**ОГЛАВЛЕНИЕ**

ВВЕДЕНИЕ

ГЛАВА 1. ОСОБЕННОСТИ ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОГО ИНСТИТУТА АРЕНДЫ

1.1 Этапы становления и развития гражданско-правового института аренды

1.2 Особенность арендных отношений на современном этапе

ГЛАВА 2. СОДЕРЖАНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

2.1 Заключение договора аренды

2.2 Содержание и исполнение договора аренды

2.3 Расторжение договора аренды и его возобновление

2.4 Ответственность по договору аренды

ГЛАВА 3. ОТДЕЛЬНЫЕ ВИДЫ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

3.1 Договоры аренды недвижимого имущества

3.2 Договор аренды движимых вещей

3.3 Финансовая аренды (лизинг)

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

# ВВЕДЕНИЕ

**Актуальность темы исследования.** В настоящей дипломной работе рассмотрен один из видов гражданско-правовых договоров – договор аренды (имущественного найма). Выбор данной темы дипломной работы обосновывается тем, что, во-первых, договор аренды (имущественного найма) широко применяется как в предпринимательской, так и в иных сферах, включая бытовую; во-вторых, актуальность темы видится в том, что в современной России возрос спрос на применение договора аренды, в частности, аренды зданий и сооружений, жилых и нежилых помещений, аренды транспортных средств.

Ныне действующий ГК рассматривает аренду и имущественный наем как синонимы. В этом смысле он отступил от традиций, которые были заложены континентальным гражданским правом.

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

Общие правила параграфа гл. 34 Гражданского кодекса носят универсальный характер и полностью регулируют те виды арендных отношений, для которых не предусмотрено специальное регулирование – их немало, - а также распространяются на договоры, выделенные в отдельные виды аренды, но лишь в той части, которая не урегулирована специальными нормами, относящимися к соответствующему виду отношений. Новое законодательство об аренде отражает новые экономические отношения, сложившиеся в государстве.

**Степень научной разработанности.** В юридической литературе договор аренды рассматривается достаточно широко такими авторами как Аксюк И.В., Ахметьянова З.А., Базарова А.С., Бибиков А.И., Бондаренко Д.В., Брагинский М.И., Витрянский В.В., Гришаев С.П., Гришин Л.Ж., Ефимова Л.Г., Жариков Ю.Г., Завидов Б.Д., Иванова Е.В., Иоффе О.С., Калпин А.Г., Киндеева Е.А., Клинова Г.Н., Корнев О.Д., Кособродов В.М., Левенсон Д.С., Маковская С.В., Мейер Д.И., Мызров С.Н., Оводов А.А., Покровский И.А., Пронина М.Г., Ромашов О.Ж., Ромов Л.Ж., Савкин С.Ф., Сарнаков И.В., Сафиуллин Д.Н., Суханов Е.А., Тарасенко Ю.А., Толмачев О.Ж., Фазулина О.Ж., Щенникова Л.В., и другими.

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

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

**Предметом исследования** в области гражданско-правовых отношений будет являться в первую очередь изучение сущности договора аренды, его юридической природы, а так же принципа построения взаимоотношений по имущественному найму. Помимо этого, в работе уделено внимание объекту договорных обязательств, к которому относятся права и обязанности сторон (субъектов), правовое положение объектов, и отдельные виды договора аренды, такие как договор проката, договор аренды транспортных средств, договор аренды зданий и сооружений, договор аренды предприятий, договор финансовой аренды (лизинга).

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

* Рассмотреть общее положение об аренде;
* Изучить законы и нормативные акты по вопросам существенных условий договора аренды;
* Описать действующие виды договоров аренды.

**Нормативную базу работы составили:** Конституция РФ, гражданское законодательство РФ, материалы судебной практики.

В ходе выполнения дипломной работы проведено исследование норм различных отраслей права, изучена законодательная база разных уровней с использованием последних изменений.

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

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

# ГЛАВА 1. ОСОБЕННОСТИ ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОГО ИНСТИТУТА АРЕНДЫ

#

# 1.1 Этапы становления и развития гражданско-правового института аренды

Гражданско-правовой институт аренды давно известен человечеству. Достаточно вспомнить римское право. Здесь использовался «наем», который порождал обязательство, в котором участвовали наймодатель, обязываемый к передаче имущества в пользование или к обеспечению определенной работы, и наниматель, принимающий на себя обязанность оплатить предоставленное пользование или оказанные услуги[[1]](#footnote-1).

Римляне различали два вида найма: а) наем вещи с тем, что когда предметом найма был дом, наниматель назывался (жилец), а когда внаем сдавалась земля, он выступал под именем (колон); б) наем работы, который в свою очередь конструировался в двух различных вариантах, как 1осаtiо орегum или как locatio operis ferendi. В первом случае происходило то, что в далеком историческом будущем трансформировалось в наем рабочей силы: контрагент обязывался за обусловленную плату- предоставить соответствующую способность к труду для использования в определенных целях. Во втором случае выкристаллизовывался прототип договора, который в последующие исторические эпохи обрел правовую самостоятельность под наименованием договора подряда: контрагент за обусловленную плату обязывался просто к какой-либо работе, а к выполнению полученного заказа, к достижению заранее оговоренного заказчиком результата. Когда заказ выполнялся лицом свободной профессии (поэтом, художником и т. п.), то, поскольку платный труд в рабовладельческом обществе унижал достоинство человека, речь шла уже не о locatio-conductio, а не более чем о поощрении оделанного почетным вознаграждением-гонораром. Таковы исторические истоки этого термина, и ныне применяемого к оплате труда определенных видов, но уже без того специфического оттенка, который сообщался ему особенности древнеримского мировоззрения.

Будущий консенсуальным, рассматриваемый договор опирался исключительно на само соглашение о найме. Чтобы обрести юридическую силу, это соглашение, помимо предмета найма, должно было установить наемную плату

По договору найма наймодатель обязывался передать в пользование вещь и обеспечить выполнение определенной работы или достижение обусловленного результата. Нарушение этих обязанностей могло быть вменено наймодателю в ответственность при любой тяжести вины, не исключая и легкой неосторожности, очерчена в соответствии с абстрактным критерием. При наличии этих условия он должен был возместить убытки, возникшие у нанимателя, интересы которого обеспечивались иском по поводу нанятого.

Наниматель также нес определенные обязанности, исполнение которых обеспечивалось предоставленным наймодателю иском по поводу сданного внаем. Он был обязан принять сданную внаем вещь или произведенную работу и уплатить наемную плату, обеспечить сохранность полученного в пользование имущества и возвратить его в обусловленное время наймодателю. На Счет нанимателя относился ущерб, причиненный наемному имуществу как по его собственной вине, так и действий подвластных лиц, вызванными недостаточным надзором с его стороны.

Пока не истек установленный сторонами срок, договор найма сохранял свое действие, хотя бы вследствие продажи, смерти наймодателя или по иным причинам находящееся у нанимателя имущество перешло в собственность другого лица. Обычно наем прекращался с истечением срока, если его действие не продлевалось на неопределенный срок путем молчаливого возобновления, когда наниматель продолжал пользоваться имуществом, а наймодатель – принимать поступавшую наемную плату[[2]](#footnote-2).

На Руси также широко применялся «наем».

Наем движимого имущества, по Русском Правде, не вызвал  никаких законодательных определений. Но из условий найма недвижимых вещей возникали сложные отношения закупничества ролейного или крестьянской аренды участка земли, с чем обыкновенно соединялась отдача в пользование крестьянину разных движимых вещей (коня, плуга, бороны). Благодаря последнему обстоятельству ролейное закупничество соединялось с наймом в личное услужение (Рус. пр. Кар. 71-73) и вело к временному ограничению личной свободы. Совершенно иначе было поставлено изорничество в Псковской судной грамоте: изорничество состояло из главного условия о найме земли или воды (для рыболовства) и добавочного условия о покруте, которое и здесь осложняло договор найма имущества личными отношениями.

Личный характер получает и договор о найме помещения: берущий помещение в наем технически назывался «подсуседником», а отдающий помещение в отношении к нему - «государем»; личная зависимость первого от последнего объясняется тем, что в древности всякий, живущий в чужом доме, становился подчиненным членом семьи, «захребетником»; фактически это объясняется тем, что плата за помещение обычно заменялась работою на общую семью.

В Московском государстве наем земли (взятие в оброчное содержание) имеет уже простой вид арендного контракта. Когда тяглые имущества нельзя было продавать боломестцам, то устанавоивалась отдача их в наем в вечное пользование, что собственно сливалось с договором купли-продажи через посильную грамоту[[3]](#footnote-3).

В конце XIX века, в работах видных русских цивилистов, мы также встечаем понятие «наем». Так, например, в работе первопроходца российской цивилистики Д.И.Мейера читаем: «Наем имущества - это договор, по которому одна сторона предоставляет другой пользование какой-либо вещью на известное время за известное вознаграждение. Таким образом, существенные составные элементы имущественного найма - лица договаривающиеся, предмет найма, срок и вознаграждение за наем. Лица, участвующие в договоре, это лицо, отдающее имущество внаем, называемое обыкновенно хозяином (хотя и не всегда лицо это есть собственник имущества), и лицо, нанимаюшее имущество, называемое нанимателем. Сверх общей способности к гражданской деятельности, способности вступать в договоры вообще, от лица, отдающего имущество внаем, требуется еще способность распоряжаться вещью, не распоряжаться вещью вообще, а только пользованием ее, так что, например, запрещение не распространяется на право отдавать ее внаем, ибо запрещение, собственно, касается только отчуждения вещи и тех действий, которые могут вести к отчуждению, как, например, залог.

Предмет найма называется нанимаемой вещью, нанимаемъм имуществом. Ближайшим образом таким предметом являются физические вещи, одушевленные и неодушевленные. Однако же не всякая физическая вещь способна быть предметом найма, а только такая вещь, которая не уничтожается непосредственно от употребления, употребление которой, сообразно ее существу, не состоит в потреблении; словом, только вещь потребляемая может быть предметом найма. Например, хлеб, мясо, другие съестные припасы не могут быть предметом найма, потому что пользование этими предметами непосредственно ведет к уничтожению, а уничтожение вещи составляет уже осуществление права распоряжения ею - неотделимую составную часть права собственности, нанимателю принадлежит только право пользования вещью. Точно так же не могут быть предметом найма имущества, индивидуальность которых не имеет значения, скажем, деньги, пользование которыми состоит в их отчуждении. Кроме того, некоторые имущества не могут отдаваться внаем для известного рода пользования ими, по особому определению законодательства, хотя по существу своему они и могли бы быть употреблены к тому. Например, церковные и монастырские здания не могут отдаваться в наем под торговые и трактирные заведения»[[4]](#footnote-4).

В годы советской власти экономическая сущность и правовое содержание института аренды недооценивались. Сфера применения арендных отношений ограничивалась либо имущественным наймом, как правило, жилых и непроизводственных помещений, либо договором бытового проката. Аренда, например, земель сельскохозяйственного назначения была запрещена повсеместно еще в 1934 году.

Перестройка экономических отношений в конце 80-х годов сопровождалась крупным развитием союзного законодательства об аренде. Опыт первых ведомственных рекомендаций по организации арендных отношений получил развитие в ряде подзаконных нормативно-правовых актов (в Указе Президиума Верховного Совета СССРот 7 апреля 1989 г., постановлениях Правительства СССР),рассчитанных на применение во всех отраслях народного хозяйства. Просуществовав недолгое время, они были отражены в Основах законодательства Союза ССР и союзных республик об аренде, принятых Верховным Советом СССР23 ноября 1989 г. В Основах было дано развернутое определение понятия аренды и арендных отношений, названы сфера и объекты аренды, стороны и содержание арендного договора, изложены правила о собственности на арендованное имущество и правила его выкупа, предусмотрены принципы арендной платы, сроки действия договора аренды, порядок и основания его расторжения, прекращения и продления. Основы разрешали создание арендных предприятий и применение внутрихозяйственного арендного подряда. Можно сказать, что Основы законодательства об аренде явились предпосылкой к началу приватизации имущества государственных и муниципальных предприятий[[5]](#footnote-5).

Этот подход был затем уточнен и конкретизирован в законодательных актах Российской Федерации, в частности, в ныне отмененном Законе РСФСР от 25 декабря 1990 г. "О предприятиях и предпринимательской деятельности". Он предоставил трудовому коллективу государственного и муниципального предприятия, одного или нескольких структурных подразделений (единиц) указанных предприятий право создавать товарищества, взять в аренду и (или) выкупить в собственность работников предприятия государственное и муниципальное имущество на условиях, определенных законодательством РСФСР[[6]](#footnote-6).

С 1 марта 1996 г. введен в действие Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая). В нем имеется гл. 34 "Аренда'', в которой изложены общие положения об аренде и правила аренды отдельных имущественных объектов.

# 1.2 Особенность арендных отношений на современном этапе

Аренда (лат. arrendare - отдавать взаймы) 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.

Гражданский кодекс Российской Федерации (далее - ГК РФ) определяет аренду как договор, в силу которого арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или в пользование (ст. 606). Цель такого договора состоит в том, чтобы обеспечить передачу имущества во временное пользование. При этом то, что в п. 1 ст. 606 ГК РФ указывается "не только на временное пользование, но и на владение имуществом, не может изменить цели договора, поскольку далеко не всякий арендатор может быть признан владельцем, пользователем же он является всегда"[[7]](#footnote-7). Арендатор, как правило, нуждается в имуществе либо временно, либо же не имеет возможности приобрести его в собственность.

По мнению отдельных авторов, аренда с точки зрения закона имеет двоякую природу (так же как и сервитут, ипотека, доверительное управление имуществом). Так, по мнению О. Гутникова, "с одной стороны, аренда стесняет собственника сдаваемого в аренду имущества при осуществлении им своих правомочий и в этом смысле является ограничением (обременением) прав арендодателя, с другой - аренда является правом арендатора, предоставляющим ему возможность пользоваться арендованным имуществом. Таким образом, для арендодателя аренда выступает в качестве обременения, а для арендатора - в качестве права пользования арендованным имуществом"[[8]](#footnote-8).

Возникающие в силу договора аренды отношения носят прежде всего обязательственный характер, содержание прав и обязанностей сторон в соответствующих договорах регулируется нормами обязательственного права. Но нельзя не учитывать и того, что лицо, которому имущество передано в аренду по соответствующему договору, выступает в отношениях со всеми третьими лицами как законный владелец предоставленного ему имущества, как обладатель вещного права на данное имущество.

Объем полномочий обладателя такого вещного права, разумеется, будет отличаться от объема полномочий собственника имущества, а также обладателя имущества на началах любого иного ограниченного вещного права.

Один и тот же договор (в нашем случае договор аренды) может порождать различного рода правоотношения - как обязательственного, так и вещного характера. К примеру, при аренде определенные правоотношения складываются, во-первых, между арендодателем и арендатором, во-вторых, между арендатором и третьими лицами. В первом случае арендодатель (собственник имущества), предоставив имущество в аренду, сохраняет на него право собственности (то есть имеет место вещное правоотношение), но также в рамках заключенного договора возникает и обязательственное правоотношение, определяющее права и обязанности договорившихся сторон. Во втором случае между арендатором и третьими лицами складывается сложное (вещно-обязательственное) правоотношение: например, арендатор может сдать арендованное имущество в субаренду, выступая в качестве законного владельца данного имущества (вещное право), и приобрести при этом определенные права и обязанности по отношению к субарендатору (обязательственное право).

Таким образом, правоотношения, складывающиеся в силу заключаемого договора аренды, носят как обязательственный (так как возникают в силу соответствующего договора), так и вещный характер. Вещными такие правоотношения являются прежде всего применительно к арендатору, в его отношениях со всеми третьими лицами, с которыми он контактирует, участвуя в имущественном обороте.

В то же время считается, что нельзя отрицать и того, что вещно-правовой характер присутствует и во взаимоотношениях арендатора непосредственно с арендодателем - собственником имущества. По договору аренды арендатор приобретает одновременно с передачей ему имущества собственником правомочия владения, пользования и в какой-то мере распоряжения этим имуществом, причем объем всех названных правомочий в каждом отдельном случае устанавливается как законом, так и непосредственно в самом заключенном между сторонами договоре.

Следует заметить, что в отечественной юридической литературе последних лет отмечается тот факт, что в современном гражданском праве все в большей мере выражается тенденция сближения вещных и обязательственных правоотношений, проявления обязательственно-правовых элементов в вещно-правовых конструкциях[[9]](#footnote-9). Более того, отдельные авторы приходят к выводу о том, что существует категория так называемых смешанных правоотношений, обладающих вещно-обязательственными чертами[[10]](#footnote-10). Справедливости ради следует заметить, что отдельные исследователи придерживаются противоположной точки зрения, полагая, что нет оснований для выделения особой группы "вещно-обязательственных" субъективных прав[[11]](#footnote-11).

Отметим, что попытки исследовать причины появления так называемых смешанных вещно-обязательственных правоотношений предпринимались еще исследователями XIX в. Так, К.Д. Кавелин, рассматривая правовую природу последних, писал: "Одна и та же реальная вещь, находясь в обладании одного лица, становится в то же время для множества лиц предметом разнообразного употребления и пользования, иногда более или менее продолжительного, иногда же самого короткого, почти минутного. Когда же реальная вещь находится в обладании одного или нескольких лиц, такое употребление и пользование ею посторонними невозможно без взаимного соглашения тех и других. И вот рядом с правом на вещь возникают обязательства. Предмет их, с одной стороны, пользование вещью, ее употребление, а с другой - какое-нибудь действие. Когда пользование и употребление более или менее продолжительны, из этих обязательств вырабатываются юридические отношения, близко подходящие к имущественным; когда же они кратковременны и мимолетны, то почти улетучиваются в обязательства, как бы распускаются в преобладающем личном характере юридических отношений... Из сказанного видно, что многое, сближая права имущественные и по обязательствам, создает юридические отношения с двойственным характером, которые составляют переход от одних к другим. Но сверх того деятельное участие человека в произведении реальных предметов и в их обращении в государстве и обществе, а также многочисленные и беспрестанные сношения между собой людей как по производству вещей, так и по их обращению имеют последствием почти беспрестанные переходы имущественных прав в обязательства, обязательства в имущественные права"[[12]](#footnote-12). И.А. Покровский также говорил о все большем овеществлении прав, особенно обязательственных прав[[13]](#footnote-13).

На наш взгляд, следует согласиться с мнением Л.Г. Ефимовой, полагающей, что "правовой режим вещных и обязательственных правоотношений нередко переплетается настолько тесно, что порой трудно однозначно определить, какое перед нами право: вещное с элементами обязательственного или, наоборот, обязательственное с элементами вещного"[[14]](#footnote-14).

Сказанное, полагаем, в большей мере характерно для отношений, складывающихся в результате заключения сторонами договора аренды.

Право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику, или же это может быть лицо, уполномоченное законом или собственником сдавать имущество в аренду (ст. 608 ГК РФ). При этом сдача имущества в аренду является одним из способов реализации арендодателем принадлежащего ему права собственности на соответствующее имущество, а именно - правомочия распоряжения. Что же касается обладателей иных вещных прав, то любое лицо, не являющееся собственником соответствующего имущества, должно иметь специальные полномочия на сдачу этого имущества в аренду. Так, в соответствии со ст. 295 ГК РФ субъект права хозяйственного ведения не вправе сдавать недвижимое имущество в аренду без согласия на то со стороны собственника имущества в лице уполномоченного им органа (в отношении движимого имущества таких ограничений нет); согласно п. 1 ст. 297 ГК РФ казенное предприятие, которому имущество принадлежит на началах оперативного управления, вправе осуществлять распорядительные действия (в том числе сдачу имущества в аренду) в отношении закрепленного за ним недвижимого и движимого имущества только с согласия его собственника. "Дача такого согласия равнозначна наделению указанных субъектов специальным полномочием сдавать имущество в аренду"[[15]](#footnote-15).

Исключение из общего правила до недавнего времени составляли образовательные учреждения, которым в отношении закрепленного за ними имущества предоставлялись более широкие права. Так, названные учреждения могли сдавать в аренду закрепленные за ними объекты собственности, включая земельные участки, с согласия совета данного образовательного учреждения при условии использования полученных от аренды средств на обеспечение и развитие образовательного процесса (п. 11 ст. 39 Закона РФ "Об образовании"[[16]](#footnote-16) и п. 4 ст. 27 Федерального закона "О высшем и послевузовском профессиональном образовании"[[17]](#footnote-17)). Действующая же редакция вышеназванных статей предусматривает лишь правило о том, что образовательные учреждения вправе выступать в качестве арендатора и (или) арендодателя имущества.

В соответствии же с Земельным кодексом Российской Федерации юридические лица (в том числе образовательные учреждения), обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, не вправе распоряжаться этими земельными участками, а значит, и не вправе сдавать их в аренду[[18]](#footnote-18).

В качестве объекта аренды выступают различные имущественные комплексы, здания, сооружения и иные непотребляемые вещи, то есть те объекты, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования. Могут сдаваться в аренду и земельные участки[[19]](#footnote-19), а также участки недр и другие обособленные природные объекты (к примеру, участки леса[[20]](#footnote-20)) или водные объекты[[21]](#footnote-21).

Для земельных участков и других обособленных природных объектов законом могут быть установлены особенности сдачи их в аренду (п. 2 ст. 607 ГК РФ). "Эти особенности вытекают прежде всего из невозобновляемости многих природных ресурсов, их ограниченности (подчас уникальности), а потому - необходимости специально предусмотреть меры, направленные на их рациональное использование"[[22]](#footnote-22). Так, в частности, при сдаче в аренду земельных участков арендатор должен соблюдать целевое назначение используемых им земель.

Такие же правила законодатель предусмотрел применительно к недрам и животному миру, пользование которыми осуществляется на основании государственной лицензии и соответствующего договора, который арендой законодателем нигде не называется (ст. 11 Закона РФ "О недрах"[[23]](#footnote-23) и ст. 33 Федерального закона "О животном мире"[[24]](#footnote-24)). Впрочем, "и в этих случаях отказаться от использования правил об аренде вряд ли возможно"[[25]](#footnote-25).

Необходимо заметить, что если объектом аренды является объект недвижимости, то право аренды такого имущества подлежит государственной регистрации (ст. 26 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"[[26]](#footnote-26)). Если же при этом в аренду сдается земельный участок, участок недр или часть его, то к договору аренды прилагается соответствующий план (чертеж границ), если же в аренду передаются здания, сооружения, помещения в них или части помещений, то к договору прилагаются поэтажные планы здания, сооружения, где обозначаются сдаваемые в аренду помещения с указанием размера арендуемой площади (п. 2, 3 ст. 26 вышеназванного Закона)[[27]](#footnote-27).

Кроме того, законом могут быть установлены виды имущества, сдача которых в аренду не допускается или же ограничивается (п. 1 ст. 607 ГК РФ), но на сегодняшний день такого закона нет.

Сдача имущества в аренду не влечет за собой передачи права собственности на это имущество. Но продукция, плоды и иные доходы, получаемые арендатором в результате использования арендованного имущества в своей хозяйственной или иной деятельности, являются его собственностью. Собственностью арендатора выступают и различные прибавления к полученному по договору аренды имуществу, как то: его улучшения, первичные взносы и т.д.

Таким образом, в составе арендованного имущества наряду с собственностью арендодателя появляется собственность арендатора, так как арендатору принадлежит право собственности на созданную им продукцию и доходы, полученные от эксплуатации арендованного имущества. В собственность арендатора помимо названного поступают также не входящие в состав арендованного имущества материальные и иные ценности, получаемые и приобретаемые им по любым законным основаниям - по договору купли-продажи, мены и т.д. Кроме того, арендатор, как правило, может требовать возмещения стоимости неотделимых улучшений арендованного имущества, а в отдельных случаях даже тогда, когда на их осуществление не было получено согласие арендодателя.

Таким образом, правомочия арендатора в этой части даже более широкие по сравнению с обладателями таких ограниченных вещных прав, как право хозяйственного ведения и право оперативного управления, поскольку плоды, продукция и доходы от использования имущества, находящегося соответственно в хозяйственном ведении или оперативном управлении, а также имущество, приобретенное унитарным предприятием или учреждением по договору или иным основаниям, поступают в хозяйственное ведение или оперативное управление предприятия или учреждения (п. 2 ст. 299 ГК РФ).

Арендатору по соответствующему договору передаются прежде всего правомочия владения и пользования (полностью или частично). При этом пользоваться арендованным имуществом арендатор обязан в соответствии с условиями договора, а если такие условия в соглашении не определены, то в соответствии с назначением имущества.

Однако вопреки традиционному представлению кроме названных правомочий арендатору передается в определенном объеме и правомочие распоряжения. Так, если до принятия действующего ГК РФ законодатель оговаривал для арендатора лишь возможность поднайма (ст. 287 Гражданского кодекса РСФСР 1964 г.), то в ныне действующем законодательстве перечень распорядительных возможностей арендатора существенно расширен. Так, с согласия арендодателя допускается поднаем, перенаем, заключение договора ссуды и др. В частности, с согласия арендодателя арендатору предоставлено право осуществлять такие распорядительные действия в отношении арендованного имущества, как: сдавать его в субаренду (поднаем), передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал различных хозяйственных обществ и товариществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено законом (п. 2 ст. 615 ГК РФ). При этом в указанных случаях, за исключением перенайма, ответственным по договору перед собственником имущества остается непосредственно сам арендатор.

У арендатора предприятия как единого имущественного комплекса распорядительные возможности еще шире: по общему правилу он вправе без согласия арендодателя продавать, обменивать, предоставлять во временное пользование либо взаймы материальные ценности, входящие в состав арендованного предприятия, сдавать их в субаренду и передавать свои права и обязанности по договору аренды в отношении таких ценностей другому лицу при условии, что это не влечет уменьшения стоимости предприятия и не нарушает других положений договора аренды предприятия (п. 1 ст. 660 ГК РФ).

Таким образом, правомочия владения и пользования арендованным имуществом составляют неотъемлемую часть договора аренды, а правомочие распоряжения довольно-таки ограничено и определяется исключительно на основе соглашения (договора) с арендодателем - собственником имущества. Арендатор владеет и пользуется предоставленным ему имуществом в соответствии с законом, условиями заключенного договора и назначением имущества. Что же касается распорядительных действий арендатора, то с согласия арендодателя он вправе сдавать арендованное имущество в субаренду, а также передавать свои права и обязанности по договору аренды другим лицам. Кроме того, арендные права могут быть предметом залога, могут в качестве вклада вноситься в уставный (складочный) капитал различных хозяйственных обществ и товариществ и в качестве взноса - в производственный кооператив (если иное не предусмотрено законом).

Обязанности сторон по содержанию арендованного имущества по общему правилу распределяются так, что обязанность производить капитальный ремонт имущества за свой счет лежит на арендодателе имущества, если иное не установлено законом или не предусмотрено заключенным между сторонами договором. Если же арендодатель не производит капитального ремонта в предусмотренные сроки или при неотложной его необходимости, то арендатор вправе либо сам произвести капитальный ремонт имущества и взыскать с арендодателя стоимость такого ремонта (например, зачесть в счет арендной платы), либо потребовать соответственно уменьшить арендную плату за имущество, либо потребовать расторгнуть заключенный договор и взыскать убытки, причиненные ему его неисполнением. Текущий ремонт, обязанности по его осуществлению лежат на арендаторе имущества, который обязан поддерживать имущество в исправном состоянии и нести все расходы по надлежащему содержанию арендованного имущества (если иное не предусмотрено законом или договором).

Статья 87 Основ гражданского законодательства Союза ССР и республик от 31 мая 1991 г.[[28]](#footnote-28) оговаривала, что договором аренды может быть предусмотрено, что арендованное имущество будет им выкуплено в будущем, то есть перейдет в собственность арендатора по истечении срока аренды или до его истечения при условии внесения арендатором всей обозначенной в договоре выкупной цены. Таким образом, такой договор аренды включает в себя некоторые элементы купли-продажи, однако не относится к числу смешанных, ибо "в отличие от купли-продажи при аренде с выкупом право собственности на арендованное имущество не может перейти к арендатору в момент заключения договора"[[29]](#footnote-29), а только при истечении определенного срока. Если же договором не предусматривалась возможность выкупа арендованного имущества, то она могла быть установлена дополнительным соглашением сторон.

ГК РФ в целом также не исключает возможность того, что арендованное имущество может перейти в собственность арендатора при условии внесения им всей выкупной цены без оговорок для государственного, муниципального или иного вида имущества. Однако законом могут быть установлены случаи запрещения выкупа арендованного имущества (п. 3 ст. 624 ГК РФ). Условия о выкупе арендованного имущества при этом могут устанавливаться законом, договором или дополнительным соглашением арендатора с арендодателем.

Праву аренды свойственны такие общие для всех разновидностей вещных прав свойства, как право следования и абсолютный характер защиты. Суть первого состоит в том, что переход права собственности на имущество к другому лицу не является основанием для прекращения других вещных прав на это имущество (то есть право следует за вещью) (п. 3 ст. 216 ГК РФ); второе же свойство заключается в том, что вещные права лица, не являющегося собственником имущества, защищаются от их нарушения любым лицом в предусмотренном законом порядке, в том числе против самого собственника имущества.

Правомочиям арендатора (прежде всего владения и пользования) присущи свойства следования за вещью. Так, в соответствии с п. 1 ст. 617 ГК РФ 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, то есть ранее заключенный договор аренды сохраняет свою силу даже при смене арендодателя. При смене же арендатора правомочие пользования сохраняется не всегда (абз. 2 п. 2 ст. 617 ГК РФ), но это не лишает право аренды свойства следования.

Правомочия арендатора обеспечиваются в соответствии с действующим российским законодательством вещно-правовой защитой (ст. 305 ГК РФ) и соответственно в этой части также приравниваются к правам вещного характера.

В то же время отдельные авторы полагают, что вещно-правовую защиту правомочия арендатора получают только тогда, "когда арендатор наряду с правом пользования наделен и правом владения вещью (п. 1 ст. 606)"[[30]](#footnote-30). Если же арендатору передано лишь правомочие пользования (без владения), то права арендатора, с их точки зрения, вещно-правовой защитой не пользуются.

Все вышеизложенное позволяет заключить, что за правами арендатора на арендованное имущество следует в определенной мере признать характер вещных. Схожая точка зрения встречается и в отечественной цивилистической литературе[[31]](#footnote-31).

Так, на наличие у аренды черт абсолютного (вещного) права указывал О.С. Иоффе, который отмечал, что "договор найма в пределах срока своего действия сохраняет силу и для нового собственника"[[32]](#footnote-32). В данном случае, надо полагать, речь идет о сохранении договора аренды в силе при смене собственника, что на сегодняшний день предусмотрено ст. 617 ГК РФ.

На это же обстоятельство обращали внимание и другие исследователи-цивилисты в своих диссертационных исследованиях. В частности, М.Г. Пронина указывает на то, что заключаемый договор аренды "создает для нанимателя не только обязательственные (относительные) правоотношения, но и права, носящие характер абсолютных". Д.С. Левенсон также "отстаивал" вещный характер договора аренды и др[[33]](#footnote-33).

По мнению В.В. Шаговой, права арендатора также "имеют вещные черты, к числу которых относятся право следования за имуществом, наличие у арендатора преимущественного права на заключение договора на новый срок и абсолютный характер защиты правомочий арендатора"[[34]](#footnote-34). И А.И. Бибиков тоже считает, что правам арендатора на имущество следует придать вещный характер, поскольку "признание вещного характера прав арендатора... обусловлено экономическим положением арендатора как самостоятельного товаровладельца"[[35]](#footnote-35).

В целом отрицая вещно-правовой характер аренды[[36]](#footnote-36), В.В. Витрянский тем не менее признает, что современная конструкция договора найма не вписывается в рамки обязательственных отношений[[37]](#footnote-37).

С.Н. Мызров справедливо, на наш взгляд, полагает, что аренда имеет черты ограниченного вещного права, что, на его взгляд, подтверждается и правилами, содержащимися в абз. 2 п. 3 ст. 335 ГК РФ: "Залог права аренды или иного права на чужую вещь не допускается без согласия ее собственника или лица, имеющего на нее право хозяйственного ведения, если законом или договором запрещено отчуждение этого права без согласия указанных лиц". "Так как "право на чужую вещь" (jura in rem aliena) является синонимом понятия "ограниченное вещное право", то можно сделать вывод о том, что законодатель таким образом указал на включение арендных прав в число ограниченных вещных прав. В статье 132 ГК РФ аренда названа в числе сделок, связанных с установлением, изменением и прекращением вещных прав"[[38]](#footnote-38).

Есть и другие авторы, полагающие, что "предоставление арендаторам вещно-правовой защиты и признание за правом пользования арендованным имуществом свойства следования дает известные основания отнести это право или его отдельные разновидности к числу вещных"[[39]](#footnote-39).

Профессор Е.А. Суханов в своей работе "Лекции о праве собственности" право арендного предприятия на имущество, взятое в аренду, относит к числу вещных прав[[40]](#footnote-40). Однако в более поздних своих работах автор исключает возможность включения аренды в перечень ограниченных вещных прав, аргументируя свою позицию тем, что аренда всегда возникает "в силу договора с собственником арендуемого имущества, и... содержание (прав арендатора), включая и различные возможности распоряжения арендованным имуществом вплоть до его отчуждения, определяется исключительно условиями конкретного договора, в соответствии с которым объем прав арендатора всякий раз может быть различным", что для вещных прав, с его точки зрения, невозможно[[41]](#footnote-41).

На наш взгляд, такая позиция автора не совсем состоятельна, поскольку и нормы действующего законодательства, и существующая практика подтверждают иное. В частности, в силу договора возникает залог, который Е.А. Суханов бесспорно относит к числу вещных прав[[42]](#footnote-42). Более того, договор является преимущественным основанием возникновения залоговых отношений (п. 3 ст. 334 ГК РФ). Соглашением сторон в основном устанавливается и сервитут (п. 3 ст. 274 ГК РФ)[[43]](#footnote-43), а он прямо называется законом в числе ограниченных вещных прав (п. 1 ст. 216 ГК РФ).

Что же касается доводов Е.А. Суханова относительно исключительно договорного характера возникновения арендных отношений, то и они не выдерживают критики. Так, опровергая данную позицию автора, С.Н. Мызров, в частности, приводит в качестве примера предоставленное арендатору преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок[[44]](#footnote-44), поскольку, если арендодатель отказал арендатору в заключении договора на новый срок, но в течение года со дня истечения срока договора с ним заключил договор аренды с другим лицом, арендатор вправе по своему выбору потребовать в суде перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору (абз. 3 п. 1 ст. 621 ГК РФ)[[45]](#footnote-45). Также вступление в арендные отношения возможно для арендатора и в порядке наследования (п. 2 ст. 617 ГК РФ). Следовательно, мнение о том, что арендные отношения могут возникнуть только в силу заключенного между сторонами договора, ошибочно.

С учетом всего вышеизложенного, полагаем, можно утверждать, что арендатор применительно к арендованному имуществу в отношении всех третьих лиц выступает как носитель не обязательственного, а вещного права. При этом арендатор обладает по отношению к предоставленному ему в аренду имуществу рядом особых, специфических, прав, которые могут быть отнесены только к договору аренды. Это такие, как, во-первых, право арендатора на произведенные им улучшения арендованного имущества; во-вторых, право собственности арендатора на плоды, продукцию и доходы, полученные в результате использования арендованного имущества. Кроме того, следует отметить срочный характер всех правомочий арендатора в силу того, что договор аренды всегда предполагает временное владение и пользование арендованным имуществом.

# ГЛАВА 2. ОСОБЕННОСТИ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

# 2.1 Заключение договора аренды

Как следует из определения договора аренды, его сторонами являются арендодатель, он же наймодатель, и арендатор - наниматель. В качестве сторон договора аренды, могут выступать любые юридические и физические лица. Сдача имущества в аренду - форма распоряжения имуществом. Арендодателем может быть в соответствии со ст.608 ГК собственник сдаваемого имущества или иное лицо, управомоченное законом или собственником. Например, в силу прямого предписания закона (ст. 295 ГК), государственные и муниципальные унитарные предприятия, действующие на праве хозяйственного ведения, только с согласия собственника могут выступать в качестве арендодателей недвижимого имущества. Переход права собственности (полного хозяйственного ведения или оперативного управления) на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора. В отношении арендаторов никаких специальных ограничений нет. Принимаются во внимание общие требования, предъявляемые к лицам, заключающим любую сделку: они должны быть дееспособными[[46]](#footnote-46).

Предметом договора аренды может быть только индивидуально-определенная вещь. Этот вывод вытекает также из п. 3 ст. 611 ГК. 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.

Форма договора аренды урегулирована в ст. 609 ГК РФ. Помимо общих требований к форме всякого договора, законом для договора аренды установлены и специальные требования. Договор аренды на срок более 1 года, а также если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, независимо от срока должен быть заключен в простой письменной форме (п. 1 ст. 609 ГК). Договор на срок более года независимо от его суммы способен довольно серьезно ущемить имущественные интересы сторон, поэтому его содержание должно быть формализовано. Что же касается письменной формы договоров аренды, заключаемых с участием юридических лиц, то правило п. 1 ст. 609 ГК РФ. Есть лишь конкретизация общего правила, закрепленного п. 1 ч. 1 ст.161 ГК, которое в подобном повторении вовсе не нуждалось. Договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом. При этом регистрации подлежит именно договор как правоустанавливающий документ, содержащий ограничения (обременения) права собственности арендодателя. Регистрация договора аренды производна от регистрации права собственности арендодателя на недвижимое имущество.

К договору аренды имущества, предусматривающему переход в последующем права собственности на это имущество к арендатору, применяются только те правила о договоре купли - продажи, которые регламентируют форму данного договора (пункт 3 статьи 609 и статья 624 ГК РФ).

Так, Открытое акционерное общество (арендодатель) обратилось в арбитражный суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью о взыскании суммы задолженности по арендной плате и об обязании ответчика возвратить сданный ему внаем речной теплоход.

Решением арбитражного суда иск удовлетворен, поскольку материалами дела доказано нарушение ответчиком (арендатором) условия договора о своевременном перечислении арендной платы. Обязывая возвратить арендованное судно, суд сослался на истечение срока аренды и возможность истребования арендодателем своего имущества (статья 622 Кодекса).

В апелляционной жалобе ответчик просил отменить судебный акт в части удовлетворения иска об истребовании судна. В обоснование своей позиции он сослался на положения договора аренды, предусматривающие по окончании срока аренды переход права собственности на имущество к арендатору.

Суд апелляционной инстанции посчитал жалобу обоснованной и подлежащей удовлетворению, указав следующее.

Между сторонами был заключен договор аренды речного теплохода сроком на четыре года с правом выкупа сданного внаем имущества.

Согласно условиям договора общая стоимость аренды составляла 520 тысяч долларов США, арендные платежи подлежали уплате арендатором ежегодно в течение четырех лет в установленные договором сроки в рублевом эквиваленте по курсу Центрального банка Российской Федерации на день платежа. После внесения последнего арендного платежа судно переходит в собственность арендатора.

Невнесение арендатором очередного ежегодного платежа в размере 94,8 тысячи долларов США (более 2,5 млн. рублей) послужило основанием для предъявления арендодателем иска.

В силу статьи 609 ГК РФ договор аренды имущества, предусматривающий переход в последующем права собственности на это имущество к арендатору (статья 624 Кодекса), заключается в форме, предусмотренной для договора купли - продажи.

На этом основании к отношениям сторон применим пункт 2 статьи 489 ГК РФ, согласно которому в случае, когда покупатель не производит в установленный договором срок очередной платеж за проданный в рассрочку и переданный ему товар, продавец вправе, если иное не предусмотрено договором, отказаться от исполнения договора и потребовать возврата проданного товара, за исключением случаев, когда сумма платежей, полученных от покупателя, превышает половину цены товара.

Поскольку за предыдущие периоды арендатором уплачено более 355 тысяч долларов США, что превышает половину стоимости судна (520 тысяч долларов США), у суда первой инстанции отсутствовали основания для обязания ответчика возвратить истцу данное имущество.

В связи с изложенным суд апелляционной инстанции отменил решение суда первой инстанции в этой части, отказав в возврате речного теплохода.

По результатам рассмотрения кассационной жалобы постановление апелляционной инстанции было отменено и оставлено в силе решение суда первой инстанции.

При этом суд кассационной инстанции обратил внимание на необходимость разграничения двух разных институтов - выкуп арендованного имущества (статья 624 ГК РФ) и продажа товара в кредит с условием о рассрочке платежа (статья 489 Кодекса).

Пункт 3 статьи 609 ГК РФ указывает лишь на необходимость при заключении договора аренды, предусматривающего переход в последующем права собственности на сданное внаем имущество к арендатору, руководствоваться правилами о форме договора купли - продажи соответствующего имущества.

Следовательно, к правоотношениям сторон, связанным с выкупом арендованного имущества, не могут применяться нормы, регламентирующие куплю - продажу товара в кредит с условием о рассрочке платежа.

В рассматриваемой ситуации истечение срока аренды не означало перехода судна в собственность арендатора, поскольку арендные платежи не были уплачены полностью.

Учитывая данное обстоятельство, суд кассационной инстанции отметил, что к моменту заявления истцом соответствующего требования у ответчика отсутствовали какие-либо права на спорное имущество: право собственности не было приобретено, а право аренды прекратилось в связи с истечением ее срока.

Таким образом, суд первой инстанции правомерно удовлетворил иск арендодателя в части истребования имущества на основании статьи 622 ГК РФ[[47]](#footnote-47).

Существенным условием договора аренды можно считать, пожалуй только его предмет. В отношении него прямо сказано, что при отсутствии в договоре данных, позволяющих определить имущество, которое подлежит передаче в аренду, условие о предмете считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор – незаключенным.

Цена договора (арендная плата), как и срок, не относятся к существенным условиям. Если арендная плата договором не установлена применяется обычная арендная плата (п. 3 ст. 424 ГК, п. 1 ст. 614 ГК). Что же касается срока, то договор аренды может быть заключен как на определенный (п. 1 ст. 610 ГК.), так и на неопределенный срок (п.2 той же статьи). Определенный срок должен быть установлен в договор способами, предусмотренными ст. 190 ГК. Если срок аренды в договор не указан, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок. В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества - за три месяца. Законом или договором может быть установлен и иной срок для предупреждения о прекращении договора аренды, заключенного на неопределенный срок (абз. 2 п. 2 ст. 610 ГК.). 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, последняя может длиться скаль угодно долго, даже «вечно». Поэтому точнее вести речь о договоре аренды, заключенном не на неопределенный срок, а без указания срока, т. е, под отменительным условием расторжение договора по инициативе любой из сторон.

Законом могут устанавливаться максимальные (предельные) сроки договора для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества. В этих случаях, если срок аренды в договоре не определен и ни одна из сторон не отказалась от договора до истечение предельного срока, установленного законом, договор по истечении предельного сроки прекращается. Договор аренды, заключенный на срок, превышающий установленный законом предельный срок, считается заключенным на срок, равный предельному (п. .3 ст. 610 ГК)[[48]](#footnote-48).

# 2.2 Содержание и исполнение договора аренды

Содержание договора аренды - это права и обязанности арендодателя и арендатора.

1) Предоставить сдаваемое внаем имущество своевременно и в состоянии, соответствующем его назначению и условиям договора (п.1 ст.611 ГК). Предоставляемое внаем имущество должно быть передано вместе со всеми необходимыми документами, если иное не предусмотрено договором (сертификат качества, технический паспорт).

При непредставлении имущества в указанный в договоре срок либо не передаче документов и принадлежностей, относящихся к имуществу, арендатор может потребовать не только возмещения причиненных убытков, но и расторжения договора. Требование о расторжении договора аренды можно заявить, если арендованное имущество нельзя использовать по назначению или арендатор лишился того, на что был вправе рассчитывать при заключении договора.

Так, арендатор, которому не было передано сданное внаем имущество, не может истребовать его у третьего лица, в пользовании которого оно фактически находится.

В арбитражный суд обратился арендатор с иском об истребовании сданного ему в аренду нежилого помещения у лица, занимающего это помещение.

В обоснование искового требования истец сослался на то, что он как арендатор является титульным владельцем указанного помещения и в силу статей 301, 305 ГК РФ вправе истребовать его из чужого незаконного владения третьих лиц.

Суд первой инстанции согласился с доводами истца и удовлетворил иск.

Суд апелляционной инстанции отменил решение и отказал в иске по следующим основаниям.

С истцом договор аренды спорного нежилого помещения заключен комитетом по управлению имуществом.

В соответствии со статьей 606 Кодекса по договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Таким образом, передача имущества арендатору является обязанностью арендодателя.

Установив, что передача арендодателем помещения арендатору не состоялась и последний не вступил во владение им, суд пришел к выводу, что арендатор не стал законным владельцем спорного имущества и, следовательно, не имел права на использование вещно - правовых способов защиты от действий третьих лиц. Его права могли быть защищены в соответствии с пунктом 3 статьи 611 ГК РФ, согласно которому, если арендодатель не предоставил арендатору сданное внаем имущество в указанный в договоре аренды срок, а в случае, когда в договоре такой срок не указан, в разумный срок, арендатор вправе истребовать от него это имущество в соответствии со статьей 398 Кодекса и потребовать возмещения убытков, причиненных задержкой исполнения, либо потребовать расторжения договора и возмещения убытков, причиненных его неисполнением.

При таких обстоятельствах требование истца, предъявленное непосредственно к третьему лицу, занимающему спорное нежилое помещение, не подлежало удовлетворению[[49]](#footnote-49).

2) Отвечать за любые недостатки сданного в аренду имущества, препятствующие его использованию полностью или частично, даже если при заключении договора он о них не знал (ст. 612 ГК). Арендатор не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, которые были им оговорены при заключении договора аренды или были заранее известны арендатору либо должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при передаче имущества в аренду.

3) Предупредить арендатора о правах третьих лиц на сдаваемое в наем имущество, если они имеются (ст. 616 ГК), Такие права могут иметь в своей основе право залога, сервитут и т.п. Неисполнение арендодателем этой обязанности дает контрагенту право требовать уменьшения арендной платы или расторжения договора аренды,

4) Производить за свой счет капитальный ремонт имущества, если законом или договором не предусмотрено иное (ст. 616 ГК)[[50]](#footnote-50).

Капитальный ремонт производится в срок, установленный договором, а если этого в договоре предусмотрено не было или возникла необходимость в капитальном ремонте, то в разумный срок. Из этого правила имеется исключение: капитальный ремонт транспортного средства, нанятого без экипажа, обязан производить арендатор. Если арендодатель нарушил свои обязанности по производству капитального ремонта, у арендатора возникает возможность выбрать один из трех вариантов поведения: 1) самому произвести ремонт и взыскать с арендодателя стоимость ремонта или зачесть эту сумму в счет арендной платы; 2) потребовать уменьшения арендной платы; 3) потребовать расторжения договора и возмещения убытков.

В договоре могут быть предусмотрены и иные обязанности арендодателя, например, оказание консультативной или иной помощи в целях наиболее эффективного использования имущества, взятого в аренду[[51]](#footnote-51).

Так, Восточно-Сибирский региональный авиационный отдел Российской оборонной спортивно-технической организации (РОСТО) обратился в Арбитражный суд - Республики Саха «Якуск-энерго» с иском о взыскании с акционерной компании "Якутск- энерго" платы за аренду двух вертолетов и процентов за пользование чужими денежными средствами в общей сумме 489 600 тыс. рублей.

В порядке, предусмотренном статьей 37 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, истец увеличил сумму иска до 711 989 200 рублей.

Акционерной компанией "Якутск-энерго" заявлен встречный иск о применении последствий недействительности ничтожной сделки (договора аренды от 18.01.94). взыскании 67 млн. рублей ранее уплаченной арендной платы и передаче двух вертолетов в доход Российской Федерации.

Решением от 29.01.96 в удовлетворении требований по основному иску отказано. По встречному иску произведена двусторонняя реституция в связи с ничтожностью совершенной сделки.

В апелляционной инстанции дело не рассматривалось.

Федеральный арбитражный суд Восточно-Сибирского округа постановлением от 17.05.96 решение Арбитражного суда Республики Саха (Якутия) от 29.01.96 отменил, основной иск удовлетворил частично; в сумме:601 771 тыс. рублей. В удовлетворении встречного иска отказал.

В протесте предлагается постановление суда кассационной инстанции отменить и оставить в силе решение суда первой инстанции.

Президиум считает, что протест подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Согласно материалам дела 18.01.94 стороны заключили договор, по которому истец обязался передать а аренду ответчику два вертолета МИ-2. Фактическая передача имущества произведена 22.02.94 по приемо-сдаточным актам № 03 и № 32.

Однако, как установлено в ходе судебного разбирательства, истец не являлся надлежащим арендодателем, поскольку спорные вертолеты не были закреплены в его владении в порядке, предусмотренном Указом Президента Российской Федерации от 09-09.94 № 1845 "0 Российской оборонной спортивно-технической организации" и распоряжением Государственного комитета Российской Федерации по управлению государственным имуществом от 20.10.94 № 2541-р.

Долее того, пунктом 5.6 устава Восточно-Сибирского регионального авиационного отдела РОСТО, зарегистрированного постановлением главы администрации города Иркутска от 04.10.93 № 33/899, истцу не разрешено самостоятельно сдавать в аренду авиационную и иную технику, переданную от Совета РОСТО в оперативное управление отдела.

Согласно статье 168 Гражданского кодекса Российской Федерации сделка, не соответствуюшая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна.

Статьей 422 названного Кодекса предусмотрено, что договор должен соответствовать законам и иным правовым актам, действующим в момент заключения договора.

В соответствии со статьей 50 Гражданского кодекса РСФСР 1964 года, действовавшего в момент заключения договора, сделка, совершенная юридическими лицами в противоречии с целями, указанными в его уставе, является недействительной. Учитывая изложенное, договор аренды от 18.01-94 является для истца противоуставной сделкой, поэтому вывод суда о ничтожности договора является обоснованным.

Согласно пункту 2 статьи 1б7 Гражданского кодекса Российской Федерации при недействительности следки каждая сторона обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возврата полученного в натуре возместить его стоимость в денежной сумме. При аренде полученное выражается в пользовании имуществом.

Однако фактически акционерная компания "Якутск-энерго" не использовала и не могла использовать вертолеты, поскольку они были переданы истцом без свидетельств о регистрации и удостоверений о годности воздушных судов к полетам, наличие которых в обязательном порядке предусмотрено статьями 13,17 Воздушного кодекса СССР, действовавшего в период заключения договора от 18.01.94. При отсутствии указанных документов воздушные суда к эксплуатации не допускаются.

Таким образом, имущество передано арендатору с нарушением требований, установленных статьей 85 Основ Гражданского законодательства, то есть сделка исполнена арендодателем в ненадлежащем виде, в связи с чем возврат сторон в первоначальное положение обоснованно произведен со взысканием с истца уплаченной ранее ответчиком арендной платы[[52]](#footnote-52).

**К обязанностям арендатора относятся:**

1) Своевременное внесение арендной платы за пользование имуществом.

Порядок, условия и сроки внесения платы определяются в договоре. Если этого не было сделано, принимаются такие порядок, условия и сроки, какие обычно применяются при аренде подобного имущества при аналогичных обстоятельствах.

Статья 614 ГК определяет возможность внесения арендных платежей и их форму. Можно установить оплату всего арендуемого имущества или каждой из его составных частей. К видам уплаты за аренду относятся: платежи, установленные в твердой сумме, вносимые единовременно или периодически, выделение арендодателю доли из полученных: в результате использования арендного имущества доходов, плодов, продукции; предоставление арендатором арендодателю определенных услуг; предоставление арендатором по контракту определенной вещи в собственность или в аренду: возложение на арендатора обусловленных договором затрат на улучшение арендованного имущества[[53]](#footnote-53).

Арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, в соответствии с назначением имущества.

Арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено настоящим Кодексом, другим законом или иными правовыми актами. В указанных случаях, за исключением перенайма, ответственным по договору перед арендодателем остается арендатор[[54]](#footnote-54).

Договор субаренды не может быть заключен на срок, превышающий срок договора аренды.

К договорам субаренды применяются правила о договорах аренды, если иное не установлено законом или иными правовыми актами.

Если арендатор пользуется имуществом не в соответствии с условиями договора аренды или назначением имущества, арендодатель имеет право потребовать расторжения договора и возмещения убытков[[55]](#footnote-55).

Так, Акционерное общество на основании пункта 3 статьи 20 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" обратилось в Арбитражный суд Самарской области с иском к комитету по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним о признании недействительным решения об отказе в регистрации сделки перенайма, заключенной истцом (новым арендатором) с прежним арендатором в соответствии с пунктом 2 статьи 615 ГК РФ.

Ответчик в отзыве на иск просил суд отказать истцу в удовлетворении его требования, полагая, что сделка перенайма является ничтожной как заключенная без согласия арендодателя (собственника имущества) и, следовательно, отказ в ее регистрации соответствует положениям пункта 1 статьи 20 названного Закона.

Судом к участию в деле в качестве третьего лица привлечен арендодатель.

Изучив обстоятельства спора, суд первой инстанции пришел к выводу о том, что отказ ответчика в регистрации права аренды истца является правомерным, поскольку на заключение сделки перенайма в нарушение требований пункта 2 статьи 615 ГК РФ не получено согласия арендодателя спорного помещения.

При этом суд указал, что условие договора аренды, заключенного между собственником помещения (арендодателем) и прежним арендатором, в соответствии с которым за арендатором закреплялось право сдавать арендованное помещение в субаренду и передавать права и обязанности в перенаем без получения дополнительного разрешения арендодателя, не соответствует пункту 2 статьи 615 ГК РФ.

Данная норма закона, требующая при совершении сделок с арендными правами получение согласия арендодателя, является императивной, а поэтому не может быть изменена договором. По мнению суда, по смыслу пункта 2 статьи 615 Кодекса согласие арендодателя требуется в отношении каждой сделки субаренды, перенайма и иных упомянутых в этом пункте сделок. Указанное правило не может быть изменено по соглашению сторон путем выражения арендодателем в договоре аренды "генерального" согласия на совершение арендатором таких сделок.

Из материалов дела усматривается, что арендодатель возражал против перенайма акционерным обществом прав и обязанностей арендатора, что подтверждается представленными третьим лицом письмами, получение которых истец не отрицал.

Учитывая изложенное, суд в иске отказал.

Суд апелляционной инстанции, проверивший законность принятого судебного акта по жалобе истца, решение суда первой инстанции отменил и исковое требование удовлетворил.

В своем постановлении суд апелляционной инстанции отметил, что пункт 2 статьи 615 ГК РФ не устанавливает порядок и форму дачи арендодателем согласия на совершение арендатором сделок субаренды, перенайма и других, упомянутых в данном пункте[[56]](#footnote-56).

Следовательно, по воле сторон договора аренды согласие арендодателя может быть выражено в самом договоре, что освобождает арендатора от обязанности получать такое согласие на каждую конкретную сделку.

Арендатор обязан пользоваться взятым внаем имуществом в соответствии с условиями договора, а если они не определены - исходя из его назначения (ст. 615 ГК РФ). Использование имущества не по назначению - основание для досрочного прекращения договорных отношений по требованию арендодателя. Примером подобного нарушения может быть применение легкового автомобиля для грузовых перевозок, использование помещения, арендованного под офис, в качестве жилого и т.п.

Закон наделяет нанимателя правом осуществлять некоторые распорядительные действия в отношении арендованного имущества, но, как правило, лишь с согласия арендодателя. Перечень их содержится в п. 2 ст. 615. С согласия наймодателя арендатор вправе сдавать нанятое имущество в субаренду (поднаем), передавать свои права и обязанности по договору третьему лицу (перенаем), предоставлять имущество третьему лицу в безвозмездное пользование. Вместе с тем не допускается сдача в субаренду, совершение каких-либо иных распорядительных действий в отношении имущества, предоставляемого в пользование по договору проката (п. 2 ст. 631 ГК РФ). Запрещена передача в субаренду участков лесного фонда (ст. 31 Лесного кодекса РФ). Установлены законом ограничения и на передачу арендованного имущества в безвозмездное пользование: п. 2 ст. 690 ГК РФ запрещает коммерческим организациям предоставлять имущество в бесплатное пользование лицу, являющемуся ее учредителем, участником, руководителем, членом ее органов управления или контроля. Сделки, совершенные вопреки запрету закона, являются ничтожными (ст. 168 ГК РФ). Если сделка по закону совершаться может, но заключена без согласия арендодателя, она будет относиться к оспоримым и может быть признана недействительной в судебном порядке. Последствия недействительности сделок (оспоримых и ничтожных) определены ст. 167 ГК РФ.

С согласия арендодателя наниматель вправе передавать принадлежащие ему права в залог, вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив. Когда арендодателем является государственное или муниципальное предприятие либо учреждение, оно должно, в свою очередь, получить разрешение на такие действия от органа, уполномоченного государством осуществлять функции по управлению государственным и муниципальным имуществом (см. ст. 295 и 296 ГК РФ).

При передаче принадлежащих арендатору прав в залог залогодержатель в случае неисполнения обязательств, обеспеченных залогом, может обратить взыскание на эти права, то есть на пользование объектом, находящимся в аренде, до истечения срока его аренды. На само арендованное имущество взыскание не может быть обращено, поскольку после окончания срока аренды оно подлежит возврату арендодателю.

Если указанные права вносятся в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества, общества или производственного кооператива, это означает, что соответствующее юридическое лицо может пользоваться ими в течение того же срока, что и при аренде, то есть оставшееся до окончания срока аренды время, после чего имущество подлежит возврату арендодателю. Сумма вклада в уставный капитал определяется в подобных случаях исходя из арендной платы за пользование данным имуществом в течение периода, на который арендатор передал свои права.

Во всех перечисленных случаях сдачи имущества в субаренду, передачи в залог арендных прав и др. (кроме перенайма) ответственным перед арендодателем остается арендатор. При перенайме имущества все права и обязанности переходят к новому арендатору.

Особо следует коснуться субаренды, которая встречается довольно часто. Договор субаренды - производный от основного, он не может предоставлять субарендатору больше прав, чем имеет арендатор, его срок не должен превышать срок договора аренды. В силу этой зависимости досрочное прекращение арендных отношений влечет за собой и прекращение субаренды (ст. 618 ГК РФ). В то же время закон защищает интересы добросовестного субарендатора. При досрочном расторжении договора аренды субарендатор вправе претендовать на заключение с ним самостоятельного договора аренды на то имущество, которое находилось у него в пользовании. Логика такого подхода очевидна: договор субаренды заключается с согласия арендодателя, и последний не должен ухудшать положение добросовестного субарендатора даже тогда, когда основной договор расторгается. Новый договор с субарендатором заключается с учетом условий досрочно расторгнутого договора аренды.

Существенное значение для аренды имущества имеет распределение между сторонами обязанностей по его содержанию, проведению капитального и текущего ремонта. Гражданский кодекс РФ традиционно решает этот вопрос: капитальный ремонт возлагается на арендодателя, текущий - на арендатора (ст. 616). Это правило действует, если иное не предусмотрено законом или договором. В законодательстве иное распределение обязанностей установлено для договоров проката, аренды транспортных средств, аренды предприятий.

Капитальный ремонт необходимо проводить в срок, установленный договором, а если он не определен - в разумный срок. Это означает, что арендодатель, если иное не предусмотрено законом или договором, обязан поддерживать сданное в аренду имущество в состоянии, пригодном для использования по назначению. Если капитальный ремонт вызван неотложной необходимостью, арендодатель должен провести его без промедления.

При невыполнении им этой обязанности наниматель вправе по своему выбору: произвести капитальный ремонт и взыскать с арендодателя его стоимость или зачесть ее в счет арендной платы; либо потребовать соответствующего уменьшения арендной платы; или потребовать досрочного расторжения договора и возмещения убытков. Последствия аналогичны тем, которые наступают при невыполнении арендодателем своей обязанности по устранению недостатков, выявленных в сданном в аренду имуществе и препятствующих или затрудняющих его эксплуатацию по назначению.

На восстановление имущества, которое относится к основным фондам, производятся амортизационные отчисления. Они входят составной частью в арендную плату (наряду с частью прибыли, получаемой арендатором от использования имущества, так называемым арендным процентом) и расходуются арендодателем на эти цели. Если по условиям договора амортизационные отчисления остаются у арендатора, то и капитальный ремонт должен проводиться им.

Обязанность арендатора проводить текущий ремонт нанятого имущества связана с его обязанностью поддерживать имущество в исправном состоянии. Текущий ремонт должен предупреждать преждевременный износ и выход объекта аренды из эксплуатации. На арендатора возлагаются также расходы по содержанию имущества (например, по уборке арендуемого помещения, оплате коммунальных услуг и т.п.). Норма диспозитивна. В правилах, регулирующих отдельные виды аренды, встречаются исключения из нее.

Еще одна типичная для арендных отношений проблема - распределение затрат, связанных с улучшением арендованного имущества. Гражданский кодекс РФ не вносит существенных изменений в сложившийся в соответствии с ранее действовавшим законодательством порядок. Если арендатором произведены отделимые улучшения (например, в арендованном помещении установлена съемная аппаратура), они признаются собственностью арендатора и последний вправе их изъять (п. 1 ст. 623).

Вопрос о том, на кого должны относиться затраты, связанные с неотделимыми улучшениями (которые не могут быть отделены без вреда для имущества), решается в зависимости от того, проведены они с согласия арендодателя либо без него. В первом случае арендатор имеет право на возмещение стоимости этих улучшений после прекращения договора (п. 2 ст. 623); во втором - все произведенные затраты относятся на арендатора, поскольку он не вправе был вносить какие-либо изменения в арендованное имущество по своему усмотрению (п. 3 ст. 623). Изменение условий о распределении затрат, связанных с неотделимыми улучшениями имущества, возможно в случаях, предусмотренных п. 2 ст. 623, по соглашению сторон (в договоре), а в случаях, указанных в п. 3 той же статьи (когда улучшения произведены без согласия арендодателя), только в законе. Примером может быть ст. 662 Кодекса, предусматривающая право арендатора предприятия требовать возмещения ему стоимости произведенных неотделимых улучшений независимо от согласия арендодателя на их осуществление.

Улучшения арендованного имущества, как отделимые, так и неотделимые, произведенные за счет амортизационных отчислений, являются по закону собственностью арендодателя. Такой подход легко объясним. Имеется в виду, что в указанных случаях улучшения проводятся фактически за счет арендодателя, который по общему правилу должен распоряжаться средствами, отчисляемыми на амортизационные цели (на восстановление соответствующих объектов).

Арендатор обязан вернуть арендодателю взятое имущество при прекращении договора. Договор прекращается по истечении срока аренды либо в связи с его досрочным расторжением - по соглашению сторон или по решению суда. Имущество подлежит возврату в состоянии, в котором арендатор его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором (например, после реконструкции, если по договору арендатор взял на себя такую обязанность).

При невозврате имущества в установленный срок арендатор обязан вносить арендную плату за все время просрочки, причем это не означает автоматического продления арендных отношений, если арендодатель до окончания срока найма уведомил арендатора о своем намерении их прекратить. Когда полученная сумма арендной платы не покрывает причиненных арендодателю убытков, он может требовать их возмещения.

Это подтверждается судебной практикой. Так, ОАО "Дальсистема" обратилось в суд с иском к ООО "Афико" об освобождении нежилого помещения, а также взыскании убытков и упущенной выгоды.

Определением от 21.05.2004 дело в части требований об освобождении нежилого помещения прекращено в связи с отказом истца от иска. В остальной части решением суда от 21.05.2004 в иске отказано со ссылкой на непредставление истцом доказательств, подтверждающих возникновение у него реальных расходов от невозвращения ответчиком спорного помещения.

Постановлением апелляционной инстанции от 22.09.2004 решение от 21.05.2004 отменено в части отказа в иске, с ответчика взыскана сумма убытков.

В деле имеется расчет реального ущерба, составленный истцом, в котором он отразил свои расходы, понесенные в связи с содержанием спорного помещения за весь период неправомерного удержания имущества с 01.01.2001 по 30.09.2003, а также арендную плату за данное время.

В подтверждение наличия фактических расходов ОАО "Дальсистема" представило ряд документов, в частности, заверенные налоговой инспекцией отчеты о прибылях и убытках, сметы расходов, договоры подряда и оказания различных коммунальных услуг, платежные документы.

Суд кассационной инстанции оставил постановление суда апелляционной инстанции без изменения[[57]](#footnote-57).

Следует обратить внимание на заключительную часть ст. 622 ГК РФ. Если за несвоевременный возврат арендованного имущества договором предусмотрена неустойка, убытки могут взыскиваться в полном объеме сверх неустойки, то есть ей придается штрафной характер. Но в договоре может быть установлена зачетная неустойка, и тогда приоритет признается за договорным условием.

# 2.3 Расторжение договора аренды и его возобновление

Новой для гражданского законодательства является и норма о прекращении договора субаренды при досрочном прекращении договора аренды (п. 1 ст. 618 ГК РФ). При досрочном расторжении арендного договора субарендатор имеет право заключить самостоятельный договор на имущество, находившееся в его пользовании на условиях субаренды, но в пределах оставшегося срока субаренды[[58]](#footnote-58).

Важнейшими условиями всякого арендного договора являются условия о досрочном расторжении аренды по требованию арендодателя (ст. 619 ГК РФ) и арендатора (ст. 620 ГК РФ).

Как в ст. 619 ГК, так и в ст. 620 ГК РФ перечисляются четыре основания, позволяющие арендодателю (арендатору) расторгнуть договор аренды с партнером. Не перечисляя их, следует отметить, что означенный в ст. ст. 619 и 620 ГК перечень не может быть сокращен по соглашению сторон, но может быть расширен контрагентами арендного обязательства. Расторжение договора по правилам ст. ст. 619 - 620 ГК осуществляется только судом, если стороны не смогли расторгнуть его добровольно.

Отметим и другое обстоятельство, делающее эти статьи сходными: договором аренды могут быть установлены и другие основания его досрочного расторжения по инициативе арендодателя (арендатора), по правилам п. 2 ст. 450 ГК РФ[[59]](#footnote-59).

Есть и различие между ст. 619 ГК и ст. 620 ГК. Так, арендодатель вправе требовать досрочного расторжения арендного договора только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок (ст. 619 ГК).

А статья 620 ГК, напротив, не обязывает арендатора направлять какое-либо письменное предупреждение с предложением исполнить обязательство либо устранить допущенное нарушение в разумный срок. В соответствии со ст. 620 ГК и сообразуясь с общими положениями о договоре, в частности с п. 2 ст. 450 ГК РФ о порядке изменения и расторжения договора, арендатор не только должен, но и обязан направить арендодателю предложение о расторжении договора. В заявлении о расторжении договора, направляемом на юридический адрес арендодателя, арендатор также должен указать ему срок для ответа на свое предложение. Если срок для ответа в предложении не указан, то все равно он составляет 30 дней. Только после получения ответа от арендодателя (либо его неполучения) арендатор вправе предъявить соответствующий иск[[60]](#footnote-60).

Статья 621 ГК РФ 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. Им является готовность арендатора (по истечении срока арендного договора) заключить договор на тех же условиях, которые предлагают другие возможные арендаторы, что соответствует терминологии Кодекса "при прочих равных условиях".

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.

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

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. Правоприменительная практика разрешения таких споров приводилась еще в письме ВАС РФ от 10 сентября 1993 года, т.е. за несколько лет до принятия нового ГК РФ[[61]](#footnote-61). 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.

В общем, так или иначе, 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 а аренду другому лицу[[62]](#footnote-62).

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. При этом законодатель в тексте пункта 2 ст. 621 ГК РФ прямо указывает на ст. 610 ГК РФ.

Отметим две особенности ст. 610 ГК РФ. Первая заключается в том, что ее правила применяются в тех случаях, когда иное не предусмотрено законом. А вторая - в том, что норма о возобновлении договора на неопределенный срок не относится к договору проката (п. 2 ст. 627 ГК РФ), а также к договорам аренды транспортных средств (ч. 2 ст. 632 ГК, ч. 2 ст. 642 ГК)[[63]](#footnote-63). Что касается нормы п. 1 ст. 621 ГК, то из нее следует, что она носит диспозитивный характер. А потому 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[[64]](#footnote-64).

Кодекс в ст. 622 исходит из принципа безусловной защиты собственности, в том числе и той, которая находится во временном владении или во временном пользовании. При прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором[[65]](#footnote-65).

В случае если арендатор все-таки не возвратил арендованное имущество либо возвратил его несвоевременно, арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки. Если указанная плата не покрывает причиненных арендодателю убытков, он может потребовать их возмещения.

Кодекс допускает взыскание убытков в полном объеме. Это значит, что арендодатель может взыскать как прямые убытки (реальный ущерб), так и косвенные (неполученный доход)[[66]](#footnote-66).

При прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором; если арендатор не возвратил арендованное имущество или возвратил его несвоевременно, арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки.

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

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

Согласно статье 622 Кодекса при прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором. Если арендатор не возвратил арендованное имущество или возвратил его несвоевременно, арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки[[67]](#footnote-67).

И наконец, по соглашению сторон в арендном договоре может быть предусмотрено и другое соотношение между неустойкой и убытками, т.е. могут быть взысканы или неустойка, или одни убытки, что соответствует уже изложенному принципу зачетного характера неустойки.

Таким образом, в части 3 ст. 622 ГК РФ налицо приоритет договорной ответственности сторон, что соответствует главной идее законодателя об утверждении принципа свободы договора в договорном праве России (ст. 421 ГК РФ).

В законе или договоре аренды может быть предусмотрено, что арендованное имущество переходит в собственность арендатора по истечении срока аренды или до его истечения при условии внесения арендатором всей обусловленной договором выкупной цены (п. 1 ст. 624 ГК). Если условие о выкупе арендованного имущества не предусмотрено в договоре аренды, оно может быть установлено дополнительным соглашением сторон, которые при этом вправе договориться в любой момент о зачете ранее выплаченной арендной платы в выкупной цене (п. 2 ст. 624 ГК)[[68]](#footnote-68).

# 2.4 Ответственность по договору аренды

Основной обязанностью арендодателя является предоставление имущества арендатору в состоянии, соответствующем и условиям договора аренды, и назначению имущества, а также ответственность за недостатки сданного в аренду имущества, если бы даже это имущество частично препятствовало пользованию им (п. 1 ст. 612 ГК). При этом арендованное имущество сдается со всеми его принадлежностями и относящимися к нему документами: техническим паспортом, сертификатом качества и т.п., если иное не предусмотрено договором.

Если такие принадлежности и документы не были переданы, а без них арендатор не может пользоваться имуществом в соответствии с его назначением либо в значительной степени лишается того, на что был вправе рассчитывать при заключении договора, он может потребовать предоставления ему арендодателем таких принадлежностей и документов или расторжения договора, а также возмещения убытков (п. 2 ст. 611 ГК РФ).

Итак, 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, ТУ, ГОСТам, СНиПам) и (или) обычно предъявляемым требованиям;

в) соответствовать условиям договора аренды, т.е. его существу;

г) передаваться при необходимости со всеми его принадлежностями;

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

Кодекс усиливает ответственность арендодателя за несоблюдение вышеуказанных условий. Так, арендатор вправе требовать:

- предоставления необходимых ему принадлежностей и документов;

- расторжения договора;

- возмещения убытков (ст. ст. 15 и 393 ГК РФ).

Закон специально предусмотрел ответственность арендодателя за нарушение договорного срока сдачи в аренду имущества. Сделана оговорка и на тот случай, если в арендном договоре не указан сам срок сдачи имущества в пользование, - этот срок должен быть разумным. Если арендодатель нарушает все договорные и разумные сроки передачи арендованного имущества, то Кодекс допускает:

а) истребование такого имущества от недобросовестного арендодателя по нормам обязательственного права (ст. 398 ГК РФ);

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

в) право требовать от арендодателя расторжения договора. Примерно такие же правила применяются законодателем и в том случае, если арендодатель сдает имущество в аренду с какими-либо недостатками.

Так, арендодатель отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, полностью или частично препятствующие пользованию им, даже если во время заключения договора аренды он не знал об этих недостатках.

В таких негативных ситуациях, т.е. при получении имущества в аренду с недостатками, право выбора способа защиты своих нарушенных прав принадлежит арендатору. Он может:

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

- непосредственно удержать сумму понесенных им расходов на устранение данных недостатков из арендной платы, предварительно уведомив об этом арендодателя;

- потребовать досрочного расторжения договора.

Кодекс, учитывая фигуру арендодателя как специалиста, при сдаче им имущества в аренду с недостатками предоставляет арендодателю альтернативный вариант: или он безвозмездно устраняет недостатки имущества за свой счет, или заменяет арендованное имущество другим аналогичным имуществом, находящимся у него в надлежащем состоянии.

Между тем законодатель учел и другой неблагоприятный случай уже для арендатора: когда недостатки имущества, устраненные арендодателем, все-таки не компенсируют убытков арендатора, последний вправе потребовать возмещения непокрытой части убытков.

В пункте 2 ст. 612 ГК перечисляются условия, являющиеся исключением из общих положений об ответственности арендодателя за недостатки сданного в аренду имущества.

Так, арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, которые были им оговорены при заключении договора аренды или были заранее известны арендатору либо должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора или передаче имущества в аренду.

В самом тексте договора надо четко оговорить все эти моменты и обозначить имущественную ответственность виновного контрагента.

Все подобные условия ответственности являются договорными. Они не указаны в тексте ГК РФ, но сам Кодекс не запрещает использовать договорные санкции за ненадлежащее исполнение обязательств. Кроме того, можно предусмотреть в указанных случаях и компенсацию убытков в пользу потерпевшей стороны, в том числе и неполученный доход. Все эти санкции будут дисциплинировать нерадивого партнера по договору аренды[[69]](#footnote-69).

В силу п. 1 ст. 616 ГК обязанность по производству капитального ремонта лежит на арендодателе, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором аренды. К сожалению, ГК РФ обходит молчанием вопрос о правоотношениях сторон арендного договора при производстве капитального ремонта. Поэтому все условия такого договора, так или иначе связанного с проведением такого ремонта (очень важного для арендатора, ибо такой ремонт может надолго затруднить использование арендованного имущества по целевому назначению), необходимо в первую очередь оговорить в самом текста договора аренды. При этом капремонт производится в срок, также установленный договором, а если он не определен договором или вызван неотложной необходимостью - в разумный срок.

При нарушении арендодателем обязанностей по производству капитального ремонта арендатор по своему выбору имеет право:

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

потребовать соответственного уменьшения арендной платы;

потребовать расторжения договора и возмещения убытков (п. 1 ст. 616 ГК РФ).

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 ст. 644 ГК - проведение капитального ремонта транспортного средства (при аренде его без экипажа) и ст. 661 ГК - о текущем и капитальном ремонте, возлагаемом в определенных случаях непременно на арендатора предприятия[[70]](#footnote-70).

Неотделимые улучшения - это такие улучшения, которые не могут быть отделены от арендованного имущества без причинения ему вреда. Естественно, что отделимыми будут считаться улучшения имущества, отделимые от него без причинения вреда[[71]](#footnote-71).

Тем не менее Кодекс в ст. 623 ГК не раскрывает понятия "улучшение" арендованного имущества, закладывая тем самым в это широкий смысл. Однако определение самих последствий, связанных с улучшением арендованного имущества силами арендатора (или за его счет), законодатель востребовал из ст. 293 ГК РСФСР 1964 года, ст. 85 Основ Гражданского законодательства.

Как отмечает В.М. Кособродов 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[[72]](#footnote-72). Это находит свое отражение и в законе, так, арендаторы земельных участков сельскохозяйственного назначения обязаны производить сельскохозяйственную продукцию способами, обеспечивающими воспроизводство плодородия земель, а также исключающими или ограничивающими неблагоприятное воздействие такой деятельности на окружающую среду[[73]](#footnote-73). 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.

В пункте 2 ст. 616 ГК РФ содержатся обобщенные правила об обязанностях арендатора. Он обязан:

поддерживать имущество в исправном состоянии;

производить за свой счет текущий ремонт;

нести расходы по содержанию имущества. Однако по всем этим обязанностям есть оговорка: "...если иное не установлено законом или договором аренды".

Статья 617 ГК РФ защищает права добросовестного арендатора. Переход права собственности (хозяйственного ведения, оперативного управления, пожизненно 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).

В процессе пользования арендованным имуществом арендатор с согласия арендодателя вправе в ограниченных пределах распоряжаться им, включая: сдачу арендованного имущества в субаренду (поднаем) и передачу арендатором своих прав и обязанностей другому лицу по договору перенайма; 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[[74]](#footnote-74). В указанных случаях, за исключением перенайма, ответственным по договору перед арендодателем остается арендатор (п. 2 ст. 615 ГК).

Законом или иными правовыми актами могут быть установлены иные правила по распоряжению имуществом, как ограничивающие, так и расширяющие правомочия арендатора. Перечисленных в п. 2 ст. 615 ГК 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). Еще более широкие полномочия по распоряжению имуществом предоставлены арендатору предприятия (ст. 660 ГК)[[75]](#footnote-75).

Как уже отмечалось, арендатор вправе с согласия арендодателя передать полученное имущество в субаренду. 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. В специальных нормах права нередко уточняется круг случаев, при которых не может быть осуществлена субаренда. Так, исключается субаренда по договору проката, субаренда участков лесного фонда (ст. 72 Лесного кодекса РФ)[[76]](#footnote-76).

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[[77]](#footnote-77).

При нарушении арендодателем обязанности по капитальному ремонту арендатор вправе избрать по своему усмотрению один из способов защиты: произвести капитальный ремонт, предусмотренный договором или вызванный неотложной необходимостью, и взыскать с арендодателя стоимость ремонта или зачесть ее в счет арендной платы; потребовать соответствующего уменьшения арендной платы; потребовать расторжения договора и возмещения убытков (ст. 616 ГК). Если же производство капитального ремонта лежит на арендаторе, то в случае нарушения им данной обязанности арендодатель вправе расторгнуть договор (ст. 619 ГК) и потребовать возмещения соответствующих убытков (п. 1 ст. 393 ГК). За время капитального ремонта арендуемого имущества арендная плата взыскивается, если арендатор в этот период пользовался имуществом.

Арендатор не вправе допускать ухудшения арендуемого имущества, он обязан поддерживать это имущество в исправном состоянии. Последнее означает выполнение всех предписаний о порядке пользования имуществом и его хранения, предусмотренных нормативными актами и заключенными соглашениями.

Следует учесть и то, что арендатор, подвергшийся опасности утратить свое право аренды имущества арендодателя вследствие обращения кредитором арендодателя взыскания на это имущество (при обременении этого имущества правами третьих лиц: право залога, сервитута и т.д.), может за свой счет удовлетворить требование такого кредитора без согласия арендодателя (п. 2 ст. 313 ГК). Последствием этой ситуации будет переход к арендатору прав требования к арендодателю, ответственному за убытки, возмещенные арендатором (суброгация)[[78]](#footnote-78).

Вместе с тем Гражданский кодекс ввел и другую правовую новеллу, дающую право арендодателю оперативно воздействовать на нерадивого арендатора. Так, в случае существенного нарушения арендатором сроков внесения арендной платы арендодатель вправе потребовать от него досрочного внесения арендной платы в установленный арендодателем срок, который не может, правда, превышать плату более чем за два срока подряд. Следовательно, при ежемесячной оплате - не более чем за два месяца подряд, при квартальной - только за два квартала (п. 5 ст. 614 ГК РФ).

В течение этого срока договор сохраняет силу для обеих сторон. То есть сохраняется обязанность вносить арендную плату, даже если арендатор освободил помещение. Суды признают необоснованным отказ арендатора вносить арендную плату при досрочном освобождении помещения (п. 13 информационного письма ВАС РФ от 11 января 2002 г. № 66)[[79]](#footnote-79).

Еще одна распространенная ситуация - арендатор несвоевременно возвращает имущество. В таком случае с него можно взыскать арендную плату за все время просрочки (ст. 622 ГК РФ). И даже факт прекращения договора аренды не освобождает от арендной платы, если арендатор не освободил помещения (п. 38 информационного письма ВАС РФ № 66)[[80]](#footnote-80).

В данной ситуации следует признать, что, пока имущество не возвращено, арендную плату надо внести. В противном случае придется платить и арендную плату, и проценты за пользование чужими денежными средствами (несвоевременно выплаченной арендной платой) за весь период с момента прекращения действия договора и до момента возврата имущества (п. 39 информационного письма ВАС РФ № 66)[[81]](#footnote-81).

Однако, как говорится, имеется в этом вопросе одна "лазейка" для арендатора. Если арендодатель сам уклоняется от приемки арендованного имущества, то арендная плата за этот период ему не положена[[82]](#footnote-82).

Так, общество освободило помещение по окончании договора аренды и неоднократно (причем письменно) извещало арендодателя о готовности передать его с оформлением соответствующего акта. Но арендодатель в установленный срок ответа никакого не дал, в результате акт подписали по истечении значительного срока после окончания договора аренды. Арендодатель решил взыскать арендную плату за период с момента прекращения договора до момента подписания акта приема-передачи. Но суд указал, что несвоевременный возврат вызван уклонением арендодателя от приемки имущества, и отказал в иске (п. 37 информационного письма ВАС РФ № 66)[[83]](#footnote-83).

Кодекс специальным пунктом выделяет последствия нарушения арендатором своих обязанностей (п. п. 1 и 2 ст. 614 ГК РФ). В этом случае арендодатель имеет право потребовать расторжения договора и возмещения убытков (п. 3 ст. 615 ГК РФ).

Хотя в конструкции ст. 615 ГК РФ и нет никаких прямых отсылочных норм, следует знать, что условия досрочного расторжения договора при нарушении арендатором своих обязанностей по инициативе арендодателя изложены в ст. 619 ГК, которая корреспондирует со ст. 615 ГК. В свою очередь, надо сказать, что и статья 619 ГК имеет бланкетный характер, ибо относит к п. 2 ст. 450 ГК РФ.

Второй пункт ст. 617 ГК гарантирует определенные права гражданам - наследникам арендатора. Так, в случае смерти гражданина, арендующего недвижимое имущество, его права и обязанности по договору аренды переходят к наследнику, если законом или договором не предусмотрено иное. Помимо всего, арендодатель не вправе отказать такому наследнику во вступлении в договор на оставшийся срок его действия, за исключением случая, когда заключение договора было обусловлено личными качествами арендатора.

Кодекс не разъясняет, о каких "обусловленных личных качествах" арендатора идет речь. Скорее всего, это случаи лишения права наследования бывшего арендатора, который обладал в известном смысле уникальными, неповторимыми качествами: художник, реставратор и т.п. Следовательно, по общему правилу арендатору как лицу, обладающему указанными качествами, не может быть отказано арендодателем как наследнику во вступлении в договор аренды на оставшийся срок его действия.

# ГЛАВА 3. ОТДЕЛЬНЫЕ ВИДЫ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

# 3.1 Договоры аренды недвижимого имущества

В самом общем смысле объектом аренды могут быть любые непотребляемые вещи. В частности, в качестве объекта аренды могут выступать земельные участки и другие обособленные природные объекты, здания и иные сооружения, предприятия, имущественные комплексы, оборудование, транспортные средства и другое движимое и недвижимое имущество, которое не теряет своих натуральных свойств в процессе использования.

Прежде чем приступить к рассмотрению особенностей зданий и иных сооружений, необходимо остановиться на понятии недвижимости, его критериях. Исторически к недвижимости относили землю, а основным признаком иной недвижимости является неразрывная связь имущества с землей. Здесь следует оговориться и подчеркнуть, что речь идет не о земле вообще, а о конкретном земельном участке, на котором это имущество расположено. Разрушение или перенос (при наличии соответствующих современных технических средств) имущества на другой земельный участок означает, что "юридически происходит разрушение недвижимости на одном земельном участке и возникновение ее на другом"[[84]](#footnote-84). Именно с учетом данного положения можно согласиться с высказыванием, что "только невозможность отделения недвижимости от земли будет указывать на прочную связь этого имущества с земельным участком"[[85]](#footnote-85). Роль земельного участка в определении недвижимости двуедина: с одной стороны, земельный участок сам по себе является недвижимостью, с другой - он служит решающим критерием для определения иного имущества как недвижимости.

Еще в дореволюционной России (т. X, ч. 1, Законов Российской Империи) были выделены такие признаки недвижимости, как неподвижность, незаменимость, индивидуальная определенность, которые не потеряли актуальности и сегодня.

В германском Гражданском уложении к недвижимости относятся: земельный участок, его составные части, вещи, прочно связанные с землей.

Что касается современного российского законодательства, то, анализируя ГК РФ (ст. 130), можно сделать вывод, что законодатель приводит три критерия недвижимости. Во-первых, недвижимость "по природе" (земля, недра, обособленные водные объекты). Во-вторых, объекты, прочно связанные с землей. В-третьих, объекты, отнесенные к недвижимости законом.

В научной литературе так и не достигнуто единообразия в толковании категории недвижимости. Некоторые авторы под недвижимостью понимают "землю; все, что прочно связано с землей, в том числе природные ресурсы, а также имущество, отнесенное к данной категории законом"[[86]](#footnote-86). Данное определение страдает неполнотой содержания, поскольку в нем нет даже напоминания о таком родовом признаке недвижимости, как отсутствие возможности перемещения без несоразмерного ущерба.

По мнению других авторов, "в основе деления вещей на движимые и недвижимые лежит право частной собственности на землю"[[87]](#footnote-87). С данной позицией вряд ли можно согласиться, поскольку частная собственность - это не единственная форма собственности, существующая в Российской Федерации. Земельные участки могут находиться и в публичной собственности, однако это не меняет недвижимой природы находящихся на них объектов.

Итак, в качестве основных признаков недвижимости (исключая недвижимость "по природе") можно выделить:

прочную связь с земельным участком, которая выражается в невозможности перемещения объекта;

индивидуальную определенность;

ограниченность объектов.

Под ограниченностью в данном случае следует понимать строго определенное количество строений, расположенных на конкретном земельном участке.

Остановимся более подробно на рассмотрении зданий и иных сооружений как вида недвижимости.

Выделение договора аренды зданий и иных сооружений в самостоятельный вид договора аренды произошло впервые с принятием второй части Гражданского кодекса Российской Федерации. Это обусловлено особенностями передаваемого в аренду имущества (зданий и иных сооружений).

Здания и иные сооружения - как объекты недвижимости - характеризуются своей фундаментальностью, привязкой к земле, конструктивно рассчитаны на длительный срок использования, обладают всегда значительной стоимостью. Подобные особенности объекта аренды неизбежно влекут установление жестких законодательных требований к договору.

В законе содержатся требования, согласно которым в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. Для зданий и иных сооружений это могут быть: адрес, качественные характеристики, площадь сдаваемого в аренду здания и иного сооружения, иные характеристики, позволяющие индивидуализировать объект аренды. При отсутствии этих данных договор не считается заключенным (п. 3 ст. 607 ГК РФ).

Указание площади арендуемого здания или иного сооружения необходимо не только с целью индивидуализации объекта аренды, но и для определения арендной платы. Практически всегда арендная плата устанавливается из расчета определенной денежной суммы за квадратный метр арендуемой площади.

Следует отметить, что здания и иные сооружения могут быть объектом арендных отношений только после ввода их в эксплуатацию по завершении строительства, государственной регистрации и технической инвентаризации в установленном законом порядке[[88]](#footnote-88).

В юридической литературе неоднократно делались попытки дать юридическое определение зданию, сооружению и их различиям. Это вряд ли необходимо, поскольку данные понятия не относятся к числу правовых. Более того, в толковом словаре русского языка понятие "сооружение" является родовым по отношению к понятию "здание". Сооружение определяется как всякая значительная постройка (различного вида и назначения). Под зданием же понимается архитектурное сооружение, постройка, дом[[89]](#footnote-89).

Различия между зданиями и иными сооружениями, существующие в обыденном понимании, не имеют правового значения еще и в силу того, что гражданское законодательство не предусматривает дифференцированного регулирования правоотношений, возникающих в связи с этими объектами. Юридически значимым является отделение зданий от иных построек, не относящихся к недвижимости, а также от иных объектов недвижимости, на которые не распространяются специальные правила, предусмотренные параграфом 4 главы 34 ГК РФ.

В юридической литературе приводятся следующие признаки зданий:

искусственность возведения;

"привязка" к определенному земельному участку;

невозможность перемещения объекта без несоразмерного ущерба его назначению;

самостоятельность;

законченность с точки зрения возможности использования по целевому назначению[[90]](#footnote-90).

Относительно зданий общепризнаны классификации по функциональному назначению, значимости использования, признаку делимости, рассмотрение которых необходимо с позиций особенностей правового регулирования.

По функциональному назначению здания делятся на две группы: жилые и нежилые (с различным правовым режимом использования). Жилые здания функционально предназначены для постоянного проживания граждан. Требования к таким зданиям установлены жилищным законодательством. К нежилым относятся здания, используемые для производственных, учебных, административных, торговых и иных целей. Нежилые здания могут иметь встроенные жилые помещения, и наоборот, в составе жилого здания могут находиться нежилые помещения, однако подобная ситуация не меняет статуса названных зданий.

Данная классификация имеет большое значение, так как перевод здания из одной категории в другую может осуществляться только в строго установленном законом порядке и с соблюдением норм, установленных жилищным законодательством. Более того, гражданское законодательство запрещает размещение в жилых домах промышленных производств. Подобное использование помещения допускается только после изменения его статуса (п. 3 ст. 288 ГК РФ).

Кроме того, согласно совместному Постановлению Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.07.96 № 6/8 "О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации"[[91]](#footnote-91) сделки юридических лиц, связанные с арендой, безвозмездным пользованием, а также иным, не связанным с проживанием граждан использованием жилых помещений, которые не были переведены в нежилые в порядке, установленном жилищным законодательством, являются ничтожными по основаниям статьи 168 ГК РФ, как не соответствующие закону и иным правовым актам.

Договор аренды здания или иного сооружения обязательно отражает функциональное назначение объекта аренды, которое должно строго соблюдаться арендатором.

По значимости использования выделяют основные и служебные здания. Подобная классификация соответствует традиционному для гражданского права делению на главную вещь и принадлежность (ст. 135 ГК РФ). Применительно к зданиям основным считается здание, "главенствующее по капитальности постройки, по архитектурным признакам и по своему назначению. Служебным считается здание, которое по отношению к основному имеет второстепенное, обслуживающее значение"[[92]](#footnote-92).

Подобная классификация значима для выделения индивидуально - определенного предмета договора аренды здания или сооружения, который должен совпадать с объектом государственной регистрации.

В соответствии с Федеральным законом от 21.07.97 № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" объектом государственной регистрации может быть либо основное и служебное строение как единый объект учета, либо только основное здание без служебных строений.

По признаку делимости здания могут быть технически делимыми и неделимыми. Возможность деления здания на отдельные помещения, части является юридически значимой при выделе доли из общей собственности, при аренде помещения и т.п.

Рассматривая здания и иные сооружения как объекты аренды, нельзя забывать о том, что вместе со зданием в аренду передается и соответствующая часть земельного участка, на которой это самое здание расположено.

М. Булеков считает, что "договор аренды зданий и сооружений можно назвать правоустанавливающим документом для возникновения одновременно двух видов отношений:

арендных отношений по поводу использования здания (сооружения);

отношений по поводу использования части земельного участка"[[93]](#footnote-93).

Подтверждением этого положения служит статья 652 ГК РФ. Причем в данном случае речь идет о конкретной части земельного участка, на которой расположено арендуемое здание.

Отношения по поводу использования этой части земельного участка также могут носить арендный характер. В случае, когда арендодатель является собственником земельного участка, на котором расположено здание, арендатору передается право аренды или иное право на соответствующую часть участка (п. 2 ст. 652 ГК РФ). При этом если в договоре не установлены права арендатора в отношении земельного участка, то к нему автоматически на весь срок аренды переходит право пользования частью земельного участка.

Без установления подобного положения договор аренды здания и иного сооружения не мог бы состояться вовсе, так как пользоваться зданием и не иметь прав на земельный участок невозможно.

Особого внимания заслуживает проблема аренды нежилых помещений. В действующем Гражданском кодексе Российской Федерации не содержится специальных правил, регулирующих эти отношения. Следовательно, аренда нежилых помещений регулируется общими правилами об аренде, а не специальными правилами об аренде зданий и сооружений.

Вряд ли можно согласиться с мнением тех авторов, которые считают, что нежилые помещения уже объединены под общим значением "здание"[[94]](#footnote-94). Понятия "здание" и "помещение" не равнозначны. В толковом словаре русского языка помещение определяется как внутренность здания[[95]](#footnote-95). Существует и иное определение помещения как "единицы комплекса недвижимого имущества, выделенной в натуре и предназначенной для самостоятельного использования для жилых и нежилых целей"[[96]](#footnote-96). Из приведенных определений можно сделать вывод, что здание и помещение относятся друг к другу как форма и содержание. "Во взаимоотношении содержания и формы содержание представляет подвижную, динамичную сторону целого, а форма охватывает систему устойчивых связей предмета"[[97]](#footnote-97). Действительно, здание состоит из множества помещений, но по своей сути оно нечто большее, не ограниченное простой совокупностью этих помещений, здание - это системный "организм". В рамках одного здания можно изменять помещения, перестраивать их, создавая тем самым совершенно иные объекты, но здание (как форма) останется неизменным. Таким образом, определение помещения как простой части здания и применение к нему норм об аренде зданий и сооружения невозможно.

С высказыванием о том, что понятие "нежилое помещение" как часть понятия "здание" употребимо, но к отношениям с ним нормы параграфа 4 применяются лишь в случае, если стороны об этом специально договорятся[[98]](#footnote-98), нельзя согласиться, поскольку закон не предусматривает распространение норм параграфа 4 главы 34 ГК РФ на иные объекты, кроме зданий и иных сооружений.

Что касается природы нежилых помещений, то в юридической литературе подразумевается недвижимый характер этих объектов. Однако отсутствуют попытки обосновать данный тезис. Одним из критериев недвижимости Закон (ст. 130 ГК РФ) называет прочную связь с землей и отсутствие возможности перемещения без несоразмерного ущерба. Подобный критерий вполне применим к нежилым помещениям. "Привязка" нежилого помещения к определенному земельному участку носит опосредованный характер - через то здание, которое представляет собой форму существования данного нежилого помещения и непосредственно находится на данном земельном участке. Изменяя нежилое помещение, мы создаем новый объект в рамках той же формы, но с другими индивидуализирующими признаками.

С одной стороны, уничтожить нежилое помещение без ущерба для самого здания невозможно. Более того, полное уничтожение помещения (включая несущие стены) приводит к разрушению самого здания, а следовательно, к уничтожению основного объекта недвижимости.

С другой стороны, нежилое помещение нельзя возвести вне земельного участка.

В ГК РФ (ст. 130) непосредственно нежилые помещения не рассматриваются в качестве недвижимости. В то же время Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" нежилые помещения отнесены к числу недвижимых объектов, сделки с которыми подлежат государственной регистрации. Подобное несоответствие на практике привело к парадоксальной ситуации, когда договор аренды здания подлежит государственной регистрации только в том случае, если срок этого договора превышает один год (ст. 651 ГК РФ), а договор аренды нежилого помещения, находящегося в этом здании, подлежит государственной регистрации независимо от срока.

Для разрешения указанного противоречия можно предложить два способа:

1) исключить статью 651 ГК РФ и установить правило, согласно которому договоры аренды зданий и сооружений должны регистрироваться независимо от срока;

2) распространить правила статьи 651 ГК РФ (и только этой статьи, а не всего параграфа 4) на отношения, объектом которых служат нежилые помещения.

На основании вышеизложенного можно сделать следующие выводы.

1. Понятие "сооружение" является родовым по отношению к понятию "здание", и правильнее употреблять сочетание "здания и иные сооружения", как это предложено в научной литературе.

2. Несмотря на то что нежилое помещение является недвижимостью по признаку неразрывной связи с землей, к отношениям аренды нежилых помещений неприменимы специальные правила, регулирующие аренду зданий и иных сооружений.

3. Необходимо либо унифицировать правила о регистрации недвижимости, либо распространить действие статьи 651 ГК РФ на отношения, связанные с нежилыми помещениями.

Известные особенности имеют и сделки аренды предприятия. В законе установлены правовые особенности аренды предприятия как имущественного комплекса, используемого для осуществления предпринимательской деятельности (ст. 656-664 ГК). Права арендодателя на занятие определенной деятельностью на основании разрешения (лицензия) не переходят на арендатора, если иное не установлено законом или иным правовым актом. Однако это не освобождает арендодателя от соответствующих обязательств перед своими кредиторами. Права и обязанности по отношению к работникам предприятия регулируются правилами о реорганизации юридического лица.

Предприятие может быть передано собственником в аренду только после завершения расчетов с кредиторами. Последние должны быть до передачи предприятия письменно уведомлены арендодателем и могут потребовать от арендодателя прекращения или досрочного исполнения обязательств. По долгам, переведенным без согласия кредиторов, арендодатель и арендатор несут солидарную ответственность.

Подготовка предприятия к передаче является обязанностью арендодателя. Сама передача предприятия в аренду производится по передаточному акту, а моментом заключения договора аренды и возникновения по нему прав и обязанностей сторон определен момент государственной регистрации[[99]](#footnote-99).

Во время аренды арендатор обязан поддерживать предприятие в надлежащем техническом состоянии, включая его текущий и капитальный ремонт. Он несет расходы, связанные с эксплуатацией предприятия, включая обязательные платежи и налоги если иное не предусмотрено договором. На основании ст. 136 ГК плоды, продукция и доходы, полученные от использования арендованного имущества, являются собственностью арендатора. Если иное не предусмотрено договором, арендатор вправе без согласия арендодателя вносить изменения в состав арендованного имущественного комплекса, проводить его реконструкцию, расширение, техническое перевооружение- Срок договора аренды сейчас в ГК не установлен. Поэтому применяется правило ст. 610, согласно которому срок аренды определяется договором, если специальным законом не установлены максимальные сроки договора для отдельных видов аренды. Если срок в договоре не определен, или установленный срок истек, договор считается заключенным на неопределенный срок. Однако, при установленном законом максимальном (предельном) сроке аренды, договор по истечении предельного срока прекращается.

При прекращении договора имущественный комплекс должен быть возвращен арендодателю. Подготовка предприятия к передаче теперь является обязанностью арендатора и осуществляется за его счет, если иное не предусмотрено договором.

Размер и способы внесения арендной платы определяются в договоре аренды, однако ст. 611 ГК и многочисленные нормативные акты регулируют эти отношения сторон в отношении различных объектов[[100]](#footnote-100).

# 3.2 Договор аренды движимых вещей

По договору проката арендодатель, осуществляющий сдачу имущества в аренду в качестве постоянной предпринимательской деятельности, обязуется предоставить арендатору движимое имущество за плату во временное владение и пользование.

Имущество, предоставленное по договору проката, используется для потребительских целей. Если иное не предусмотрено договором или не вытекает из существа обязательства.

Договор проката заключается в письменной форме.

Договор проката является публичным договором.

Какими же характерными чертами должен обладать гражданско-правовой договор проката. Заметим, что договор проката единственный публичный договор среди договоров аренды. И как публичному договору ему должны быть присущи следующие черты:

Во-первых, в качестве одного из субъектов такого договора должна выступать коммерческая организация: унитарное государственное или муниципальное предприятие, хозяйственное общество или товарищество либо производственный кооператив. Что касается контрагента такой организации, то в этой роли может оказаться любое физическое или юридическое лицо, которое в данной договорной связи является, как правило, потребителем товаров, работ, услуг, соответственно производимых или осуществляемых коммерческой организацией[[101]](#footnote-101).

Во-вторых, далеко не все коммерческие организации могут быть признаны потенциальными субъектами публичного договора. Важное значение имеет характер деятельности такой организации. В связи с этим необходимо отметить, что среди многих различных видов предпринимательской деятельности выделяются такие, которые должны осуществляться соответствующими коммерческими организациями в отношении всех и каждого, кто к ним обращается. Хорошим ориентиром в определении таких видов деятельности является примерный перечень, содержащийся в п.1 ст.426 ГК РФ. Действительно, все эти совершенно разнородные виды деятельности, опосредуемые различными гражданско-правовыми договорами, объединяет одна общая черта, а именно: коммерческие организации должны вступать в договорные отношения с любыми физическими и юридическими лицами, которые к ним обращаются.

И наконец, в-третьих, предметом договора, определяемого как публичный, должны выступать такие обязанности, которые по сути своей составляют содержание именно той деятельности, которая по своему характеру должна осуществляться коммерческой организацией в отношении каждого, кто к ней обратится. Основной вопрос в определении гражданско-правового договора (в частности договора проката) как публичного заключается в выяснении правовых последствий такой квалификации[[102]](#footnote-102).

Практическое значение выделения публичных договоров состоит в том, что к публичным договорам применяются правила, отличные от общих норм договорного права. К числу таких специальных правил, применяемых к публичным договорам, относятся следующие:

1. Коммерческая организация не вправе отказаться от заключения публичного договора при наличии возможности предоставить потребителю соответствующие товары, услуги, выполнить для него соответствующие работы.
2. При необоснованном уклонении коммерческой организации от заключения публичного договора другая сторона вправе по суду требовать заключения с ней этого договора в соответствии с положениями, применяемыми при заключении договора в обязательном порядке.
3. Коммерческая организация не вправе оказывать предпочтение одному лицу перед другим в отношении заключения публичного договора, кроме случаев, когда законом или другими правовыми актами допускается предоставление льгот для отдельных категорий потребителей. Например, в соответствии со ст.15 Закона РФ «О ветеранах»[[103]](#footnote-103) инвалиды Великой Отечественной войны пользуются преимущественным правом установки по месту их жительства телефонного аппарата.
4. В отличие от обычных гражданско-правовых договоров, споры по условиям которых могут быть переданы сторонами на рассмотрение суда лишь при наличии согласия обеих сторон, споры, связанные с заключением публичных договоров, а также разногласия сторон по отдельным условиям таких договоров должны разрешаться в судебном порядке независимо от того, имеется ли согласие на то обеих сторон.

И наконец, ещё одна особенность публичного договора, которая относится к специфике его правового регулирования, но также свидетельствует об ограничении действия принципа свободы договора в отношении данного договора. Согласно п.4 ст.426 ГК в случаях, предусмотренных законом, Правительству РФ предоставлено право издавать правила, обязательные для сторон при заключении и исполнении публичных договоров (типовые договоры, положения и т.д.). Таким образом, законодатель априори исходит из того, что императивные правовые нормы, определяющие условия публичного договора, могут быть установлены не только федеральным законом, как это имеет место в большинстве случаев, но и постановлениями Правительства[[104]](#footnote-104).

Из текста статьи 426 ГК РФ вытекает, что обязательным участником публичного договора должна являться коммерческая организация. При этом из числа возможных участников договора исключаются все некоммерческие организации, которые при определённых условиях тоже могут заниматься предпринимательской деятельностью, а также индивидуальные предприниматели[[105]](#footnote-105). Однако из предыдущего изложения следует, что не всякая коммерческая организация может выступать агентом такого договора, а лишь удовлетворяющая перечисленным выше критериям.

Путём введения категории (типа) публичного договора законодатель пытается обеспечить оптимальное удовлетворение в определённых сферах потребностей экономически слабой стороны, то есть в основном массового потребителя. Следовательно, именно потребители выступают на стороне контрагента коммерческой организации, которая, сообразуясь с характером своей хозяйственной деятельности, должна осуществлять конкретные действия в отношении каждого, кто к ней обратится.

Согласно положениям ГК РФ условия договора могут определяться:

1. По усмотрению сторон, заключающих конкретный договор;
2. Примерными условиями, разработанными для договоров соответствующего вида, опубликованными в печати и применяемыми сторонами договора;

Соответствующими обычаями делового оборота;

1. Обязательными для сторон правилами, содержащимися в правовых актах.

Применительно к типу публичного договора особое значение приобретают последние правила, установленные законом и иными правовыми актами, действующими в момент его заключения. Такого рода правила (типовые договоры, положения), обязательные для сторон при заключении и исполнении публичных договоров, вправе издавать в случаях, предусмотренных законом, Правительство РФ[[106]](#footnote-106).

Данное положение в полной мере учитывает специфику отношений, опосредуемых публичными договорами: как правило, это отношения определённых коммерческих организаций с массовым потребителем. Именно необходимость обеспечения защиты прав и законных интересов потребителей требует оперативного и гибкого регулирования условий публичных договоров.

Один из способов формулирования сторонами условий договора, значительно облегчающий его оформление, заключается в отсылке к условиям различных примерных договоров (ст.427 ГК). Для этого достаточно, чтобы примерные условия договоров были разработаны применительно к конкретным видам договоров, а главное, чтобы эти примерные условия были опубликованы в печати, то есть были бы общеизвестны и определимы.

В этом плане, как показывает опыт других стран, особого внимания заслуживают условия примерных договоров, разрабатываемые различными ассоциациями (союзами) товаропроизводителей либо потребителей. В таких примерных условиях отражается специфика соответствующих товаров, работ и услуг, предусматриваются конкретные правовые средства, направленные на реализацию интересов производителей и потребителей, обеспечение защиты их прав[[107]](#footnote-107).

В них, в частности, могут определяться:

1. Обязательный и дополнительный объём предоставляемых услуг;
2. Их качественные характеристики;
3. Специальные права и обязанности хозяйствующего субъекта – исполнителя;
4. Льготы для отдельных категорий потребителей;
5. Ценообразовательная процедура[[108]](#footnote-108).

Все вышеизложенное можно отнести и к договору проката. Здесь для арендодателя заключение договора с обратившимся к нему лицом является обязательным, если в момент обращения имеется в наличности сдаваемое на прокат имущество. Арендодатель должен предоставлять имуществ во в прокат любым пользователям на равных условиях за равную плату, если, конечно, для кого-то из них не установлены законом определенные льготы. При необоснованном уклонении от заключения договора проката лицо, заинтересованное в том, чтобы такой договор был с ним заключен, вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор. В судебном порядке могут быть урегулированы и разногласия сторон по отдельным условиям договора. На договор проката распространяется ряд общих положений об аренде: обязанность предоставления имущества сдаваемого в прокат, в состоянии, соответствующем условиям договора и назначению имущества; обязанность арендатора использовать получаемое имущество в соответствии условиями договора, а если таковые отсутствуют - в соответствии с назначением имущества; сохранение действия договора в силе при изменении собственника имущества, сдаваемого в аренду: право арендодателя на расторжение договора и возмещение убытков при несоблюдении получившим имущество лицом требования использовать его строго по условиям договора или в соответствии с назначением.

Вместе с тем, соответствующий именно договору проката раздел ГК предусматривает ряд специфических особенностей для него правил: к ним относятся нормы о сроке, форме и содержании договора проката.

Срокдоговора проката не может превышать одного года (п. 1 ст.627 ГК). Даже если стороны заключают договор проката на более длительный срок, он считается заключенным на год. Правила о возобновлении договора аренды на неопределенный срок, если арендатор фактически продолжает пользоваться имуществом после окончания срока договора, а также правила о преимущественном праве арендатора, исполнившего надлежащим образом свои обязанности, возобновить договор по истечении срока его действия (ст. 621 ГК) к договору проката не применяется[[109]](#footnote-109).

Формадоговора предусмотрена только письменная, независимо от срока действия договора и состава его участников (п. 2 ст.626 ГК). Что касается содержания договора проката, то права и обязанности контрагентов в нем имеют существенные отличия от прав и обязанностей сторон договора аренды.

Для того, чтобы защитить интересы арендаторов и устранить возможность разногласий между сторонами при выявлении дефектов в сданном на прокат имуществе, установлена дополнительная обязанность арендодателя в ст.628 ГК (по сравнению с п.1 ст.611 ГК). Арендодатель должен в присутствии арендатора проверить исправность сдаваемого на прокат имущества и выдать арендатору письменные инструкции о правилах эксплуатации его.

Если арендатор в процессе использования полученного на прокат имущества обнаруживает недостатки, препятствующие полностью или частично его эксплуатации, арендодатель обязан в десятидневный срок со дня получении соответствующего заявления арендатора либо безвозмездно устранить недостатки имущества, находящегося у арендатора, либо заменить доброкачественным предметом проката. В договоре проката может быть оговорен и более короткий, чем десятидневный, срок для указанных действий. Если же недостатки сданного на прокат имущества явились следствием нарушения арендатором правил о его использовании, арендатор оплачивает стоимость ремонта и транспортировки предмета проката. Когда будет установлено, что по вине арендатора этот предмет полностью вышел из строя и ремонту не подлежит, арендатор обязан возмещать арендодателю причиненные своими действиями убытки, включая и упущенную выгоду, если законом или договором не предусмотрено иное[[110]](#footnote-110).

Поскольку в договорах проката бытовых предметов арендаторами часто выступают граждане, к подобным отношениям помимо выше охарактеризованных норм ГК могут применяться правила главы I Закона «О защите прав потребителей»[[111]](#footnote-111), касающихся гарантий качества арендованного имущества, права на безопасность его и на информацию о нем, а также о возможности возмещения морального вреда за счет арендодателя при определенных условиях и специальных правил судебного разбирательства.

**3.3 Финансовая аренды (лизинг)**

По договору финансовой аренды (лизинга) арендодатель (лизингодатель) обязуется приобрести в собственность указанное арендатором (лизингополучателем) имущество у определенного им же продавца и предоставить арендатору это имущество за плату во временное владение и пользование для предпринимательских целей (ст. 665 ГК.).

Основополагающим законодательным актом по отношению к договору лизинга, безусловно, является вторая часть Гражданского кодекса РФ, где рассматриваемому договору посвящен специальный параграф 6, включенный в главу 34 (аренда). По Гражданскому кодексу (ст. 665) в соответствии с договором финансовой аренды (договором лизинга) арендодатель (лизингодатель) обязуется приобрести в собственность указанное арендатором (лизингополучателем) имущество у определенного им продавца и предоставить арендатору это имущество за плату во временное владение и пользование для предпринимательских целей[[112]](#footnote-112).

Во-первых, в системе лизинга помимо непосредственных участников данного договора в качестве обязанного лица выступает также продавец имущества, передаваемого в финансовую аренду. Во-вторых, лизингодатель на момент заключения договора еще не является собственником лизингового имущества, а лишь принимает на себя обязательство приобрести его у конкретного лица. В-третьих, арендатор не просто получает имущество во владение и пользование, но и указывает арендодателю, у кого и что именно тот должен приобрести. Наконец, в-четвертых, закон, хотя и в виде диспозитивной нормы, предусматривает, что арендованное имущество передается арендатору не лизингодателем, а непосредственно продавцом этого имущества.

Согласно ст. 666 ГК РФ предметом финансовой аренды могут быть любые непотребляемые вещи, используемые для предпринимательской деятельности, кроме земельных участков и других природных объектов. В силу общих положений законодательства не может передаваться в лизинг и другое имущество, обращение которого запрещено законом или для оборота которого установлен особый режим[[113]](#footnote-113).

Сейчас достаточно актуальным стал вопрос о том, можно ли сдавать в лизинг не только производственное оборудование или транспортные средства, но и офисную технику, в том числе компьютеры, так как их становится выгодно приобретать посредством лизинга из-за ускоренной амортизации. Следует подчеркнуть, что каких-либо запретов на этот счет в законе нет. К тому же для многих видов деятельности офисная техника - это те же средства производства.

Арендодатель обязан уведомлять продавца о том, что приобретаемое у него имущество в дальнейшем будет передано в лизинг (ст. 667 ГК РФ).

В ГК РФ нет специальных положений о форме договора финансовой аренды, поэтому должны применяться общие нормы о форме коммерческих сделок - они подлежат заключению в простой письменной форме, в том числе допускается заключение договора путем обмена письмами. Однако здесь тоже существуют определенные проблемы. В частности, возникает вопрос о том, должны ли договоры финансовой аренды недвижимости или предприятий подчиняться правилам о договорах аренды соответствующего имущества? Формально - нет. Логика рассуждений такова: глава 34 построена так, что преимущественную силу имеют нормы, включенные в специальные параграфы, а в части, неурегулированной ими, действуют общие положения об аренде. Правила применения к специальным арендным отношениям норм, входящих в другие специальные параграфы этой главы ГК РФ, не имеется. Но в то же время надо иметь в виду, что почти все сделки с недвижимостью подлежат государственной регистрации, а в органах госрегистрации предъявляются очень жесткие требования к оформлению договоров и других документов. Поэтому лучше все-таки учитывать требования, предъявляемые законом в форме договора аренды того или иного вида имущества. Нет в рассматриваемом параграфе и указаний о сроках действия договоров финансовой аренды. Однако поскольку в приведенном выше определении этого договора говорится о передаче имущества во временное пользование, то, естественно, срок лизинга является существенным условием такого договора, и если он в договоре не указан, то тот не может считаться заключенным. Арендатору предоставлено право заявлять претензии по качеству или комплектности лизингового имущества непосредственно продавцу, минуя арендодателя (п. 1 ст. 670 ГК РФ)[[114]](#footnote-114).

Необходимо иметь в виду, что согласно ч. 1 ст. 4 Федерального закона от 22 декабря 1995 года №. 15-ФЗ "О введении в действие части второй Гражданского кодекса Российской Федерации" и Указ, и Временное положение с 1 марта 1996 года утратили юридическую силу в части, противоречащей параграфу 6 главы 34 ГК РФ[[115]](#footnote-115).

8 февраля 1998 года был принят Федеральный закон № 16-ФЗ "О присоединении Российской Федерации к Конвенции УНИДРУА о международном финансовом лизинге." Правила Конвенции применяются к таким договорам финансовой аренды, стороны которых имеют места своей деятельности в разных государствах, а сама сделка связана со странами - участницами хотя бы по одному из двух следующих признаков: а) местом деятельности сторон договора лизинга или продавца соответствующего оборудования являются участники Конвенции и б) договоры лизинга и поставки подчиняются праву государства, подписавшего Конвенцию (п. 1 ст. 3).Конвенция определяет международный финансовый лизинг как сделку, где арендодатель по спецификации арендатора заключает договор поставки с третьей стороной (продавцом), в соответствии с которым арендодатель приобретает комплексное оборудование, средства производства или иное оборудование на условиях, одобренных арендатором в той мере, в какой они затрагивают его интересы, и заключает договор с арендатором, предоставляя ему право использовать оборудование за периодические платежи (пп. "а" и "б" п. 1 ст. 1). Арендодатель при этом, так же как и по российскому законодательству, обязан уведомить продавца о том, что приобретаемое у него оборудование предназначается для предоставления в лизинг. По Конвенции последующий переход права собственности на лизинговое имущество к арендатору не является обязательной характеристикой лизинга. Обязанности поставщика по договору купли - продажи оборудования распространяются на арендатора, как если бы он был стороной этой сделки (ст. 10). Арендатор в случае нарушения арендодателем условий договора вправе отказаться от оборудования или расторгнуть договор. Если же он сам нарушил свои обязательства, то может быть принужден контрагентом возместить убытки сверх арендных платежей, а когда нарушения признаются существенными - то и к досрочной выплате суммы будущих периодических платежей (ст. 13).

Арендодатель может передать свои права на лизинговое имущество третьим лицам при условии, что это не освобождает его от выполнения обязательств перед лизингополучателем. Арендатор, в свою очередь, вправе передавать права пользования имуществом другим лицам только с согласия арендодателя (ст. 14)[[116]](#footnote-116).

Если говорить о существенных условиях договора лизинга, то необходимо отметить разный подход по этому вопросу, существующий в ГК РФ и в Законе «О лизинге» Так, согласно ст. 665 ГК РФ по договору финансовой аренды (договору лизинга) арендодатель обязуется приобрести в собственность указанное арендатором имущество у определенного им продавца и предоставить арендатору это имущество за плату во временное владение и пользование для предпринимательских целей. Закон о лизинге в ст. 15 устанавливает целый перечень существенных условий лизингового договора, в результате чего практически все условия договора лизинга считаются существенными. Обязательные признаки и условия договора лизинга установлены и в ст. 16 Закона о лизинге. Однако юристы до сих пор не пришли к единому мнению: какими из этих норм следует руководствоваться при решении вопроса о том, является сделка лизинговой или нет?

В качестве примера можно привести Постановление Федерального арбитражного суда Дальневосточного округа от 3 апреля 2001 г. № Ф03-А37/01-1/442. Договор лизинга был признан судом незаключенным как несоответствующий ст. 422 ГК РФ, а в частности ст. 665 ГК РФ, устанавливающей, по мнению суда, существенные условия для договора финансовой аренды (лизинга), т.к. в договоре отсутствуют существенные условия, а именно: обязанность приобретения арендодателем предмета лизинга у определенного арендатором продавца и отсутствия права выбора продавца самим арендодателем. Так же, как указывается в названном постановлении, заключенный договор не признается договором лизинга и в силу ст. 667 ГК РФ, т.к. лизингодатель, покупая имущество, не предупредил продавца о том, что покупаемое им имущество предназначается для передачи в лизинг. Арбитражный суд кассационной инстанции признал договор не отвечающим признакам договора финансовой аренды, но отметил действия сторон по фактическому исполнению сделки, свидетельствующие о наличии между ними арендных отношений с правом выкупа арендованного имущества, которые регулируются параграфом 1 главы 34 ГК РФ[[117]](#footnote-117).

Федеральный арбитражный суд Московского округа (Постановление от 15 мая 2000 г. по делу № КГ-А40/1883-00) отмечает, что существенные условия и особый порядок заключения договоров финансовой аренды (лизинга) установлены ст. ст. 665, 667 ГК РФ, а также ст. 15, 16 Закона № 164-ФЗ[[118]](#footnote-118).

Встречаются в судебной практике и противоположные случаи - попытки доказать, что между сторонами был заключен договор купли - продажи, а не лизинга. Так, организация в кассационной жалобе указала, что суд не дал буквального толкования условий договора, которым установлено, что договор считается заключенным при наличии приложения к договору № 2 о согласовании размера и сроков уплаты лизинговых платежей, нарушение которых влечет за собой имущественную ответственность. Приложение № 2 сторонами согласовано не было, и, следовательно, суду надлежало признать этот договор незаключенным.

Основываясь на этом, организация, полагающая, что был заключен договор купли - продажи сельскохозяйственного оборудования, считает свои обязательства по оплате оборудования выполненными. Зачет организацией - лизингодателем части платежей по договору в счет оплаты стоимости услуг по незаключенному договору лизинга организация - лизингополучатель находит необоснованным.

Федеральный арбитражный суд Поволжского округа по этому вопросу отметил[[119]](#footnote-119), что согласно представленным документам сторонами был заключен договор финансового лизинга, и в счет исполнения обязательств по данному договору лизингодатель на основании устной заявки лизингополучателя закупил у организации сельскохозяйственное оборудование, переданное лизингополучателю по акту приемки - передачи.

Согласно условиям договора лизинга в день его заключения стороны подписали два приложения за № 1, в одном из которых согласованы ассортимент объектов лизинга и количество сельскохозяйственной техники, подлежащей поставке по данному договору. Во втором документе, обозначенном как приложение к акту приемки - передачи, согласованы условия, сроки и порядок расчетов лизингополучателя за технику. Как отмечает кассационная инстанция, указанные обстоятельства не противоречат нормам права, установленным ст. ст. 665, 666 и 668 ГК РФ. Кроме того, заключение и исполнение сторонами договора лизинга подтверждаются также и счетом - фактурой с расшифровкой платежей, платежными поручениями, которыми ответчик частично перечислил задолженность за сельскохозяйственное оборудование, указав наименование платежей - "Стоимость объекта лизинга".

Таким образом, учитывая изложенные обстоятельства, суд посчитал, что доводы заявителя о заключении между сторонами договора купли - продажи, а не лизинга и поэтому отсутствии у него обязательства по уплате лизинговых платежей и пени за просрочку их оплаты не основаны на материалах дела.

В отношении государственных учреждений взыскание задолженности по уплате лизинговых платежей тоже имеет свои особенности. Так, арбитражный суд первой и апелляционной инстанций, рассматривая такое дело, руководствуясь ст. 401 ГК РФ, исходил из отсутствия вины ответчика (государственного учреждения) в просрочке исполнения обязательства. Материалами дела, по мнению судебных инстанций, рассматривающих дело, было подтверждено отсутствие финансирования ответчика как государственного учреждения за счет средств федерального бюджета, а им самим при этом были предприняты все меры для надлежащего исполнения обязательства.

Заканчивая разговор о вопросах, возникающих при рассмотрении в арбитражных судах споров по лизинговым сделкам, отметим, что, хотя при рассмотрении этой категории дел и появляются особенности, возникающие как в связи с проблемами в правовом регулировании лизинга, так и в связи с отличительными чертами, характерными только для договора лизинга, чего, безусловно, нельзя не учитывать, причины для возникновения споров остаются теми же, что и для остальных категорий дел - попытка уйти от исполнения своих обязанностей по заключенному договору, поиск для себя каких-либо преимуществ и льгот либо неисполнение контрагентом по сделке своих обязательств.

# ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Подводя итог проанализированных исследований в данной дипломной работе, можно сказать, что цель ее написания в большей степени достигнута.

Анализ норм законодательства позволяет сделать заключение об обеспечении детального регулирования договора аренды, а именно, тех вопросов, которые являются общими как для договора аренды, так и для его отдельных видов. Большинство норм, регулирующих договор аренды носят диспозитивный характер, они действуют в том случае, если стороны не урегулировали соответствующие вопросы в договоре. Имеют место так же и императивные нормы, определяющие однозначное применение Закона.

1. Рассматривая договор аренды нежилой недвижимости нужно отметить пробелы, возникшие в нашем законодательстве. Проведенный анализ юридической литературы по данной теме показал, что понятия "нежилые здания", "сооружения", "помещения" в качестве видов входят в более общее понятие "объект". Однако в правовом смысле не все нежилые помещения можно рассматривать как объекты гражданских прав. Установление различий между понятиями "здание" и "сооружение" и их признаков, не имеет существенного правового и практического значения, но вместе с тем необходимо отличать здания и сооружения от иных построек, не относящихся к объектам недвижимости.

В связи с этим можно внести предложение, что согласно с п. 1 ст. 130 ГК РФ недвижимыми признаются объекты, прочно связанные с землей, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, поэтому исходя из названного признака нужно исключить из состава недвижимого имущества временные переносные строения сборно-разборного типа (палатки, киоски, павильоны и т.п.).

Отсутствие в Гражданском кодексе норм, детально регламентирующих правовой режим нежилых помещений, уже сейчас является причиной возникновения судебных споров и грозит возрастанием их числа в будущем.

В связи с чем предлагаю считать нормальной правовой моделью оформления совладения отдельными нежилыми помещениями в одном здании как общей собственности (чаще всего долевой, а в установленных случаях и совместной). Но, в отличие от общей долевой собственности на недвижимость в жилищной сфере, при совладении помещениями в нежилых зданиях должен согласовываться порядок использования нежилых помещений, а также мест общего пользования, обслуживающих систем и т.п.

Было бы предпочтительнее ввести в Гражданский кодекс новую главу 351 «Наем нежилых помещений». За основу построения норм этой главы можно взять главу 35 «Наем жилых помещений», с изъятием норм неприменимых в найму нежилого помещения.

2. Учитывая, что в ГК РФ отсутствуют какие-либо специальные нормы о государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений, и принимая во внимание то, что нежилое помещение является объектом недвижимости, отличным от здания или сооружения, в котором оно находится, но неразрывно с ним связанным, считать, что к таким договорам аренды должны применяться правила п. 2 ст. 651 ГК РФ. Так возможна следующая редакция ч. 2 ст. 651 ГК РФ « Договор аренды недвижимого имущества, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации».

3. Понятие "сооружение" является родовым по отношению к понятию "здание", и правильнее употреблять сочетание "здания и иные сооружения", как это предложено в научной литературе.

Ч.1 ст. 607 УК РФ следует изложить в следующей редакции: « В аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здании и иные сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи)».

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

5. Кроме того, при заключении договора аренды стороны пользуются правовыми средствами защиты, предусмотренными п. 3 ст. 165 ГК РФ. В соответствии с данной нормой в случаях, когда сделка, требующая госрегистрации, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о регистрации сделки. После этого основанием регистрации договора будет решение суда.

Однако анализ статей Закона о государственной регистрации не предусматривает возможность регистрации договора аренды на основании решения суда, как это сделано в отношении регистрации перехода права собственности в п. 1 ст. 16 Закона. Следовательно, целесообразным было бы приведение норм Закона о государственной регистрации в соответствие с ГК РФ и по этому вопросу.

Так возможна следующая редакция п. 1 ст. 26 «Государственная регистрация аренды недвижимого имущества проводится посредством государственной регистрации договора аренды этого недвижимого имущества.

С заявлением о государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества может обратиться одна из сторон договора аренды недвижимого имущества, либо это регистрация договора аренды осуществляется на основании решения суда».

# БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

Нормативно-правовые акты

1. Конституция Российской Федерации от 12 декабря 1993 г. // Российская газета. –1993. – № 237.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (с изм. от 29.12.2006) // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ (в ред. от 26.01.2007) // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 5. – Ст. 410.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) от 26.11.2001 г. № 146-ФЗ (с изм. от 29.12.2006) // Собрание законодательства РФ. –2001. – № 49. – Ст. 4552.
5. Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 г. № 200-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2006. – № 50. – Ст. 5278.
6. Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ (в ред. от 04.12.2006) // Собрание законодательства РФ. – 2006. – № 23. – Ст.2381.
7. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (в ред. от 29.12.2006) // Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 44. – Ст.4147.
8. Основы гражданского законодательства Союза ССР и республик, утв. Верховным Советом СССР 31.05.1991 г. № 2211-1 (в ред. от 26.11.2001) // Ведомости Съезда народных депутатов СССР и Верховного Совета СССР. – 1991. – № 26. – Ст. 733.
9. Федеральный закон от 16.07.1998 г. № 101-ФЗ «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения» (в ред. от 22.08.2004) // Собрание законодательства РФ. – 1998. – № 29. – Ст. 3399.
10. Федеральный закон от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (в ред. от 18.12.2006) // Собрание законодательства РФ. – 1997. – № 30. – Ст. 3594.
11. Федеральный закон от 22.08.1996 г. № 125-ФЗ «О высшем и послевузовском профессиональном образовании» (в ред. от 06.01.2007) // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 35. – Ст. 4135.
12. Федеральный закон от 24.04.1995 г. № 52-ФЗ «О животном мире» (в ред. от 29.12.2006) // Собрание законодательства РФ. – 1995. – № 17. – Ст. 1462.
13. Федеральный закон от 12.01.1995 г. № 5-ФЗ «О ветеранах» (в ред. от 19.12.2005) // Собрание законодательства РФ. – 1995. – № 3. – Ст. 168.
14. Закон РФ от 10.07.1992 г. № 3266-1 «Об образовании» (в ред. от 06.01.2007) // Ведомости Съезда народных депутатов РФ и Верховного Совета РФ. – 1992. – № 30. – Ст. 1797.
15. Закон РФ от 21.02.1992 г. № 2395-1 «О недрах» (в ред. от 25.10.2006) // Собрание законодательства РФ. – 1995. – № 10. – Ст. 823.
16. Закон РФ от 07.02.1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей» (в ред. от 25.11.2006) // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 3. – Ст. 140.

Специальная и учебная литература

1. Аграрное право. / Отв.ред. Быстров Г.Е. – М., Юридическая литература. 1996. – 548 с.
2. Аксюк И.В. Понятие недвижимости и ее оборотоспособность // Северокавказский юридический вестник. – 1998. – № 1. – С. 88.
3. Алещев И. Перенаем с препятствиями // ЭЖ-Юрист. – 2004. – № 23.– С.9.
4. Ахметьянова З.А. Правовая природа арендных отношений // Юрист. – 2006. – № 2. – С. 20.
5. Базарова А.С. Аренда транспортных средств // Налоги (газета). – 2006. – № 41. – С. 6.
6. Баринова Е. Вещные права - самостоятельная категория? // Хозяйство и право. – 2002. – № 7. – С. 46.
7. Бибиков А.И. Правовые вопросы реализации государственной собственности: Дис. ... докт. юрид. наук. – М., 1993. – 462 с.
8. Бондаренко Д.В. Заключение и регистрация договора аренды нежилых помещений // Право и экономика. – 2006. – № 3. – С. 23.
9. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга первая: Общие положения. – М., Статут. 2001. – 654 с.
10. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. – М., Статут. 2000. – 638 с.
11. Брагинский М.И. К вопросу о соотношении вещных и обязательственных правоотношений. В кн.: Гражданский кодекс России: Проблемы. Теория. Практика / Отв. ред. Маковский А.Л. – М., Юрайт. 1998. – 568 с.
12. Булеков М. Договор аренды зданий и сооружений // Фин. Россия. – 1997. – № 18. – С. 15.
13. Витрянский В. Договор аренды // Закон. – 2000. – № 11. – С. 14-26.
14. Витрянский В.В. Договор аренды и его виды: прокат, фрахтование на время, аренда зданий, сооружений и предприятий, лизинг. – М., Статут. 1999. – 368 с.
15. Витрянский В. Общее положение о договоре // Хозяйство и право. – 1995. – №12. – С. 15-16.
16. Владимирский-Буданов М.Ф. Обзор истории русского права. – Ростов-на-Дону., Феникс. 1995. – 782 с.
17. Власова А.В. К дискуссии о вещных и обязательственных правах // Правоведение. – 2000. – № 2. – С. 146-151.
18. Возчиков М. Учреждение-арендодатель // ЭЖ-Юрист. – 2006. – № 46. – С.9.
19. Гражданское право: Учебник: В 3 частях. Часть вторая / Под ред. Сергеева А.П., Толстого Ю.К. – М., Проспект. 1997. – 658 с.
20. Гражданское право. Учебник. Ч. II. / Под ред. Сергеева А.П., Толстого Ю.К. – М., Проспект.2002. – 674 с.
21. Гражданское право: Учебник: В 3 ч. Часть вторая / Под ред. Сергеева А.П., Толстого Ю.К. – М., Инфра-М. 2004. – 708 с.
22. Гражданское право: Учебник: В 2 т. Т. 2. Полутом 1 / Отв. ред. Суханов Е.А. – М., Волтерс Клувер. 2004. – 658 с.
23. Гражданское право. Часть вторая: учебник / Отв. ред. Мозолин В.П. – М., Юристъ. 2004. – 596 с.
24. Гражданское право России. Часть вторая: Курс лекций / Под ред. Брагинского М.И., Клейна Н.И. – М., БЕК. 1997. – 426 с.
25. Гришаев С.П. Все о недвижимости: Учеб. пособие. – М., БЕК. 2001. – 468с.
26. Гришин Л.Ж. Договор проката // Российская юстиция. – 2000. – № 9. – С.7.
27. Гутников О. Государственная регистрация права аренды // Хозяйство и право. – 1999. – № 5. – С. 117.
28. Дедиков С. Лизинг в лабиринте: поиск спасительной нити. // Бизнес-адвокат. – 2000. – №. 15. – С. 43.
29. Дедиков С. Публичный договор // Хозяйство и право. – 2002. – №11. – С.116.
30. Ефимова Л.Г. О соотношении вещных и обязательственных прав // Государство и право. – 1998. – № 10. – С. 41-44.
31. Жариков Ю.Г. Масевич М.Г. Недвижимое имущество: правовое регулирование. Научно-практическое пособие. – М., БЕК. 2002. – 562 с.
32. Завидов Б.Д. Договорное право России. – М., ИПК "Лига Разум". 1998. – 456 с.
33. Иванова Е.В. Аренда государственного имущества с правом выкупа // Право и экономика. – 2004. – № 8. – С. 25.
34. Иоффе О.С., Мусин В.А. Основы римского гражданского права. – Л., Издат. ЛГУ. 1974. – 568 с.
35. Иоффе О.С. Обязательственное право. – М., Юридическая литература. 1975. – 542 с.
36. Исрафилов И. Аренда нежилых помещений // Хозяйство и право. – 1997. – № 10. – С. 113.
37. Кавелин К.Д. Права и обязанности по имуществам и обязательствам в применении к русскому законодательству. Опыт систематического обозрения. – М., Статут. 1999. – 316 с.
38. Калпин А.Г. Договор аренды транспортных средств // Гражданское право. – 2006. – № 2. – С. 19.
39. Катунин Д. На аренде основательно не обогатишься // Бизнес-адвокат. – 2004. – № 21. – С. 19.
40. Киндеева Е.А., Пискунова М.Г. Недвижимость: права и сделки. Новые правила оформления. Государственная регистрация. Образцы документов. – М., Юрайт. 2004. – 468 с.
41. Клинова Г.Н., Мишакова Н.В. О защите прав арендатора // Право и экономика. – 2005. – № 6. – С. 24.
42. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации (части второй) / Под ред. Садикова О.Н. – М., Инфра-М-Норма. 1997. – 564 с.
43. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй / Под ред. Садикова О.Н. – М., Инфра-М. 2002. – 648 с.
44. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой (постатейный)/ Под ред. Садикова О.Н. издание третье, исправленное, дополненное и переработанное. – М., Инфра-М. 2005. – 706 с.
45. Корнев О.Д. Финансовый лизинг// Российская юстиция. – 2001. – № 4. – С. 32.
46. Кособродов В.М. К вопросу о предмете договора аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения // Законодательство и экономика. – 2006. – № 1. – С. 21.
47. Кузнецова Л. Преимущественное право аренды // Право и экономика. – 2006. – № 2. – С. 18.
48. Кюршунова Н. Обремененное имущество: оправданны ли риски? // ЭЖ-Юрист. – 2006. – № 9. – С. 11.
49. Левачева Е., Трофимова Н. Снимаем офис // Бизнес-адвокат. – 2005. – № 8. – С. 21.
50. Левенсон Д.С. Договор аренды транспортных средств: Дис. ... канд. юрид. наук. – М., 1968. – 248 с.
51. Маковская С.В. В чьей собственности неотделимые улучшения? // Партнер. – 2006. – № 20. – С. 20.
52. Материалы конференции "Право собственности и другие вещные права в юридической науке, законодательстве и практике России и зарубежных стран" // Государство и право. – 1999. – № 11. – С. 81.
53. Медведев М., Самоль М. Договор аренды // Бизнес-адвокат. – 2002. – № 9. – С. 19.
54. Мейер Д.И. Русское гражданское право (в 2-х ч. Часть 1). По исправленному и дополненному 8-му изд., 1902. – М., Статут. 1997. – 672с.
55. Мейер Д.И. Русское гражданское право. Ч.2. – М., Статут. 2002. – 704 с.
56. Мызров С.Н. Договор аренды: Дис. ... канд. юрид. наук. – Ульяновск., 2000. – 238 с.
57. Научно-практический комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой (постатейный) / Под ред. Мозолина В.П., Малеиной М.Н. – М., Норма. 2004. – 648 с.
58. Оводов А.А. Договор аренды недвижимости // Правовые вопросы недвижимости. – 2006. – № 2. – С. 21.
59. Ожегов С.И., Шведова Н.Ю. Толковый словарь русского языка. – М., Азбуковник. 1997. – 968 с.
60. Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. – М., Статут. 1998. – 598 с.
61. Пронина М.Г. Договор имущественного найма между социалистическими организациями: Дис. ... канд. юрид. наук. – Минск., 1963. – 216 с.
62. Ромашов О.Ж. Развитие договора аренды: история и современность // Хозяйство и право. – 1999. – №9. – С. 6.
63. Ромов Л.Ж. Договор аренды: основные проблемы применения // Российская юстиция. – 2000. – № 9. – С. 16.
64. Савкин С.Ф. Споры, возникающие из правоотношений собственности и аренды (судебно-арбитражная практика) // Государство и право. – 1997. – № 2. – С. 73.
65. Сарнаков И.В. Договор аренды: понятие, признаки, характерные черты, место в системе договорных отношений и основные его положения // Юрист. – 2006. – № 4. – С. 23.
66. Сафиуллин Д.Н. Общие положения о аренде. // Хозяйство и право. – 2000. – № 3. – С. 36.
67. Ситникова Е. Лизинг и суд (некоторые вопросы судебной практики по спорам) // Бизнес-адвокат. – 2002. – № 24. – С. 43.
68. Суханов Е.А. Ограниченные вещные права // Хозяйство и право. – 2005. – № 1. – С. 9.
69. Сыродоев Н.А. Регистрация прав на землю и другое недвижимое имущество // Государство и право. – 1998. – № 8. – С. 91.
70. Тарасенко Ю.А. О выборе способа защиты прав арендатора // Вестник ВАС РФ. – 2005. – № 5. – С. 33.
71. Толмачев О.Ж. Арендные правоотношения // Российская юстиция. – 2002. – № 2. – С. 16.
72. Тотьев К. Публичный договор // Хозяйство и право. – 2002. – №6. – С. 79-80.
73. Учебник. Гражданское право. Часть 2. Обязательственное право / Под ред. Залесского В.В. – М., «МТК «Восточный экспресс». 2002. – 568 с.
74. Фазулина О.Ж. Договор аренды в купли-продажи: отличие и сходства.// Хозяйство и право. – 1998. – № 12. – С. 43.
75. Философский энциклопедический словарь. – М., Советская энциклопедия. 1983. – 876 с.
76. Харитонова Ю. Договор лизинга. – М., Юрайт-М. 2002. – 318 с.
77. Шапкина Г. Договор аренды // Хозяйство и право. – 2003. – № 7. – С. 12.
78. Щенникова Л.В. Вещные права в гражданском праве России. – М., БЕК. 1996. – 468 с.
79. Эрделевский А. Обзор судебной практики Договор аренды в арбитражной практике. // Бизнес-адвокат. – 2002. – № 5. – С. 17.

Материалы юридической практики

1. Постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума ВАС РФ от 01.07.1996 г. № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Вестник ВАС РФ. – 1996. – № 9. – С. 20.
2. Информационное Письмо Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 г. № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» // Вестник ВАС РФ. – 2002. – № 3. – С. 22.
3. Письмо ВАС РФ от 10.09.1993 г. № С-13/ОП-276 «Об отдельных рекомендациях, принятых на совещаниях по судебно-арбитражной практике» // Вестник ВАС РФ. - 1993. - № 11. – С. 104.
4. Постановление Президиума ВАС РФ от 14.02.2006 г. № 9895/05 по делу А41-К1-17831/04 // Вестник ВАС РФ. – 2006. – № 6. – С. 6.
5. Постановление ФАС Поволжского округа т 18.05.1999 г. № А55-208/98-13. // Вестник ВАС РФ. – 1999. – № 9. – С. 32.
6. Постановление ФАС Поволжского округа от 29.02.2000 г. по дело №. А55-362/2000 // Вестник ВАС РФ. – 2000. – № 6. – С. 31.
7. Постановление ФАС Дальневосточного округа от 18.01.2005 г. по делу № Ф03-А73/04-1/4119 // Вестник ВАС РФ. – 2005. – № 5. – С. 17.
8. Постановление ФАС Московского округа от 15.05.2000 г. по делу № КГ-А40/1883-00 // Вестник ВАС РФ. – 2002. – № 1. – С. 6.
9. Вестник ВАС. – 2002. – № 5. – С. 26-27.
1. Ромашов О.Ж. Развитие договора аренды: история и современность // Хозяйство и право. – 1999. – №9. – С. 6. [↑](#footnote-ref-1)
2. Иоффе О.С., Мусин В.А. Основы римского гражданского права. – Л., Издат. ЛГУ. 1974. – С. 126-128. [↑](#footnote-ref-2)
3. Владимирский-Буданов М.Ф. Обзор истории русского права. – Ростов-на-Дону., Феникс. 1995. – С. 580. [↑](#footnote-ref-3)
4. Мейер Д.И. Русское гражданское право (в 2-х ч. Часть 1). По исправленному и дополненному 8-му изд., 1902. – М., Статут. 1997. – С. 261-262. [↑](#footnote-ref-4)
5. Мейер Д.И. Русское гражданское право. Ч.2. – М., Статут. 2002. – С. 163. [↑](#footnote-ref-5)
6. Аграрное право. / Отв.ред. Быстров Г.Е. – М., Юридическая литература. 1996. – С. 252-253. [↑](#footnote-ref-6)
7. Гражданское право: Учебник: В 3 частях. Часть вторая / Под ред. Сергеева А.П., Толстого Ю.К. – М., Проспект. 1997. – С. 150. [↑](#footnote-ref-7)
8. Гутников О. Государственная регистрация права аренды // Хозяйство и право. -1999. – № 5. – С. 117. [↑](#footnote-ref-8)
9. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга первая: Общие положения. – М., Статут. 2001. – С. 276-277; Ефимова Л.Г. О соотношении вещных и обязательственных прав // Государство и право. – 1998. – № 10. – С. 41. [↑](#footnote-ref-9)
10. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга первая: Общие положения. – М., Статут. 2001. – С. 277; Брагинский М.И. К вопросу о соотношении вещных и обязательственных правоотношений. В кн.: Гражданский кодекс России: Проблемы. Теория. Практика / Отв. ред. Маковский А.Л. – М., Юрайт. 1998. – С. 114; Ефимова Л.Г. О соотношении вещных и обязательственных прав // Государство и право. – 1998. – № 10. – С. 44. [↑](#footnote-ref-10)
11. Власова А.В. К дискуссии о вещных и обязательственных правах // Правоведение. – 2000. – № 2. – С. 146-151. [↑](#footnote-ref-11)
12. Кавелин К.Д. Права и обязанности по имуществам и обязательствам в применении к русскому законодательству. Опыт систематического обозрения. – М., Статут. 1999. – С. 66-67. [↑](#footnote-ref-12)
13. Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. – М., Статут. 1998. – С. 240. [↑](#footnote-ref-13)
14. Ефимова Л.Г. О соотношении вещных и обязательственных прав. // Государство и право. – 1998. – № 10. – С.44. [↑](#footnote-ref-14)
15. Гражданское право: Учебник: В 3 ч. Часть вторая / Под ред. Сергеева А.П., Толстого Ю.К. – М., Проспект. 1997. – С. 153. [↑](#footnote-ref-15)
16. Ведомости Съезда народных депутатов РФ и Верховного Совета РФ. – 1992. – № 30. – Ст. 1797. [↑](#footnote-ref-16)
17. Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 35. – Ст. 4135. [↑](#footnote-ref-17)
18. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (в ред. от 29.12.2006) // Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 44. – Ст. 4147. [↑](#footnote-ref-18)
19. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (в ред. от 29.12.2006) // Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 44. – Ст. 4147. [↑](#footnote-ref-19)
20. Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 г. № 200-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2006. – № 50. – Ст. 5278. [↑](#footnote-ref-20)
21. Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ (в ред. от 04.12.2006) // Собрание законодательства РФ. – 2006. – № 23. – Ст. 2381. [↑](#footnote-ref-21)
22. Гражданское право: Учебник: В 3 ч. Часть вторая / Под ред. Сергеева А.П., Толстого Ю.К. – М., Инфра-М. 2004. – С. 154. [↑](#footnote-ref-22)
23. Собрание законодательства РФ. – 1995. – № 10. – Ст. 823. [↑](#footnote-ref-23)
24. Собрание законодательства РФ. – 1995. – № 17. – Ст. 1462. [↑](#footnote-ref-24)
25. Гражданское право: Учебник: В 3 ч. Часть вторая / Под ред. Сергеева А.П., Толстого Ю.К. – М., Инфра-М. 2004. – С. 154. [↑](#footnote-ref-25)
26. Собрание законодательства РФ. – 1997. – № 30. – Ст. 3594. [↑](#footnote-ref-26)
27. Оводов А.А. Договор аренды недвижимости // Правовые вопросы недвижимости. – 2006. – № 2. – С. 21. [↑](#footnote-ref-27)
28. Ведомости Съезда народных депутатов СССР и Верховного Совета СССР. – 1991. – № 26. – Ст. 733. [↑](#footnote-ref-28)
29. Гражданское право: Учебник: В 3 ч. Часть вторая / Под ред. Сергеева А.П., Толстого Ю.К. – М., Инфра-М. 2004. –С. 151. [↑](#footnote-ref-29)
30. Гражданское право: Учебник: В 3 ч. Часть вторая / Под ред. Сергеева А.П., Толстого Ю.К. – М., Проспект. 1997. – С. 151. [↑](#footnote-ref-30)
31. Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. – М., Статут. 1998. – С. 233-234; Щенникова Л.В. Вещные права в гражданском праве России. – М., БЕК. 1996. – С. 97. [↑](#footnote-ref-31)
32. Иоффе О.С. Обязательственное право. – М., Юридическая литература. 1975. – С. 308. [↑](#footnote-ref-32)
33. Пронина М.Г. Договор имущественного найма между социалистическими организациями: Дис. ... канд. юрид. наук. – Минск., 1963. – С. 24-25; Левенсон Д.С. Договор аренды транспортных средств: Дис. ... канд. юрид. наук. – М., 1968. – С. 9-10. [↑](#footnote-ref-33)
34. Материалы конференции "Право собственности и другие вещные права в юридической науке, законодательстве и практике России и зарубежных стран" // Государство и право. – 1999. – № 11. – С. 81. [↑](#footnote-ref-34)
35. Бибиков А.И. Правовые вопросы реализации государственной собственности: Дис. ... докт. юрид. наук. – М., 1993. – С. 381. [↑](#footnote-ref-35)
36. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. – М., Статут. 2000. – С. 440. [↑](#footnote-ref-36)
37. Витрянский В. Договор аренды // Закон. – 2000. – № 11. – С. 14-26. [↑](#footnote-ref-37)
38. Мызров С.Н. Договор аренды: Дис. ... канд. юрид. наук. – Ульяновск., 2000. – С. 24-27. [↑](#footnote-ref-38)
39. Гражданское право: Учебник: В 3 ч. Часть вторая / Под ред. Сергеева А.П., Толстого Ю.К. – М., Проспект. 1997. – С. 152. [↑](#footnote-ref-39)
40. Гражданское право: Учебник: В 2 т. Т. 2. Полутом 1 / Отв. ред. Суханов Е.А. – М., Волтерс Клувер. 2004. – С.382. [↑](#footnote-ref-40)
41. Там же. [↑](#footnote-ref-41)
42. Суханов Е.А. Ограниченные вещные права // Хозяйство и право. – 2005. – № 1. – С. 9. [↑](#footnote-ref-42)
43. Баринова Е. Вещные права - самостоятельная категория? // Хозяйство и право. – 2002. – № 7. – С. 46. [↑](#footnote-ref-43)
44. Мызров С.Н. Договор аренды: Дис. ... канд. юрид. наук. – Ульяновск., 2000. – С. 27. [↑](#footnote-ref-44)
45. Савкин С.Ф. Споры, возникающие из правоотношений собственности и аренды (судебно-арбитражная практика) // Государство и право. – 1997. – № 2. – С. 73. [↑](#footnote-ref-45)
46. Учебник. Гражданское право. Часть 2. Обязательственное право / Под ред. Залесского В.В. – М., «МТК «Восточный экспресс». 2002. – С. 155. [↑](#footnote-ref-46)
47. Информационное Письмо Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 г. № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» // Вестник ВАС РФ. – 2002. – № 3. – С. 22. [↑](#footnote-ref-47)
48. Гражданское право. Учебник. Ч. II. / Под ред. Сергеева А.П., Толстого Ю.К. – М., Проспект.2002. – С.150-156. [↑](#footnote-ref-48)
49. Эрделевский А. Обзор судебной практики Договор аренды в арбитражной практике. // Бизнес-адвокат. – 2002. – № 5. – С. 17. [↑](#footnote-ref-49)
50. Ромов Л.Ж. Договор аренды: основные проблемы применения // Российская юстиция. – 2000. – № 9. – С. 16. [↑](#footnote-ref-50)
51. Учебник. Гражданское право. Часть 2. Обязательственное право / Под ред. Залесского В.В. – М., «МТК «Восточный экспресс». 2002. – С. 156. [↑](#footnote-ref-51)
52. Вестник ВАС. – 2002. – № 5. – С. 26-27. [↑](#footnote-ref-52)
53. Сафиуллин Д.Н. Общие положения о аренде. // Хозяйство и право. – 2000. – № 3. – С. 36. [↑](#footnote-ref-53)
54. Сарнаков И.В. Договор аренды: понятие, признаки, характерные черты, место в системе договорных отношений и основные его положения // Юрист. – 2006. – № 4. – С. 23. [↑](#footnote-ref-54)
55. Фазулина О.Ж. Договор аренды в купли-продажи: отличие и сходства.// Хозяйство и право. – 1998. – № 12. – С. 43. [↑](#footnote-ref-55)
56. Постановление ФАС Поволжского округа т 18.05.1999 г. № А55-208/98-13. // Вестник ВАС РФ. – 1999. – № 9. – С. 32. [↑](#footnote-ref-56)
57. Постановление ФАС Дальневосточного округа от 18.01.2005 г. по делу № Ф03-А73/04-1/4119 // Вестник ВАС РФ. – 2005. – № 5. – С. 17. [↑](#footnote-ref-57)
58. Кузнецова Л. Преимущественное право аренды // Право и экономика. – 2006. – № 2. – С. 18. [↑](#footnote-ref-58)
59. Киндеева Е.А., Пискунова М.Г. Недвижимость: права и сделки. Новые правила оформления. Государственная регистрация. Образцы документов. – М., Юрайт. 2004. – С. 111. [↑](#footnote-ref-59)
60. Гражданское право: В 2 т. Том II. Полутом 1 / Под ред. Суханова Е.А. – М. Волтерс Клувер. 2004. – С. 23. [↑](#footnote-ref-60)
61. Письмо ВАС РФ от 10.09.1993 г. № С-13/ОП-276 «Об отдельных рекомендациях, принятых на совещаниях по судебно-арбитражной практике» // Вестник ВАС РФ. - 1993. - № 11. – С. 104. [↑](#footnote-ref-61)
62. Катунин Д. На аренде основательно не обогатишься // Бизнес-адвокат. – 2004. – № 21. – С. 19. [↑](#footnote-ref-62)
63. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации (части второй) / Под ред. Садикова О.Н. – М., Инфра-М-Норма. 1997. – С.102. [↑](#footnote-ref-63)
64. Левачева Е., Трофимова Н. Снимаем офис // Бизнес-адвокат. – 2005. – № 8. – С. 21. [↑](#footnote-ref-64)
65. Шапкина Г. Договор аренды // Хозяйство и право. – 2003. – № 7. – С. 12; Медведев М., Самоль М. Договор аренды // Бизнес-адвокат. – 2002. – № 9. – С. 19. [↑](#footnote-ref-65)
66. Клинова Г.Н., Мишакова Н.В. О защите прав арендатора // Право и экономика. – 2005. – № 6. – С. 24; Тарасенко Ю.А. О выборе способа защиты прав арендатора // Вестник ВАС РФ. – 2005. – № 5. – С. 33. [↑](#footnote-ref-66)
67. Постановление Президиума ВАС РФ от 14.02.2006 г. № 9895/05 по делу А41-К1-17831/04 // Вестник ВАС РФ. – 2006. – № 6. – С. 6. [↑](#footnote-ref-67)
68. Иванова Е.В. Аренда государственного имущества с правом выкупа // Право и экономика. – 2004. – № 8. – С.25. [↑](#footnote-ref-68)
69. Завидов Б.Д. Договорное право России. – М., ИПК "Лига Разум". 1998. – С. 184-185. [↑](#footnote-ref-69)
70. Базарова А.С. Аренда транспортных средств // Налоги (газета). – 2006. – № 41. – С. 6. [↑](#footnote-ref-70)
71. Маковская С.В. В чьей собственности неотделимые улучшения? // Партнер. – 2006. – № 20. – С. 20. [↑](#footnote-ref-71)
72. Кособродов В.М. К вопросу о предмете договора аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения // Законодательство и экономика. – 2006. – № 1. – С. 21. [↑](#footnote-ref-72)
73. Федеральный закон от 16.07.1998 г. № 101-ФЗ «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения» (в ред. от 22.08.2004) // Собрание законодательства РФ. – 1998. – № 29. – Ст. 3399. [↑](#footnote-ref-73)
74. Алещев И. Перенаем с препятствиями // ЭЖ-Юрист. – 2004. – № 23.– С. 9. [↑](#footnote-ref-74)
75. Калпин А.Г. Договор аренды транспортных средств // Гражданское право. – 2006. – № 2. – С. 19. [↑](#footnote-ref-75)
76. Собрание законодательства РФ. – 2006. – № 50. – Ст. 5278. [↑](#footnote-ref-76)
77. Гражданское право. Часть вторая: учебник / Отв. ред. Мозолин В.П. – М., Юристъ. 2004. – С. 182. [↑](#footnote-ref-77)
78. Кюршунова Н. Обремененное имущество: оправданны ли риски? // ЭЖ-Юрист. – 2006. – № 9. – С. 11; Кособродов В.М. Ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение договора аренды земельного участка // Адвокат. – 2006. – № 1. – С. 21. [↑](#footnote-ref-78)
79. Вестник ВАС РФ. – 2002. – № 3. – С. 11. [↑](#footnote-ref-79)
80. Там же. [↑](#footnote-ref-80)
81. Там же. [↑](#footnote-ref-81)
82. Ахметьянова З.А. Правовая природа арендных отношений // Юрист. – 2006. – № 2. – С. 20. [↑](#footnote-ref-82)
83. Вестник ВАС РФ. – 2002. – № 3. – С. 11. [↑](#footnote-ref-83)
84. Сыродоев Н.А. Регистрация прав на землю и другое недвижимое имущество // Государство и право. – 1998. – № 8. – С. 91. [↑](#footnote-ref-84)
85. Аксюк И.В. Понятие недвижимости и ее оборотоспособность // Северокавказский юридический вестник. – 1998. – № 1. – С. 88. [↑](#footnote-ref-85)
86. Аксюк И.В. Понятие недвижимости и ее оборотоспособность // Северокавказский юридический вестник. – 1998. – № 1. – С. 88. [↑](#footnote-ref-86)
87. Гришаев С.П. Все о недвижимости: Учеб. пособие. – М., БЕК. 2001. – С. 7. [↑](#footnote-ref-87)
88. Бондаренко Д.В. Заключение и регистрация договора аренды нежилых помещений // Право и экономика. – 2006. – № 3. – С. 23. [↑](#footnote-ref-88)
89. Ожегов С.И., Шведова Н.Ю. Толковый словарь русского языка. – М., Азбуковник. 1997. – С. 227, 747. [↑](#footnote-ref-89)
90. Витрянский В.В. Договор аренды и его виды: прокат, фрахтование на время, аренда зданий, сооружений и предприятий, лизинг. – М., Статут. 1999. – С. 182-183. [↑](#footnote-ref-90)
91. Вестник ВАС РФ. – 1996. – № 9. – С. 20. [↑](#footnote-ref-91)
92. Гражданское право России. Часть вторая: Курс лекций / Под ред. Брагинского М.И., Клейна Н.И. – М., БЕК. 1997. – С. 223 [↑](#footnote-ref-92)
93. Булеков М. Договор аренды зданий и сооружений // Фин. Россия. – 1997. – № 18. – С. 15. [↑](#footnote-ref-93)
94. Исрафилов И. Аренда нежилых помещений // Хозяйство и право. – 1997. – № 10. – С. 113; Аксюк И.В. Указ. соч. - С. 97. [↑](#footnote-ref-94)
95. Ожегов С.И., Шведова Н.Ю. Толковый словарь русского языка. – М., Азбуковник. 1997. – С. 559. [↑](#footnote-ref-95)
96. Гришаев С.П. Указ. соч. - С. 90 [↑](#footnote-ref-96)
97. Философский энциклопедический словарь. – М., Советская энциклопедия. 1983. – С. 621. [↑](#footnote-ref-97)
98. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй / Под ред. Садикова О.Н. – М., Инфра-М. 2002. – С. 219. [↑](#footnote-ref-98)
99. Валодин Л.Ф. Предприятие как недвижимость// Хозяйство и право.- 2002.- №4.- С. 17. [↑](#footnote-ref-99)
100. Жариков, Ю.Г. Масевич М.Г. Недвижимое имущество: правовое регулирование. Научно-практическое пособие. – М., БЕК. 2002. – С. 211. [↑](#footnote-ref-100)
101. Возчиков М. Учреждение-арендодатель // ЭЖ-Юрист. – 2006. – № 46. – С. 9. [↑](#footnote-ref-101)
102. Витрянский В. Общее положение о договоре // Хозяйство и право. – 1995. – №12. – С. 15-16. [↑](#footnote-ref-102)
103. Собрание законодательства РФ. – 1995. – № 3. – Ст. 168. [↑](#footnote-ref-103)
104. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой (постатейный)/ Под ред. Садикова О.Н. издание третье, исправленное, дополненное и переработанное. – М., Инфра-М. 2005. – С. 396. [↑](#footnote-ref-104)
105. Дедиков С. Публичный договор // Хозяйство и право. – 2002. – №11. – С. 116. [↑](#footnote-ref-105)
106. Тотьев К. Публичный договор // Хозяйство и право. – 2002. – №6. – С. 79-80. [↑](#footnote-ref-106)
107. Научно-практический комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой (постатейный) / Под ред. Мозолина В.П., Малеиной М.Н. – М., Норма. 2004. – С. 296. [↑](#footnote-ref-107)
108. Тотьев К. Публичный договор // Хозяйство и право. – 2002. – № 6. – С. 80. [↑](#footnote-ref-108)
109. Гришин Л.Ж. Договор проката // Российская юстиция. – 2000. – № 9. – С. 7. [↑](#footnote-ref-109)
110. Учебник. Гражданское право. Часть 2. Обязательственное право / Под ред. Залесского В.В. – М., «МТК «Восточный экспресс». 2002. – С.163-164. [↑](#footnote-ref-110)
111. Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 3. – Ст. 140. [↑](#footnote-ref-111)
112. Дедиков С. Лизинг в лабиринте: поиск спасительной нити. // Бизнес-адвокат. – 2000. – №. 15. – С. 43. [↑](#footnote-ref-112)
113. Харитонова Ю. Договор лизинга. – М., Юрайт-М. 2002. – С. 43. [↑](#footnote-ref-113)
114. Корнев О.Д. Финансовый лизинг// Российская юстиция. – 2001. – № 4. – С. 32. [↑](#footnote-ref-114)
115. Толмачев О.Ж. Арендные правоотношения // Российская юстиция. – 2002. – № 2. – С. 16. [↑](#footnote-ref-115)
116. Ситникова Е. Лизинг и суд (некоторые вопросы судебной практики по спорам) // Бизнес-адвокат. – 2002. – № 24. – С. 43. [↑](#footnote-ref-116)
117. Харитонова Ю. Указ. соч.- С. 42. [↑](#footnote-ref-117)
118. Вестник ВАС РФ. – 2002. – № 1. – С. 6. [↑](#footnote-ref-118)
119. Постановление ФАС Поволжского округа от 29.02.2000 г. по дело № А55-362/2000 // Вестник ВАС РФ. – 2000. – № 6. – С. 31. [↑](#footnote-ref-119)