Выкуп осуществлялся арендатором путем внесения всей причитающейся арендодателю арендной платы со стоимости сданного на полный амортизационный срок имущества, а также путем возмещения ему арендных платежей с остаточной стоимости имущества, аренда которого согласно договору была прекращена до завершения амортизационного срока.

После выкупа арендованного имущества арендное предприятие по решению его трудового коллектива могло быть преобразовано в коллективное предприятие, кооператив, акционерное общество или иной вид предприятия, действующего на основе коллективной собственности.

Основы законодательства об аренде в первые годы их действия были необычно популярным и широко применяемым законодательным актом.

В те годы отмечались высокие темпы роста числа арендных предприятий: на 1 октября 1991 г. их количество превысило 20 тыс., а число занятых на них составило более 7,5 млн. человек. Арендные предприятия выгодно отличались от государственных по всем показателям, характеризирующим эффективность производства.

Однако в дальнейшем при переходе от "разгосударствления" к полномасштабной приватизации государственного и муниципального имущества в российском законодательстве проявились тенденции, направленные против арендных предприятий.

Так, в п. 1 Указа Президента Российской Федерации от 14 октября 1992 г. N 1230 "О регулировании арендных отношений и приватизации имущества государственных и муниципальных предприятий, сданного в аренду" было предусмотрено, что арендные отношения на территории Российской федерации регулируются Основами гражданского законодательства Союза ССР и республик, утвержденными 31 мая 1991 г., в части, не противоречащей Конституции Российской Федерации, законодательным актам Российской федерации, принятым после 12 июня 1990 г., и настоящему Указу[[22]](#footnote-22).

Среди законодательных актов, регулирующих арендные отношения на территории Российской Федерации, не названы Основы законодательства об аренде, утвержденные Верховным Советом СССР 23 ноября 1989 г.

Анализ законодательства тех лет свидетельствует об устойчивом негативном отношении к такому способу приватизации, как выкуп арендованного имущества. В те годы часто принимались законодательные акты, ухудшающие положение коллективов арендных предприятий, а зачастую и лишающие их возможности выкупить арендованное имущество в соответствии с заключенными договорами аренды.

Таким образом, в целом опыт приспособления договора аренды к его использованию в целях "разгосударствления" и приватизации государственного и муниципального имущества имел негативный оттенок.

При подготовке проекта нового Гражданского кодекса стояла задача вернуть договору аренды нормальный цивилистический "облик".

# Глава 2. Договор аренды по современному российскому гражданскому праву

# 2.1 Понятие и основные элементы договора аренды

Завершающим этапом разработки развернутого законодательства об аренде является принятие части второй Гражданского кодекса Российской федерации, введенной в действие с 1 марта 1996 г.

В Гражданском кодексе Российской Федерации (ГК РФ), восприняты многие положения Основ гражданского законодательства, Основ законодательства об аренде, а также сохранены нормы ГК РСФСР 1964г. Вместе тем, в ГК РФ содержится много новелл.

В гл. 34 ГК РФ выделен комплекс общих норм, действие которых распространяется на все виды аренды. Наряду с этим введены нормы специального регулирования отдельных видов арендных отношений: проката, аренды транспортных средств, аренда зданий и сооружений, аренды предприятий, финансовой аренды - лизинга.

Общие правила параграфа 1 гл. 34 ГК РФ носят универсальный характер и полностью регулируют те виды арендных отношений, для которых не предусмотрено специальное регулирование - их немало - а так же распространяются на договоры, выделенные в отдельные виды аренды, но лишь в той части, которая не урегулирована специальными нормами, относящимися к соответствующему виду отношений (прокату, лизингу и т.д.).

Многим нормам придан диспозитивный характер, что дает сторонам возможность решать в договоре при необходимости тот или иной вопрос иначе, чем в законе, а законодательное регулирование используется как запасной вариант (« если иное не предусмотрено в договоре»).

Императивными являются в основном нормы, обеспечивающие защиту прав сторон, а так же третьих лиц, интересы которых могут быть затронуты. Такой подход обеспечивает достаточно проработанную юридическую основу формирования и развития арендных отношений, что повышает их правовой уровень и защищенность участников.

В действующем российском законодательстве определение договора аренды дано в ст. 606 ГК РФ. По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Исходя, из изложенного выше определения можно выделить несколько отличительных признаков, которые позволяют отграничить договор аренды от смежных гражданско-правовых договоров по передачи имущества.

По общему правилу, арендуемое имущество передается арендодателем арендатору во владение и пользование. Но возможно и аренда, при которой имущество предоставляется только в пользование. К примеру, по договору аренды телеграфных каналов абоненту предоставлено право пользования ими без фактической передачи во владение абонента[[23]](#footnote-23).

Владение и (или) пользование имуществом является временным. Именно временный характером владения и пользования, прежде всего и отличается договор аренды от других возмездных договоров по передачи имущества: от договоров купли-продажи, мены, дарения, займа, по которым имущество переходит к приобретателю в собственность.

Основной особенностью, отличающей договор аренды от договора по предоставлению имущества во временное безвозмездное пользование, является возмездный характер.

Понятия "аренда" и "имущественный наем" используются обычно как тождественные: при любой аренде имеет место наем имущества.

Употребление в действующем российском законодательстве в одних случаях термина "аренда", а в других - "имущественный наем" связано не столько с различиями отдельных видов таких договоров, сколько со сложившейся практикой их наименования в определенных сферах.

Правовая дифференциация 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 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 модели договора аренды.

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

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

Собственно передача сданного в аренду имущества арендатору представляет собой исполнение заключенного и вступившего в силу договора аренды со стороны арендодателя. Поэтому в тех случаях, когда момент вступления договора в силу совпадает с фактической передачей арендованного имущества, можно говорить об особом порядке заключения договора аренды и о том, что он исполняется в момент заключения, но не о реальном характере договора[[24]](#footnote-24).

Договор аренды является возмездным, поскольку арендодатель за исполнение своих обязанностей по предоставлению имущества арендатору должен получить от последнего встречное предоставление в виде арендной платы.

Договор аренды - двусторонний, так как 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 кредитором в том, что имеет право от нее требовать.

В договоре аренды имеют место две встречные обязанности, одинаково существенные и важные: обязанность арендодателя передать арендатору имущество во владение пользование и обязанность арендатора вносить арендную плату, которые взаимно обуславливают друг друга. Поэтому договор аренды является договором синаллагматическим (взаимным)[[25]](#footnote-25).

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 обязанностей по передаче имущества во владение и пользование арендатору (п.1 ст.328 ГК РФ). Иными словами, арендатор не должен исполнять свои обязанности по внесению арендной платы до исполнения арендодателем своих обязанностей по передачи ему арендованного имущества.

Цель договора аренды - обеспечить передачу имущества во временное пользование. В этом заинтересованы две стороны. Арендатор, как правило, нуждается в имуществе, а арендодателю же передаваемое в аренду имущество не нужно или он преследует цель извлечения прибыли из его передачи во временное пользование другому лицу.

Арендатору принадлежит право пользования арендованным имуществом. Это основное право арендатора, вытекающее из договора аренды. Соответственно договор аренды - одна из разновидностей договоров по передаче имущества в пользование.

Под пользованием понимается извлечение из вещи ее полезных свойств без изменения субстанции вещи, в том числе приобретение плодов и доходов[[26]](#footnote-26).По общему правилу, плоды, продукция и доходы, полученные в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором поступают в собственность арендатора. При нарушении порядка пользования вещью извлеченные плоды, продукция и доходы должны быть возвращены арендодателю.

Законом, иным правовым актом или договором может быть установлено и иное правило, а именно, что плоды, продукция и доходы переходят в собственность арендодателя или третьего лица.

Праву пользования арендатора присуще свойство следования за вещью. Переход права собственности (хозяйственного ведения, оперативного управления, пожизненного наследуемого владения) на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды (п. 1 ст. 617 ГК РФ), т.е. договор аренды при смене арендодателя сохраняет силу.

Правда, право пользования арендованным имуществом при смене арендатора сохраняется далеко не всегда, но это не лишает данное право свойства следования.

Необходимо отметить, что арендодатель, оставаясь собственником нанятого имущества, сохраняет право распоряжения им. Он может произвести его отчуждение или изъять его из владения и пользования арендатора в случаях и в порядке, предусмотренных законом или договором.

Основными элементами договора аренды являются: субъекты (стороны), предмет, форма, цена и срок.

Сторонами договора аренды являются арендодатель и арендатор.

По общему правилу, и в роли арендодателя, и в роли арендатора могут выступать любые субъекты гражданского права, как физические, так и юридические лица. Среди юридических лиц - коммерческие и некоммерческие организации, а также государство, национально-государственные, административно-территориальные, муниципальные образования[[27]](#footnote-27).

Гражданский кодекс РФ 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.

Усложненная система правоотношений выстраивается при сдаче в аренду государственного и муниципального имущества.

Управление (в том числе и распоряжение) государственной собственностью —– прерогатива исполнительной власти. Так, Правительство РФ осуществляет управление федеральной собственностью на основании ст. 114 Конституции РФ. В рамках своих полномочий оно вправе определять, кто и в каком порядке может сдавать федеральное имущество в аренду.

Согласно Указу Президента РФ от 9 марта 2004 г. № 314 функция по управлению государственным имуществом переданы Федеральному агентству по управлению федеральным имуществом, подведомственному Министерству экономического развития и торговли РФ. Федеральное агентство по управлению федеральным имуществом осуществляет свою деятельность как непосредственно, так и через свои территориальные органы[[28]](#footnote-28).

Несколько сложнее решается вопрос об иных лицах, выступающих в роли арендодателя, поскольку они должны быть наделены соответствующими правомочиями законом или самим собственником.

В силу закона таким правом обладают субъекты права хозяйственного ведения: государственные и муниципальные унитарные предприятия. Сдавать в аренду недвижимое имущество они вправе только с согласия собственника в лице его уполномоченного органа (ст. 295 ГК РФ).

Субъекты оперативного управления, казенные предприятия, в качестве арендодателя государственного имущества (и движимого, и недвижимого) только с согласия собственника (ст. 297 ГК РФ) учреждение ни при каких условиях не вправе сдавать в аренду закрепленное за ним имущество, а также имущество, приобретенное им за счет средств выделенных учреждению по смете.

Учреждение может выступить в качестве арендодателя имущества, приобретенного им на доходы, полученные в результате разрешенной учреждению в соответствии с его учредительными документами предпринимательской деятельности.

Необходимо отметить, что образовательные учреждения могут самостоятельно сдавать в аренду закрепленное за ними движимое и недвижимое имущество. Средства, полученные образовательным учреждением в качестве арендной платы, используются на обеспечение и развитие образовательного процесса в данном образовательном учреждении[[29]](#footnote-29).

Арендодателями земельных участков могут выступать: собственники этих участков; лица, которым земельные участки предоставлены в постоянное пользование - только с согласием собственника.

Арендодателем участка лесного фонда выступают лесхоз федерального органа исполнительной власти в области лесного хозяйства или осуществляющая ведение лесного хозяйства организация органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

Договоры о предоставление водных объектов заключаются между федеральным органом исполнительной власти в области управления использованием и охраной водного фонда с водопользователем.

Вопросы сдачи в аренду объектов недвижимости, относящиеся собственности органов местного самоуправления, решаются этими органами. Если фигура арендодателя представлена в ГК РФ отдельной статьей, 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 Гражданский Кодекс 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).

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

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

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.

Объектами аренды могут быть не все вещи. Гражданское законодательство четко характеризует объекты как непотребляемые вещи, т.е. вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе использования[[30]](#footnote-30).

Потребляемые вещи и деньги могут быть предметом договора займа основное отличие которого от договора аренды состоит в том, что заемщик возвращает заимодателю не те же предметы, что получил от него а аналогичные - в том же количестве[[31]](#footnote-31).

Законом могут быть установлены виды имущества, сдача в аренду которого не допускается или ограничивается. Поскольку сдача в аренду также элемент оборота, изъятые из оборота вещи сдаваться в аренду не могут, а ограниченные в обороте - сдаются при условии соблюдения установленных ограничений. Например, сдача и получение в аренду оружия возможны только для тех арендодателей и арендаторов, которые имеют соответствующие разрешения.

Необходимо отметить, что в п. 2 ст. 607 ГК РФ делается оговорка о том, что законом могут быть установлены особенности сдачи в аренду земельных участков и других обособленных природных объектов. Эти особенности вытекают, прежде всего, из невозобновляемости многих природных ресурсов, их ограниченности (подчас уникальности), а потому – необходимости специально предусматривать меры, направленные на их рациональное использование.

Отношения по поводу таких объектов регулируются природоресурсным законодательством, а сами они охраняются нормами природоохранного законодательства, в частности Законом РФ "О недрах"[[32]](#footnote-32) 1995 г., Водным кодексом РФ[[33]](#footnote-33) 2006 г., Лесным кодексом РФ[[34]](#footnote-34) 2006 г., Земельным кодексом РФ[[35]](#footnote-35) 2001 г.

В договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащие передаче арендатору в качестве объекта аренды (п.3 ст.607 ГК РФ). Следовательно, предметом Договора аренды может быть индивидуально определенная вещь.

Степень индивидуализации предмета аренды зависит от его природы. Наиболее строгие требования предъявляются к таким сложным объектам транспортные средства, недвижимое имущество и предприятия.

Для этого в договоре необходимо указать: наименование имущества характеристику его качества, для недвижимости - место нахождения и другие признаки, позволяющие точно установить соответствующий объект и его состояние.

Отсутствие данных, дающих возможность с достаточной полнотой индивидуализировать вещь для целей аренды, не дает возможности истребовать имущество по виндикационному иску, а также доказывать, что во исполнение обязательства арендодателем передана или арендатором возвращена не та вещь, которая является объектом арендного обязательства.

Чтобы избежать этого, законодатель признает, что отсутствие таких данных в договоре дает основание признать договор незаключенным. Такой договор не порождает никаких юридических последствий.

Имущество должно передаваться арендатору со всеми его принадлежностями: например, станок сдается в аренду со всеми входящими в его комплект приспособлениями. Принадлежности главной вещи входят в связи с этим в объект аренды независимо от того, упомянуты они в договоре или нет. Если стороны намерены по другому решить этот вопрос, они должны сделать специальную оговорку в договоре.

Вещь, передаваемая в аренду, должна быть юридически незаменимой, ведь по окончании договора возврату подлежит та же вещь. Вещи, определяемые родовыми признаками, не могут составлять предмет договора аренды, поскольку относятся к юридически заменимым вещам.

Таким образом, предмет договора аренды является существенным Условием. При отсутствии в договоре данных об объекте, подлежащем передачи в аренду, это условие считается несогласованным, а сам договор -незаключенным.

Аренда имущества включает в себя довольно сложный комплекс отношений сторон, рассчитанный, как правило, на продолжительный период, поэтому для большинства договоров аренды закон предусматривает в качестве обязательной письменную форму.

В устной форме могут заключаться договоры аренды только между гражданами сроком не более года. Но и это исключение действует не всегда

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. 633 и 643 ГК РФ), аренды зданий и сооружений (ст. 651 ГК РФ), предприятий (ст. 658 ГК РФ).

Необходимо отметить, что и 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[[36]](#footnote-36).

Договоры аренды, в которых хотя бы одна из сторон - юридическое лицо, во всех случаях должны заключаться в письменной форме.

Договоры, предусматривающие возможность последующего выкупа имущества арендатором, должны заключаться в форме, установленной для договора купли-продажи такого имущества.

Например, для договоров продажи недвижимости предусмотрена письменная форма, причем в виде одного документа, подписываемого обеими сторонами, с обязательной последующей государственной регистрацией (ст. 550, 551 ГК РФ).

Особенность указанных правоотношений по аренде недвижимости с последующим переходом права собственности на это имущество заключается еще и в том, что к означенному договору должен быть приложен ряд Документов: бухгалтерский отчет, акт инвентаризации, заключение независимой аудиторской фирмы о составе и стоимости недвижимости, перечень кредиторов и дебиторов и прочие необходимые документы[[37]](#footnote-37).

Договор аренды недвижимого имущества подлежит регистрации, если иное не установлено законом. Порядок определен Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"[[38]](#footnote-38).

Аренда рассматривается как ограничение (обременение) права собственности (или иного вещного права) на объект недвижимости. Иными словами, регистрация договора аренды всегда вторична. Ей должна предшествовать регистрация того права, которое обременено договором аренды, и права собственности, если оно не совпадает с предыдущим правом, а также кадастровый и технический учет самого объекта недвижимости. Все эти сведения должны быть внесены в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним. И только затем можно регистрировать договор аренды[[39]](#footnote-39).

Государственная регистрация договора аренды производится по заявлению любой из сторон (ст.26 ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним").

Требования о государственной регистрации договоров аренды зданий и сооружений распространяются на договоры, срок действия которых не менее года (п. 2 ст. 651 ГК РФ). В то же время договор аренды предприятия подлежит государственной регистрации во всех случаях и считается заключенным с момента такой регистрации (п. 2 ст. 658 ГК РФ).

В реальной жизни с момента фактического подписания договора аренды сторонами до даты его государственной регистрации проходит определенный отрезок времени, в течение которого стороны занимаются подготовкой всех необходимых документов для проведения такой регистрации.

В то же время довольно часто стороны сталкиваются с необходимостью начать использовать помещение до государственной регистрации договора. Поэтому, по мнению О.В. Чумаковой, не было бы лишним включать в текст Договора пункт о том, что условия заключенного сторонами договора применяются к их отношениям, возникшим до даты его заключения (п. 2 ст. 425 ГК РФ), а в данном случае - до даты государственной регистрации договора[[40]](#footnote-40).

Включение таких положений в текст договора аренды позволило бы арендатору отнести на себестоимость произведенные им платежи по аренде, за срок реального использования помещения до даты государственной регистрации.

Запись о регистрации вносится в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним, Правила ведения которого утверждены Постановлением Правительства РФ от 18 февраля 1998 года N219[[41]](#footnote-41).

Необходимо отметить, что при сдаче в аренду некоторых природных объектов действуют дополнительные правила регистрации договоров.

Хотелось бы обратить внимание на то, что в случаях предусмотренных договором аренды, стороны могут нотариально удостоверить его.

В нотариальной практике встречаются договоры аренды имущества, требующего регистрации (транспортные средства) либо права на которое подлежат государственной регистрации (недвижимое имущество). В этом случае нотариус должен проверить принадлежность сдаваемого в аренду имущества по документам, подтверждающим право собственности арендодателя. В отношении недвижимого имущества нотариусу должна быть также представлена справка бюро технической инвентаризации о характеристике арендуемого объекта[[42]](#footnote-42).

Последствие несоблюдения письменной формы договора аренды, установленной законом, лишает стороны права в случае спора ссылаться в подтверждение сделки и ее условий на свидетельские показания, а так же влечет ее недействительность.

Если сделка, требующая регистрации, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее проведения, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о регистрации сделки. В этом случае сделка регистрируется в соответствии с решением суда[[43]](#footnote-43).

Цена (арендная плата). В силу возмездности договора аренды арендатор обязан своевременно вносит плату за пользование имуществом. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются в договоре.

Закон допускает различные варианты оплаты за пользование имуществом, из которых стороны выбирают наиболее приемлемый. Содержащийся в нем перечень не является исчерпывающим, и стороны имеют возможность предусмотреть в договоре иные формы оплаты либо сочетание нескольких форм. Арендная плата может устанавливаться за все имущество в целом либо по каждой из его составных частей.

Арендная плата как экономическая категория зависит, прежде всего, от стоимости арендованного имущества.

Например, при передаче здания в аренду целесообразно провести его инвентаризацию в результате которой определяется фактический износ и реальное состояние имущества. Данная мера позволит арендодателю своевременно выявить недостатки имущества и устранить их или оговорить в договоре аренды, тем самым, освободив себя от ответственности за них[[44]](#footnote-44).

Наиболее распространена денежная форма оплаты. Она применяется в виде установленных в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно.

Следует отметить, что любое встречное предоставление должно быть эквивалентным и иметь денежную оценку. В.В. Шагов, считает: "Условие о стоимости передаваемого имущества дополняет условие об объекте аренды и формулируется на основе балансовой или рыночной... стоимости объекта аренды и служит одним из средств при осуществлении контроля за использованием имущества арендатором, обеспечении его возврата... и защите интересов сторон в случае повреждения... или уничтожения имущества"[[45]](#footnote-45).

В качестве альтернативного способа оплаты может быть предусмотрена передача нанимателем арендодателю доли продукции, плодов или доходов, полученных в результате использования нанятого имущества.

Определенная доля доходов также является денежной формой оплаты, но установленной не в твердой сумме, а в процентном отношении от полученных арендатором в результате пользования имуществом доходов. Оплата путем передачи арендодателю части выпускаемой продукции применяется чаще всего при сдаче в аренду производственных комплексов, оборудования.

Возможны и такие способы расчетов за аренду, как предоставление арендодателю определенных услуг; передача ему арендатором в собственность или в пользование обусловленной договором вещи (например, за пользование нанятым помещением арендатор расплачивается путем передачи арендодателю в собственность автомобиля); улучшение нанятого имущества, проведение капитального ремонта арендованного здания.

Стороны могут изменять размер арендной платы в сроки, закрепленные договором, но не чаще одного раза в год. В специальном законе могут быть предусмотрены иные допустимые сроки пересмотра размера оплаты для отдельных видов аренды и для аренды некоторых видов имущества.

Иногда в договоре аренды предусматривается денежная форма оплаты за пользование имуществом с применением индексации с учетом инфляции либо путем определения ставки арендной платы в сумме, эквивалентной определенной сумме в иностранной валюте.[[46]](#footnote-46)

Арендатор вправе требовать уменьшения арендной платы, если по обстоятельствам, за которые он не несет ответственности, существенно ухудшаются условия пользования имуществом либо его качество.

В случае существенного нарушения сроков внесения арендной платы он вправе потребовать досрочного внесения соответствующих платежей, но не более чем за два срока подряд. Под существенным нарушением следует понимать неоднократную либо длительную задержку оплаты.

При месячных сроках внесения платежей досрочная оплата может быть потребована не более чем за два месяца вперед, при квартальных -соответственно за два квартала. Норма, устанавливающая это правило, диспозитивная, договором или законом могут быть предусмотрены иные минимальные сроки пересмотра размера арендной платы.

Срок. Договор аренды предусматривает передачу имущества во временное владение и пользование, сроки аренды по общему правилу определяются в договоре по соглашению сторон. Этот срок может обозначаться периодом времени либо указанием момента начала и окончания договора. Момент начала или окончания договора может быть определен конкретной датой или указанием на событие, которое определенно.

Вместе с тем Гражданский кодекс РФ допускает, заключение договора без определения срока его действия. Договор считается заключенным на неопределенный срок. В таком случае момент окончания договора зависит от усмотрения (воли) любой стороны. Он будет существовать столько времени, сколько будет существовать потребность обеих сторон.

Как только одна из сторон утрачивает экономический интерес к сохранению арендных отношений, она вправе заявить требование о его прекращении, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества - за три месяца. Законом или договором может быть установлен и иной срок для предупреждения о прекращении договора аренды.

Отказ от договора аренды, заключенного на неопределенный срок, является правом, а не обязанностью сторон. Если ни одна из сторон не заявляет об отказе от договора, последний может длиться сколь угодно долго. По общему правилу стороны самостоятельно устанавливают срок действия договора, как определенный, так и неопределенный. В Гражданском кодексе нет указания на срок как на классификационный критерий видового деления аренды на краткосрочную, среднесрочную и долгосрочную. В то же время этот критерий используется в доктрине гражданского права, которая признает краткосрочной аренду сроком до 1 года, а долгосрочной - до 50 лет[[47]](#footnote-47).Необходимо отметить, что для отдельных видов аренды и для аренды отдельных видов имущества законодательством устанавливаются максимальные сроки. Так, например, договоры проката могут заключаться не более чем на один год.

Предельные сроки аренды (пользования) установлены для природных объектов. В соответствии со ст. 42 Водного кодекса РФ водные объекты могут предоставляться в краткосрочное пользование - до 3-х лет и долгосрочное - от 3-х до 25 лет. Участки лесного фонда могут передаваться в аренду на срок от одного года до 49 лет (ст. 31 Лесного кодекса РФ).

Если в договоре аренды, для которого установлен предельный срок, период его действия не определен, он действует до истечения предельного срока при условии, что до этого момента ни одна из сторон не заявит о своем отказе от договора.

Необходимо различать срок действия договора и срок пользования имуществом.

Договор аренды не относится к реальным сделкам, его начало не сопряжено жестко с моментом предоставления имущества в пользование (передачей вещи). Поэтому момент заключения договора и момент начала пользования имуществом могут не совпадать, в силу чего срок пользования имуществом меньше срока действия самого договора.

Началом срока пользования арендованным имуществом, а не началом договора в экономическом смысле обусловлена уплата арендных платежей.

Во избежание спора сторон момент начала пользования имуществом необходимо указать в договоре, особенно если имущество, являющееся предметом аренды, не позволяет начать пользоваться им непосредственно с момента его передачи.

Итак, в качестве вывода, следует отметить, что договором аренды признаётся, 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.

По действующему гражданскому законодательству, существенным условием договора аренды является, условие о его предмете.

Но для отдельных видов аренды предусмотрены дополнительные условия, отнесенные к существенным, например размер арендной платы по договорам аренды зданий и сооружений[[48]](#footnote-48).

Аналогичное условие является существенным для договоров аренды земельных участков, принадлежащих Российской Федерации, субъекту Федерации или муниципальному образованию. Значительное число обязательных условий, в том числе касающихся сроков аренды, размера арендной платы, порядка пользования имуществом, предусмотрено законодательством об аренде природных объектов (помимо определения объекта аренды), договором финансовой аренды (лизинга)[[49]](#footnote-49). Но эти нормы не носят общего характера.

#

# 2.2 Содержание договора аренды

Содержание договора представляет собой совокупность всех его условий.

В свою очередь, условия договора устанавливают или конкретизируют права и обязанности сторон.

В целях изучения договора аренды условия этого договора можно разделить на две группы: первую группу представляют собой условия, регулирующие по преимуществу обязанности арендодателя, вторую -определяющие основные обязанности арендатора. Указанным основным обязанностям соответственно арендодателя и арендатора противостоят права требования контрагента[[50]](#footnote-50).

Основной обязанностью арендодателя является предоставление имущества арендатору в состоянии, соответствующем и условиям договора аренды, и назначению имущества.

Состояние имущества, подлежащего передаче в аренду, должно быть определено договором аренды. Если этого не сделано, состояние имущества определяется его назначением, которое, в свою очередь, также может быть установлено договором или вытекать из целей, ради которых данное имущество обычно используется.

Имущество, сдаваемое в аренду, должно отвечать определенным требованиям:

а) быть пригодным для использования строго по целевому назначению;

б) находиться в состоянии, отвечающем определенным стандартным нормам и правилам (санитарии, противопожарным правилам, ГОСТам) и (или) обычно предъявляемым требованиям;

в) соответствовать условиям договора аренды;

г) передаваться при необходимости со всеми его принадлежностями;

д) сдаваться также в аренду с относящимися к имуществу документами.

Гражданское законодательство предусматривает ответственность арендодателя за несоблюдение вышеуказанных условий. Арендатор вправе требовать:

* предоставления необходимых ему принадлежностей и документов;
* расторжения договора;

- возмещения убытков.

Имущество должно быть передано в аренду в установленный срок. Этот срок должен быть указан в договоре аренды. Если срок передачи договором установлен не был, имущество подлежит передаче в разумный срок, т.е. реально выполнимый.

Если арендодатель нарушает все договорные и разумные сроки передачи арендованного имущества, то арендатор вправе:

а) истребовать это имуществ в судебном порядке (ст. 398 ГК РФ);

б) потребовать возмещение убытков, причиненных задержкой в исполнении по передаче имущества;

в) потребовать от арендодателя расторжения договора.

Арендодатель обязан предоставить имущество в надлежащем состоянии. Это означает, что оно передается свободным от недостатков, т.е. от таких свойств, которые ухудшают его качество.

Он отвечает за любые недостатки сданного в аренду имущества независимо от того, препятствуют ли они использованию имущества полностью или только частично. Ответственность может наступить за самый незначительный недостаток.

Ответственность не наступает лишь за те недостатки, которые:

а) оговорены арендодателем уже при заключении договора аренды (в тойформе, в которую должен быть облечен договор);

б) заранее известны арендатору (который, к примеру, ранее арендовал тоже имущество или знал о недостатках из средств массовой информации);

в) должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора или передаче имущества в аренду (явные недостатки). В данном случае, речь идет о явных недостатках, для выявления которых достаточно обычной внимательной проверки (осмотра) получаемых в аренду вещей. Данная норма направлена на то, чтобы побудить арендаторов проводить надлежащую приемку имущества и обезопасить арендодателей от притязаний недобросовестных лиц.

Например, арендатор, берущий напрокат автомобиль, не вправе выявлять к арендодателю претензии по поводу таких недостатков, как разбитые стекла или фары, очевидно неисправный радиоприемник и т.п. Более того, за эти недостатки, если они не были отмечены при получении и проверке объекта найма, арендодатель (при возврате имущества) может предъявить соответствующие претензии арендатору.

Необходимо отметить, что арендодатель отвечает только за те недостатки, которые имелись в арендованном имуществе до заключения договора аренды, а не возникли позднее.

Арендодатель отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, даже если во время заключения договора аренды он не знал (или не должен был знать) об этих скрытых недостатках. Это означает, что ответственность арендодателя строится в данном случае на началах риска (т.е. независимо от вины).

Распространение начала риска на ответственность за недостатки передаваемого в аренду имущества можно объяснить тем, что арендодатель, как правило, является собственником соответствующего имущества и несет риск его случайной гибели или повреждения, в том числе и риск наличия в нем тех или иных недостатков[[51]](#footnote-51).

При обнаружении в имуществе недостатков, за которые отвечает арендодатель, арендатор вправе по своему выбору:

а) потребовать от арендодателя либо безвозмездного устранения недостатков имущества, либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков имущества;

б) непосредственно удержать сумму понесенных им расходов на устранение данных недостатков из арендной платы, предварительно уведомив об этом арендодателя. В данном случае уведомление необходимо, чтобы арендодатель узнал о причинах, по которым арендная плата уплачивается ему не в полном размере;

в) потребовать досрочного расторжения договора (ст.612 ГК РФ).

Выбор арендатором одной из предоставленных ему возможностей осуществляется совершенно свободно и не связан с получением на то согласия арендодателя.

Немаловажными положениями при сдаче имущества в аренду являются следующие общеобязательное правило.

Передача в аренду имущества не является основанием для прекращения и изменения прав третьих лиц на это имущество.

Правом аренды или имущественного найма помимо арендатора (как участника арендного договора) могут обладать и другие юридические лица, не являющиеся прямыми участниками конкретного арендного правоотношения.

Эти "другие лица" могут иметь различные правообладания на сдаваемое в аренду имущество по совершенно другим правовым основаниям: в силу закона, на правах сервитута или залога. Это фактически означает, что сдача такого имущества в аренду не прекращает и не изменяет их вышеуказанных прав.

Так, например, если сдаваемое в аренду имущество обременено правом залога, то залогодержатель в любое время может воспользоваться своим правом и обратить взыскание на арендованное, а для него - на заложенное имущество, причем независимо от того, что после заключения договора залога собственник такого имущества сдал его в аренду.

Учитывая вышеуказанную ситуацию, законодатель в части второй ст. 613 ГК РФ предписывает арендодателю строго соблюдать определенные при этом правила.

При заключении договора аренды арендодатель обязан предупредить арендатора о всех правах третьих лиц на сдаваемое в аренду имущество (сервитуте, праве залога и т.п.). Неисполнение арендодателем этой обязанности дает арендатору право требовать уменьшения арендной платы или расторжения договора и возмещения убытков.

Уменьшение арендной платы должно быть соразмерно тому, насколько ествование прав третьих лиц (их объем) ущемляет право пользования арендатора. Возмещение же убытков при расторжении договора аренды не зависит от вида и объема прав третьего лица на вещь.[[52]](#footnote-52)

Обязанностью арендатора так же является производство за свой счет капитального ремонта переданного в аренду имущества, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами.

Под капитальным ремонтом понимается такое восстановление основных частей (конструктивных элементов) арендованного имущества, без которого последнее нельзя использовать по назначению[[53]](#footnote-53). Необходимо отметить, что проведение капитального ремонта не должно вести к изменениям технологического или служебного назначения объекта.

Например, капитальный ремонт зданий и сооружение подразумевает смену изношенных конструкций (опор мостов, несущих стен и т.д.). При капитальном ремонте транспортных средств производится их полная разборка, замена всех изношенных деталей[[54]](#footnote-54).

Срок проведения капитального ремонта должен быть установлен договором. Если этот срок не установлен или возникла неотложная необходимость в капитальном ремонте (например, внезапно обрушились перекрытия здания), он должен быть произведен в разумный срок..

Отношение сторон на время капитального ремонта должны быть урегулированы договором аренды. Договором, например, может быть установлена, обязанность арендатора приостановить или ограничить пользование арендованным имуществом во время капитального ремонта или его право потребовать от арендодателя предоставления на время ремонта аналогичного имущества.

Сложнее обстоит дело, когда договор аренды умалчивает о том, как должны строиться отношения сторон во время капитального ремонта. Такая ситуация гражданским законодательством прямо не урегулирована.

Между тем проведение капитального ремонта арендованного имущества может существенно ущемить права арендатора. Поэтому если имущество передано в состоянии, когда оно требует капитального ремонта, значит, оно передано с недостатками, за которые арендодатель отвечает по правилам ст. 612 ГК РФ.

Нарушение арендодателем обязанности по проведению капитального ремонта дает арендатору право по своему выбору:

а) произвести капитальный ремонт, предусмотренный договором или вызванный неотложной необходимостью, и взыскать с арендодателя стоимость ремонта или зачесть ее в счет арендной платы;

б) потребовать соответствующего уменьшения арендной платы;

в) потребовать досрочного расторжения договора и возмещения убытков. Особенность этой нормы права заключается в том, что она не императивна, т.е. допускает возможность другого решения этого вопроса в самом тексте договора. Исключением являются - проведение капитального ремонта транспортного средства (при аренде его без экипажа) и - о капитальном ремонте, возлагаемом в определенных случаях непременно на арендатора предприятия[[55]](#footnote-55).

В договор аренды могут включаться обязанности арендодателя по материально - техническому обеспечению[[56]](#footnote-56).

Арендодатель обязан возместить стоимость неотделимых улучшений, произведенных с согласием арендодателя за счет арендатора, если иное не предусмотрено договором аренды.

Под неотделимыми понимаются такие улучшения, которые не могут быть отделены от арендованного имущества без причинения ему вреда.

Следует заметить, закон не делает никаких оговорок о размере такого вреда, следует считать, что неотделимыми будут улучшения, отделить которые невозможно без причинения вещи вреда в любом размере.

Арендатор имеет право на такое возмещение только при наличии одновременно двух условий:

а) согласия арендодателя на производство неотделимых улучшений. Согласие может быть дано как в самом договоре аренды, так и отдельно после его заключения в той форме, которая предусмотрена для самого договора аренды. Если характер и объем улучшений в таком согласии не оговорены, следует считать, что разрешены любые улучшения, не меняющие назначения арендованного имущества;

б) использования для производства улучшений собственных средств арендатора. Арендатор не может использовать для производства улучшений средства арендодателя, что вытекает из п. 4 ст. 623 ГК РФ.

Стоимость неотделимых улучшений арендованного имущества, произведенных арендатором без согласия арендодателя, возмещению не подлежит, если иное не предусмотрено законом.

Произведенные арендатором отделимые улучшения являются его собственностью, если иное не предусмотрено договором аренды. Отделимые улучшения — это такие улучшения вещи, которые могут быть отделены без ее повреждения (ухудшения ее состояния). По окончании договора аренды такие улучшения могут быть отделены арендатором и оставлены им за собой[[57]](#footnote-57).

Одна из основных обязанностей арендатора состоит в пользовании арендованным имуществом согласно условиям договора, а если таковые в договоре не определены - то в соответствии с назначением имущества. Примером использования имущества не по назначению может быть использование помещения, арендованного для офиса, в качестве складского или торгового или для размещения в нем промышленного предприятия.

Если арендатор пользуется имуществом не в соответствии с условиями договора аренды или назначением имущества, арендодатель имеет право потребовать досрочного расторжения договора и возмещения убытков.

Обязанностью арендатора является своевременное внесение платы за пользование имуществом (ст. 614 ГК РФ)

Размер, порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором. Установление этих характеристик арендной платы в гражданском законодательстве не предусматривается.

Поэтому если размер, порядок, условия и сроки внесения арендной платы установлены каким-либо нормативным актом, договор аренды обязательно должен содержать ссылку на него. В противном случае эти характеристики арендной платы считаются не установленными договором.

Иногда применяется правило, в соответствии с которым размер, порядок, условия и сроки внесения арендной платы устанавливаются такими же, какие обычно применялись бы при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах, т.е. речь идет о применении средних рыночных характеристик арендной платы[[58]](#footnote-58).

Арендатор обязан поддерживать арендованное имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества, если иное не установлено законом или договором аренды.

Под текущим ремонтом понимается устранение недостатков имущества, не связанное с заменой основных (главных) составных частей (деталей, узлов, конструкций). Непроведение текущего ремонта делает невозможным или существенно затрудняет использование имущества по назначению. От текущего ремонта следует отличать поддержание имущества в исправном состоянии - это такое его обслуживание, которое позволяет использовать имущество в любой момент.

То есть в данном случае речь идет о физической исправности арендованного имущества, которую можно поддерживать без прекращения его использования по назначению. Поддержание вещи в исправном состоянии обусловлено внутренними, присущими самой вещи (техническими) причинами.

Помимо проведения текущего ремонта и поддержания имущества в исправном состоянии арендатор обязан нести расходы по содержанию арендованного имущества.

Такие расходы обусловлены внешними для вещи причинами, (социально-экономическими условиями пользования). Они не связаны с устранением внутренних недостатков арендованного имущества или поддержанием его физической (технической) исправности, но без таких расходов эксплуатировать вещь невозможно. Например, арендатор должен оплачивать стоянку (парковку) арендованного автомобиля или страховать его.

При прекращении договора аренды, арендатор должен вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором.

Под нормальным понимается износ, который арендованное имущество претерпело бы при обычном его использовании по тому назначению, которое определено договором, в течение срока действия последнего[[59]](#footnote-59).

Вместе с имуществом арендодателю должны быть переданы все его принадлежности и относящиеся к нему документы, которые ранее были получены арендатором.

Если без таких принадлежностей и документов использование имущества невозможно или арендодатель в значительной мере лишается того, на что был вправе рассчитывать при возврате имущества, обязанность арендатора по возврату имущества должна считаться невыполненной со всеми вытекающими отсюда последствиями[[60]](#footnote-60).

Если арендатор не возвратил арендованное имущество или возвратил его несвоевременно, арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки. В случае, когда указанная плата не покрывает причиненных арендодателю убытков, он может потребовать их возмещения[[61]](#footnote-61).

А в случае, когда за несвоевременный возврат арендованного имущества договором предусмотрена неустойка, убытки могут быть взысканы сверх неустойки (штрафная неустойка), если иное не предусмотрено договором.

В процессе пользования арендованным имуществом арендатор с согласия арендодателя вправе в ограниченных пределах распоряжаться им, включая:

1. сдачу арендованного имущества в субаренду (поднаем) и передачу арендатором своих прав и обязанностей другому лицу по договору перенайма;
2. предоставление арендованного имущества в безвозмездное пользование, а также залог арендных прав и внесение их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив.

В указанных случаях, за исключением перенайма, ответственным по договору перед арендодателем остается арендатор

Законом или иными правовыми актами могут быть установлены иные правила по распоряжению имуществом, как ограничивающие, так и расширяющие правомочия арендатора.

Перечисленных выше правомочий, к примеру, лишены арендаторы земельных участков, природных объектов, зданий и сооружений, расположенных на территории национального парка и арендуемых для осуществления деятельности по обеспечению регулируемого туризма и отдыха.

Напротив, более широкие правомочия по распоряжению полученным в аренду имуществом предоставлены арендатору транспортного средства. Так, арендатор транспортного средства вправе заключать договоры с третьими лицами об использовании транспортного средства без согласия арендодателя (ст. ст. 638, 647 ГК РФ).

Что касается согласия арендатора, оно должно быть ясно выраженным. «Дать согласие» - это, значит, выразить свою волю, совершить определенные действия[[62]](#footnote-62). Согласие арендатора может быть выражено различными способами - прямо в договоре аренды, в дополнительном соглашении к нему и даже в форме одностороннего действия (например, письменного разрешения).

Следует отметить, что полная передача прав имеет место при перенайме. Частичная передача имеет место во всех остальных случаях, причем объем передаваемых прав различен.

Наименьший объем прав переходит к залогодержателю, который, приобретает лишь возможность распорядиться арендными правами в случае неисполнения обеспеченного залогом обязательства.

Наибольший объем прав получают хозяйственные общества (товарищества) и производственные кооперативы, которым арендные права передаются в виде вкладов (паевых взносов), поскольку все обязанности, вытекающие из договора аренды, сохраняются за вкладчиками — арендаторами.

Перенаем и субаренда являются наиболее распространенными случаями передачи третьему лицу арендных прав.

В том случае, когда арендованное имущество в какой-то части становится ненужным арендатору, последний может, с согласия арендодателя, передать его в субаренду (поднаем).

Субарендный договор по своей правовой природе является также договором аренды, в котором арендатор выступает в качестве арендодателя, а субарендатор - в качестве арендатора, и к нему применяются правила о договорах аренды, если иное не установлено законом или иными правовыми актами.

При распоряжении имуществом арендодателя в форме субаренды за арендатором сохраняются все обязанности, вытекающие из договора аренды, он остается ответственным по договору перед арендодателем. В субаренду может быть сдано имущество в целом или в части, на весь срок аренды или на меньший период.

Договор субаренды является производным, и его условия предопределены договором аренды: субарендатор не может иметь больше прав, чем арендатор.

При досрочном прекращении договора аренды прекращается и заключенный в соответствии с ним договор субаренды.

Досрочное прекращение договора, не означает, что допустимо полное пренебрежение интересами субарендатора. Последний при этом получает право требовать от арендодателя по основному договору заключения с ним договора аренды на имущество, находившееся в его пользовании согласно договору субаренды, в пределах оставшегося срока субаренды и на условиях, соответствующих условиям прекращенного договора аренды (ст. 618 ГК РФ).

Если же договор аренды по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством является ничтожным, ничтожен и заключенный в соответствии с ним договор субаренды.

От договора субаренды следует отличать договор перенайма, когда арендатор с согласия арендодателя передает третьему лицу все свои права и обязанности по договору аренды.

При перенайме происходит безусловная и окончательная замена арендатора: первоначальный арендатор выбывает из обязательства, утрачивая свои права и обязанности, но оставляя вместо себя новое лицо.

Между арендодателем и новым арендатором возникает другое обязательство по аренде того же имущества на прежних условиях. Тем самым при перенайме юридическая связь между арендодателем и первоначальным арендатором обрывается и заменяется другой.

Следует отметить такую особенность, что в отношении перенайма по договору аренды земли действует п. 9 ст. 22 Земельного кодекса РФ, наделяющий арендатора по договору аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более пяти лет полномочием передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу, без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления.

Возникает коллизия между данной нормой и п. 2 ст. 615 ГК РФ, она должна разрешаться в пользу нормы ЗК РФ, которая здесь является специальной, поскольку регулирует частный случай (перенаем в договоре аренды земельных участков), и в силу этого должна иметь приоритет над общей нормой п. 2 ст. 615 ГК РФ (общие положения о перенайме)[[63]](#footnote-63).

Вызвано это тем, что в п. 3 ст. 129 ГК РФ установлено: земля и другие природные ресурсы могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому иными способами в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле и других природных ресурсах.

Право пользования арендованным имуществом может сопровождаться возможностью выкупа этого имущества (ст.624 ГК РФ).

В законе или в договоре аренды может быть предусмотрено, что арендованное имущество переходит в собственность арендатора по истечении срока аренды или до его истечения при условии внесения арендатором всей обусловленной договором выкупной цены[[64]](#footnote-64).

В соглашениях подобного типа, известных как договоры с правом выкупа, к числу основных параметров относятся выкупная цена и порядок её погашения[[65]](#footnote-65).

Порядок осуществления выкупа арендованного имущества и выкупная цена могут устанавливаться двумя способами.

Способ 1.- По истечении установленного срока в качестве выкупной цены выступает определенная договором сумма.

Способ 2. - Определенная договором выкупная цена может выплачиваться арендатором не единовременно, а в течение срока аренды, например, одновременно с перечислением арендодателю арендных платежей.

Важно подчеркнуть, что порядок погашения выкупной цены в течение срока действия договора аренды не регламентируется законодательством, а определяется условиями арендного договора.

Договор аренды с правом выкупа относится к числу смешанных, поскольку соединяет черты купли - продажи и аренды.

Условие договора аренды, предоставляющее арендатору право на выкуп имущества, фактически предусматривает в будущем переход права собственности на арендованное имущество к арендатору.

Следует отметить такую особенность, что отчуждение имущества из собственности государства в собственность физических и юридических лиц возможно только в особом порядке.

В соответствии со ст. 217 ГК РФ имущество, находящееся в государственной или муниципальной собственности, может быть передано его собственником в собственность граждан и юридических лиц в порядке, предусмотренном законами о приватизации государственного и муниципального имущества.

Таким образом, заключение договоров аренды государственного имущества, предоставляющих арендатору (физическому или юридическому лицу) право на выкуп арендованного имущества, возможно только в случае, если такой способ отчуждения государственного имущества соответствует законодательству о приватизации.

В настоящее время основным нормативным актом, регулирующим отношения, возникающие при приватизации государственного и муниципального имущества, и связанные с ними отношения по управлению государственным и муниципальным имуществом, является Федеральный закон от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества"[[66]](#footnote-66). В статье 13 указанного Федерального Закона не предусмотрен такой способ приватизации, как выкуп арендованного государственного имущества, и государство (органы, осуществляющие полномочия собственника от имени государства), не вправе вносить в заключаемые договоры аренды условия, предусматривающие право арендатора на выкуп арендованного государственного имущества.

Таким образом, можно ограничить круг субъектов, которые вправе заключать подобный вид договоров, а именно: государство (органы, действующие от имени государства) не вправе заключать подобный договор, поскольку происходит отчуждение государственного имущества в собственность физических или юридических лиц.

В случае сдачи в аренду государственного имущества государство, исходя из социальных нужд населения, вправе установить определенные ограничения по использованию государственного имущества или наложить на арендатора определенные обязанности по использованию арендованного имущества (например, сдача в аренду нежилых помещений под социально полезные цели - размещение детского центра)[[67]](#footnote-67).

В случае же, если бы арендованное помещение перешло в собственность арендатора, он вправе распоряжаться им по своему усмотрению, и государство уже не вправе влиять на использование государственного имущества в соответствии с социальной необходимостью.

В качестве вывода мне хотелось бы отметить, что обязанности арендодателя предоставить имущество в надлежащем состоянии и предупредить о права третьих лиц арендатора носят императивный характер. А обязанности по производству капитального ремонта и возмещения арендатору стоимости неотделимых улучшений носят диспозитивный характер. В свою очередь обязанность арендатора пользоваться имуществом в соответствии с условиями договора, обязанность своевременно вносить арендную плату за пользование имуществом и после прекращение договора аренды вернуть имущество арендодателю в том состоянии, в котором он его получил, носят императивный характер, а остальные обязанности -диспозитивный.

# 2.3 Основания прекращения и возобновления договора аренды

Конструкция договора аренды, позволяющая эффективно включать имущество в гражданский оборот, характеризуется теми особенностями, что возникшие на его основе отношения носят, как правило, длящийся, продолжительный характер. Для придания стабильности договорным отношениям стороны, как правило, стремятся заключить его на определенный срок. Однако нередко возникают ситуации, когда для арендодателя или арендатора возникает необходимость в расторжении договора и досрочном прекращении возникших на его основе обязательств.

Расторжение договора аренды подчиняется общим положениям Гражданского кодекса РФ (далее - ГК, ГК РФ, Кодекс) о расторжении договора. Вместе с тем в отношении договора аренды Кодексом установлены и специальные нормы, предусматривающие нарушения, которые могут служить основанием для расторжения данного договора в суде, а также содержащие иные требования к порядку его расторжения. Так, в соответствии со ст. ст. 619 и 620 ГК по требованию арендатора договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случае, когда арендодатель не предоставляет имущество в пользование арендатору, по требованию арендодателя - когда арендатор более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату, при этом арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок[[68]](#footnote-68).

Соотношение общих положений ГК РФ о расторжении договора и специальных норм о расторжении договора аренды вызвало в юридической науке и правоприменительной практике отдельные вопросы.

Определенную поддержку на практике получила точка зрения, согласно которой договор аренды может быть расторгнут не иначе как в судебном порядке при подаче соответствующего искового заявления[[69]](#footnote-69).

Данный вопрос был разрешен в п. 27 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 11 января 2002 г. № 66 "Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой"[[70]](#footnote-70). Сославшись на п. 3 ст. 450 ГК, Президиум рекомендовал арбитражным судам исходить из того, что в договоре аренды могут быть предусмотрены основания отказа арендодателя от исполнения договора и его расторжения во внесудебном порядке, в том числе связанные с нарушением арендатором того или иного условия договора.

Данный подход представляется правильным и единственно возможным с учетом действующего законодательства. Как следует из содержания п. 3 ст. 450 ГК, договор считается расторгнутым в случае одностороннего отказа от исполнения договора, когда такой отказ допускается законом или соглашением сторон. Было бы ошибкой считать, что указание на закон в п. 3 ст. 450 ГК отсылает к основаниям расторжения договора, предусмотренным ст. ст. 619 и 620 ГК, хотя бы потому, что данные основания касаются лишь расторжения договора в судебном порядке. Кроме того, имеющаяся в ст. ст. 619 и 620 ГК ссылка на п. 2 ст. 450 ГК прямо свидетельствует о том, что установленные ими основания корреспондируют именно с этим пунктом ст. 450 ГК.

В п. 2 ст. 450 ГК указывается, что договор может быть расторгнут судом в одностороннем порядке при существенном нарушении договора другой стороной. При этом существенным признается такое 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.

С учетом того, что объективно нельзя предусмотреть в законе все возможные существенные нарушения договора, учесть их специфику, в ГК установлен общий критерий, исходя из которого можно делать вывод о том, является ли то или иное нарушение заключенного сторонами договора существенным или нет. Однако в отдельных случаях законодательство прямо устанавливает, какие нарушения договора могут служить основаниями для расторжения договора в судебном порядке, тем самым освобождая сторону, инициирующую расторжение договора, от доказывания существенного характера допущенного контрагентом нарушения договора. Примером этого являются упомянутые положения ст. ст. 619 и 620 ГК.

Таким образом, включение в гл. 34 ГК, посвященную аренде, статей, предусматривающих нарушения, при которых договор аренды может быть расторгнут судом, не исключает право сторон предусмотреть в соответствии с п. 3 ст. 450 ГК в договоре иные нарушения для одностороннего расторжения договора - во внесудебном порядке.

Однако здесь необходимо учитывать положения ст. 310 ГК, в соответствии с которыми односторонний отказ от исполнения обязательства не допускается, за исключением случаев, предусмотренных законом; односторонний отказ от исполнения обязательства, связанного с осуществлением его сторонами предпринимательской деятельности, допускается также в случаях, предусмотренных договором, если иное не вытекает из закона или существа обязательства. Из этих положений следует, что сделанный вывод в большей степени актуален для судебно-арбитражной практики[[71]](#footnote-71).

Следует заметить, что основаниями для расторжения договора во внесудебном порядке не могут служить те нарушения, которые указаны в ст. ст. 619 и 620 ГК в качестве основания для расторжения договора в судебном порядке. Именно на таком подходе основан вывод Высшего Арбитражного Суда РФ о том, что в договоре аренды может быть предусмотрена возможность досрочного расторжения договора по требованию арендодателя в случае однократного невнесения арендатором арендной платы в установленный договором срок. Как следует из п. 26 информационного письма № 66, подобный вопрос должен разрешаться исходя из того, отличается то или иное нарушение договора, предусмотренное им как основание расторжения договора во внесудебном порядке, от тех конкретных нарушений, которые перечислены в ст. ст. 619 и 620 ГК, или нет. Так, однократное нарушение арендатором установленных договором сроков внесения арендной платы представляет собой другое основание расторжения договора аренды, не указанное в ст. 619 ГК, поскольку предусмотренное данной статьей невнесение арендной платы более двух раз подряд "включает в себя не только такой элемент, как "просрочка уплаты", но и еще два элемента: "более двух раз" и "подряд".

Данный подход, очевидно, может вызывать возражения, поскольку ограничение права сторон указывать в качестве основания для расторжения договора во внесудебном порядке нарушения, которые предусмотрены законом как основания для расторжения договора в судебном порядке, может показаться лишенным смысла. Между тем указание в ст. ст. 619 и 620 ГК после перечисления нарушений, являющихся основаниями для расторжения договора аренды судом, на то, что данным договором могут быть установлены и другие основания досрочного его расторжения в соответствии с п. 2 ст. 450 Кодекса, исключает иное решение вопроса. Для того чтобы приведенные в ст. ст. 619 и 620 нарушения могли служить основаниями для расторжения договора во внесудебном порядке (при включении соответствующего условия в данный договор), необходимо внести изменения в редакцию названных статей, указав на то, что эти нарушения и другие основания досрочного расторжения договора могут быть установлены договором в соответствии с п. 2 ст. 450 ГК.

Согласно п. 2 ст. 450 ГК договор по требованию одной из сторон может быть расторгнут по решению суда не только при существенном нарушении договора другой стороной, но и в иных случаях, предусмотренных Кодексом, другими законами или договором. Именно в развитие данного положения в ст. ст. 619 и 620 ГК включено указание на то, что договором аренды могут быть установлены и иные основания досрочного расторжения договора по требованию арендодателя в соответствии с п. 2 ст. 450 Кодекса.

В связи с этим Высший Арбитражный Суд РФ в п. 25 упомянутого информационного письма разъяснил, что основания досрочного расторжения договора аренды по требованию арендодателя, установленные в договоре в соответствии с ч. 2 ст. 619 ГК, могут и не быть связаны с какими-либо нарушениями со стороны арендатора. Как указал Президиум, то обстоятельство, что часть первая данной статьи в качестве оснований расторжения договора предусматривает исключительно нарушения условий договора со стороны арендатора, не означает, что другие основания расторжения, включаемые сторонами в договор, также должны быть связаны с нарушениями его условий. Следует учитывать, что ч. 2 ст. 619 ГК отсылает ко всему п. 2 ст. 450 Кодекса, а не только к пп. 1 этого пункта (который предусматривает существенные нарушения договора в качестве оснований расторжения договора судом). Как изложено выше, пп. 2 п. 2 ст. 450 ГК в качестве оснований для расторжения договора судом называет иные случаи, предусмотренные Кодексом, другими законами или договором. Поэтому стороны вправе оговорить основание досрочного расторжения договора в судебном порядке по требованию арендодателя как связанное, так и не связанное с каким-либо нарушением.

В качестве примера основания для расторжения договора, не связанного с его нарушением, в названном пункте информационного письма приводится производственная необходимость эксплуатации сданного внаем перрона, при возникновении которой арендодатель вправе, соответственно, требовать досрочного расторжения договора.

Представляется, что вывод о допустимости расторжения договора аренды по основанию, не связанному с его нарушением и предусмотренным данным договором, правомерен для расторжения договора аренды не только по требованию арендодателя, но и арендатора. Статья 620 ГК, касающаяся досрочного расторжения договора арендатором, имеет такую же структуру, что и ст. 619 ГК, также предусматривая в ч. 1 перечень оснований для расторжения договора аренды в судебном порядке. Кроме того, ст. 620 ГК содержит аналогичное указание о праве сторон включить в договор другие основания досрочного его расторжения по требованию арендатора в соответствии с п. 2 ст. 450 Кодекса.

Стороны вправе установить основания для расторжения договора аренды, не связанные с его нарушением, не только исходя из п. 2 ст. 450 ГК, но и руководствуясь п. 3 данной статьи. Другими словами, соглашением сторон может быть предусмотрен внесудебный порядок расторжения договора по основаниям, не связанным с его нарушением, на что также указывается в п. 27 информационного письма № 66.

Несколько иное разъяснение содержится в п. 28 данного письма, хотя оно касается, прежде всего, вопроса о том, может ли служить основанием для расторжения договора аренды внесение арендной платы не в полном объеме.

В ч. 1 ст. 619 ГК такое основание досрочного расторжения договора не предусматривается. Вместе с тем перечень оснований досрочного расторжения договора, содержащийся в ч. 1 ст. 619 ГК, является открытым, поскольку в ч. 2 названной статьи предусматривается, что другие основания для этого в соответствии с п. 2 ст. 450 Кодекса могут быть установлены договором аренды. Исходя из этого, Высший Арбитражный Суд РФ в п. 28 информационного письма № 66 указал на то, что договор аренды может быть расторгнут в связи с внесением арендной платы не в полном объеме, если данное нарушение суд признает существенным.

В названном пункте информационного письма в качестве примера приводится спор о расторжении договора, в котором стороны не оговорили возможности его досрочного расторжения в случае невнесения арендной платы в полном размере, и резюме, содержащееся в этом пункте, основано именно на такой фабуле. Поэтому указание о том, что договор аренды может быть расторгнут в связи с внесением арендной платы не в полном объеме, если данное нарушение суд признает существенным, не должно рассматриваться как основание для вывода о том, что при подобном нарушении для расторжения договора необходимо обращение в суд. Такое указание не противоречит разъяснению Высшего Арбитражного Суда РФ в п. 27 информационного письма: стороны вправе предусмотреть подобное нарушение в качестве основания для расторжения договора во внесудебном порядке, в этом случае подачи искового заявления для расторжения договора не требуется.

Таким образом, договором аренды могут быть предусмотрены любые основания для его расторжения в судебном порядке, а также любые основания для его расторжения во внесудебном порядке, в том числе основания как связанные, так и не связанные с нарушением договора, за исключением тех нарушений, которые указаны в ст. ст. 619 и 620 ГК в качестве оснований для расторжения договора судом.

Наиболее значимое преимущество, которое достигается сторонами при включении в договор аренды в соответствии с п. 3 ст. 450 ГК условий, касающихся расторжения договора, заключается в возможности расторгнуть его в тех случаях, когда на основании одних лишь положений закона сделать это невозможно. Сторона, инициирующая расторжение договора, также может быть освобождена в соответствии с его условиями от необходимости обращаться с соответствующим иском в суд.

Кроме того, включение в договор аренды в соответствии с пп. 2 п. 2 ст. 450 ГК условий, касающихся расторжения договора, позволяет истцу избежать доказывания существенного характера допущенных контрагентом нарушений договора. Эту же цель преследовал законодатель, перечисляя в ст. ст. 619 и 620 ГК нарушения договора, которые могут рассматриваться в качестве оснований для расторжения договора аренды.

Доказывание существенного характера допущенных контрагентом нарушений договора, как правило, отнюдь не легкая задача и не всегда успешно. В соответствии с п. 2 ст. 450 ГК 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. В данном определении существенного нарушения договора используются оценочные понятия "в значительной степени", "то, на что вправе рассчитывать сторона". В связи с этим отнесение нарушения договора к существенным является в некоторой степени субъективным, и поэтому разрешение данного вопроса применительно к сходным нарушениям может осуществляться по-разному.

Вместе с тем само по себе включение в договор или закон условий, дающих право расторгнуть договор на основании пп. 2 п. 2 ст. 450 ГК (в судебном порядке, при существенном нарушении договора) при совершении отдельных нарушений договора, не означает, что суд при наличии таких нарушений вынесет решение о расторжении договора.

Нарушения договора, в том числе нарушения, предусмотренные ст. ст. 619 и 620 ГК, не являются безусловными основаниями для расторжения договора, вывод о несущественном характере данных нарушений с учетом обстоятельств дела не исключается. Ответчик по иску о расторжении договора не лишен права с учетом конкретных обстоятельств и понятия существенного нарушения договора доказать, что допущенные нарушения не имеют существенного характера.

Представляется, что этими соображениями объясняется редакция пп. 2 п. 2 ст. 450 ГК - договор может быть расторгнут по решению суда при существенном нарушении договора и в иных случаях, предусмотренных Кодексом, другими законами или договором, а также редакция ст. ст. 619 и 620 ГК - договор аренды судом может быть досрочно расторгнут. Разъясняя применение названных статей, Высший Арбитражный Суд Российской Федерации в информационном письме № 66 также исходит из того, что нарушения договора, предусмотренные названными статьями, договором, могут служить основаниями для расторжения договора.

Способ расторжения договора предопределяет порядок его расторжения. Тем самым, исходя из наиболее предпочтительного порядка расторжения договора, можно избрать соответствующий способ его расторжения.

Вместе с тем возможность выбора того или иного способа расторжения договора не всегда очевидна. Так, в правоприменительной практике возник вопрос о том, может ли договор аренды, заключенный (возобновленный) на неопределенный срок, быть расторгнут судом по основаниям, предусмотренным ст. ст. 619, 620 ГК.

Пунктом 2 ст. 610 и ст. 621 ГК предусматривается право сторон договора, заключенного (возобновленного) на неопределенный срок, отказаться от договора. О расторжении договора в таких случаях необходимо предупредить контрагента за один месяц, а при аренде недвижимого имущества - за три месяца, если иной срок не установлен законом или договором. При расторжении договора в судебном порядке действуют иные правила: согласно п. 2 ст. 452 ГК требование о расторжении договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение расторгнуть договор либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении или установленный законом либо договором, а при его отсутствии - в 30-дневный срок.

Не исключается, что при наличии оснований, предусмотренных ст. ст. 619 и 620 ГК, договор аренды может быть расторгнут судом в более сжатые сроки, чем в одностороннем порядке, установленном п. 2 ст. 610 ГК. В такой ситуации предпочтительнее может оказаться расторжение договора в судебном порядке.

Как разъяснил Высший Арбитражный Суд РФ в п. 5 информационного письма № 66, сам по себе факт заключения договора аренды на неопределенный срок не лишает одну из сторон договора права на расторжение такого договора при существенном нарушении его условий контрагентом.

Следует заметить, что особые предписания к порядку расторжения договора аренды установлены не только ст. 610 ГК, но и ст. 619 ГК.

В соответствии с ч. 3 ст. 619 ГК арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок. В связи с этим возник вопрос о соотношении данной нормы ч. 3 ст. 619 ГК и положения п. 2 ст. 452 ГК, в соответствии с которой стороне, расторгающей договор, предписывается до предъявления в суд требования о расторжении договора направить контрагенту предложение расторгнуть договор. Здесь может показаться неясным, заменяет ли одно предписание другое: требуется ли направление арендатору предложения расторгнуть договор наряду с предупреждением о необходимости исполнения обязательства в разумный срок.

По этому вопросу Высший Арбитражный Суд РФ в п. 29 информационного письма № 66 указал на то, что арендодатель до обращения в суд с иском о досрочном расторжении договора обязан направить арендатору как письменное предупреждение о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок, так и предложение расторгнуть договор, если основанием расторжения договора аренды является неисполнение арендатором возложенных на него обязанностей.

В отличие от ст. 610 ГК, касающейся одностороннего расторжения договора, и в ст. 619 ГК, и в ст. 452 ГК устанавливаются предписания к расторжению договора в судебном порядке, поэтому положение ч. 3 ст. 619 может дополнять норму п. 2 ст. 452 ГК, в то время как требование ст. 610 ГК - лишь заменять.

Формально положение о том, что арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок, должно считаться соблюденным в том случае, если такое предупреждение направлено арендатору, но не получено им. Между тем цель этого положения заключается в обеспечении защиты экономически более слабой стороны договора - арендатора, ему предоставляется дополнительная возможность устранить допущенные нарушения до расторжения договора, и данная цель при буквальном толковании названного положения не достигается. В связи с этим формулировка п. 2 ст. 452, согласно которому требование о расторжении договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение расторгнуть договор либо неполучения ответа, представляется более удачной. Восполняя данный пробел, возникший при действующей редакции ч. 3 ст. 619 ГК, Высший Арбитражный Суд РФ в п. 30 информационного письма № 66 указал, что необходимым условием удовлетворения иска арендодателя о досрочном расторжении договора аренды на основании ст. 619 ГК является установление в ходе судебного разбирательства факта получения арендатором письменного предупреждения арендодателя о необходимости исполнения договорного обязательства.

Несмотря на то, что в ст. 619 ГК включено предписание о направлении предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок, без внимания законодателя также остался вопрос о правовых последствиях устранения арендатором допущенных им нарушений. Если строго следовать имеющимся законоположениям, то получается, что арендодатель обладает правом на расторжение договора аренды даже в том случае, когда нарушения, явившиеся основанием для предъявления иска, устраняются. Между тем расторжение договора аренды при установлении факта устранения допущенных арендатором нарушений противоречит смыслу данного требования ст. 619 ГК. Предупреждение о необходимости устранения таких нарушений предполагает возможность сохранения договорных отношений при выполнении арендатором претензий арендодателя. Исходя из этого, в п. 8 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 5 мая 1997 г. № 14 "Обзор практики разрешения споров, связанных с заключением, изменением и расторжением договоров"[[72]](#footnote-72) дано разъяснение о том, что при устранении допущенных арендатором нарушений в указанный срок арендодатель не имеет основания для предъявления иска о расторжении договора.

Указанное разъяснение Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ соответствует общему подходу, получившему нормативное закрепление в отдельных договорных конструкциях. Своевременное (незамедлительное) устранение допущенных нарушений договора в некоторых случаях рассматривается ГК как основание, оправдывающее контрагента. Так, согласно п. 1 ст. 518 ГК покупатель (получатель), которому поставлены товары ненадлежащего качества, вправе предъявить поставщику требования, предусмотренные ст. 475 Кодекса, за исключением случая, когда поставщик, получивший уведомление покупателя о недостатках поставленных товаров, без промедления заменит поставленные товары товарами надлежащего качества.

Иск о расторжении договора аренды при неустранении допущенных арендатором нарушений может быть удовлетворен, если арендодателем будет соблюдена процедура досудебного урегулирования спора (направление контрагенту предупреждения об устранении нарушений, получение данного предложения адресатом, а также направление ему в соответствии с п. 2 ст. 452 ГК предложения о расторжении договора). Поэтому исковое заявление, принятое к производству, несмотря на несоблюдение арендодателем досудебного порядка разрешения спора, удовлетворению не подлежит.

Для целей применения предписания ч. 3 ст. 619 ГК о направлении арендатору письменного предупреждения арендодателя о необходимости исполнения договорного обязательства важно определить разумный срок, в течение которого устранение нарушений является основанием для отказа в удовлетворении заявления о расторжении договора.

В примере, приведенном в комментируемом пункте Обзора, сделан вывод об отсутствии у арендодателя оснований для предъявления иска при устранении допущенных арендатором нарушений, из чего следует, что данные нарушения были устранены до предъявления иска. Соответственно, из разъяснения, содержащегося в п. 8, нельзя со всей определенностью установить, является ли основанием для отказа в иске устранение допущенных арендатором нарушений договора аренды после обращения арендодателя в суд с заявлением о его расторжении.

Арбитражные суды зачастую исходят из того, что требование о расторжении договора подлежит отклонению при устранении допущенных нарушений и после предъявления иска.

Так, Федеральный арбитражный суд Поволжского округа согласился с выводами судов, которые расценили погашение ответчиком задолженности по арендной плате в добровольном порядке после обращения истца в суд как устранение нарушений в разумный срок[[73]](#footnote-73). Арбитражный суд Самарской области указал на то, что оснований для удовлетворения иска арендодателя, предложение которого об устранении нарушений было оставлено контрагентом без ответа, не имеется, поскольку ответчик после предъявления иска оплатил свою задолженность[[74]](#footnote-74).

В одном случае суд апелляционной инстанции отменил решение суда первой инстанции о расторжении договора аренды и отказал в удовлетворении иска арендодателя, исходя из того, что арендатор устранил допущенные нарушения после вынесения решения, но до вступления его в законную силу[[75]](#footnote-75).

Представляется, что длительность разумного срока должна устанавливаться исходя из того, сколько времени обычно требуется для устранения того или иного нарушения. В связи с этим момент предъявления в суд иска здесь не должен иметь определяющего значения. Так, Арбитражный суд Самарской области, рассмотрев дело по иску о расторжении договора аренды, пришел к правильному, но не совсем точному выводу о том, что погашение ответчиком задолженности по арендной плате по истечении полутора лет с момента предъявления иска нельзя признать устранением нарушения в разумный срок[[76]](#footnote-76). Очевидно, что арендная плата могла, а следовательно, и должна была быть перечислена ранее.

В связи с применением разумного срока возникает вопрос о начале его исчисления. Исходя из того, что данный срок дается для устранения нарушения, такой отправной точкой должна служить не дата предъявления иска, а момент получения предупреждения арендодателя об устранении нарушения. Данный вывод подтверждается разъяснением Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ, содержащимся в п. 30 информационного письма от 11 января 2002 г. № 66. Из названного пункта следует, что по смыслу ч. 3 ст. 619 Кодекса письменное подтверждение должно быть получено арендатором так, чтобы он имел возможность исполнить договорное обязательство в разумный срок.

Таким образом, есть основания полагать, что при разрешении вопроса о соблюдении разумного срока, предусмотренного ст. 619 ГК, в судебно-арбитражной практике обоснованно не придается значение тому обстоятельству, до или после подачи иска устраняются допущенные нарушения.

Данный подход может показаться не совсем справедливым, поскольку он, по сути, позволяет арендатору уклоняться от исполнения договорных обязательств вплоть до вынесения судебного решения (и даже дольше, если принять во внимание отдельные судебные решения). Между тем необходимо учитывать, что у арендодателя нет препятствий для привлечения контрагента к ответственности за нарушение последним своих обязанностей по договору.

Кроме того, может возникнуть сомнение в целесообразности рассмотрения арбитражными судами дел о расторжении договора в том случае, если иск подается до истечения срока, необходимого для устранения допущенных арендатором нарушений. Очевидно, что установление разумного срока может вызывать трудности и разночтения, поэтому вопрос об истечении данного срока не всегда может быть решен на стадии подготовки дела к судебному разбирательству. Однако в том случае, когда в основном заседании устанавливается, что данный срок не прошел, есть основания для оставления иска без рассмотрения.

Следует обратить внимание на то, что в качестве основания для отказа в удовлетворении заявления о расторжении договора аренды Президиум Высшего Арбитражного Суда РФ предлагает рассматривать устранение допущенных арендатором нарушений.

Между тем есть примеры более широкого толкования положений ст. 619 ГК. Так, при разрешении спора о расторжении договора аренды было установлено, что один из субарендаторов ответчиком (арендатором) выселен в судебном порядке, а спор о выселении второй организации-субарендатора находится на рассмотрении в суде по другому делу. На этом основании арбитражный суд пришел к выводу о том, что ответчиком предприняты все возможные меры к устранению допущенных нарушений, и указал в связи с этим на отсутствие на день рассмотрения спора оснований для расторжения договора аренды[[77]](#footnote-77). В данном случае для отказа в иске послужило не устранение допущенных нарушений, а принятие мер к их устранению. Представляется, что при подобных обстоятельствах можно указывать на то, что срок, необходимый для устранения нарушений, не истек.

Разъяснение о том, что при устранении в разумный срок нарушений, послуживших основанием для обращения в арбитражный суд, требование о расторжении договора аренды не подлежит удовлетворению, распространяется как на случаи устранения нарушений самим арендатором, так и третьим лицом с его согласия.

Гражданское законодательство закрепляет преимущественное право арендатора на заключение договора аренды на новый срок.

Арендатор вправе рассчитывать заключить договор аренды на новый срок при трех определенных условиях.

Первое условие - правом преимущественной аренды обладает тот арендатор, который надлежащим образом исполнил свои обязанности по ранее заключенному договору.

Второе условие - является готовность арендатора (по истечении срока арендного договора) заключить договор на тех же условиях, которые предлагают другие возможные арендаторы, что соответствует терминологии Гражданского Кодекса "при прочих равных условиях"[[78]](#footnote-78).

Третьим и новым условием следует считать правило о том, что арендатор, желающий возобновить арендные правоотношения, обязан уведомить письменно об этом арендодателя в срок, указанный в договоре аренды, а если в договоре такой срок не указан, то в разумный срок до окончания действия договора[[79]](#footnote-79).

При заключении договора аренды на новый срок условия договора могут быть изменены по соглашению сторон.

Принудить же арендодателя заключить договор на прежних или на каких-либо иных условиях арендатор не вправе.

Если все-таки арендодатель отказал арендатору в заключении договора на новый срок, а сам заключил договор в течение года (со дня истечения срока договора аренды) с другим лицом, арендатор вправе по своему выбору потребовать в суде перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору и возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор аренды, либо только возмещения таких убытков.

Следует отметить, что правоприменительная практика разрешения таких споров приводилась еще в письме Высшего Арбитражного суда РФ от 10 сентября 1993 года, за несколько лет до принятия нового Гражданского Кодекса РФ[[80]](#footnote-80).

И уже тогда общим правилом было: требования арендатора о возобновлении договора не подлежат удовлетворению в тех случаях, когда арендодатель не намерен вообще в дальнейшем сдавать имущество в наем.

Новелла о дополнительных способах защиты прав и интересов добросовестного арендатора позволяет последнему защитить свои права в суде только в случае, если в течение одного года арендодатель сдал имущество в аренду другому лицу.

Если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

Норма закона, которая регулирует возобновление аренды на новый срок носит диспозитивный характер. И по этому стороны могут предусмотреть в договоре иные, в том числе дополнительные, условия, при которых за арендатором сохраняется преимущественное право на возобновление аренды либо вообще исключить возможное продолжение арендных отношений на новый срок. Данное правило наиболее удобно для арендодателя[[81]](#footnote-81).

#

# Заключение

На основании изложенного в работе можно сделать вывод, что целью договора аренды является обеспечение возможности гражданам и юридическим лицам на определенных условиях временно пользоваться чужим имуществом, когда оно не нужно им постоянно, или когда у них для этого нет достаточных средств.

Договор аренды закрепляет законные права и интересы своих участников, позволяет им реализовать свои экономические интересы.

Интерес арендодателя предполагает, что с помощью передачи имущества в аренду реализуются его интересы как собственника по извлечению дохода из имеющихся у него в наличии производственных фондов.

Заинтересованность арендатора к использованию нанятого имущества состоит в то, чтобы, не обременяя себя всякий раз приобретением имущества в собственность, получить возможность эффективно использовать временно нанятое имущество для производственных или них целей.

Можно выделить основные черты характерные для договора аренды:

- это соглашение, на основе которого осуществляется передача (предоставление) определенного имущества лицом, правомочным распоряжаться им, во владение и пользование (или только пользование) другому лицу без перехода к последнему права собственности. Собственником имущества остается арендодатель;

- в договоре аренды имеют место две встречные обязанности, одинаково существенные и важные: обязанность арендодателя передать имущество арендатору во владение, пользование и обязанность арендатора вносить арендную плату, которые взаимно обуславливают друг друга;

- аренда всегда носит временный характер и по окончании срока аренды имущество подлежит возврату арендодателю. Исключение составляют случаи выкупа арендатором взятого внаем имущества;

- договор аренды всегда возмездный: арендатор обязан платить за пользование имуществом. Поскольку права и обязанности по возникают у обеих сторон, он относится к двусторонним;

* данный договор является так же консенсуальным, т.е. таким, который устанавливает между сторонами обязательственные отношения с момента достижения ими соглашения (оформление договора).

Проведенный анализ позволяет также говорить о неизменности института аренды в течение многих веков, а также о генетическом родстве большинства вещных прав и права аренды.

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

В частности:

- договоры хранения в автоматических камерах хранения определены как договоры хранения, поскольку функция самих камер и направленность договора заключаются именно в хранении;

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

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

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

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

- практикуемая в настоящее время купля-продажа права на заключение договора аренды допустима. Но если она применяется в случаях, когда договор аренды уже заключен, то отношения следует квалифицировать как перенаем и применять правила главы 24 ГК РФ, в том числе необходимо и согласие кредитора.

2. Действующие правила о государственной регистрации «права аренды» требуют уточнения редакции ряда положений. В частности, необходимо определить, что именно подлежит регистрации. Представляется, что объектом регистрации является именно субъективное право арендатора (в том числе и в интересах третьих лиц). Сделан вывод об отсутствии необходимости государственной регистрации договора аренды в целом.

Поэтому предлагается п. 1 ст. 26 ФЗ «О государственной регистрации недвижимого имущества и сделок с ним» изложить в следующей редакции:

«1. Регистрации подлежат права арендатора, вытекающие из договора аренды недвижимого имущества, и регистрируемые путем предоставления арендатором соответствующего договора, если иное не установлено законодательством Российской Федерации».

3. Из смысла п. 2 ст. 656 ГК РФ следует, что установлен не просто запрет на передачу арендодателем прав, полученных им на основании разрешения (лицензии) на занятие соответствующей деятельностью, но на арендодателя же возлагаются и неблагоприятные последствия неисполнения арендатором обязательств, исполнение которых требует таких разрешений (лицензий). Однако приобретение прав административного характера, их поддержание или утрата зависят не от арендодателя, а от самого арендатора. Поэтому было бы правильным исключить ответственность арендодателя, предусмотренную указанной нормой.

4. Пункт 2 ст. 607 ГК РФ предусматривает, что законом могут быть установлены особенности сдачи в аренду земельных участков и других обособленных природных объектов. Однако в действительности законодательство, регулирующее отношения в сфере землепользования и недропользования, содержит специальные правила не только о сдаче в аренду объектов, но и относительно субъектного состава, порядка заключения договоров, их исполнения, ответственности и пр. Поэтому следует или исключить из земельного законодательства всякие специальные правила об исполнении арендных обязательств или же указанный пункт изложить в следующей редакции:

«2. Особенности правового регулирования отношений по предоставлению отдельных объектов в аренду и пользованию ими могут быть установлены федеральным законодательством».

5. Согласно ч. 3 ст. 619 ГК РФ «арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок». Иначе говоря, для обращения в суд с иском о досрочном расторжении договора арендодатель должен соблюсти претензионный порядок. На арендатора такой обязанности не возложено, однако обращение арендатора с иском в суд о досрочном расторжении договора возможно лишь после получения отказа арендодателя (арендатора) на предложение изменить или расторгнуть договор либо получения ответа в срок, указанный в предложении о расторжении или установленный законом либо договором, а при его отсутствии – в тридцатидневный срок.

Учитывая все положения закона при заключении договора аренды, можно сохранить имущественные интересы как арендодателя, так и арендатора и не допустить возникновения значительного ущерба при недобросовестном поведении какой-либо из сторон по договору.

6. В качестве меры ответственности можно было бы предложить возможность компенсации нанимателю морального вреда как случая защиты арендатора при нарушении имущественного права (ст. 1099 ГК РФ). При этом пострадавшая сторона получит денежное удовлетворение, а права третьих лиц не будут затронуты. Возможная редакция части 2 ст. 621 ГК РФ излагалась бы следующим образом: "Если наймодатель отказался от продления договора в связи с решением не сдавать помещение в наем и без уважительных причин в течение года со дня истечения срока договора с нанимателем не возобновил с ним договор, а заключил договор найма того же жилого помещения с иным лицом, наниматель вправе обратиться с требованием о компенсации морального вреда". Часть 2 ст. 621 ГК РФ соответственно будет считаться частью 3.

И в заключение хочется сказать, что в связи с радикальными реформами в нашей стране и переходом к рыночной экономике, в России продолжается развитие и совершенствование арендных отношений.

# Библиографический список

**Нормативно-правовые акты**

1. Конституция Российской Федерации [Текст]: офиц. текст. // Российская газета. –1993. – № 237.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) [Текст]: [Федеральный закон № 51-ФЗ, принят 30.11.1994 г. по состоянию на 13.05.2008] // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) [Текст]: [Федеральный закон № 14-ФЗ, принят 26.10.1996 г. по состоянию на 24.04.2008] // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 5. – Ст. 410.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) [Текст]: [Федеральный закон № 146-ФЗ, принят 26.11.2001 г. по состоянию на 29.04.2008] // Собрание законодательства РФ. –2001. – № 49. – Ст. 4552.
5. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации [Текст]: [Федеральный закон № 138-ФЗ, принят 14.11.2002 г., по состоянию на 04.12.2007] // Собрание законодательства РФ. – 2002. – № 46. – Ст. 4532.
6. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации [Текст]: [Федеральный закон № 95-ФЗ, принят 24.07.2002 г., по состоянию на 29.04.2008] // Собрание законодательства РФ. – 2002. – № 30. – Ст. 3012.
7. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) [Текст]: [Федеральный закон № 146-ФЗ, принят 31.07.1998 г., по состоянию на 17.05.2007] // Собрание законодательства РФ. – 1998. – № 31. – Ст. 3824.
8. Земельный кодекс Российской Федерации [Текст]: [Федеральный закон № 136-ФЗ, принят 25.10.2001 г., по состоянию на 13.05.2008] // Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 44. – Ст. 4147.
9. Лесной кодекс Российской Федерации [Текст]: [Федеральный закон № 200-ФЗ, принят 04.12.2006 г., по состоянию на 13.05.2008] // Собрание законодательства РФ. – 2006. – № 50. – Ст. 5278.
10. Водный кодекс Российской Федерации [Текст]: [Федеральный закон № 74-ФЗ, принят 03.06.2006 г., по состоянию на 19.06.2007] // Собрание законодательства РФ. – 2006. – № 23. – Ст. 2381.
11. О приватизации государственного и муниципального имущества [Текст]: [Федеральный закон № 178-ФЗ, принят 21.12.2001 г., по состоянию 13.05.2008] // Собрание законодательства РФ. – 2002. – № 4. – Ст. 251.
12. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним [Текст]: [Федеральный закон № 122-ФЗ, принят 21.07.1997 г., по состоянию на 13.05.2008] // Собрание законодательства РФ. – 1997. – № 30. – Ст. 3594.
13. О недрах [Текст]: [Закон РФ № 2395-1, принят 21.02.1992 г., по состоянию на 29.04.2008] // Собрание законодательства РФ. – 1995. – № 10. – Ст. 823.
14. О системе и структуре федеральных органов исполнительной власти [Текст]: [Указ Президента РФ № 314, от 09.03.2004 г., по состоянию на 12.05.2008] // Собрание законодательства РФ. – 2004. – № 11. – Ст. 945.
15. Об утверждении правил ведения единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним [Текст]: [Постановление Правительства РФ № 219, от 18.02.1998 г., по состоянию на 22.11.2006] // Собрание законодательства РФ. – 1998. – № 8. – Ст. 963.
16. Об утверждении положения о социалистическом государственном производственном предприятии [Текст]: [Постановление Совмина СССР № 731, от 04.10.1965 г.] // СП СССР. – 1965. – № 19. – Ст. 155.

**Специальная и учебная литература**

1. Алещев И. Перенаем с препятствиями [Текст] // ЭЖ-Юрист. – 2004. – № 23. – С. 6.
2. Базарова А.С. Аренда транспортных средств [Текст] // Налоги (газета). – 2006. – № 41. – С. 18.
3. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: Договоры по передачи имущества [Текст] – М.: Статут. 2005. – 678 с.
4. Витрянский В.В. Договор аренды. [Текст] // Закон. – 2000. – № 11. – С. 15.
5. Витрянский В.В. Расторжение (изменение) договора аренды. [Текст] // Хозяйство и право. – 1999. – № 11. – С. 83.
6. Гатин А.М. Гражданское право: учебное пособие [Текст] – М.: Дашков и К. 2007. – 486 с.
7. Головнин С. Чем грозит просрочка платежа? [Текст] // ЭЖ-Юрист. – 2007. – № 20. – С. 6.
8. Гражданское право. Том 2. [Текст] / Под ред. Сергеева А.П., Толстого Ю.К. – М.: Проспект. 2007. – 734 с.
9. Гражданское право. Том 2. [Текст] / Под ред. Суханова Е.А. – М.: Волтерс Клувер. 2007. – 724 с.
10. Гражданское право России. Обязательственное право. [Текст] / Под ред. Садикова О.Н. – М.: Юристь. 2006. – 614 с.
11. Гречихо Е.С. Договор аренды (имущественного найма). [Текст] – М.: Эксмо. 2008. – 196 с.
12. Губин Е.П., Чумакова О.В. Условия арендной платы в договоре аренды недвижимости [Текст] // Вестник Арбитражного суда города Москвы. – 2007. – № 3. – С. 21.
13. Гусев И. Арендные права в современном российском гражданском праве [Текст] // Хозяйство и право. – 2003. – № 3. – С. 26.
14. Дунаева Н.Ю. Проблемы практики применения законодательства, связанного с арендными отношениями [Текст] // Вестник Арбитражного суда города Москвы. – 2007. – № 5. – С. 24.
15. Ерш А.В. Особенности правового регулирования арендной платы в договоре аренды [Текст] // Юрист. – 2008. – № 2. – С. 14.
16. Завидов Б.Д., Гусев О.Б. Особенности возмездных договоров [Текст] // Право и экономика. – 2008. – № 3. – С.24.
17. Завидов Б.Д. Договор аренды в современном гражданском праве России [Текст] // ЭЖ-Юрист. – 2008. – № 4. – С. 4.
18. Завидов Б.Д. Договор аренды в современном гражданском праве. [Текст] – М.: ИПК «Лига Разум». 2007. – 342 с.
19. Иванова Е.В. Аренда государственного имущества с правом выкупа [Текст] // Право и экономика. – 2008. –№ 3. – С. 20.
20. Истомин С.И. Субъектный состав в правоотношениях при перемещении товаров по лизингу [Текст] // Юридический мир. – 2007. – № 10. – С. 23.
21. Иоффе О.С. Обязательственное право. [Текст] – М.: Статут. 2002. – 612 с.
22. Камышанский В.П. К вопросу о правопреемстве при аренде земельных участков, предоставленных под строительство объектов недвижимости [Текст] // Правовые вопросы строительства. – 2007. – № 1. – С. 21.
23. Катунин Д. Судьба договора аренды [Текст] // Бизнес-адвокат. – 2005. – № 17. – С. 14.
24. Киндеева Е.А., Пискунова М.Г. Недвижимость: права и сделок. Новые правила оформления. Государственная регистрация. Образцы документов [Текст] – М.: Юрайт. 2004. – 436 с.
25. Кирилловых А.А. Преимущественное право аренды при проведении конкурсных торгов [Текст] // Законодательство и экономика. – 2007. – № 10. – С. 18.
26. Кириллова С. Особенности сдачи в аренду земельных участков [Текст] // Законность. – 2008. – № 1. – С. 24.
27. Ковалев В.В. Учет выкупа имущества при аренде [Текст] // Бух.учет. – 2008. – № 5. – С. 14.
28. Козлова Е.Б. Краткосрочная аренда: проблемы правового регулирования и государственной регистрации [Текст] // Право и экономика. – 2008. – № 1. – С.22.
29. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй (постатейный) [Текст] / Под ред. Абовой Т.Е., Кабалкина А.Ю. – М.: Юрайт-Издат. 2007. – 812 с.
30. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй (постатейный) [Текст] / Под ред. Садикова О.Н. – М.: Контракт. 2006. – 846 с.
31. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй (постатейный) [Текст] // Под ред. Гришаева С.П., Эрделевского А.М. – М.: Юнити. 2007. – 786 с.
32. Короткова О.И. О балансе интересов государства и частного собственника в арендных правоотношениях [Текст] // Законодательство и экономика. – 2006. – № 5. – С. 21.
33. Кособродов В.М. Ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение договора аренды земельного участка [Ткест] // Адвокат. – 2006. – № 1. – С. 24.
34. Медведев М., Самоль М. Договор аренды. [Текст]// Бизнес-адвокат. – 2006. – № 9. –С. 13.
35. Мейер Д.И. Русское гражданское право: В 2-х ч. Ч. 2. [Текст] – М.: Статут. 2003. – 654 с.
36. Михайлов А.В. Договор аренды недвижимого имущества: для тех малых предприятий, кто арендует склады, помещения, производственные площади [Текст] // Жилищное право. – 2006. – № 9. – С. 21.
37. Настольная книга нотариуса. Том 2. [Текст]/ Под ред. Гонгало Б.М., Зайцева Т.И., Крашенинникова П.В., Юшкова Е.Ю., Яркова В.В. – М.: Волтерс Клувер. 2007. – 562 с.
38. Павлова И.Ю. Система преимущественных прав в современном гражданском праве [Текст] // Право и политика. – 2007. – № 9. – С. 21.
39. Пиляева В.В. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ. Часть вторая. [Текст] – М.: ТК Велби. 2005. – 786 с.
40. Сергеев А., Терещенко Т. Договор аренды имущества с правом выкупа [Текст] // Корпоративный юрист. – 2007. – № 1. – С. 19.
41. Степанов С.А. Недвижимое имущество в гражданском праве [Текст] – М.: Статут. 2007. – 568 с.
42. Терешко Ю. Обязательства до регистрации [Текст] // ЭЖ-Юрист. – 2008. – № 15. – С. 5.
43. Терновцов А. Уклонение стороны от регистрации договора аренды объекта недвижимости, пути и способы правового противостояния [Текст] // Правовые вопросы недвижимости. – 2007. – № 2. – С. 26.
44. Тихомиров М.Ю. Аренда и купля-продажа земельных участков в Российской Федерации [Текст] // Право и экономика. – 2007. – № 12. – С. 25.
45. Украинский Р. Аренда и заем - противопоставление нет? [Текст] // ЭЖ-Юрист. – 2008. – № 3. – С. 7.
46. Чумакова О.В. Регистрация аренды недвижимости [Текст] // Правовые вопросы недвижимости. – 2004. – № 1. – С. 23.
47. Шагов В.В. Условия договора аренды по российскому праву. [Текст] / В сб.: Российское и зарубежное обязательственное право. – М.: Статут. 2006. – 576 с.
48. Шапкина Г. Договор аренды [Текст] // Хозяйство и право. – 2003. – № 7. – С. 23.
49. Шевченко Е.Е. Вопросы расторжения договора аренды [Текст] // Законы России: опыт, анализ, практика. – 2008. – № 2. – С. 21.
50. Шершеневич Г.Ф. Курс гражданского права. Т. 2. [Текст] – М.: Статут. 2005. – 702 с.
51. Югай О.Д. Нарушение лизингополучателем договора финансовой аренды [Текст] // Юрист. – 2006. – № 2. – С. 23.
52. Яргина Е.А. Сравнительно-правовой анализ договора ренты и договора аренды [Текст] // Нотариус. – 2008. – № 2. – С. 6.

**Материалы юридической практики**

1. Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой [Текст]: [Информационное письмо Президиума ВАС РФ № 66, от 11.01.2002 г.] // Вестник ВАС РФ. – 2002. – № 3. – С. 33.
2. Обзор практики разрешения споров, связанных с заключением, изменением и расторжением договоров [Текст]: [Информационное письмо Президиума ВАС РФ № 14, от 05.05.1997 г.] // Вестник ВАС РФ. – 1997. – № 7. – С. 22.
3. Об отдельных рекомендациях, принятых на совещаниях по судебно-арбитражной практике [Текст]: [Письмо ВАС РФ № С-13/ОП-276, от 10.09.1993 г.] // Вестник ВАС РФ. – 1993. – № 11. – С. 104.
4. Постановление ФАС Поволжского округа по делу № А55-16955/01-91-197, от 01.11.2007 г. // Вестник ВАС РФ. – 2008. – № 4. – С. 32.
5. Постановление ФАС Поволжского округа по делу № А55-38207/06-89-348, от 28.03.2007 г. // Вестник ВАС РФ. – 2007. – № 7. – С. 26.
6. Постановление ФАС Поволжского округа по делу № А55-10532/2006, от 31.01.2007 г. // Вестник ВАС РФ. – 2007. – № 5. – С. 26.
7. Постановление арбитражного суда Самарской области по делу № А5-32778/06-77-252, от 30.10.2006 г. // Правосудие в Поволжье. – 2007. – № 2. – С.21.
8. Решение Верховного Суда РФ № ГКПИ98-808, 809 от 24.02.1999 года // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 1999. – № 6. – С. 17.
9. Решение Арбитражного суда Самарской области по делу № А55-6505/07. от 07.10.2007 г. // Правосудие в Поволжье. – 2008. – № 2. – С. 35.
1. Мейер Д.И. Русское гражданское право: В 2-х ч. Ч. 2. [Текст] – М.: Статут. 2003. – С. 260. [↑](#footnote-ref-1)
2. Шершеневич Г.Ф. Курс гражданского права. Т. 2. [Текст] – М.: Статут. 2005. – С. 159. [↑](#footnote-ref-2)
3. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: Договоры по передачи имущества [Текст] – М.: Статут. 2005. – С. 391. [↑](#footnote-ref-3)
4. Шершеневич Г.Ф. Указ. соч. – С. 160. [↑](#footnote-ref-4)
5. Мейер Д.И. Указ. соч. – С. 262. [↑](#footnote-ref-5)
6. Мейер Д.И. Указ. соч. – С. 263. [↑](#footnote-ref-6)
7. Шершеневич Г.Ф. Указ. соч. – С 160 [↑](#footnote-ref-7)
8. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Указ. соч. – С. 393. [↑](#footnote-ref-8)
9. Шершеневич Г.Ф. Указ. соч. – С. 161. [↑](#footnote-ref-9)
10. Мейер Д.И. Указ. соч. – С. 265. [↑](#footnote-ref-10)
11. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Указ. соч. – С.394. [↑](#footnote-ref-11)
12. Шершеневич Г.Ф. Указ. соч. – С. 161. [↑](#footnote-ref-12)
13. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Указ. соч. – С. 396. [↑](#footnote-ref-13)
14. Иоффе О.С. Обязательственное право. [Текст] – М.: Статут. 2002. – С. 308. [↑](#footnote-ref-14)
15. СП СССР. – 1965. – № 19. – Ст. 155. [↑](#footnote-ref-15)
16. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Указ. соч. – С.400. [↑](#footnote-ref-16)
17. Ерш А.В. Особенности правового регулирования арендной платы в договоре аренды [Текст] // Юрист. – 2008. – № 2. – С. 14. [↑](#footnote-ref-17)
18. Ведомости СНД и ВС СССР. – 1989. – № 15. – С. 105. [↑](#footnote-ref-18)
19. Завидов Б.Д. Договор аренды в современном гражданском праве России [Текст] // ЭЖ-Юрист. – 2008. – № 4. – С. 4. [↑](#footnote-ref-19)
20. Ведомости СНД и ВС СССР. – 1989. – № 25. – С. 481. [↑](#footnote-ref-20)
21. Катунин Д. Судьба договора аренды [Текст] // Бизнес-адвокат. – 2005. – № 17. – С. 14. [↑](#footnote-ref-21)
22. О регулировании арендных отношений и приватизации имущества государственных и муниципальных предприятий, сданного в аренду [Текст]: [Указ Президента РФ № 1230, от 14.10.1992 г.] // Ведомости СНД и ВС РФ. – 1992. – № 43. – С. 2429. [↑](#footnote-ref-22)
23. Гатин А.М. Гражданское право: учебное пособие [Текст] – М.: Дашков и К. 2007. – С. 102. [↑](#footnote-ref-23)
24. Витрянский В.В. Договор аренды. [Текст] // Закон. – 2000. – № 11. – С. 15. [↑](#footnote-ref-24)
25. Михайлов А.В. Договор аренды недвижимого имущества: для тех малых предприятий, кто арендует склады, помещения, производственные площади [Текст] // Жилищное право. – 2006. – № 9. – С. 21. [↑](#footnote-ref-25)
26. Гражданское право. Том 2. [Текст] / Под ред. Сергеева А.П., Толстого Ю.К. – М.: Проспект. 2007. – С. 142. [↑](#footnote-ref-26)
27. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй (постатейный) [Текст] / Под ред. Абовой Т.Е., Кабалкина А.Ю. – М.: Юрайт-Издат. 2007. – С. 245. [↑](#footnote-ref-27)
28. О системе и структуре федеральных органов исполнительной власти [Текст]: [Указ Президента РФ № 314, от 09.03.2004 г., по состоянию на 12.05.2008] // Собрание законодательства РФ. – 2004. – № 11. – Ст. 945. [↑](#footnote-ref-28)
29. Камышанский В.П. К вопросу о правопреемстве при аренде земельных участков, предоставленных под строительство объектов недвижимости [Текст] // Правовые вопросы строительства. – 2007. – № 1. – С. 21. [↑](#footnote-ref-29)
30. Гречихо Е.С. Договор аренды (имущественного найма). [Текст] – М.: Эксмо. 2008. – С. 15. [↑](#footnote-ref-30)
31. Шапкина Г. Договор аренды [Текст] // Хозяйство и право. – 2003. – № 7. – С. 23. [↑](#footnote-ref-31)
32. Собрание законодательства РФ. – 1995. – № 10. – Ст. 823. [↑](#footnote-ref-32)
33. Собрание законодательства РФ. – 2006. – № 23. – Ст. 2381. [↑](#footnote-ref-33)
34. Собрание законодательства РФ. – 2006. – № 50. – Ст. 5278. [↑](#footnote-ref-34)
35. Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 44. – Ст. 4147. [↑](#footnote-ref-35)
36. Козлова Е.Б. Краткосрочная аренда: проблемы правового регулирования и государственной регистрации [Текст] // Право и экономика. – 2008. – № 1. – С. 22. [↑](#footnote-ref-36)
37. Тихомиров М.Ю. Аренда и купля-продажа земельных участков в Российской Федерации [Текст] // Право и экономика. – 2007. – № 12. – С. 25. [↑](#footnote-ref-37)
38. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним [Текст]: [Федеральный закон № 122-ФЗ, принят 21.07.1997 г., по состоянию на 13.05.2008] // Собрание законодательства РФ. – 1997. – № 30. – Ст. 3594. [↑](#footnote-ref-38)
39. Терешко Ю. Обязательства до регистрации [Текст] // ЭЖ-Юрист. – 2008. – № 15. – С. 5. [↑](#footnote-ref-39)
40. Чумакова О.В. Регистрация аренды недвижимости [Текст] // Правовые вопросы недвижимости. – 2004. – № 1. – С. 23. [↑](#footnote-ref-40)
41. Об утверждении правил ведения единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним [Текст]: [Постановление Правительства РФ № 219, от 18.02.1998 г., по состоянию на 22.11.2006] // Собрание законодательства РФ. – 1998. – № 8. – Ст. 963. [↑](#footnote-ref-41)
42. Настольная книга нотариуса. Том 2. [Текст]/ Под ред. Гонгало Б.М., Зайцева Т.И., Крашенинникова П.В., Юшкова Е.Ю., Яркова В.В. – М.: Волтерс Клувер. 2007. – С. 154. [↑](#footnote-ref-42)
43. Терновцов А. Уклонение стороны от регистрации договора аренды объекта недвижимости, пути и способы правового противостояния [Текст] // Правовые вопросы недвижимости. – 2007. – № 2. – С. 26. [↑](#footnote-ref-43)
44. Югай О.Д. Нарушение лизингополучателем договора финансовой аренды [Текст] // Юрист. – 2006. – № 2. – С. 23. [↑](#footnote-ref-44)
45. Шагов В.В. Условия договора аренды по российскому праву. [Текст] / В сб.: Российское и зарубежное обязательственное право. – М.: Статут. 2006. – С. 6. [↑](#footnote-ref-45)
46. Короткова О.И. О балансе интересов государства и частного собственника в арендных правоотношениях [Текст] // Законодательство и экономика. – 2006. – № 5. – С. 21. [↑](#footnote-ref-46)
47. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй (постатейный) [Текст] / Под ред. Садикова О.Н. – М.: Контракт. 2006. – С. 223. [↑](#footnote-ref-47)
48. Губин Е.П., Чумакова О.В. Условия арендной платы в договоре аренды недвижимости [Текст] // Вестник Арбитражного суда города Москвы. – 2007. – № 3. – С. 21. [↑](#footnote-ref-48)
49. Истомин С.И. Субъектный состав в правоотношениях при перемещении товаров по лизингу [Текст] // Юридический мир. – 2007. – № 10. – С. 23. [↑](#footnote-ref-49)
50. Павлова И.Ю. Система преимущественных прав в современном гражданском праве [Текст] // Право и политика. – 2007. – № 9. – С. 21. [↑](#footnote-ref-50)
51. Завидов Б.Д., Гусев О.Б. Особенности возмездных договоров [Текст] // Право и экономика. – 2008. – № 3. – С.24. [↑](#footnote-ref-51)
52. Гражданское право. Том 2. [Текст] / Под ред. Суханова Е.А. – М.: Волтерс Клувер. 2007. – С. 370. [↑](#footnote-ref-52)
53. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй (постатейный) [Текст] // Под ред. Гришаева С.П., Эрделевского А.М. – М.: Юнити. 2007. – С. 159. [↑](#footnote-ref-53)
54. Степанов С.А. Недвижимое имущество в гражданском праве [Текст] – М.: Статут. 2007. – С. 122. [↑](#footnote-ref-54)
55. Базарова А.С. Аренда транспортных средств [Текст] // Налоги (газета). – 2006. – № 41. – С. 18. [↑](#footnote-ref-55)
56. Медведев М., Самоль М. Договор аренды. [Текст]// Бизнес-адвокат. – 2006. – № 9. –С. 13. [↑](#footnote-ref-56)
57. Гражданское право России. Обязательственное право. [Текст] / Под ред. Садикова О.Н. – М.: Юристь. 2006. –C. 280. [↑](#footnote-ref-57)
58. Гусев И. Арендные права в современном российском гражданском праве [Текст] // Хозяйство и право. – 2003. – № 3. – С. 26. [↑](#footnote-ref-58)
59. Пиляева В.В. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ. Часть вторая. [Текст] – М.: ТК Велби. 2005. – С.198. [↑](#footnote-ref-59)
60. Гражданское право. Том 2. [Текст] / Под ред. Сергеева А.П., Толстого Ю.К. – М.: Проспект. 2007. – С. 162. [↑](#footnote-ref-60)
61. Головнин С. Чем грозит просрочка платежа? [Текст] // ЭЖ-Юрист. – 2007. – № 20. – С. 6. [↑](#footnote-ref-61)
62. Кособродов В.М. Ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение договора аренды земельного участка [Ткест] // Адвокат. – 2006. – № 1. – С. 24. [↑](#footnote-ref-62)
63. Алещев И. Перенаем с препятствиями [Текст] // ЭЖ-Юрист. – 2004. – № 23. – С. 6. [↑](#footnote-ref-63)
64. Сергеев А., Терещенко Т. Договор аренды имущества с правом выкупа [Текст] // Корпоративный юрист. – 2007. – № 1. – С. 19. [↑](#footnote-ref-64)
65. Ковалев В.В. Учет выкупа имущества при аренде [Текст] // Бух.учет. – 2008. – № 5. – С. 14. [↑](#footnote-ref-65)
66. Собрание законодательства РФ. – 2002. – № 4. – Ст. 251. [↑](#footnote-ref-66)
67. Иванова Е.В. Аренда государственного имущества с правом выкупа [Текст] // Право и экономика. – 2008. –№3. – С. 20. [↑](#footnote-ref-67)
68. Шевченко Е.Е. Вопросы расторжения договора аренды [Текст] // Законы России: опыт, анализ, практика. – 2008. – № 2. – С. 21. [↑](#footnote-ref-68)
69. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Указ. соч. – С. 486-488. [↑](#footnote-ref-69)
70. Вестник ВАС РФ. – 2002. – № 3. – С. 33. [↑](#footnote-ref-70)
71. Дунаева Н.Ю. Проблемы практики применения законодательства, связанного с арендными отношениями [Текст] // Вестник Арбитражного суда города Москвы. – 2007. – № 5. – С. 24. [↑](#footnote-ref-71)
72. Вестник ВАС РФ. – 1997. – № 7. – С. 22. [↑](#footnote-ref-72)
73. Постановление ФАС Поволжского округа по делу № А55-10532/2006, от 31.01.2007 г. // Вестник ВАС РФ. – 2007. – № 5. – С. 26. [↑](#footnote-ref-73)
74. Постановление арбитражного суда Самарской области по делу № А5-32778/06-77-252, от 30.10.2006 г. // Правосудие в Поволжье. – 2007. – № 2. – С. 21. [↑](#footnote-ref-74)
75. Постановление ФАС Поволжского округа по делу № А55-16955/01-91-197, от 01.11.2007 г. // Вестник ВАС РФ. – 2008. – № 4. – С. 32. [↑](#footnote-ref-75)
76. Решение Арбитражного суда Самарской области по делу № А55-6505/07. от 07.10.2007 г. // Правосудие в Поволжье. – 2008. – № 2. – С. 35. [↑](#footnote-ref-76)
77. Постановление ФАС Поволжского округа по делу № А55-38207/06-89-348, от 28.03.2007 г. // Вестник ВАС РФ. – 2007. – № 7. – С. 26. [↑](#footnote-ref-77)
78. Завидов Б.Д. Договор аренды в современном гражданском праве. [Текст] – М.: ИПК «Лига Разум». 2007. – С.85. [↑](#footnote-ref-78)
79. Витрянский В.В. Расторжение (изменение) договора аренды. [Текст] // Хозяйство и право. – 1999. – № 11. – С.83. [↑](#footnote-ref-79)
80. Вестник ВАС РФ. – 1993. – № 11. – С. 104. [↑](#footnote-ref-80)
81. Кирилловых А.А. Преимущественное право аренды при проведении конкурсных торгов [Текст] // Законодательство и экономика. – 2007. – № 10. – С. 18. [↑](#footnote-ref-81)