**Содержание**

Введение

Глава 1. Понятие и юридическая сущность договора аренды

1.1 Понятие договора аренды

1.2 Юридическая природа договора аренды

Глава 2. Правовое регулирование арендных отношений

2.1 Существенные условия договора аренды

2.2 Субъекты и объекты договора аренды. Права и обязанности сторон

Глава 3. Особенность арендных обязательств, относящихся разным видам имущества

3.1 Прокат и аренда транспорта

3.2 Договорные обязательства относящиеся к недвижимому имуществу

3.3 Договор финансовой аренды (лизинга)

Заключение

Библиографический список

# Введение

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

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

Вторая часть Гражданского Кодекса Российской Федерации закрепила принципиально новый подход к оценке правомочий собственника вещи: он вправе совершать в отношении принадлежащего ему на праве собственности имущества любые действия, при этом они не должны противоречить закону и иным правовым актам, а также нарушать права и законные интересы других лиц.

Договор аренды входит в группу сделок, регулирующих отношения по передаче имущества во временное пользование. В отличие от договоров по передаче имущества в собственность, договор аренды не влечет смены титула собственника, а, следовательно, в правовом смысле он оформляет такие отношения товарообмена, при которых товаром является не вещь, а право пользования этой вещью. Имущество по данному договору может передаваться арендатору только в пользование или в пользование и во владение одновременно, не предусматривая при этом права распоряжения им.

Применяя договор аренды, государственные и муниципальные органы власти и управления обеспечивают рациональную организацию в городах и поселках производственных зон, сети общественных и культурных учреждений, бытовых предприятий. В то же время граждане и юридические лица получают возможность вести свою деятельность, затрачивая незначительные (по сравнению с приобретением в собственность) средства на размещение офиса, торговой точки, складских либо производственных помещений и т. п. Это особенно важно для вновь образовавшихся коммерческих организаций и индивидуальных предпринимателей, которые могут освободившиеся финансы направить на иные цели.

В основном многие проблемы в правоприменительной практике возникают при исполнении обязательств по договору аренды. Это, в свою очередь, связано с пробелами законодательного регулирования существенных условий рассматриваемого договора (например, предмет договора). Возникают также определенные трудности и при применении норм об аренде, в том числе аренде зданий, сооружений и предприятий. Кроме того, как в теории, так и на практике существуют проблемы защиты прав арендаторов при изменении и расторжении договора аренды, которые представляют в настоящее время несомненный интерес для науки гражданского права.

Таким образом, проблема выбранной темы исследования заключается в несовершенстве гражданского законодательства, регламентирующего арендные отношения, а также практики его применения. Данные проблемы являются, безусловно, актуальными в настоящее время.

Все сказанное предопределило выбор темы дипломного исследования.

Теоретические и практические вопросы правового регулирования института договора аренды с учетом уровня экономического развития общества и благосостояния его членов не получили системной и комплексной разработки и освещения в научной и практической литературе.

**Целью исследования** является теоретический анализ комплекса проблем гражданско-правового регулирования арендных отношений и разработка предложений по совершенствованию гражданского законодательства и практики его применения в части предмета исследования.

Для достижения поставленной цели были решены следующие **задачи:**

1) уточнено понятие договора аренды в российском гражданском праве и указаны его виды;

2) рассмотрены особенности правового статуса субъектов договора аренды;

3) рассмотрены проблемы реализации норм законодательства Российской Федерации об институте аренды;

4) предложены пути совершенствования норм законодательства об институте аренды в гражданском праве России.

**Объектом исследования** являются гражданские правоотношения, складывающиеся в сфере заключения, изменения и прекращения договора аренды на современном этапе.

**Предметом исследования** является институт аренды и его роль в гражданском обороте, труды отечественных исследователей в этой области и правоприменительная практика.

**Методология и методика исследования** составляют общие и частные методы научного познания, в частности исторический, комплексный, системный, метод анализа и синтеза, аналогии метод сравнительного правоведения, конкретно-социологический метод.

**Структура работы** обусловлена предметом, целью и задачами исследования. Дипломная работа состоит из введения, трех глав, заключения, библиографического списка.

# Глава 1. Понятие и юридическая сущность договора аренды

# 1.1 Понятие договора аренды

В статье 606 ГК договор аренды определен как обязательство, по которому арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование*.* Из данного определения видно, что в арендном правоотношении направленность на передачу имущества во временное пользование уточняется признаком возмездное. Договору аренды посвящена глава 34 ГК.

В параграфе 1 главы 34 ГК выделены общие положения об аренде, которые имеют троякое значение.

Во-первых, поскольку гражданское право предназначено, главным образом, для регулирования возмездных отношений, сущность обязательства определенной направленности в наиболее чистом виде проявляется в возмездном договоре. В силу этого институт аренды избран законодателем в качестве базового для регулирования всех обязательств направленных на передачу имущества во временное пользование. В нем содержатся не только нормы, регламентирующие возмездные отношения по передаче имущества во временное пользование, но и унифицированные правила, обусловленные направленностью обязательства на передачу имущества во временное пользование независимо от его возмездности или безвозмездности.Эти унифицированные положения применимы не только к аренде, но и к безвозмездному пользованию. В статье 689 ГК перечислены арендные правила, применимые к договору безвозмездного пользования.

Во-вторых, несмотря на то, что арендные отношения могут характеризоваться дополнительными особенностями, требующими законодательного закрепления, все они имеют единую основу правового регулирования, предопределенную направленностью на возмездную передачу имущества во временное пользование. Общие положения об аренде представляют собой унифицированные нормы, которые могут применяться к любым видам и разновидностям договора аренды, если иное не установлено правилами об этих договорах (статья 625 ГК).

В-третьих, общие положения об аренде предназначены для непосредственного регулирования простейших арендных отношений, не осложненных иными нормообразующими признаками.

Признак направленности позволяет отграничить договор аренды от иных обязательств, имеющих с арендой внешнее сходство. Так, обязательство аренды, предусматривающее выкуп арендованного имущества путем перечисления определенной суммы арендных платежей, внешне схоже с договором купли-продажи с рассрочкой платежа. Однако правовая природа этих правоотношений принципиально различна. Любой договор купли-продажи, в том числе и с рассрочкой платежа, направлен на передачу имущества в собственность. Порядок и условия оплаты имеют вторичное значение. Они не влияют на направленность обязательства. Поэтому купля-продажа с рассрочкой платежа регламентируется нормами о купле-продаже. Согласно договору аренды, напротив, основной обязанностью собственника является передача имущества во временное владение и пользование арендатору. Наличие в арендном правоотношении элемента купли-продажи, предусматривающего выкуп имущества путем внесения арендной платы, не меняет основной правовой природы договора аренды. Условие о выкупе, то есть о переходе права собственности на договорное имущество, начинает действовать лишь в определенный момент, когда общая сумма выплаченной арендной платы становится равной сумме выкупа. До этого момента обязательство подчиняется нормам об аренде[[1]](#footnote-1).

Арендные отношения разнообразны. Специфика тех или иных видов аренды предопределяется различными факторами. Однако общие положения об аренде, выделенные в параграфе 1 главы 34 ГК, в силу своего унифицированного значения применимы ко всем видам аренды. Соответствующее правило закреплено в статье 625 ГК. Вторичные особенности арендных отношений, предопределяющие формирование конкретных видов договора аренды, лишь уточняют правовое регулирование, обусловленное направленностью на возмездную передачу имущества во временное пользование.

Признак экономического неравенства может быть многоступенчатым. Причем различные уровни экономического неравенства, обусловленные разными субъектными признаками, могут присутствовать в одном виде договора. Если каждый из таких уровней требует специального регулирования, оно должно быть предусмотрено в законе распространяется на договоры проката[[2]](#footnote-2).

Арендодателем по договору аренды здания (сооружения) может быть лицо, осуществляющее сдачу имущества в аренду в качестве постоянной предпринимательской деятельности. Данная специфика, безусловно, требует правового закрепления. Однако в ГК соответствующее регулирование отсутствует. Нормы института аренды зданий (сооружений) отражают особенности предмета договора вне зависимости от того, кто является арендодателем. А положения о прокате к подобным отношениям неприменимы по определению[[3]](#footnote-3).

Несмотря на то, что согласно легальному определению договора проката нормы параграфа 2 главы 34 ГК распространяются только на отношения по поводу движимого имущества, некоторые положения института проката, на наш взгляд, носят унифицированный характер и поэтому до устранения в установленном порядке указанного выше законодательного пробела они могли бы применяться в порядке аналогии закона к тем договорам аренды зданий (сооружений), в которых участвует арендодатель-профессионал.

Определяя место аренды транспортных средств в системе гражданских договоров, необходимо отметить следующее.

Нормообразующее значение специфики транспортного средства реализовано в ГК следующим образом. Ввиду того, что данная специфика в наиболее чистом виде проявляется в таком договоре аренды транспортного средства, который не осложнен оказанием услуг по управлению и эксплуатации, аренда транспортного средства без экипажа является родовым институтом аренды транспортных средств. Нормативная база именно данного договора отражает особенности аренды транспортных средств как таковой. Правила, обусловленные наличием услуг по управлению и эксплуатации, лишь уточняют правовое регулирование, предопределенное спецификой транспортного средства. Причем на некоторые элементы правового регулирования, обусловленные спецификой транспортного средства, фактор оказания услуг не влияет. Нормы, содержащие данные элементы, являются унифицированными. Хотя данные правила не выделены в качестве общих положений об аренде транспортных средств, нетрудно заметить, что они имеются в обоих разделах, регламентирующих указанные разновидности аренды транспортных средств. Так, оба вида договора аренды транспортных средств являются реальными (статьи 632 и 642 ГК). Для них установлена письменная форма (статьи 633 и 643 ГК). Согласно статьям 632 и642 ГК к договорам аренды транспортных средств не применяются правила о возобновлении договора на неопределенный срок и о преимущественном праве арендатора на заключение договора на новый срок. В отличие от общих норм об аренде, предусматривающих диспозитивное право арендатора с согласия арендодателя сдавать имущество в субаренду, арендатор транспортного средства по общему правилу вправе сдавать его в субаренду без согласия арендодателя[[4]](#footnote-4).

Специфика транспортного средства, предопределившая необходимость особой правовой регламентации, проявляется в том, что оно представляет собой сложное техническое устройство и является источником повышенной опасности.

Принадлежность рассматриваемого обязательства к аренде предопределяется тем, что оно, как и любой договор аренды, направлено на возмездную передачу имущества во временное владение и пользование. Указанные родовые признаки обусловили возможность применения к аренде предприятия общих положений об аренде, не противоречащих специфике предприятия. В статье 625 ГК законодатель указал, что общие положения об аренде применяются к договору аренды предприятия, если иное не предусмотрено специальными правилами о нем[[5]](#footnote-5).

Аренда предприятия предполагает наделение арендатора широкими правами по использованию арендованного имущества, вплоть до отчуждения материальных ценностей, входящих в состав имущества арендованного предприятия (статья 660 ГК). На первый взгляд, данные особенности рассматриваемого обязательства противоречат арендной направленности, поскольку направленность на передачу имущества во временное пользование предполагает возврат того же самого индивидуально-определенного имущества.

Отношения аренды предприятий имеют общие признаки с арендой зданий и сооружений. Данная связь обусловлена тем, что предприятие признается разновидностью недвижимости (статья 132 ГК).

Предприятие является недвижимостью не в силу его неразрывной связанности с землей, а по решению законодателя распространить на этот специфический объект особенности правового режима, устанавливаемого для недвижимого имущества"[[6]](#footnote-6). Данное законодательное решение обусловлено тем, что предприятие обладает родовым признаком недвижимости - особой ценностью, предопределяющей необходимость индивидуализации и учета.

Заслуга ГК РФ состоит в том, что он впервые в истории отечественного законодательства выделил договор аренды предприятия в отдельный вид договора аренды имущества и предусмотрел комплекс специальных правил, учитывающих специфику правоотношений, связанных с арендой предприятия как единого имущественного комплекса, используемого для предпринимательской деятельности[[7]](#footnote-7).

Суть отношений, регулируемых нормами института лизинга, состоит в следующем. С одной стороны, лицо (арендатор), не имеющее экономического интереса (или возможности) в приобретении имущества в собственность, испытывает потребность в использовании этого имущества.

С другой стороны, собственник не желает передавать интересующее арендатора имущество в аренду, но готов продать его. С третьей стороны, существует лицо, у которого нет в собственности имущества, необходимого арендатору, но есть денежные средства, которые оно имеет возможность вложить в приобретение этого имущества, с тем чтобы, сдавая его в аренду, получать доходы на вложенный капитал в виде арендной платы. Соединение указанных лиц в одном правоотношении позволяет удовлетворить их экономические интересы. Поскольку данные правоотношения реально существуют, потребовалась правовая база, обеспечивающая их эффективное регулирование.

# 1.2 Юридическая природа договора аренды и отличие его от смежных договоров

Законодательство дает юридическое понятие договору аренды. В соответствии со статьей 606 Гражданского кодекса договором аренды признается гражданско-правовой договор, в силу которого арендодатель обязуется предоставить арендатору определенное имущество во временное владение и пользование или во временное пользование, а арендатор должен уплачивать за это арендодателю арендную плату. При этом плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью.

Необходимо отметить, что «это положение действует лишь тогда, когда арендованное имущество, используется арендатором в соответствии с условиями договора аренды, а если договор подобных условий не содержит, то в соответствии с прямым назначением арендованного имущества[[8]](#footnote-8).

Поскольку отдельные признаки и свойства арендных операций присущи также некоторым другим видов договоров, попытаемся выделить аренду в системе гражданских правоотношений, путем сопоставления с указанными юридическими категориями. В данном случае к юридической категории относятся договорные обязательства и объекты договора аренды.

Рассматривая вопрос о взаимоотношении сторон, касающихся обязательств, работники юридической сферы сталкиваются с такой проблемой, к какой категории относить права арендатора к категории вещных прав, или к сфере обязательственного права. По определению вещное право предоставляет человеку непосредственное господство в той или иной форме над вещью, т.е объектом вещного права является вещь. Обязательственное право-это право одному лицу требовать от другого совершения определенных действий, которые и являются объектом права.[[9]](#footnote-9)

В одной из научных работ автор в своих рассуждениях ссылается на такое противоречие как не соответствие по установлению вещного права, в договоре аренды устанавливается вещное право нанимателя на арендованное имущество и между тем не устанавливается вещное право между нанимателем и нанятой вещью[[10]](#footnote-10). Таким образом, на мой взгляд получается, что договор аренды носит императивный характер поскольку нет свободного волеизъявление со стороны арендатора, так как он не является собственником вещи (материальных ценностей), он не может пользоваться, владеть, распоряжаться имуществом (вещью), но в то же время как арендатор он наделен правом пользоваться и владеть вещью только с согласия арендодателя, т.е. все свои действия по владению пользованию арендатор согласовывает с арендодателем (собственником имущества). Это обстоятельство вносит некоторые сложности во взаимоотношение обеих сторон.

Возвращаясь к юридическому понятию договора аренды, следует отметить тот факт, когда в юридической литературе и нормативно-правовых актах используется терминология, при которой арендодатель именуется одновременно наймодателем, арендатор – нанимателем, а сам договор – договором имущественного найма.

Для договора аренды присущи следующие характерные ему черты, позволяющие рассматривать этот договор в качестве самостоятельного типа гражданско-правовых договоров.

Особенность договора аренды, - он относится к категории гражданско-правовых договоров на передачу имущества, - необходимо отметить, что передача имущества, осуществляемая арендодателем, не сопровождается переходом права собственности на это имущество к арендатору; последний получает имущество лишь во владение и пользование либо только в пользование. Данное обстоятельство может служить верным признаком, отличающим договор аренды от таких договоров, как, например, купля-продажи, мена, заем[[11]](#footnote-11).

Следует выделить еще одну особенность договора аренды: пользование имуществом при аренде обязательно сопряжено с его эксплуатацией со стороны арендатора, с присвоением последним плодов, продукции и доходов, полученных в результате использования арендованного имущества[[12]](#footnote-12). Так же арендатору принадлежит право владения имуществом. Иными словами он получает возможность не только извлекать полезные свойства из арендованного имущества, но и обладать им, быть его титульным владельцем. В тех же случаях, когда эксплуатация соответствующего имущества может осуществляться и без обладания последним, арендатору достаточно получить данное имущество в пользование.[[13]](#footnote-13) Наделение арендатора статусом титульного владельца позволяет наиболее оптимальным образом решить проблему защиты его прав и законных интересов, связанных с арендованным имуществом. Имеется в виду предоставление ему как титульному владельцу вещно-правовых способов защиты от посягательств со стороны третьих лиц на арендованное имущество. Такая возможность вытекает из ст. 305 ГК, согласно которой права на истребование имущества из чужого незаконного владения, а также на защиту прав от нарушений, не связанных с лишением владения, принадлежат также лицу, хотя и не являющемуся собственником, но владеющему имуществом по основанию, предусмотренному законом или договором.

Наделение арендатора статусом титульного владельца позволило законодателю также дополнительно обеспечить его права путем использования другого элемента вещно-правовых отношений, а именно права следования. Эта идея реализована путем включения в Гражданский кодекс РФ специальной нормы, определяющей судьбу аренды при переходе права собственности на арендованное имущество. Переход права собственности или иного ограниченного вещного права на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды.

И еще одна характерная черта договора аренды, относящаяся к праву пользования арендованным имуществом. Во всяком случае, оно не включает в себя правомочие арендатора по передаче арендованного имущества в субаренду. Скорее, Гражданский кодекс РФ предусмотрел обратную презумпцию: арендатор не вправе сдавать арендованное имущество в субаренду, за исключением случаев, когда такое право предоставлено ему арендодателем.[[14]](#footnote-14)

Во-вторых, законодательством предусмотрено детальное регулирование отдельных видов договоров.

В-третьих, выделение отдельных видов договора аренды, за исключением проката, фрахтования на время, лизинга) связано с тем, что каждый вид договора аренды носит специфический характер, отличающий один вид от другого, и поэтому для каждого вида договора требуется особое правовое регулирование. Несмотря на это, законодательство дает ссылку на применение общих положений договора аренды. При таком подходе имеется риск «пропустить» какие-либо объекты, обладающие не меньшей спецификой, и тем самым ограничить их регулирование общими положениями о договоре аренды.[[15]](#footnote-15)

Договор проката выделен в отдельный вид договора аренды исходя, прежде всего из субъектного состава: арендодателем здесь может выступать только лицо, профессионально осуществляющее сдачу имущества в аренду в качестве постоянной предпринимательской деятельности, а также из целей использования арендатором арендованного имущества.

Договор аренды транспортного средства имеет ту особенность, что пользование передаваемым в аренду транспортным средствам требует управления им и его квалифицированной технической эксплуатации силами профессионального экипажа.

В связи с анализом правовой природы договора аренды транспортного средства с предоставлением услуг по управлению и технической эксплуатации определенный интерес вызывает проблема отграничения его от договора перевозки. Наиболее четко она проявляется при сравнении данной разновидности аренды с договором фрахтования, который определен в статье 787 ГК как обязательство, по которому одна сторона (фрахтовщик) обязуется предоставить другой стороне (фрахтователю) за плату всю или часть вместимости одного или нескольких транспортных средств на один или несколько рейсов для перевозки грузов, пассажиров и багажа. Внешнее сходство данных договоров выражается в том, что и при аренде транспортного средства с экипажем, и при фрахтовании транспортное средство как бы используется арендатором (фрахтователем). О.М. Козырь отмечает, что аренда транспортного средства с экипажем «в известной мере смыкается с договором перевозки, что вызвало при разработке ГК предложения о переносе ее в другую главу. Однако в данном случае между собственником транспортного средства и лицом, нанимающим это средство, возникают именно отношения аренды, а уже в процессе эксплуатации транспортного средства арендатором у него складываются отношения с другими лицами по перевозке, которые и урегулированы соответствующими статьями главы 40»[[16]](#footnote-16).

Дополняя приведенные рассуждения О.М. Козырь, можно отметить следующее. В основе разграничения обязательств перевозки и аренды транспортного средства с экипажем лежит признак направленности. Аренда направлена на передачу имущества во временное пользование, а перевозка - на оказание услуг по перемещению груза, пассажира или багажа при помощи транспортного средства[[17]](#footnote-17). Если правоотношение направлено на возмездную передачу имущества во временное пользование, то оно характеризуется признаками, требующими применения к нему арендных правил, какие бы дополнительные обязательства ни вплетались в него. Поэтому отношения по возмездной передаче транспортного средства во временное пользование, в первую очередь, являются арендными. Другое дело, что они могут дополняться обязательством иной направленности. В договоре аренды транспортного средства с экипажем они дополняются обязательством, направленным на оказание услуг по управлению и техническому обслуживанию. Как соотносятся данные услуги с услугами по перевозке - вопрос для самостоятельного анализа. Коротко можно лишь отметить, что если для регулирования перевозочных услуг не имеет значения то, какое транспортное средство используется для их оказания (заказчика или перевозчика), значит, нормы о перевозке приспособлены и для регулирования услуг по управлению транспортным средством и, следовательно, услуги по управлению могут квалифицироваться как перевозка.

Что касается договора лизинга, то основные квалифицирующие признаки, позволяющие выделять его как самостоятельный вид договора аренды, состоят в том, что в этих отношениях помимо арендодателя и арендатора участвует продавец имущества, передаваемого в аренду, а также в том, что правоотношения, вытекающие из этого договора, по своему содержанию представляют сочетание обязательств по аренде и купле-продаже.

Особенность договора аренды, - он относится к категории гражданско-правовых договоров на передачу имущества, - необходимо отметить, что передача имущества, осуществляемая арендодателем, не сопровождается переходом права собственности на это имущество к арендатору; последний получает имущество лишь во владение и пользование либо только в пользование. Данное обстоятельство может служить верным признаком, отличающим договор аренды от таких договоров, как, например, купля-продажи, мена, заем[[18]](#footnote-18).

Черты сходства обнаруживаются между договором ссуды жилого помещения и договором найма жилого помещения. Согласно п. 1 ст. 671 ГК договор найма жилого помещения является возмездной сделкой. Вследствие этого передача жилого помещения в безвозмездное пользование должна быть отнесена к разновидности договора ссуды. В нормах гл. 36 ГК, регламентирующих отношения из договора ссуды, отсутствуют предписания о возможности субсидиарного применения норм о договоре найма жилого помещения. Поэтому при передаче жилого помещения в безвозмездное пользование права и обязанности сторон должны определяться только нормами о договоре ссуды.

Наибольшее сходство договор ссуды имеет с договором аренды, но в отличие от последнего договор ссуды носит безвозмездный характер. Именно безвозмездный характер договора ссуды делает необходимым установление целого ряда специальных правил, отличных от общих положений, регламентирующих договор аренды. Данные специальные правила чаще всего ограничивают правомочия ссудополучателя, который в отличие от арендатора не несет обязанности по предоставлению своему контрагенту встречного удовлетворения, эквивалентного предоставленному ему благу в виде права пользования имуществом.

О сходстве договоров аренды и ссуды свидетельствует норма, согласно которой к договору ссуды соответственно применяются правила, предусмотренные ст. 607, п. 1, абз. 1 п. 2 ст. 610, п. 1, 3 ст. 615, п. 2 ст. 621, п. 1, 3 ст. 623 ГК и регламентирующие арендные отношения (п. 2 ст. 689 ГК).

Распространенная классификация гражданско-правовых договоров по направленности результата позволяет нам отнести и ренту, и аренду к группе договоров, направленных на передачу имущества.

Безусловно, что и рентные, и арендные отношения формируются по поводу какого-либо конкретного имущества и помимо этого имеют по крайней мере еще один признак, позволяющий говорить обывателям о близости, вплоть до смешения, двух абсолютно разных договорных институтов. В качестве такого признака называется встречное удовлетворение, характеризующееся периодичностью его представления.

На самом деле договоры аренды и ренты - разные договорные институты. Единственное, что объединяет эти два института, так это сложность их предмета, который включает "в себя как действия обязанных сторон, в том числе по передаче и принятию имущества (объект первого рода), так и само имущество"[[19]](#footnote-19).

Общность предмета, одним из объектов которого выступает имущество, периодичность представления имущественных благ, которые формируют рентные платежи и арендную плату, часто совпадающая форма их предоставления (натуральная или денежная), а также предусмотренный законодателем как в отношении рентного, так и в отношении арендного договора такой инструмент, как "выкуп", требуют, на мой взгляд, пристального изучения данных договоров в сравнительном аспекте.

В отличие от рентного договора, срок которого является категорией неопределяемой, арендный договор является классическим срочным договором. Кроме того, законодатель относит срок договора аренды к существенным условиям договора данного вида.

Законодатель относит срок к существенным условиям договора аренды. В тех случаях, когда договор аренды заключен без указания срока, речь идет не о неверном договоре, а только о том, что срок действия договора будет обусловлен моментом направления одной из сторон уведомления о своем отказе от договора, при этом принцип эквивалентности обмена в рамках такого договора будет соблюдаться в любое время.

Последнее, на чем хотелось бы остановиться, проводя сравнение между рентным и арендным договором, - это выкуп имущества.

Первое, на что необходимо обратить внимание: что и в отношении рентного, и в отношении арендного договора законодатель использует одно и то же понятие - "выкуп".

Если пытаться проводить параллель между выкупом арендованного имущества и выкупом ренты, следует обратить внимание на следующее. Выкуп арендованного имущества - правовой инструмент, опосредующий переход права собственности на имущество от арендодателя к арендатору. В то время как выкуп ренты - правовой инструмент, прекращающий обязательство плательщика ренты (собственника имущества, составляющего рентный капитал) по уплате рентных платежей. Кроме того, выкуп ренты - одна из гарантий участников рентного договора, который является "некоммерческим", о чем уже говорилось выше.

Подводя итог нашему сравнительному анализу, хочется отметить, что, несмотря на кажущуюся похожесть двух договорных институтов как в их названии, так и в их внешнем проявлении, рентный и арендный договоры являются абсолютно разными правовыми конструкциями, учитывающими различные намерения сторон в момент заключения соответствующих договоров.

Итак, следует признать, что правовая квалификация заемных отношений на основе действующего законодательства вызывает трудности. Даже принцип возвратности, на котором основывают свою позицию суды, к сожалению, слабо подтвержден нормативными актами.

Нередко суды относят арендные и заемные операции к реализации услуг. Так Верховный суд РФ в своем решении пришел к следующему выводу:

"По договору возмездного оказания услуг исполнитель обязуется по заданию заказчика оказать услуги, а заказчик оплатить эти услуги (ст. 779 ГК РФ). Данная норма фактически не исключает возможности распространения правил, касающихся этого договора, и на отношения, вытекающие из договора аренды имущества"[[20]](#footnote-20).

Обычно аренду и заем противопоставляют друг другу, основываясь на том, что при аренде перехода права собственности на имущество нет, а при займе есть. Однако очевидно, что данное противопоставление несущественно для приведенной классификации форм имущественного оборота.

Для займа переход права собственности на имущество является не целью, а следствием особого предмета сделки. Есть вещи, потребляемые в процессе использования, или другие, сама полезность которых заключается в том, что они являются средством оборота - деньгами. Извлечение полезных свойств из этих вещей возможно только посредством их реализации, поэтому заемные отношения предполагают переход права собственности на них.

Между тем предметом сделок остается именно полезность этого имущества, тот эффект, который может извлечь из него заемщик или арендатор. Арендатор возвращает арендодателю то же имущество, заемщик - то же количество вещей, определенных родовыми признаками, оставляя себе извлеченную из этого имущества пользу.

Арендованное имущество не является товаром, так как права собственности на него не переходят к арендатору. Деньги вообще и заемные деньги в частности не являются товаром по определению. Другое имущество, переданное взаймы, также не является для заемщика товаром в экономическом смысле этого понятия, так как заимодавец возвращает ему не денежный эквивалент данного имущества или какое-то иное имущество, а то же самое имущество, обладающее теми же полезными свойствами.

Возвратность, на которую ссылаются арбитражные суды, свидетельствует о том, что предметом отчуждения и при аренде, и при займе является не само имущество, а лишь его полезные свойства. Исходя из этого, можно с уверенностью утверждать, что аренда и заем являются самостоятельными формами имущественного оборота, а классификация видов реализации, закрепленная в налоговом законодательстве, нуждается в соответствующем дополнении.

Особо стоит отметить соотношение аренды и ипотеки. Так ипотека здания или сооружения допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором находится это здание или сооружение, либо части этого участка, функционально обеспечивающей закладываемый объект, либо принадлежащего залогодателю права аренды этого участка или его соответствующей части. Это единственный случай упоминания в ГК именно ипотеки права, принадлежащего залогодателю. В остальных случаях говорится либо о залоге прав, либо о залоге имущественных прав (к которым, кстати, может быть отнесена и аренда). В связи с этим можно предположить, что ст. 340 ГК устанавливает скорее исключение, чем правило.

В свою очередь Закон об ипотеке несколько раз упоминает о возможности ипотеки права аренды, устанавливая для нее особый режим. Так, помимо того, что право аренды является специфическим предметом ипотеки, ипотека этого права может устанавливаться только с согласия арендодателя, и в договоре об ипотеке права аренды арендованное имущество описывается так же, как если бы оно само являлось предметом ипотеки, а также указывается срок аренды. Кроме того, не допускается удостоверение ипотеки закладной, если ее предметом является право аренды предприятия как имущественного комплекса, леса или земельного участка (из состава земель сельскохозяйственного назначения). Если предметом аренды является иное недвижимое имущество, то при удостоверении такой ипотеки закладной в ней указывается точное название имущества, являющегося предметом аренды. При этом указывается лишь точное название арендованного имущества, но не его описание, как это требуется применительно к договору об ипотеке.

В заключение можно отметить, что попытка распространить действие Закона об ипотеке на отношения по ипотеке права аренды путем простого указания последнего в качестве предмета ипотеки является не очень удачной. Прямое применение норм, устанавливающих режим функционирования обычной ипотеки, в ряде случаев просто невозможно и требует определенного творческого подхода, что в свою очередь чревато злоупотреблениями. Таким образом, использованный законодателем в данном случае подход лишь усложнил правоприменение. Принимая во внимание сложность данного вопроса, представляется, что следовало предусмотреть его более подробное правовое регулирование либо в самом Законе об ипотеке, либо в ГК.

С точки зрения договорной практики актуальным является отграничение договора доверительного управления от договора аренды. Аренда как экономико-правовая форма исходит из того, что арендатор использует имущество по своему усмотрению, в соответствии с общим его назначением (например, под офис), но при этом все плоды и доходы от деятельности арендатора принадлежат только ему. Арендатор обязан отдать арендодателю лишь фиксированную часть от своих доходов - арендную плату. Арендодатель при этом не вмешивается в деятельность арендатора и не вправе указывать ему, как использовать помещение, контролировать его предпринимательский бизнес[[21]](#footnote-21).

Доверительное управление имуществом в отличие от аренды предполагает, что собственник имеет право контролировать, как именно используется его собственность, вправе требовать повышения эффективности использования переданного в доверительное управление имущества и вправе требовать от доверительного управляющего всю полученную прибыль от доверительного управления имуществом. Доверительный управляющий имеет право лишь на оговоренный сторонами процент от прибыли, полученной в процессе использования имущества. Он действует исключительно в интересах учредителя управления или выгодоприобретателя, в то время как арендатор действует в своих интересах, соблюдая лишь ограничения, установленные договором. Иначе говоря, в отношениях доверительного управления собственник имущества нанимает профессионального предпринимателя для эффективного использования имущества, предоставляя доверительному управляющему достаточную свободу действий, за вознаграждение от полученной на базе этого имущества прибыли. Доверительный управляющий обязан давать учредителю управления и выгодоприобретателю отчет о своей деятельности, доводить до сведения собственника имущества мотивацию своих действий, осуществлять свою деятельность на правах своеобразного поверенного в делах собственника по управлению недвижимостью[[22]](#footnote-22).

Отношения, внешне напоминающие арендные, не всегда являются таковыми. Так, если вы, к примеру, используете крышу здания для размещения рекламы, то это не значит, что заключен договор аренды. И правило о том, что арендатор имеет преимущественное право заключить договор аренды на новый срок (ст. 621 ГК РФ), к вам применяться не будет.

Акцентируя внимание на безвозмездном пользовании именно недвижимым имуществом, законодатель говорит о "временном пользовании" (п. 1 ст. 689 ГК), а в отношении аренды как в целом (п. 1 ст. 606), так и аренды отдельных видов недвижимого имущества (п. 1 ст. 650 - аренда зданий и сооружений, п. 1 ст. 656 - аренда предприятия, как имущественного комплекса) говорит еще и о "временном владении", хотя в отношении аренды зданий и сооружений это условие не является обязательным. Поскольку основанием сделок во всех названных случаях является получение недвижимого имущества в пользование, можно полагать, что и пользование недвижимым имуществом в этих случаях должно быть одинаковым - с передачей его во временное владение и пользование или только в пользование[[23]](#footnote-23).

Договор аренды является консенсуальным, поскольку считается заключенным с момента достижения сторонами соглашения по его существенным условиям, а момент вступления договора в силу не связан с передачей арендованного имущества арендатору. Собственно передача сданного в аренду имущества арендатору представляет собой исполнение заключенного и вступившего в силу договора аренды со стороны арендодателя.

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

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

Синналагматический характер договора аренды выражается в том, что на стороне арендатора во всех случаях встречное исполнение его обязательств, т.е. исполнение обязательств арендатором по уплате арендной платы обусловлено исполнением арендодателем своих обязанностей по передаче имущества во владение и пользование арендатору. Отсюда следует, в соответствии с законодательством взамообязательства, это означает, что 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 настоящего Кодекса и потребовать возмещения убытков, причиненных задержкой исполнения, либо потребовать расторжения договора и возмещения убытков, причиненных его неисполнением.

# Глава 2. Правовое регулирование арендных отношений

# 2.1 Существенные условия договора аренды

Суждение о существенных условиях в гражданско-правовых договорах сводится к тому, что существенным условием договора аренды является его предмет, под которым понимается имущество, передаваемое в аренду.

Пункт 1 статьи 432 ГК содержит определение существенных условий договора, к каковым относятся условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

По нашему мнению, само понятие «существенные условия договора» определяется путем указания на последствия отсутствия таких условий в договоре. Кроме того, содержание и само существование одной из важнейших категорий договорного права ставится в зависимость от техники законодательной работы.

Для выяснения сути понятия «существенные условия договора» необходимо ответить на вопрос, о каком аспекте понятия «договор» идет речь, когда мы анализируем проблему существенных условий договора. В тексте гражданского кодекса как тождественное договору используется понятие соглашение. Чаще всего соглашением называется договор, обеспечивающий исполнение основного договора либо уточняющий одно из его условий, либо изменяющий его содержание. Применяются также другие термины для обозначения гражданского договора-протокола о результатах торгов, передаточный акт, государственный контракт. Понятие договора раскрывается через его содержание, т.е. совокупность составляющих его условий, без закрепления прав и обязанностей сторон по поводу условий договор теряет свои функции.[[24]](#footnote-24)

Принимая во внимание легальное определение договора аренды, а именно: по договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование, можно сделать вывод о том, что условия о сроке аренды и об арендной плате, безусловно, относятся к существенным условиям договора аренды. Другое дело, что Гражданский кодекс РФ включает в себя диспозитивные нормы, позволяющие определить данные условия договора на тот случай, когда в тексте договора не имеется соответствующих пунктов, однако данное обстоятельство отнюдь не означает, что условия о сроке аренды и арендной плате не являются существенными условиями всякого договора аренды.

В Гражданском Кодексе п. 1 ст. 432 указано существенное условие характерное для всех гражданско-правовых договоров. Речь идет о предмете договора. При этом следует учитывать, что предмет рассматривается не только в юридическом аспекте в соответствии с юридической терминологией, но и приобретает другое значение, так как вытекает из обязательств. По мнению «Договор, представляет собой действия (или бездействие), которые должна совершить обязанная сторона или, соответственно, воздержаться от их совершения»[[25]](#footnote-25).

Предмет договора является существенным условием договора аренды. В договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

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 настоящего Кодекса и потребовать возмещения убытков, причиненных задержкой исполнения, либо потребовать расторжения договора и возмещения убытков, причиненных его неисполнением.

Вторая группа существенных условий включает в себя условия, необходимые для договоров данного вида. Необходимо отметить, что ранее действовавшее законодательство выводило необходимость соответствующих условий из характера самого договорного правоотношения, независимо от того, что указано в законе, то есть признавало необходимость данного условия для данного вида договоров в качестве самостоятельного источника определения существенных условий договора. Иными словами, наряду с существенными условиями договора, которые были признаны таковыми по суду, традиционно выделялись в качестве самостоятельных существенные условия договора, которые хотя и не признаны таковыми по закону, но необходимы для договоров данного вида. Исходя из буквального прочтения нормы, содержащейся в п. 1 ст. 432 ГК, теперь к существенным относятся только те условия, которые названы в законе или ином правовом акте либо как существенные, либо как необходимые для договоров данного вида[[26]](#footnote-26).

К третьей группе существенных условий относятся условия договора, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные для договоров данного вида. Например, в соответствии с п. 4 ст. 15 Федерального закона от 29 октября 1998 г. «О лизинге»[[27]](#footnote-27) договор лизинга должен содержать следующие существенные положения: точное описание предмета лизинга; объем передаваемых прав собственности; наименование места и указание порядка передачи предмета лизинга; указание срока действия договора лизинга; порядок балансового учета предмета лизинга; перечень дополнительных услуг, предоставленных лизингодателем на основании договора комплексного лизинга; указание общей суммы договора лизинга и размера вознаграждения лизингодателя; порядок расчетов; определение обязанности лизингодателя или лизингополучателя застраховать предмет лизинга от связанных с договором лизинга рисков, если иное не предусмотрено договором[[28]](#footnote-28).

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

На практике можно встретить такие случаи, при которых к существенным условиям могут относиться не все условия договора, которые при заключении договора содержались в оферте или акцепте. Рассмотрим случай из судебной практики. Арендодатель обратился в арбитражный суд с иском к арендатору о взыскании задолженности по арендной плате, стоимости затрат по уборке территории, прилегающей к арендуемому зданию, а также неустойки за просрочку платежа.

Возражая против заявленного иска, ответчик сослался на то, что требования истца относятся к периоду до заключения договора аренды, в связи, с чем не подлежат удовлетворению.

Принимая решение, суд руководствовался пунктом 3 статьи 425 ГК РФ, согласно которому стороны вправе установить, что условия заключенного ими договора применяются к их отношениям, возникшим до заключения договора.

Между истцом и ответчиком был заключен договор аренды здания, согласно которому арендатор обязался ежемесячно вносить арендную плату, а также возмещать арендодателю расходы по уборке территории, прилегающей к арендуемому зданию. За просрочку платежа предусмотрена неустойка.

Данное здание было передано ответчику по акту приема – передачи до заключения договора аренды и фактически использовалось им в течение этого времени.

В договоре стороны установили, что его условия распространяются на отношения, возникшие с даты подписания ими акта приема – передачи здания.

Учитывая изложенное, суд первой инстанции признал иск подлежащим удовлетворению в полном объеме.

Суд апелляционной инстанции решение в части взыскания договорной неустойки отменил, а в части взыскания арендной платы и расходов по уборке территории за период фактического использования ответчиком здания оставил без изменения. При этом суд исходил из следующего.

В соответствии с пунктом 1 статьи 425 ГК РФ договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения.

Достижение сторонами соглашения о применении к их отношениям, сложившимся до заключения договора, условий об обязанности арендатора по внесению арендной платы и возмещению арендодателю расходов по уборке прилегающей к арендуемому зданию территории свидетельствует только о согласии арендатора оплатить фактическое использование им здания и расходы, понесенные арендодателем в этот период на условиях, предусмотренных договором аренды, и не означает, что непосредственная обязанность по их исполнению возникла у ответчика ранее заключения самого договора[[29]](#footnote-29).

В связи с этим у суда первой инстанции не имелось оснований признавать, что ответчиком нарушены договорные обязательства в период, когда между сторонами имели место лишь фактические отношения, и удовлетворять иск о взыскании договорной неустойки за период, предшествовавший заключению договора[[30]](#footnote-30).

В этом случае, отношения, которые возникли до заключения договора содержали существенные условия о предмете договора по поводу передачи имущества и его оплаты, которые по своему существу не были отнесены к существенным условиям, поскольку не был подписан акт приема-передачи, свидетельствующим о фактическом переходе права на пользование имуществом, подтверждающим это право, несмотря на использование здание и выполнение иных обязательств, предусмотренных законом. Соответственно можно сделать вывод, что у арендодатель направил предложение (оферту) заключить договор на аренду здания, арендатор принял данное предложение, дав согласие (акцепту) на выполнение обязательств по арендной плате и возмещению расходов по уборке территории прилегающей к арендованному зданию. Согласно Гражданскому Кодексу определение существенных условий договора, относятся условия все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение. В данном случае по этим условиям: по арендной плате, и возмещению расходов по уборке территории прилегающей к арендованному зданию было достигнуто соглашение, отсюда следует, что они являются существенными. После заключения договора аренды здания, условия которые содержались в оферте и акцепте перестали являться таковыми, поскольку соглашение сторон о том, что условия договора аренды применяются к их фактически сложившимся до его заключения отношениям, не означает, что непосредственная обязанность сторон по исполнению условий договора аренды возникла ранее заключения договора.

В законодательных актах, действовавших в России непосредственно до принятия нового Гражданского кодекса, срок договора аренды также рассматривался в качестве существенного условия договора. При отсутствии в договоре аренды условия о сроке его действия договор считался незаключенным.

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

Законом могут быть предусмотрены предельные сроки договора в отношении отдельных видов аренды или аренды отдельных видов имущества. В этом случае, независимо от того, указали ли стороны какой-либо срок аренды в договоре. По истечении установленного законом предельного срока договор аренды будет считаться прекращенным. Например, Сызранская дума Самарской области вынесла постановление о сроках для объектов недвижимого имущества из постановление ст. 6 «Договор аренды может быть заключен на любой срок, определенный сторонами. Предельный срок аренды ограничивается 49 годами, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации. Для объектов недвижимого имущества договор заключенный срок от 1 года до 3-х лет является краткосрочным, от 3-х до 10-среднесрочным, свыше 10 и до 49 лет - долгосрочным»[[31]](#footnote-31).

Особое внимание следует уделить вопросу о праве арендатора на возобновление арендных отношений. Согласно гражданскому законодательству стороны сами определяют временной аспект правоотношений, исключая случаи установление сроков законодательством. При окончании договорных обязательств, если стороны не имеют претензий по отношению друг к другу, то договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены ранее договором. Арендатору, надлежащим образом исполнявшему свои обязанности, при прочих равных условиях было предоставлено преимущественное перед другими лицами право на возобновление договора аренды.

Данные законоположения активно применялись в арбитражно - судебной практике в целях защиты прав и законных интересов добросовестных арендаторов, в чем можно убедиться, ознакомившись с одним из разъяснений Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. Действующим законодательством не запрещено проведение конкурса на право заключать договор аренды нежилого помещения до истечения срока действия ранее заключенного арендного договора. Однако при проведении арендодателем такого конкурса в условиях его проведения должно быть указано, что новый договор может быть заключен только после истечения срока действия первоначального договора. Если же на конкурс выставлено имущество, обремененное соответствующими обязательствами, но без этой оговорки, арендатор вправе предъявить в суд требование о признании конкурса недействительным[[32]](#footnote-32).

При проведении конкурса арендодатель должен поставить в известность его участников о том, что арендатор, имеющий с арендодателем договор, обладает преимущественным перед другими лицами правом на его возобновление.

Если с победителем конкурса договор аренды еще не заключен, а арендодатель уклоняется от заключения договора с прежним арендатором, последний вправе обратиться в арбитражный суд с иском об обязании арендодателя заключить с ним договор аренды на условиях, предложенных победителем конкурса. При доказанности требований арендатора они подлежат удовлетворению.

В случае, когда с победителем конкурса уже заключен договор аренды, прежний арендатор может предъявить к арендодателю соответствующий иск о возобновлении с ним договора аренды. При этом в качестве третьего лица привлекается победитель конкурса, с которым заключен договор. При подтверждении требований прежнего арендатора суд производит замену арендатора, заключившего договор аренды, указывая об этом в решении[[33]](#footnote-33). Данные разъяснения не утратили своего значения и в настоящее время.

Гражданский кодекс РФ сохранил за арендатором, надлежащим образом исполнявшим свои обязанности, преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок. Такое письменное уведомление приобретает решающее значение в случаях, когда арендодатель отказывает арендатору в заключении договора на новый срок и вместе с тем заключает договор аренды с иным лицом. В подобной ситуации арендатор получает право потребовать в суде перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору аренды и плюс к этому возмещения убытков, причиненных ему в связи с отказом арендодателя в заключении договора на новый срок. Если же к этому моменту арендатор утратил интерес к возобновлению арендных отношений, он может потребовать от арендодателя только возмещения убытков.

В случаях, когда по окончании срока договора аренды арендатор продолжает пользоваться имуществом, а арендодатель против этого не возражает, договор будет считаться возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок. Следовательно, каждая из сторон может потребовать расторжения такого договора, предупредив контрагента не менее чем за три месяца[[34]](#footnote-34).

Договор аренды на срок более года, а если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, независимо от срока, должен быть заключен в письменной форме (в соответствии со ст. 609 п. 1).

Что же касается заключение договора между гражданами, является обязательная письменная форма требуется только в том случае, когда договор заключается на срок более одного года. Договор аренды на сумму превышающий 10 МРОТ должен быть заключен в простой письменно форме независимо от его срока. При этом суммой договора аренды следует считать стоимость арендованного имущества или размер арендной платы за весь срок аренды, в зависимости от того, какая величина из них больше. Гражданский кодекс предъявляет особые требования и к форме договора аренды недвижимости. Помимо того, что договор должен быть заключен в письменной форме, стороны обязаны составить один документ и подписать его (пункт 1 статья 651). Простого обмена письмами по поводу аренды помещения или здания недостаточно.

Кроме того, если договор аренды зданий (сооружений) заключен на срок не менее года, то он подлежит обязательной государственной регистрации и считается заключенным только с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр. Для подтверждения того факта, что в отношении помещений должен соблюдаться такой же порядок, понадобилось заседание Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ, который и сообщил о своей позиции в Информационном письме от 1 июня 2000 года № 53[[35]](#footnote-35), рекомендовав к договорам аренды нежилых помещений применяться правила, предусмотренные для зданий. До этого налоговые органы и некоторые эксперты успели объявить, что регистрировать аренду помещений нужно в любом случае, так как в Гражданском кодексе минимальный срок, не требующий регистрации, для таких договоров не установлен.

Регистрация сделок с недвижимостью регулируется Федеральным законом от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»[[36]](#footnote-36). Определяя, подлежит ли тот или иной договор государственной регистрации, сторонам нужно быть очень внимательными. Ведь иногда может быть случайно допущена ошибка в указании срока договора, которая при отсутствии регистрации повлечет за собой недействительность аренды. Например, на практике очень часто встречается указание, что договор действует «с 1 января одного года по 1 января следующего года». Подписав такой договор, арендатор и арендодатель полагают, что согласовали срок, равный году, и не заботятся о государственной регистрации. И совершенно напрасно, потому что годом считается срок с 1 января по 31 декабря включительно, а вышеприведенный срок означает, что договор действует один год и один день, то есть без регистрации недействителен.

Зато наличие в тексте договора фразы: «Срок действия договора - с 1 января до 31 декабря», наоборот, значит, что продолжительность согласованного сторонами периода аренды на 1 день меньше, чем год, так как предлог «до» означает, что 31 декабря в срок не включается[[37]](#footnote-37).

Особым образом регулируется форма договора аренды, предусматривающего переход в последующем права собственности на это имущество к арендатору[[38]](#footnote-38).

Что касается договора аренды движимого имущества, содержащего условие о праве арендатора на его выкуп, то такой договор может быть заключен в любой форме, предусмотренной для совершения сделки, поскольку в главе 30 Гражданского кодекса РФ отсутствуют какие-либо специальные правила, регулирующие форму договора купли-продажи движимого имущества.

В соответствии с п. 2 ст. 609 ГК договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом. В этом смысле «иное» установлено в отношении аренды таких объектов недвижимости, как здания или сооружения, которые подлежат государственной регистрации только в том случае, если они заключены на срок не менее года, а в остальных случаях для их вступления в силу достаточно заключения договора в простой письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами.

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

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

В Гражданском кодексе РФ имеются положения, позволяющие определить как общие признаки объектов недвижимого имущества, так и примерный объектов недвижимости[[39]](#footnote-39).

В соответствии со ст. 130 ГК к недвижимым вещам относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Однако указанные признаки присущи не всем объектам недвижимости. К числу таких объектов недвижимости относятся земельные участки, участки недр и водные объекты, которые названы в Гражданском кодексе РФ и являются самостоятельными основными объектами недвижимости. Указанные объекты недвижимости в юридической литературе нередко относятся к так называемой недвижимости по природе[[40]](#footnote-40).

Земельные участки относятся к тем объектам недвижимости, в отношении которых законодательством могут быть установлены ограничения на участие в имущественном обороте. Об этом свидетельствует, в частности, норма, содержащаяся в п. 3 ст. 129 ГК, согласно которой земля и другие природные ресурсы могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому иными способами в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле и других природных ресурсах.

Поэтому объектами договора аренды в настоящее время можно признать лишь те земельные участки, которые уже принадлежат на праве собственности гражданам и юридическим лицам. В силу особой общественной значимости оборот земельных участков законодательно ограничен в публичных интересах, так же и как содержание прав всякого землепользователя или природопользователя, включая собственников. Оборот земельных участков и иных природных ресурсов должен осуществляться лишь в той мере, в которой он допускается специальным законодательством – законами о земле и других природных ресурсах.

Так же, как и земельные участки, самостоятельными объектами недвижимости признаются участки недр и обособленные водные объекты. Они также, как и земельные участки, являются недвижимостью в силу их естественных физических свойств, а не потому, что составляют единое целое с земельным участком. В противном случае было бы невозможно установление права собственности на недра вне зависимости от права собственности на землю[[41]](#footnote-41).

Такие объекты недвижимости, как леса и многолетние насаждения, относятся к недвижимому имуществу в силу их неразрывной связи с землей и невозможности перемещения без несоразмерного ущерба их назначению. Вместе с тем от договоров с указанными объектами как недвижимым имуществом следует отличать сделки, по которым лес и многолетние насаждения реализуются как движимое имущество, когда, например, продаются «лес на корню» или срубленные деревья. В последнем случае нормы Гражданского кодекса РФ о сделках с недвижимостью не подлежат применению, а соответствующие договоры заключаются по правилам продажи движимого имущества.

Здания и сооружения также являются объектами недвижимого имущества по признакам неразрывной связи с землей и невозможности в силу этого их перемещения без несоразмерного ущерба их назначению.

Право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации. По мнению некоторых авторов, отсутствие обязательной государственной регистрации объектов незавершенного строительства порождает сомнения в их юридической природе как недвижимости. Это означает, что до государственной регистрации вновь создаваемое имущество не может считаться недвижимым[[42]](#footnote-42).

Однако, на наш взгляд, после введения в действие Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июля 1997 года[[43]](#footnote-43) данный вопрос решается однозначно: согласно п. 2 ст. 25 Закона в случае необходимости совершения сделки с объектом незавершенного строительства право на указанный объект недвижимого имущества регистрируется на основании документов, подтверждающих право пользования земельным участком для создания объектов недвижимого имущества, а также документов, содержащих описание объекта незавершенного строительства.

Официальная позиция судебной практики по вопросу о возможности отнесения объектов незавершенного строительства к недвижимому имуществу нашла отражение в постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25 февраля 1998 г. № 8 «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»[[44]](#footnote-44).данное постановление включает в себя разъяснение, согласно которому по смыслу ст. 130 ГК и ст. 25 Закона о государственной регистрации не завершенные строительством объекты, не являющиеся предметом действующего договора строительного подряда, относятся к недвижимому имуществу. Поэтому при разрешении споров о праве собственности на незавершенные строительством объекты судам необходимо руководствоваться нормами, регулирующими правоотношения собственности на недвижимое имущество и совершение сделок с ним, с учетом особенностей, установленных для возникновения права собственности на незавершенные строительством объекты и распоряжения ими.

Спорный характер носит также вопрос об отнесении к недвижимому имуществу нежилых помещений внутри зданий. Дело в том, что нормы Гражданского кодекса РФ, регулирующие отношения, связанные с оборотом объектов недвижимости, не имели в виду в качестве таковых нежилые помещения. Вместе с тем Кодекс допустил возможность отнесения к недвижимости федеральным законом и иных объектов, не предусмотренных Гражданским кодексом РФ. В Федеральном законе «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» в перечень объектов недвижимого имущества включены нежилые помещения. Следовательно, специальные правила, регулирующие договор продажи недвижимости, подлежат применению в полном объеме и к отношениям, связанным с продажей нежилых помещений.

Из этой же серии и другой вопрос: что подлежит государственной регистрации, когда речь идет об аренде недвижимого имущества. Гражданский кодекс РФ установил, что в этом случае подлежит государственной регистрации договор аренды недвижимости. Отсюда и четкое юридическое последствие: договор аренды недвижимого имущества считается заключенным с момента его государственной регистрации.

Вместе с тем Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» включает в себя ст. 25, которая имеет название «Государственная регистрация права аренды недвижимого имущества» и устанавливает правило, согласно которому право аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законодательством Российской Федерации[[45]](#footnote-45).

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

Необходимо учитывать также положение, содержащееся в п. 2 ст. 13 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», согласно которому регистрация договора аренды объекта недвижимого имущества возможна только при наличии государственной регистрации ранее возникших прав на данный объект. В едином государственном реестре прав.

Поскольку с государственной регистрацией договора аренды недвижимости законодатель связывает момент заключения договора, важно напомнить о том, какими правовыми средствами защиты обладает каждая из сторон договора при уклонении контрагента от государственной регистрации договора аренды недвижимости. Имеется в виду норма, содержащаяся в п. 3 ст. 165 ГК, в соответствии с которой если сделка, требующая государственной регистрации, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о регистрации сделки. В этом случае сделка регистрируется в соответствии с решением суда[[46]](#footnote-46)

# 2.2 Субъекты и объекты договора аренды. Права и обязанности сторон

В целях изучения договора аренды условия этого договора могут быть разделены на две группы: первую группу представляют собой условия, регулирующие по преимуществу обязанности арендодателя, вторую – определяющие основные обязанности арендатора. Указанным основным обязанностям соответственно арендодателя и арендатора противостоят права требования контрагента. Важное значение имеют также предусмотренные законом последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения со стороны арендодателя или арендатора соответствующих условий договора.

Субъектами договора аренды являются арендодатель и арендатор.

Арендодателем имущества по договору аренды может быть его собственник либо иное лицо, управомоченное законом или собственником сдавать имущество в аренду. Формулируя это положение, законодатель, конечно же, принимал во внимание, что сдача имущества в аренду представляет собой форму распоряжения этим имуществом. Отсюда арендодателем выступает тот, кто вправе распоряжаться соответствующим имуществом. В первую очередь этим правом наделен собственник, поскольку субъективное право собственности включает в себя в качестве одного из основных элементов правомочие по распоряжению имуществом[[47]](#footnote-47).

**Обязанности арендодателя.** Основная обязанность арендодателя по договору аренды – предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению этого имущества вместе со всеми его принадлежностями и относящимися к нему документами. Имущество, сданное в аренду, должно быть передано арендатору в срок, предусмотренный договором, а при его отсутствии – в разумный срок. При невыполнении этой обязанности арендодателем арендатор получает право истребовать арендованное имущество в соответствии со ст. 398 ГК и потребовать от арендодателя возместить убытки, причиненные в результате несвоевременной передачи арендованного имущества. Если же арендатор в результате задержки в передаче имущества потерял интерес к исполнению договора аренды, он может поступить иным образом: заявить требования о расторжении договора и о возмещении арендодателем убытков, причиненных неисполнением договорных обязательств[[48]](#footnote-48).

Передаваемое арендатору имущество должно соответствовать условиям договора и назначению этого имущества. Поэтому арендодатель не несет ответственности за недостатки арендованного имущества, которые были им оговорены при заключении договора аренды или были заранее известны арендатору, не отвечает арендодатель также и за те недостатки, которые арендатор должен был обнаружить во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора или передаче имущества в аренду.

Во всех остальных случаях ответственность за недостатки сданного в аренду имущества возлагается на арендодателя. Речь идет о таких недостатках, которые препятствуют использованию арендованного имущества по его назначению как полностью, так и частично.

В подобных случаях арендатор может воспользоваться предоставленными ему гражданским кодексом РФ способами защиты нарушенного права, а именно: потребовать от арендодателя либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещение расходов, произведенных им для устранения недостатков арендованного имущества; непосредственно удержать сумму понесенных им расходов по устранению таких недостатков из причитающихся арендодателю арендных платежей при условии предварительного уведомления об этом арендодателя; потребовать досрочного расторжения договора[[49]](#footnote-49).

Арендодателю предоставлена единственная возможность избежать отмеченных негативных последствий. Для этого он, получив соответствующее уведомление арендатора, должен без промедления заменить предоставленное арендатору имущество другим аналогичным имуществом в надлежащем состоянии или безвозмездно устранить недостатки сданного им в аренду имущества.

Гражданский кодекс РФ не исключает возможности сдачи в аренду имущества, обремененного правами третьих лиц, которые сохраняют свою силу и в период действия договора аренды.

Кроме того, при определенных условиях, а именно: когда для арендатора имеется реальная опасность утратить свое право аренды на имущество должника вследствие обращения третьим лицом – кредитором арендодателя взыскания на сданное внаем имущество, - арендатор может за свой счет удовлетворить соответствующие требования кредитора без согласия должника – арендодателя. В этом случае права кредитора по обязательству, в котором арендодатель выступает в роли должника, перейдут к арендатору в порядке суброгации.

Обязанности арендодателя не исчерпываются передачей арендатору сданного внаем имущества. До окончания срока действия договора аренды данное обязательство сохраняет двусторонний характер.

Распределяя между сторонами договора аренды обязанности по содержанию сданного внаем имущества и принимая во внимание временный характер.

Распределяя между сторонами договора аренды обязанности по содержанию сданного в наем имущества и принимая во внимание временный характер владения и пользования арендатора арендованным имуществом, обязанности по осуществлению капитального ремонта сданного в аренду имущества законодатель возложил на арендодателя; иное может быть предусмотрено законом или договором. Капитальный ремонт должен производиться арендодателем за свой счет в срок, установленный договором, а если такой срок в договоре не указан либо имеется неотложная необходимость, арендодатель должен производить капитальный ремонт в разумный срок. В случае невыполнения арендодателем данной обязанности капитальный ремонт может быть осуществлен арендатором, который вправе потребовать от арендодателя возмещения произведенных затрат либо зачесть их в счет подлежащей внесению арендной платы[[50]](#footnote-50).

Помимо обязанности по осуществлению капитального ремонта арендодатель должен воздерживаться от любых действий, создающих для арендатора препятствия в пользовании сданным внаем имуществом в соответствии с его назначением, предусмотренным договором.

Несколько сложнее решается вопрос об иных лицах, выступающих в роли арендодателя, поскольку они должны быть наделены соответствующими правомочиями законом или самим собственником. В силу закона таким правом обладают, к примеру, субъекты права хозяйственного ведения: государственные и муниципальные унитарные предприятия. Правда, сдавать в аренду недвижимое имущество они вправе только с согласия собственника в лице его уполномоченного органа.

Что касается субъектов оперативного управления, то казенное предприятие может выступить в качестве арендодателя государственного имущества лишь с согласия собственника, а учреждение ни при каких условиях не вправе сдавать в аренду закрепленное за ним имущество, а также имущество, приобретенное им за счет средств, выделенных учреждению по смете.

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

Государственное имущество, относящееся к собственности субъектов Российской Федерации, а также муниципальное имущество, должны сдаваться в аренду в порядке, определяемом правовым актом соответствующего субъекта Российской Федерации, а при отсутствии такого правового акта, определяющего орган, управомоченный сдавать указанное имущество в аренду, арбитражно – судебная практика признает надлежащими арендодателями соответствующие комитеты по управлению имуществом[[51]](#footnote-51).

Как известно, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, а также муниципальные образования признаются самостоятельными субъектами права собственности, хотя ранее объекты, охватываемые правом собственности названных субъектов, составляли единый фонд государственного имущества. В связи с этим до настоящего времени не прекращаются споры между указанными субъектами права собственности, касающиеся разграничения правомочий последних на распоряжение имуществом, в том числе путем передачи его в аренду. Такие споры и сегодня разрешаются арбитражными судами на основе постановления Верховного Совета РСФСР от 27 декабря 1991 года № 3020-1 «О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность»[[52]](#footnote-52), а также иных правовых актов, регулирующих порядок отнесения различных объектов к федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации и муниципальной собственности.

Вместе с тем следует учитывать, что все объекты, относящиеся к государственной или муниципальной собственности, делятся на две категории: во-первых, это имущество, которым государство или муниципальное образование обладает непосредственно, то есть имущество, не закрепленное за другими юридическими лицами на вещном праве. Такое имущество составляет казну государства (муниципального образования). В отношении этого имущества государство, муниципальное образование в лице уполномоченных органов сохраняет свое право собственности в полном объеме и может им распоряжаться по своему усмотрению, в том числе путем передачи указанного имущества в аренду.

Ко второй категории относится имущество, закрепленное государством или муниципальным образованием за юридическими лицами на праве хозяйственного ведения, оперативного управления либо ином вещном праве. В отношении этого имущества за государством (муниципальным образованием), а также за уполномоченными ими органами сохраняются лишь те правомочия собственника, которые прямо указаны в законе.

Что касается арендатора, то в этом качестве могут выступать всякий дееспособный гражданин либо организации, являющаяся юридическим лицом. Во всяком случае Гражданский кодекс РФ не содержит каких-либо специальных правил, ограничивающих права субъектов имущественного оборота на получение в аренду имущества[[53]](#footnote-53).

**Обязанности арендатора.** Можно выделить три основные обязанности арендатора, вытекающие из договора аренды. Во-первых, арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, то в соответствии с назначением имущества. Законодатель в этой норме, устанавливая соответствующую обязанность арендатора, делает акцент не на слове «пользоваться», а на том, что такое пользование должно соответствовать договору или назначению имущества. Данный вывод можно подтвердить тем, что отрицательные последствия предусмотрены не на тот случай, когда арендатор фактически не использует арендованное имущество, а как следствие пользования указанным имуществом не в соответствии с условиями договора или назначением имущества, что может повлечь за собой расторжение договора и возмещение убытков.

В процессе пользования имуществом, если иное не установлено законом или договором, арендатор обязан поддерживать его в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести бремя расходов на содержание арендованного имущества.

Что касается собственно пользования арендованным имуществом, то его нельзя рассматривать в качестве обязанности арендатора, поскольку именно в этом заключается интерес последнего. В качестве же обязанности арендатора, связанной с пользованием арендованным имуществом, следует признать необходимость соблюдать установленные законом либо предусмотренные договором ограничения.

В частности, некоторые правомочия, вытекающие из права пользования арендованным имуществом, арендатор может реализовать лишь с согласия арендодателя. Речь идет об особых правомочиях, использование которых может иметь результатом распоряжение арендованным имуществом. К их числу относятся следующие права: сдавать арендованное имущество в субаренду; передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу; предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование; отдавать арендные права в залог; вносить арендные права в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных обществ, складочный капитал хозяйственных товариществ или паевого взноса в производственный кооператив[[54]](#footnote-54). Очевидно, что согласие арендодателя в данных случаях требуется по той причине, что реализация арендатором названных прав может привести к утрате арендодателем права собственности на имущество, сданное им в аренду.

Договор субаренды, может быть заключен арендатором с третьим лицом лишь при наличии согласия на то арендодателя. Естественно, срок договора субаренды не может превышать срока основного договора аренды. К отношениям субаренды применяются правила о договорах аренды[[55]](#footnote-55).

Вместе с тем введение в действие части первой Гражданского кодекса РФ лишило подобную практику права на существование. Дело в том, что согласно п. 3 ст. 308 ГК обязательство не может создавать обязанностей для лиц, не участвующих в нем в качестве сторон, т.е. для третьих лиц. Вторая часть Гражданского кодекса РФ включает в себя некоторые положения, обеспечивающие дополнительную защиту прав и законных интересов субарендатора. Досрочное прекращение договора аренды, конечно же, влечет и прекращение заключенного в соответствии с ним договора субаренды. Однако субарендатор в этом случае получает право требовать от арендодателя в основном договоре аренды заключения с ним договора аренды на имущество, находившееся в его пользовании в соответствии с договором субаренды, в пределах оставшегося срока субаренды и на условиях, соответствующих условиям прекращенного договора аренды. Это может быть реализовано субарендатором вплоть до предъявления иска в суд о понуждении арендодателя к заключению договора аренды.

Вторая основная обязанность арендатора состоит в своевременном внесении арендной платы за пользование арендованным имуществом. Более того, из определения договора аренды следует вывод, что условие об арендной плате относится к существенным условиям всякого договора аренды.

Однако договор, в котором отсутствует указание на размер подлежащей взиманию с арендатора арендной платы, в отличие от общего правила, касающегося существенных условий договора, не может быть признан не заключенным. Это стало возможным благодаря специальному правилу, установленному Гражданским кодексом РФ на случай, когда договором аренды не определены порядок, условия и сроки внесения арендной платы. Согласно этому правилу в подобных ситуациях будет считаться, что стороны установили в договоре порядок, условия и сроки внесения арендной платы, обычно применяемые при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах. Нетрудно заметить, что это правило полностью корреспондирует положениям, позволяющим определить цену любого возмездного гражданско-правового договора при отсутствии соответствующего условия в тексте договора.

Арендная плата может быть установлена в договоре как в отношении арендуемого имущества в целом, так и применительно к каждой из его основных частей. Предусмотрены следующие основные формы арендной платы: определенные платежи в твердой сумме, вносимые периодически или одновременно; установленная доля полученных в результате использования арендованного имущества продукции, плодов, доходов; определенные услуги, предоставляемые арендатором арендодателю; передача арендатором арендодателю в собственность или в аренду обусловленной договором вещи; возложение на арендатора обусловленных договором затрат по улучшению арендованного имущества.

Следует подчеркнуть, что приведенный перечень возможных форм арендной платы не является исчерпывающем либо императивным. Стороны вправе установить в договоре арендную плату как в виде сочетания нескольких из названных форм, так и вовсе в иной форме, не предусмотренной Гражданским кодексом РФ.

Изменение размера арендной платы может производиться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год. По требованию одной из сторон, а именно арендатора, размер арендной платы может быть пересмотрен в сторону уменьшения, если в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, в период действия договора аренды существенно ухудшаются условия пользования арендованным имуществом или состояние этого имущества[[56]](#footnote-56).

Практика свидетельствует, что при возникновении споров, связанных с изменением арендной платы, решающее значение имеет то, как стороны урегулировали порядок изменения арендной платы при заключении договора аренды. Наглядным примером сказанному выше может служить следующий пример.

Общество с ограниченной ответственностью – арендатор – обратилось в арбитражный суд с иском к комитету по управлению имуществом города о взыскании денежной суммы, составляющей излишне уплаченную арендную плату за определенный период.

Решением арбитражного суда исковое требование удовлетворено, однако постановлением апелляционной инстанции решение было отменено и в иске отказано. В связи с принесением протеста дело было рассмотрено Президиумом высшего Арбитражного Суда РФ.

Как усматривалось из материалов дела, комитет по управлению имуществом города и общество с ограниченной ответственностью заключили договор на аренду недвижимого муниципального имущества. В соответствии с договором арендная плата должна была перечисляться арендодателю ежемесячно в размере, согласованном сторонами в приложении № 1 к данному договору. Расчет арендной платы осуществляется в соответствии с методикой расчета ставок арендной платы за пользование недвижимым имуществом, утвержденной постановлением главы администрации города.

Согласно этой методике размер арендной платы определялся по формуле, элементами которой являются: базовая ставка арендной платы за 1 кв. м в год и ряд коэффициентов, учитывающих ценность объекта. В том числе коэффициент потребительских качеств. Рассчитанная названным способом и согласованная ставка по условиям договора действовала до принятия городской администрацией решения об изменении базовой минимальной ставки арендной платы арендодатель обязан был довести это решение до арендатора за 10 дней до окончания месяца, с которого вводится новая ставка арендной платы. В случае такого изменения после получения уведомления арендатор самостоятельно должен был произвести перерасчет уплачиваемой арендной платы по новой ставке с момента её утверждения.

Регулярно извещая истца об изменении базовой минимальной ставки арендной платы, ответчик, однако, не сообщил ему об уменьшении в соответствии с постановлением главы администрации города коэффициента потребительских качеств занимаемых истцом помещений с 1,25 до 0, 75. Арендатор продолжал вносить арендные платежи, рассчитанные им с применением старого коэффициента.

Согласно п. 2 ст. 424 ГК изменение цены после заключения договора допускается в случаях и на условиях, предусмотренных договором, законом либо в установленном законом порядке.

При таких обстоятельствах суд первой инстанции пришел к правильному выводу о том, что по условиям договора в случае корректировки элементов формулы расчета ставок платежа внесения соответствующих изменений в договор не требуется. Перерасчет производит арендатор самостоятельно. Вывод суда апелляционной инстанции о необходимости внесения изменений в договор и согласования новых ставок арендной платы в связи с уменьшением того или иного коэффициента при сохранении минимальной базовой ставки противоречил условиям договора.

Требование истца о возврате излишне уплаченных сумм арендной платы было признано правомерным, поскольку договором не предусмотрено зачета излишне уплаченной суммы в счет следующих периодов расчетов.

Принимая во внимание данные обстоятельства, Президиум Высшего Арбитражного Суда РФ отменил постановление апелляционной инстанции и оставил в силе решение арбитражного суда о взыскании с арендодателя излишне полученной сумы арендной платы[[57]](#footnote-57).

Еще одной основной обязанностью арендатора является возврат арендованного имущества по истечении срока его аренды либо при прекращении договора аренды по другим основаниям. В силу ст. 622 ГК в случае прекращения договорных отношений, связанных с арендой имущества, независимо от причин такого прекращения, арендатор обязан вернуть арендодателю сданное ему последним в аренду имущество в том состоянии, в котором он его получил. С учетом нормального износа или в том состоянии, которое предусмотрено договором, если данная обязанность не будет исполнена арендатором, он должен уплатить арендодателю за всё время просрочки возврата имущества арендную плату и, кроме того, возместить ему убытки в части, не покрытой суммой арендных платежей. При неисполнении указанной обязанности по возврату имущества арендодатель, естественно, вправе потребовать вернуть свое имущество в принудительном порядке.

Судьба произведенных арендатором улучшений арендованного имущества определяется Гражданским кодексом РФ в зависимости от их характера. Все отделимые от арендованного имущества улучшения являются собственностью арендатора. Неотделимые улучшения имущества принадлежат арендодателю. Правда, стоимость таких улучшений, произведенных арендатором за счет собственных средств с согласия арендодателя, подлежит возмещению арендодателем. Улучшения арендованного имущества, произведенные арендатором за счет амортизационных отчислений от этого имущества, во всех случаях являются собственностью арендодателя.[[58]](#footnote-58)

Особого рассмотрения, по моему мнению, заслуживает вопрос о выкупе арендованного имущества. Гражданский кодекс РФ предусматривает, что условие о выкупе арендованного имущества по истечении срока аренды до его истечения при условии внесения арендатором всей обусловленной договором выкупной цены может быть предусмотрено не только договором аренды, но и законодательством.

Правом на приобретение арендованных нежилых помещений, зданий, сооружений наделены: физические и юридические лица, ставшие собственниками приватизированных государственных и муниципальных предприятий в результате приобретения их по конкурсу, на аукционе либо в результате выкупа государственного или муниципального имущества, ранее сданного в аренду; акционерные общества открытого типа, созданные путем преобразования государственных и муниципальных предприятий в процессе приватизации, при условии продажи в установленном порядке не менее 75 % их акций; граждане и их объединения.

Осуществляющие предпринимательскую деятельность, в случае, если договор аренды был ими заключен по результатам конкурса или аукциона; предприятия (юридические лица), не более 25 % уставного капитала которых находится в государственной или муниципальной собственности, в случае, если договор аренды был заключен ими на основании конкурса или аукциона объектов нежилого фонда; акционерные общества, созданные на основе аренды государственного имущества, выкупившие его и фактически использующие объекты нежилого фонда в процессе своей деятельности.

Необходимо отметить, что право на выкуп арендованного государственного или муниципального имущества, в том числе и нежилых помещений, несет в себе не столько гражданско-правовые, сколько публично-правовые элементы[[59]](#footnote-59). Данное обстоятельство нашло отражение и в Гражданском кодексе РФ, который наряду с общими положениями о праве собственности содержит специальное правило о приватизации государственного и муниципального имущества. Согласно ст. 217 ГК имущество, находящееся в государственной или муниципальной собственности, может быть передано его собственником в порядке, предусмотренном законами о приватизации государственного и муниципального имущества. Более того при приватизации государственного и муниципального имущества предусмотренные Гражданским кодексом РФ положения, регулирующие порядок приобретения и прекращения права собственности, применяются, если законами о приватизации не предусмотрено иное[[60]](#footnote-60).

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

Законом могут быть установлены виды имущества, сдача которых в аренду не допускается или ограничивается. Так, например, некоторые ограничения для сдачи в аренду природных объектов установлены непосредственно федеральными законами. В соответствии со ст. 11 Федерального закона «О недрах»[[61]](#footnote-61) участки недр могут предоставляться в пользование на основании лицензий, выдаваемых уполномоченными государственными органами. Аналогичные требования установлены Водным кодексом Российской Федерации[[62]](#footnote-62) в отношении предоставления в пользование водных объектов. Участки лесного фонда также могут передаваться в аренду только на основе лицензий (ст. 34 Лесного кодекса Российской Федерации)[[63]](#footnote-63). Объектом договора аренды не может выступать имущественное право, которое по определению не может быть передано в аренду и денежных средств, поскольку весь смысл пользования ими состоит в их употреблении.

Условие договора аренды об объекте недвижимости должно соответствовать требованиям Гражданского кодекса РФ, а именно: в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным[[64]](#footnote-64).

# Глава 3. Особенность арендных обязательств, относящихся разным видам имущества

#

# 3.1 Прокат и аренда транспорта

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.

Договору проката присущи некоторые характерные признаки, позволяющие выделить его в отдельный вид договора аренды.

Во-первых, в качестве арендодателя по договору проката могут выступать не любые коммерческие организации, а только те из них, которые осуществляют сдачу имущества в аренду в качестве постоянной предпринимательской деятельности, то есть речь идет о коммерческих организациях, профессионально занимающихся прокатом имущества.

Во-вторых, как общее правило, имущество, предоставленное по договору проката, должно использоваться для потребительских целей, если иное не предусмотрено договором или не вытекает из существа обязательства. Поэтому арендатором по договору проката в основном выступают граждане, которым соответствующее имущество понадобилось для личного, семейного, домашнего и иного подобного использования. Арендатором могут быть также юридические лица и индивидуальные предприниматели, но для них исключается возможность использования полученного в прокат имущества для извлечения прибыли.

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

В-четвертых, договор проката в отличие от договора аренды имущества ни при каких условиях не может носить характер бессрочного обязательства. Более того, в императивном порядке определен максимальный срок действия такого договора - один год.

В-пятых, к обязательствам, возникающим из договора проката, не подлежат применению предусмотренные общим положениями об аренде правила о возобновлении договора аренды на неопределенный срок и о преимущественном праве арендатора на возобновление договора аренды.

В-шестых, договор проката может быть расторгнут по инициативе арендатора в любое время при условии письменного предупреждения арендодателя в любое время при условии письменного предупреждения арендодателя не менее чем за десять дней о своем намерении отказаться от договора.

Учитывая публичный характер договора проката. Гражданский кодекс РФ возлагает на арендодателя ряд дополнительных обязанностей. В частности, арендодатель, заключивший договор проката, должен в присутствии арендатора проверить исправность сдаваемого в аренду имущества, ознакомить арендатора с правилами его эксплуатации либо передать вместе с имуществом инструкцию о правилах его использования. Арендодатель не позже чем в десятидневный срок со дня получения заявления арендатора обязан устранить обнаруженные арендатором недостатки в сданном в аренду имуществе либо заменить его аналогичным имуществом в исправном состоянии[[65]](#footnote-65). Правда, если арендодателю удастся доказать, что недостатки в арендованном имуществе возникли в результате нарушения арендатором правил эксплуатации и содержания имущества, арендодатель вправе потребовать возмещения за счет арендатора стоимости ремонта и транспортировки имущества. На арендодателя также возложена обязанность осуществлять как капитальный, так и текущий ремонт имущества, сданного в аренду по договору проката.

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

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

В связи с тем, что полученное по договору проката имущество может использоваться арендатором лишь для потребительских целей, Гражданский кодекс РФ запрещает арендатору сдавать это имущество в субаренду, передавать свои права и обязанности по договору проката другим лицам, предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, вносить арендные права в качестве залога или вклада в уставный капитал хозяйственного общества либо паевого взноса в производственные кооперативы.

Что касается досрочного расторжения договора проката, то оно возможно по инициативе арендатора в любое время. Законом установлено лишь единственное условие для такого прекращения договора, а именно, арендатор должен письменно предупредить арендодателя о своем намерении расторгнуть договор не менее чем за десять дней. Арендодатель же может досрочно расторгнуть договор проката только по основаниям, предусмотренным ст. 619 ГК, кроме п. 4. Иные случаи прекращения договора проката те же, что и у обычного договора аренды.[[66]](#footnote-66)

Аренда транспортных средств выделяется в качестве отдельного вида договора аренды исходя из ее предмета, которым может стать любое транспортное средство, то есть техническое устройство по перевозке грузов, пассажиров и багажа, движущееся в пространстве. Транспортное средство, как правило, является сложным техническим устройством и одновременно источником повышенной опасности для окружающих. Именно эти два качества транспортных средств требуют выделения соответствующих договоров аренды в отдельный вид.

Помимо аренды с транспортом связаны также договоры перевозки и экспедиции. В отличие от перевозки при аренде транспортных средств последние выбывают из владения специализированной транспортной организации. Перевозка же осуществляется без выбытия этих средств из хозяйственной сферы перевозчика, который сохраняет контроль за процессом транспортировки. Транспортная же экспедиция предполагает оказание ряда услуг, связанных с перевозкой груза и непосредственно не направленных на перевозочный процесс.

Общие правила аренды транспортных средств Гражданским кодексом РФ не установлены. Рассматриваются только отдельные виды такого договора, а именно, договоры аренды транспортного средства с предоставлением услуг по управлению и технической эксплуатации и без такого предоставления.

В то же время ряд норм касается обоих видов договоров аренды транспортных средств.

Договоры аренды транспортных средств обеих разновидностей сформулированы как реальные.

Договоры аренды транспортных средств должны быть заключены в письменной форме независимо от их срока и стоимости передаваемого в аренду имущества. К такому договору не применяются правила о регистрации договоров аренды, предусмотренные п. 2 ст. 609 ГК. Разумеется, речь в данном случае может идти только о тех транспортных средствах, которые относятся к недвижимым вещам и сделки с которыми подлежат по общему правилу регистрации.[[67]](#footnote-67)

Предельные сроки договора аренды транспортных средств законом не установлены. Однако к нему не применяются правила о возобновлении договора аренды на неопределенный срок и о преимущественном праве арендатора на заключение договора аренды на новый срок. По истечении срока договор прекращается.

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

Наконец, транспортными уставами и кодексами могут быть установлены иные, помимо предусмотренных Гражданским кодексом РФ, особенности аренды отдельных видов транспортных средств.

Аренда транспортных средств регламентируется только применительно к автомобильному и морскому видам транспорта. Остальные транспортные уставы положений на этот счет не содержат.

По договору аренды транспортного средства с экипажем (фрахтования на время) арендодатель предоставляет арендатору транспортное средство за плату во временное владение и пользование и оказывает своими силами услуги по управлению им и по его технической эксплуатации[[68]](#footnote-68).

В этом определении договора отражены три его специфические черты: во-первых, предмет договора – транспортное средство любого вида транспорта: железнодорожного, автомобильного, водного, воздушного, космического и т.д., способное к самостоятельному перемещению в пространстве; во-вторых, управление и техническую эксплуатацию транспортного средства осуществляет арендодатель своими силами, то есть при помощи экипажа, а именно работника, состоящего с арендодателем в трудовых или иных отношениях, в рамках которых производится выполнение работ, например, основанных на договоре подряда; в-третьих, транспортное средство передается арендатору во владение и пользование. Арендодатель владение предметом договора не сохраняет. Однако транспортным средством продолжают управлять работники арендодателя, через которых обычно и происходит владение соответствующим имуществом. Поэтому в случае фрахтования на время следует предположить, что, управляя транспортным средством, работники действуют не в интересах работодателя, а в чужих интересах.

Целью договора фрахтования на время является обеспечение арендатору возможности осуществлять коммерческую эксплуатацию транспортного средства, техническое обслуживание которого производит, однако, арендодатель – специалист в своем деле.

По договору аренды транспортного средства без экипажа арендодатель предоставляет арендатору транспортное средство за плату во временное владение и пользование без оказания услуг по управлению им и его технической эксплуатации.

В этом определении договора отражены три его специфические черты: во-первых, предмет договора – транспортное средство любого вида; во-вторых, управление и техническую эксплуатацию транспортного средства осуществляет арендатор самостоятельно или при помощи третьего лица, но ни в коем случае не арендодателя; в-третьих, транспортное средство передается во владение и пользование арендатору арендодатель не сохраняет владение предметом договора.

Цель договора – получить во владение и пользование транспортное средство и самостоятельно осуществлять его техническую и коммерческую эксплуатацию[[69]](#footnote-69).

# 3.2 Договорные обязательства относящиеся к недвижимому имуществу

По договору аренды здания или сооружения арендодатель обязуется передать арендатору за плату во временное владение и пользование или во временное пользование здание или сооружение.

В отличие от ранее рассмотренных договоров проката и аренды (фрахтования на время) транспортного средства данный договор выделен в отдельный вид договора аренды исключительно по признакам особенностей передаваемого в аренду имущества: зданий и сооружений, - требующих установления специальных правил, регламентирующих правоотношения, связанные с арендой указанных объектов.

Следует подчеркнуть также, что применительно к недвижимости схема правового регулирования арендных отношений строится на иных началах, нежели регулирование договора купли-продажи. В последнем случае Гражданским кодексом РФ установлены специальные правила, направленные на регламентацию правоотношений, связанных с куплей-продажей всякого недвижимого имущества. При формулировании же норм, регулирующих договор аренды, законодатель поступил иначе: специальные правила, касающиеся аренды всякого недвижимого имущества, помещены непосредственно в составе общих положений об аренде.

Правоотношения, связанные с арендой зданий и сооружений, регулируются в первою очередь специальными правилами, помещенными в § 4 гл. 34 ГК, при отсутствии таковых – правилами об аренде недвижимого имущества, расположенными в общих положениях об аренде, и только при отсутствии каких-либо правил об аренде недвижимости – иными общими положениями об аренде.

Ответ на вопрос, в чем различие между зданием и сооружением, Гражданский кодекс РФ не содержит. Однако, исходя из общеупотребительного значения этих слов можно сделать вывод, что здания предназначаются для постоянного нахождения в них людей с целью проживания или работы, сооружения же служат чисто техническим целям, люди в них находятся временно. Впрочем, юридического значения делению объектов на здания и сооружения Гражданский кодекс РФ не придает.

Правила об аренде зданий и сооружений применяются при аренде и частей зданий (сооружений). Правда в этом случае возникают сложности с передачей арендатору права пользования земельным участком, который функционально обслуживает такую часть. Если физически выделить часть земельного участка, обслуживающего часть здания (сооружения), невозможно, права на такой участок к арендатору переходить не должны.

Форма договора аренды зданий и сооружений – письменная, причем обязательно составление единого документа, подписываемого сторонами. Заключение такого договора посредством обмена письмами невозможно. Несоблюдение формы договора аренды здания или сооружения влечет его недействительность.

Договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации[[70]](#footnote-70). Эта норма является исключением из общего правила, закрепленного п. 2 ст. 609 ГК, согласно которому любой договор аренды недвижимого имущества независимо от срока, на который он заключен, подлежит государственной регистрации. А поскольку исключения не могут толковаться расширительно, п. 2 ст. 651 ГК не должен применяться к аренде других видов недвижимого имущества, например земельных участков или предприятий[[71]](#footnote-71).

К числу существенных условий договора аренды зданий (сооружений) помимо его предмета относится также и цена (арендная плата). Договор должен предусматривать размер арендной платы. При отсутствии согласованного сторонами в письменной форме условия о размере арендной платы договор аренды считается незаключенным. При этом правила определения цены, предусмотренные п. 3 ст. 424 ГК, не применяются[[72]](#footnote-72).

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

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

2. Исполнение арендодателем обязанности по передаче здания или сооружения арендатору и принятие предмета договора последним осуществляется по передаточному акту или иному документу о передаче, подписываемому сторонами.

Если иное не предусмотрено законом или договором аренды, обязательство арендодателя передать здание или сооружение арендатору считается исполненным после предоставления его арендатору во временное владение или пользование и подписания сторонами документа о передаче.

3. Установленная в договоре арендная плата за пользование зданием или сооружением включает и плату за пользование земельным участком, на котором оно расположено, или передаваемой вместе с ним соответствующей частью участка, если иное не предусмотрено законом или договором. таким образом, если иное особо не оговорено, при аренде здания или сооружения дополнительная плата за земельный участок взиматься не должна.[[73]](#footnote-73)

По договору аренды предприятия арендодатель обязуется предоставить арендатору за плату во временное владение и пользование предприятие в целом как имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности.

Договор аренды предприятий выделен в самостоятельный вид также исходя их его предмета. Предметом данного договора является предприятие как единый имущественный комплекс, относящийся к недвижимому имуществу и включающий в себя основные и оборотные средства, права пользования природными ресурсами, исключительные права, а также права требования и долги. Предприятие как объект права в процессе своего функционирования постоянно изменяет свой состав за счет выбытия одних компонентов и появления новых, что и требует специального урегулирования договора его аренды.

Более того, суть пользования предприятием как раз состоит в постоянной замене его компонентов. Поэтому арендатору предприятия предоставлено право без согласия арендодателя продавать, обменивать, предоставлять во временное пользование либо взаймы материальные ценности, входящие в состав имущества арендованного предприятия, сдавать их субаренду и передавать свои права и обязанности по договору аренды в отношении таких ценностей другому лицу при условии, что это не влечет изменения стоимости предприятия и не нарушает других положений договора аренды предприятия. Указанный порядок не применяется в отношении земли и других природных ресурсов, а также в иных случаях, предусмотренных законом.

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

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

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

Кроме того, при передаче предприятия в аренду на арендатора переводятся долги, относящиеся к предприятию, что предполагает составление арендодателем полного перечня всех долгов, включаемых в состав арендуемого предприятия. Невозможно передать предприятие в аренду и без бухгалтерского баланса[[74]](#footnote-74).

Формально все требования к форме договора состоят лишь в том, что договор аренды предприятия заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Соблюдение этих требований исключает возможность заключения договора путем обмена документами посредством почтовой, телеграфной, телетайпной, электронной или иной связи, а вместе с этим, и действие соответствующей нормы из числа общих положений о заключении гражданско-правовых договоров. В то же время законодатель ужесточает последствия несоблюдения формы договора аренды предприятия. Как известно, по общему правилу несоблюдение простой письменной формы сделки лишает стороны права в случае спора ссылаться в подтверждение сделки и её условий на свидетельские показания, но не лишает их права приводить письменные и другие доказательства. В данном же случае несоблюдение формы договора аренды предприятия влечет его недействительность.

Помимо условия о предмете договора к существенным условиям договора аренды предприятия относятся условия о размере арендной платы и о сроке аренды предприятия. По вопросу о размере арендной платы стороны должны руководствоваться нормами, регулирующими размер арендной платы по договору аренды здания и сооружения. Следовательно, текст договора аренды предприятия в обязательном порядке должен включать условия о размере арендной платы под страхом признания договора не заключенным. Правила определения цены товаров, работ и услуг, установленные на случай отсутствия соответствующего условия в гражданско-правовом договоре, не подлежат применению к отношениям сторон, связанным с арендой предприятия.

Что касается условия договора о сроке аренды предприятия, то какие-либо специальные правила на этот счет отсутствуют как в числе положений, регулирующих аренду предприятий, так и среди норм, регламентирующих аренду зданий и сооружений. В связи с этим условие о сроке аренды должно определяться сторонами при заключении договора аренды предприятия. Однако отсутствие в договоре условия о сроке аренды предприятия не влечет признания его незаключенным, поскольку в силу п. 2 ст. 610 ГК в этом случае договор аренды предприятия признается заключенным на неопределенный срок.

С точки зрения целесообразности заключения договора аренды предприятия без указания срока его действия необходимо обратить внимание на возможные последствия признания такого договора заключенным на неопределенный срок.

В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за три месяца. Принимая во внимание трудоемкость заключения договора аренды предприятия, а также объем расходов, требуемых для исполнения указанного договора, представляется, что такая перспектива вряд ли устроит как арендатора, так и арендодателя[[75]](#footnote-75).

# 3.3 Договор финансовой аренды (лизинга)

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.

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

Вмесите с тем договору лизинга присущи определенные характерные особенности, выделяющие его в отдельный вид договора аренды.

Во-первых, в качестве обязанного лица по договору лизинга, наряду с арендодателем и арендатором, выступает также продавец имущества, являющийся его собственником, не участвующий в договоре лизинга в качестве его стороны.

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

В-третьих, активная роль, обычно не свойственная арендным отношениям, в обязательстве по лизингу принадлежит арендатору. Именно арендатор определяет продавца и указывает имущество, которое должно быть приобретено арендодателем для последующей передачи в аренду. Естественно, арендодатель освобождается от какой-либо ответственности за выбор предмета аренды и продавца. Исключение из этого правила могут составить лишь случаи, когда договором лизинга обязанности по определению продавца и выбору имущества возложены на арендодателя. В-четвертых, специальным по сравнению с общими правилами об аренде является также изложенное в Гражданском кодексе РФ в виде диспозитивной нормы положение о том, что передача арендованного по договору лизинга имущества арендатору производится не арендодателем, а продавцом этого имущества. Тем не менее ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение этой обязанности, если просрочка допущена по обстоятельствам, за которые отвечает арендодатель, возлагается на арендодателя[[76]](#footnote-76). В этом случае арендатор вправе потребовать от арендодателя расторжения договора и возмещения убытков. С момента передачи продавцом арендатору предусмотренного договором лизинга имущества к последнему переходит риск случайной гибели или случайной порчи арендованного имущества.

Идея о том, что лизинг представляет собой вид аренды, не является общепризнанной в юридической литературе. Отдельные авторы считают, что лизинг необходимо рассматривать как самостоятельный тип гражданского договора. Так, И.А. Решетник исходит из того, что соединение в одном правоотношении элементов различных договоров - купли-продажи, аренды, оказания фактических и юридических услуг - порождает качественно иное материальное отношение, эффективное регулирование которого возможно лишь посредством специального договорного института. Институт аренды не обеспечивает достижения данной цели[[77]](#footnote-77).

Действительно, лизинговые отношения имеют специфику, отличающую их от обычного договора аренды. Данные особенности требуют правового отражения. Однако при решении вопроса о том, в каком качестве должен рассматриваться лизинг в системе гражданских договоров - как самостоятельный договорный тип или как вид аренды - необходимо учитывать степень влияния специфики лизинга на нормы института аренды. Если специфика лизинга исключает возможность применения к нему всех или большинства родовых арендных норм, то можно говорить о лизинге как о самостоятельном типе договора. Если же особенности лизинга оставляют возможность и необходимость применения к нему значительного количества общих положений об аренде, то следует прийти к выводу о том, что лизинг является видом аренды. Правильное определение формального статуса обязательства в системе договоров (вид договора или самостоятельный тип договора) имеет большое значение для создания законодательного механизма, обеспечивающего возможность применения к обязательству тех норм, которые должны к нему применяться. Если к лизингу применимы общие положения об аренде, то его следует формулировать как вид аренды, чтобы создать законодательную основу для применения к нему соответствующих арендных норм.

Одни ученые поддерживают подход, закрепленный в Оттавской конвенции о международном финансовом лизинге 1988 года, согласно которому лизинг рассматривается как многосторонняя сделка, в которой участвуют продавец, лизингодатель и лизингополучатель[[78]](#footnote-78).

Другие авторы исходят из того, что лизинг - это двухсторонняя сделка, неразрывно связанная с договором купли-продажи арендованного имущества. "Арендодатель по договору лизинга возлагает исполнение части своих обязанностей на продавца по договору купли-продажи (п.1 ст. 313 ГК), причем имеет место особый случай перепоручения исполнения, при котором перед кредитором (арендатором) в силу прямого указания закона становится ответственным только исполнитель (продавец). В свою очередь, договор купли-продажи предстает перед нами как договор в пользу третьего лица - арендатора (ст. 430)"[[79]](#footnote-79).

В связи с этим В.В. Витрянский, на наш взгляд, обоснованно отмечает, что «лизинговые отношения в целом представляют собой не единую трехстороннюю сделку, а сложную структуру договорных связей, состоящую из договоров двух типов: договора купли-продажи лизингового имущества, заключаемого между продавцом и лизингодателем, а также собственно договора лизинга, заключаемого между лизингодателем (как собственником лизингового имущества) и лизингополучателем. То обстоятельство, что из договора купли-продажи у продавца возникают обязанности непосредственно перед лизингополучателем, а последний получает права требования к продавцу, объясняется вовсе не тем, что имеется некое единое обязательство лизинга, возникшее из единой же трехсторонней сделки между продавцом, лизингодателем и лизингополучателем... Специфика лизинговых отношений (тесная взаимосвязь договоров купли-продажи и аренды) как раз и состоит в том, что договор купли-продажи лизингового имущества благодаря специальным правилам о договоре финансовой аренды... изначально конструируется по модели договора в пользу третьего лица»[[80]](#footnote-80).

Согласно легальному определению договора финансовой аренды, содержащемуся в статье 665 ГК, нормы о лизинге распространяются лишь на те отношения, в которых участвует арендатор, получающий имущество в аренду для предпринимательских целей[[81]](#footnote-81).

Руководствуясь общими принципами взаимодействия договорных институтов, можно сказать, что нормы о лизинге сочетаемы с теми видами аренды, которые основаны на системных признаках, не противоречащих квалифицирующему признаку лизинга. В частности, это касается аренды транспортных средств, зданий (сооружений) и предприятий. Поэтому если, например, предметом договора лизинга является транспортное средство, то данное обязательство подпадает под регламентацию институтов лизинга и аренды транспортного средства. Если договор финансовой аренды заключается по поводу здания, к нему должны в совокупности применяться правила о лизинге и об аренде зданий (сооружений).

Важно учитывать, что возможность сочетания в одном правоотношении различных договорных институтов предопределяется не только непротиворечивостью квалифицирующих признаков, но и сочетаемостью правовых элементов, предопределенных этими квалифицирующими признаками. К примеру, один вид договора выделен по субъектному признаку, а другой - по признаку предмета. Сами по себе субъект и предмет не противоречат друг другу. Однако если субъектный квалифицирующий признак первого договора предопределяет предметные особенности, противоречащие предметному квалифицирующему признаку второго договора, то эти обязательства не могут соединяться в одном правоотношении и, соответственно, исключается совокупное применение регулирующих их договорных институтов.

Проблемным в связи с этим представляется вопрос о соотношении институтов лизинга и проката. Казалось бы, квалифицирующие признаки данных видов аренды не противоречат друг другу. Лизинг отражает специфику приобретения арендодателем имущества в собственность в целях передачи его конкретному арендатору, а прокат – особенности участия в правоотношении арендодателя-профессионала. Однако квалифицирующий признак договора лизинга предопределяет, что предметом аренды является имущество, которое арендодателю предстоит приобрести в собственность в будущем. Субъектная особенность проката (участие арендодателя, осуществляющего сдачу имущества в аренду в качестве постоянной предпринимательской деятельности) предполагает, что предметом проката является имущество, реально имеющееся у арендодателя. Поскольку предметные особенности лизинга и проката, предопределенные их квалифицирующими признаками, противоречат друг другу, нормы, отражающие эти особенности, не подлежат совокупному применению.

В роли лизингодателя может выступать лизинговая компания, имеющая лицензию на сдачу имущества в лизинг.

Лизингополучателем может быть юридическое лицо, осуществляющее предпринимательскую деятельность, или индивидуальный предприниматель.

Предметом договора лизинга могут быть любые непотребляемые вещи, используемые для предпринимательской деятельности, кроме земельных участков и других природных объектов. Следовательно, в лизинг может быть передано не только движимое, ног и недвижимое имущество, что для подавляющего большинства таких договоров нетипично[[82]](#footnote-82).

# Заключение

В заключении необходимо сделать наиболее важные выводы данного дипломного исследования.

Среди споров, рассматриваемых арбитражными судами России, значительное место занимают споры, вытекающие из отношений аренды. Широкое распространение договоров в гражданском обороте вызвано реформированием экономики и в связи с этим развитием гражданского законодательства.

Как при заключении, так и при исполнении и расторжении договоров аренды применяются не только нормы гл. 34 ГК РФ, также нормы части первой Гражданского кодекса РФ.

Важной особенностью договора аренды является момент его заключения. Для договора аренды установлены две формы его заключения: устная и письменная и, соответственно, исходя из консенсуального характера договора аренды последний считается заключенным при достижении соглашения по всем его существенным условиям.

1.Тот факт, что на легальном уровне отсутствует определение понятия арендатора, несомненно, является пробелом в законодательстве, который необходимо восполнить. В связи с этим, предлагается включить в ГК РФ статью 608-1 в следующей редакции: «Право получения имущества, сдаваемого в аренду арендодателем, принадлежит арендатору. Арендаторами могут быть как физические, так и юридические лица».

2. Наиболее близок к договоры аренды договор коммерческого найма жилого помещения Определения, содержащиеся в п. 1 ст. 671 ГК ("Договор найма жилого помещения") и ст. 606 ГК ("Договор аренды"), имеют ряд совпадающих признаков: по тому и другому договору одна сторона обязуется предоставить другой за плату во временное владение и пользование (во временное пользование) имущество. Относительно различий в определениях того и другого договора следует отметить, что, как предусмотрено ст. 606 ГК, предметом договора аренды является имущество. Между тем в силу п. 1 ст. 671 ГК предметом договора коммерческого найма служит конкретная разновидность имущества: жилое помещение. В легальном определении договора найма жилого помещения (т.е. договора коммерческого найма) в отличие от договора аренды отсутствует указание на временный его характер, но выделена обязанность нанимателя использовать полученный предмет договора "для проживания в нем".

3. Распространенная классификация гражданско-правовых договоров по направленности результата позволяет нам отнести и ренту, и аренду к группе договоров, направленных на передачу имущества.

Безусловно, что и рентные, и арендные отношения формируются по поводу какого-либо конкретного имущества и помимо этого имеют по крайней мере еще один признак, позволяющий говорить обывателям о близости, вплоть до смешения, двух абсолютно разных договорных институтов. В качестве такого признака называется встречное удовлетворение, характеризующееся периодичностью его представления.

На самом деле договоры аренды и ренты - разные договорные институты. Единственное, что объединяет эти два института, так это сложность их предмета, который включает в себя как действия обязанных сторон, в том числе по передаче и принятию имущества (объект первого рода), так и само имущество.

4. В соответствии со ст. 198 КТМ РФ тайм-чартером признается договор, по которому судовладелец обязуется за обусловленную плату (фрахт) предоставить фрахтователю судно и услуги членов экипажа в пользование на определенный срок для перевозок грузов, пассажиров или для иных целей торгового мореплавания.

ГК РФ в ст. 632 под договором аренды транспортного средства с экипажем понимает такой договор, по которому арендодатель предоставляет арендатору транспортное средство за плату во временное владение и пользование и оказывает своими силами услуги по управлению ими по его технической эксплуатации.

Сравнительный анализ данных определений показывает, что предмет регулирования двух упомянутых статей не совпадает. Во-первых, ст. 632 ГК РФ распространяется не только на аренду морских судов, но и, к примеру, на воздушные суда. Во-вторых, в Гражданском кодексе говорится об аренде транспортных средств, которые должны использоваться в соответствии с их целевым назначением, т.е. для осуществления перевозок. Однако не всякое судно является транспортным средством. Согласно ст. 7 КТМ РФ под судном понимается самоходное или несамоходное плавучее сооружение, используемое в целях торгового мореплавания. Цели торгового мореплавания включают не только перевозку грузов, пассажиров и багажа, но и промысел водных биологических ресурсов, проведение морских научных исследований и целый ряд других (ст. 2 КТМ РФ). Таким образом, договор фрахтования на время, например, рыбопромыслового судна или ледокола не подпадает под действие § 3 главы 34 ГК РФ.

5. Договор коммерческой концессии предполагает передачу правообладателем принадлежащих ему прав на объекты исключительной собственности пользователю на определенный срок (т.е. в пользование или в аренду) и в этом договоре используются отдельные элементы, присущие арендным правоотношениям. Однако по договору коммерческой концессии передача имущества контрагенту не производится. Речь идет лишь о предоставлении права на использование этих прав. Кроме того, в силу специфики результатов интеллектуальной собственности возможность фактического использования этих объектов не обусловлена их передачей другому лицу.

Поэтому в рамках договора аренды (например, транспортного средства), в отличие от договора коммерческой концессии, один и тот же объект (транспортное средство) не может быть передан в пользование одновременно нескольким лицам, за исключением аренды прав. По договору аренды передача исключительных прав может иметь место только в случае аренды предприятий как имущественных комплексов.

6. Согласно договору безвозмездного пользования, также как и по договору аренды, одна сторона передает другой стороне имущество во временное пользование, а другая обязуется вернуть это же имущество. Данным признаком обусловлено сходство указанных обязательств.

Общность юридических объектов аренды и ссуды позволила унифицировать ряд положений, отражающих отношения по передаче имущества во временное пользование независимо от возмездности или безвозмездности такой передачи. В статье 689 ГК РФ законодатель предусмотрел исчерпывающий перечень арендных положений, которые применимы к ссуде. Остальные правила института аренды, согласно избранной законодателем конструкции, к ссуде не применяются.

Таким образом, институт аренды достаточно отрегулирован современным российским законодательством, однако отдельные вопросы требуют совершенствования.

# Библиографический список

**Нормативно-правовые акты**

1. О международном финансовом лизинге [Текст]: [Конвенция УНИДРУА заключена в Оттаве 28.05.1988 г.] // Собрание законодательства РФ. – 1999. – № 32. – Ст. 4040.
2. Конституция Российской Федерации [Текст]: офиц. текст. от 12.12.1993 г. // Российская газета. – 1993. – № 237.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) [Текст]: [Федеральный закон № 51-ФЗ, принят 30.11.1994 г., по состоянию на 30.12.2008] // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) [Текст]: [Федеральный закон № 14-ФЗ, принят 25.12.1996 г., по состоянию на 14.07.2008] // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 5. – Ст. 410.
5. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) [Текст]: [Федеральный закон № 146-ФЗ, принят 26.11.2001 г., по состоянию на 30.06.2008] // Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 49. – Ст. 4552.
6. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации [Текст]: [Федеральный закон № 138-ФЗ, принят 14.11.2002 г., по состоянию на 25.11.2008] // Собрание законодательства РФ. – 2002. – № 46. – Ст. 4532.
7. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации [Текст]: [Федеральный закон № 95-ФЗ, принят 24.07.2002 г., по состоянию на 03.12.2008] // Собрание законодательства РФ. – 2002. – № 30. – Ст. 3012.
8. Земельный кодекс Российской Федерации [Текст]: [Федеральный закон № 136-ФЗ, принят 25.10.2001 г., по состоянию на 30.12.2008] // Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 44. – Ст. 4147.
9. Лесной кодекс Российской Федерации [Текст]: [Федеральный закон № 200-ФЗ, принят 04.12.2006 г., по состоянию на 25.12.2008] // Собрание законодательства РФ. – 2006. – № 50. – Ст. 5278.
10. Водный кодекс Российской Федерации [Текст]: [Федеральный закон № 74-ФЗ, принят 03.06.2006 г., по состоянию на 23.07.2008] // Собрание законодательства РФ. – 2006. – № 23. – Ст. 2381.
11. О финансовой аренде (лизинге) [Текст]: [Федеральный закон № 164-ФЗ, принят 29.10.1998 г., по состоянию на 26.07.2006] // Собрание законодательства РФ. – 1998. – № 44. – Ст. 5394.
12. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним [Текст]: [Федеральный закон № 122-ФЗ, принят 21.07.1997 г., по состоянию на 30.12.2008] // Собрание законодательства РФ. – 1997. – № 30. – Ст. 3594.
13. О недрах [Текст]: [Закон РФ № 2395-1, принят 21.02.1992 г., по состоянию на 30.12.2008] // Собрание законодательства РФ. – 1995. – № 10. – Ст. 823.
14. О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность [Текст]: [Постановление ВС РФ № 3020-1, от 27.12.1991 г., по состоянию на 24.12.1993] // Ведомости СНД и ВС РСФСР. – 1992. – № 3. – Ст. 89.
15. О положении об аренде объектов муниципального имущества [Текст]: [Постановление Сызранской городской думы Самарской области № 76, от 29.12.2004 г.] // Правосудие в Поволжье. – 2005. – № 1. – С. 44.

**Научная и учебная литература**

1. Атаян С. Квалифицирующие признаки договора аренды транспортных средств [Текст] // Закон. – 2003. – № 11. – С. 79.
2. Ашихмин И.М. Аренда недвижимости. Анализ арбитражной практики разрешения споров (практическое пособие по применению гражданского и земельного законодательства РФ) [Текст] – М., Рофэр. 2008. – 526 с.
3. Берг О.В. Организация арендных отношений. [Текст] – М., Финансы и статистика. 2004. – 426 с.
4. Бондаренко Д.В. Заключение и регистрация договора аренды нежилых помещений [Текст] // Законность. – 2006. – № 5. – С. 27.
5. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Договоры о передаче имущества [Текст] – М., Статут. 2004. – 762 с.
6. Брагинский М.И. Договор аренды: права и обязанности сторон [Текст] // Хозяйство и право. – 2003. – № 5. – С. 22-25.
7. Васильева В.В. Договор аренды: юридические аспекты [Текст] – М., ГроссМедиа. 2007. – 432 с.
8. Витрянский В.В. Договор аренды и его виды: прокат, фрахтование на время, аренда зданий, сооружений и предприятий, лизинг. [Текст] – М., Статут. 1999. – 348 с.
9. Вострокнутов А. Десять типичных ошибок сторон арендных правоотношений [Текст] // Корпоративный юрист. – 2006. – № 11. – С. 34.
10. Гладышева Ю.П. Аренда-рецепт для профилактики [Текст] // Нормативные акты и комментарии для формации. – 2004. – №5. – С. 34.
11. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая: Текст, комментарии, алфавитно-предметный указатель [Текст] / Под ред. Козырь О.М., Маковского А.Л., Хохлова С.А. – М., Международный центр финансово – экономического развития. 2000. – 768 с.
12. Гражданское право: Учебник Ч. 1. [Текст] / Под ред.Сергеева Ю.П., Толстого Ю.К. – М. Проспект. 2007. – 806 с.
13. Гражданское право: Учебник Ч. 2. [Текст] / Под ред. Сергеева А.П., Толстого Ю.К. – М., Проспект. 2008. – 834 с.
14. Гражданское право: Учебник [Текст] / Под ред. Гришаевой С.П. – М., Юристъ. 2008. – 702 с.
15. Гражданское право: Учебник [Текст] / Под ред. Калпиной А.Г. – М., Юристъ. 2006. – 684 с.
16. Гражданское право: Учебник [Текст] / Под ред. Беленкова Р.А. – М., Прирор. 2004. – 732 с.
17. Гражданское право России [Текст] / Под ред. Филиппова П.М. – Волгоград., Наука. 2001. – 764 с.
18. Грудцына Л.Ю., Козлова М.Н. Земля: справочник собственника и арендатора [Текст] – М., ЗАО Юстицинформ. 2008. – 532 с.
19. Гусев И. Арендные права в современном российском гражданском праве [Текст] // Хозяйство и право. – 2003. – № 3. – С. 43.
20. Добрачев Д.В. Размер арендной платы как существенное условие договора аренды земельного участка [Текст] // Журнал российского права. – 2005. – № 7. – С. 25.
21. Долинская В.В. Аренда: общие положения и проблемы правового регулирования [Текст] // Закон. – 2005. – № 3. – С. 11.
22. Ельникова Е.В. Оборотоспособность земельного участка [Текст] // Правовые вопросы строительства. – 2006. – № 2. – С. 21.
23. Жуков В.Н. Учет операций по аренде зданий и помещений [Текст] // Бухгалтерский учет. – 2008. – № 2. – С. 26.
24. Завидов Б. Особенности возмездных договоров [Текст] // Право и экономика. – 2005. – № 7. – С. 7.
25. Захарьина А.В. Договор аренды здания и сооружения: учет, налогообложение. [Текст] – М., Норма. 2003. – 398 с.
26. Иванова Е.В. Аренда государственного имущества с правом выкупа [Текст] // Право и экономика. – 2004. – № 8. – С. 22.
27. Кабалкин А., Санникова Л. Договор проката [Текст] // Российская юстиция. – 2000. – № 6. – С. 18.
28. Кирилловых А.А. Преимущественное право аренды при проведении конкурсных торгов [Текст] // Законодательство и экономика. – 2007. – № 10. – С. 28.
29. Клинова Г.Н., Мишакова Н.В. О защите прав арендатора [Текст] // Право и экономика. – 2005. – № 6. – С. 23.
30. Ковалев В.В. Аренда: право, учет, анализ, налогообложение. [Текст] – М., Волтерс Клувер. 2008. – 498 с.
31. Козырь О. Аренда недвижимого имущества [Текст] // Закон. – 2004. – № 11. – С. 58.
32. Козырь О.М. Недвижимость в новом Гражданском кодексе России [Текст] // Гражданский кодекс России: Проблемы. Теория. Практика. / Отв. Ред. Маковский А.Л. – М., Исследовательский центр частного права. 2005. – 568 с.
33. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй. [Текст] / Под ред. Садикова О.Н. – М., Инфра-М. 2008. – 864 с.
34. Коннова Т.А. Договор финансовой аренды (лизинга) [Текст] // Законодательство. – 2004. – № 9. – С. 17.
35. Курноскина О.Г. Сделки с недвижимостью [Текст] – М., ЗАО Юстицинформ. 2005. – 568 с.
36. Ланда В.М. Договор предварительной аренды нежилых помещений: проблемы правоприменения [Текст] // Юрист. – 2008. – № 4. – С. 27.
37. Маковская А. Договор фрахтования судов [Текст] // Закон. – 2005. – № 11. – С. 72.
38. Мейер Д.И. Русское гражданское право: В 2 ч. Ч. 1. [Текст] – М., Статут. 2003. – 674 с.
39. Мызров С.Н. Договор проката как разновидность договора аренды [Текст] // Юрист. – 2008. – № 6. – С. 24.
40. Научно-практический комментарий к Гражданскому Кодексу РФ части 1. [Текст] / Под ред. Мозолина В.П., Малейной М.Н. – М., Норма. 2007. – 742 с.
41. Нигаматзянов Т.Т. Существенные условия договора лизинга [Текст] // Право и экономика. – 2007. – № 7. – С. 28.
42. Обязательственное право: Курс лекций. [Текст] / Отв. ред. Садиков О.Н. – М., Норма. 2004. – 438 с.
43. Певницкий С.Г. Аренда недвижимости: некоторые теоретические и практические аспекты [Текст] // Правовые вопросы недвижимости. – 2007. – № 1. – С. 26.
44. Пегов П.В. Регистрация договора аренды и права аренды [Текст] // Главбух. – 2008. – № 15. – С. 81.
45. Перова Е.Ю. Субаренда и перенаем в арендных правоотношениях [Текст] // Нотариус. – 2008. – № 3. – С. 26.
46. Покровская В.В. Здание как объект аренды [Текст] // Законодательство. – 2003. – № 1. – С. 25.
47. Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права [Текст] // Хозяйство и право. – 2004. – № 7. – С. 26.
48. Решетник И.А. Гражданско-правовое регулирование лизинга в Российской Федерации: Автореф.... канд. юрид. наук. [Текст] – Пермь., 1998. – 42 с.
49. Романец Ю.В. Обязательство контрактации в системе гражданских договоров [Текст] // Вестник ВАС РФ. – 2001. – № 1. – С. 39.
50. Романец Ю.В. Система договоров в гражданском праве России. [Текст] – М., Инфра. 2007. – 486 с.
51. Сафин Р.Ф. Приобретение имущества в собственность. [Текст] – М., Юристъ. 2008. – 478 с.
52. Сергеев А., Терещенко Т. Договор аренды имущества с правом выкупа [Текст] // Корпоративный юрист. – 2007. – № 1. – С. 23.
53. Стародубова Л.В. Актуальные вопросы ответственности сторон по договору финансовой аренды (лизинга) в арбитражной практике [Текст] // Арбитражный и гражданский процесс. – 2008. – № 6. – С. 36.
54. Сыроедов Н.А. Регистрация прав на землю и другое недвижимое имущество [Текст] // Государство и право. – 2003. – № 8. – С. 91.
55. Терновцов А.В. Государство как субъект гражданско-правовых правоотношений при заключении и исполнении договора аренды федерального имущества [Текст] // Спорт: экономика, право, управление. – 2006. – № 4. – С. 25.
56. Тихомиров Ю.А. Договоры в экономике. [Текст] – М., Экономика. 2004. – 346 с.
57. Утка В. Аренда предприятия как имущественного комплекса [Текст] // Хозяйство и право. – 2004. – № 2. – С. 74.
58. Харитонова Ю.С. Проблемные вопросы аренды [Текст] // Законодательство. – 2004. – № 6. – С. 21.
59. Чаркин С.А. Правовые особенности заключения договора аренды [Текст] // Российская юстиция. – 2008. – № 8. – С. 32.
60. Чефранова Е.А. Государственный регистратор в Российской Федерации: основы профессии. Регистрационные действия: учебное пособие [Текст] – М., Статут. 2006. – 406 с.

**Материалы юридической практики**

1. О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав [Текст]: [Постановление Пленума ВАС РФ № 8, от 25.02.1998 г.] // Вестник ВАС РФ. – 1998. – № 10. – С. 14-21.
2. Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой [Текст]: [Информационное письмо Президиума ВАС РФ № 66, от 11.01.2002 г.] // Вестник ВАС РФ. – 2002. – № 3. – С. 56.
3. О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений [Текст]: [Информационное Письмо Президиума ВАС РФ № 53, от 01.06.2000 г.] // Вестник ВАС РФ. – 2000. – № 7. – С. 42.
4. Об отдельных рекомендациях, принятых на совещаниях по судебно-арбитражной практики [Текст]: [Информационное письмо № С1-7/оп-434, от 28.07.1995 г.] // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 1995. – № 9. – С. 16.
5. Определение ВАС РФ от 15.05.2007 г. № 5443/07 // Вестник ВАС РФ. – 2007. – № 11. – С. 45-46.
6. Постановление ФАС Поволжского округа от 16.02.2008 г. № А55-11218/07 // Вестник ВАС РФ. – 2008. – № 8. – С. 48.
1. Постановление ФАС Поволжского округа от 16.02.2008 г. № А55-11218/07 // Вестник ВАС РФ. – 2008. – № 8. – С. 48. [↑](#footnote-ref-1)
2. Романец Ю.В. Обязательство контрактации в системе гражданских договоров [Текст] // Вестник ВАС РФ. – 2001. – № 1. – С. 39. [↑](#footnote-ref-2)
3. Ланда В.М. Договор предварительной аренды нежилых помещений: проблемы правоприменения [Текст] // Юрист. – 2008. – № 4. – С. 27. [↑](#footnote-ref-3)
4. Перова Е.Ю. Субаренда и перенаем в арендных правоотношениях [Текст] // Нотариус. – 2008. – № 3. – С. 26. [↑](#footnote-ref-4)
5. Васильева В.В. Договор аренды: юридические аспекты [Текст] – М., ГроссМедиа. 2007. – С. 187. [↑](#footnote-ref-5)
6. Ашихмин И.М. Аренда недвижимости. Анализ арбитражной практики разрешения споров (практическое пособие по применению гражданского и земельного законодательства РФ) [Текст] – М., Рофэр. 2008. – С. 281. [↑](#footnote-ref-6)
7. Витрянский В.В. Договор аренды и его виды: прокат, фрахтование на время, аренда зданий, сооружений и предприятий, лизинг. [Текст] – М., Статут. 1999. – С. 208. [↑](#footnote-ref-7)
8. Ковалев В.В. Аренда: право, учет, анализ, налогообложение. [Текст] – М., Волтерс Клувер. 2008. – С. 8-9. [↑](#footnote-ref-8)
9. Гражданское право: Учебник Ч. 1. [Текст] / Под ред.Сергеева Ю.П., Толстого Ю.К. – М. Проспект. 2007. – С.219. [↑](#footnote-ref-9)
10. Захарьина А.В.Договор аренды здания и сооружения: учет, налогообложение. [Текст] – М., Норма. 2003. – С.4. [↑](#footnote-ref-10)
11. Романец Ю.В. Система договоров в гражданском праве России. [Текст] – М. Инфра. 2007. – С. 12. [↑](#footnote-ref-11)
12. Гражданское право: Учебник [Текст] / Под ред. Калпиной А.Г. – М., Юристъ. 2006. – С. 25. [↑](#footnote-ref-12)
13. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Договоры о передаче имущества [Текст] – М., Статут. 2004. – С. 14. [↑](#footnote-ref-13)
14. Гражданское право: Учебник [Текст] / Под ред. Беленкова Р.А. – М., Прирор. 2004. – С. 271. [↑](#footnote-ref-14)
15. Долинская В.В. Аренда: общие положения и проблемы правового регулирования [Текст] // Закон. – 2005. – № 3. – С. 11. [↑](#footnote-ref-15)
16. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая: Текст, комментарии, алфавитно-предметный указатель [Текст] / Под ред. Козырь О.М., Маковского А.Л., Хохлова С.А. – М., Международный центр финансово – экономического развития. 2000. – С. 338. [↑](#footnote-ref-16)
17. Витрянский В.В. Договор аренды и его виды: прокат, фрахтование на время, аренда зданий, сооружений и предприятий, лизинг. [Текст] – М., Статут. 1999. – С. 162-163. [↑](#footnote-ref-17)
18. Романец Ю.В. Система договоров в гражданском праве России [Текст]. – М. Инфра. 2001. – С. 12. [↑](#footnote-ref-18)
19. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая. Договоры о передаче имущества [Текст]. – М. Статут. 2002. – С. 6. [↑](#footnote-ref-19)
20. Решение Верховного Суда РФ № ГКПИ98-808, 809 от 24.02.1999 года // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2000. - № 6. – С. 17. [↑](#footnote-ref-20)
21. Левачева Е., Трофимова Н. Снимаем офис [Текст]// Бизнес-адвокат. – 2005. – № 8. – С. 32. [↑](#footnote-ref-21)
22. Курноскина О.Г. Сделки с недвижимостью (издание второе, переработанное и дополненное) [Текст] – М. Юстицинформ. 2006. – С. 34. [↑](#footnote-ref-22)
23. Исрафилов И. Безвозмездное пользование недвижимым имуществом [Текст]// Законность. – 2000. – № 12. – С. 11. [↑](#footnote-ref-23)
24. Научно-практический комментарий к Гражданскому Кодексу РФ части 1. [Текст] / Под ред. Мозолина В.П., Малейной М.Н. – М., Норма. 2007. – С. 234. [↑](#footnote-ref-24)
25. Мейер Д.И. Русское гражданское право: В 2 ч. Ч. 1. [Текст] – М., Статут. 2003. – С. 161 [↑](#footnote-ref-25)
26. Завидов Б. Особенности возмездных договоров [Текст] // Право и экономика. – 2005. – № 7. – С. 7. [↑](#footnote-ref-26)
27. Собрание законодательства РФ. – 1998. – № 44. – Ст. 5394. [↑](#footnote-ref-27)
28. Нигаматзянов Т.Т. Существенные условия договора лизинга [Текст] // Право и экономика. – 2007. – № 7. – С. 28. [↑](#footnote-ref-28)
29. Грудцына Л.Ю., Козлова М.Н. Земля: справочник собственника и арендатора [Текст] – М., ЗАО Юстицинформ. 2008. – С. 177. [↑](#footnote-ref-29)
30. Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой [Текст]: [Информационное письмо Президиума ВАС РФ № 66, от 11.01.2002 г.] // Вестник ВАС РФ. – 2002. – № 3. – С. 56. [↑](#footnote-ref-30)
31. О положении об аренде объектов муниципального имущества [Текст]: [Постановление Сызранской городской думы Самарской области № 76, от 29.12.2004 г.] // Правосудие в Поволжье. – 2005. – № 1. – С. 44. [↑](#footnote-ref-31)
32. Кирилловых А.А. Преимущественное право аренды при проведении конкурсных торгов [Текст] // Законодательство и экономика. – 2007. – № 10. – С. 28. [↑](#footnote-ref-32)
33. Об отдельных рекомендациях, принятых на совещаниях по судебно-арбитражной практики [Текст]: [Информационное письмо № С1-7/оп-434, от 28.07.1995 г.] // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 1995. – № 9. – С. 16. [↑](#footnote-ref-33)
34. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй. [Текст] / Под ред. Садикова О.Н. – М., Инфра-М. 2008. – С. 167. [↑](#footnote-ref-34)
35. Вестник ВАС РФ. – 2000. – № 7. – С. 42. [↑](#footnote-ref-35)
36. Собрание законодательства РФ. – 1997. – № 30. – Ст. 3594. [↑](#footnote-ref-36)
37. Гладышева Ю.П. Аренда-рецепт для профилактики [Текст] // Нормативные акты и комментарии для формации. – 2004. – №5. – С. 34. [↑](#footnote-ref-37)
38. Вострокнутов А. Десять типичных ошибок сторон арендных правоотношений [Текст] // Корпоративный юрист. – 2006. – № 11. – С. 34. [↑](#footnote-ref-38)
39. Гражданское право: Учебник [Текст] / Под ред. Гришаевой С.П. – М., Юристъ. 2008. – С. 196. [↑](#footnote-ref-39)
40. Сыроедов Н.А. Регистрация прав на землю и другое недвижимое имущество [Текст] // Государство и право. – 2003. – № 8. – С. 91. [↑](#footnote-ref-40)
41. Козырь О.М. Недвижимость в новом Гражданском кодексе России [Текст] // Гражданский кодекс России: Проблемы. Теория. Практика. / Отв. Ред. Маковский А.Л. – М., Исследовательский центр частного права. 2005. – С. 273. [↑](#footnote-ref-41)
42. Чефранова Е.А. Государственный регистратор в Российской Федерации: основы профессии. Регистрационные действия: учебное пособие [Текст] – М., Статут. 2006. – С. 104. [↑](#footnote-ref-42)
43. Собрание законодательства РФ. – 1997. – № 30. – Ст. 3594. [↑](#footnote-ref-43)
44. Вестник ВАС РФ. – 1998. – № 10. – С. 14-21. [↑](#footnote-ref-44)
45. Пегов П.В. Регистрация договора аренды и права аренды [Текст] // Главбух. – 2008. – № 15. – С. 81. [↑](#footnote-ref-45)
46. Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права [Текст] // Хозяйство и право. – 2004. – № 7. – С.26. [↑](#footnote-ref-46)
47. Чаркин С.А. Правовые особенности заключения договора аренды [Текст] // Российская юстиция. – 2008. – № 8. – С. 32. [↑](#footnote-ref-47)
48. Гусев И. Арендные права в современном российском гражданском праве [Текст] // Хозяйство и право. – 2003. – № 3. – С. 43. [↑](#footnote-ref-48)
49. Певницкий С.Г. Аренда недвижимости: некоторые теоретические и практические аспекты [Текст] // Правовые вопросы недвижимости. – 2007. – № 1. – С. 26. [↑](#footnote-ref-49)
50. Бондаренко Д.В. Заключение и регистрация договора аренды нежилых помещений [Текст] // Законность. – 2006. – № 5. – С. 27. [↑](#footnote-ref-50)
51. Терновцов А.В. Государство как субъект гражданско-правовых правоотношений при заключении и исполнении договора аренды федерального имущества [Текст] // Спорт: экономика, право, управление. – 2006. – № 4. – С. 25. [↑](#footnote-ref-51)
52. Ведомости СНД и ВС РСФСР. – 1992. – № 3. – Ст. 89. [↑](#footnote-ref-52)
53. Клинова Г.Н., Мишакова Н.В. О защите прав арендатора [Текст] // Право и экономика. – 2005. – № 6. – С. 23. [↑](#footnote-ref-53)
54. Ельникова Е.В. Оборотоспособность земельного участка [Текст] // Правовые вопросы строительства. – 2006. – № 2. – С. 21. [↑](#footnote-ref-54)
55. Берг О.В. Организация арендных отношений. [Текст] – М., Финансы и статистика. 2004. – С. 317. [↑](#footnote-ref-55)
56. Добрачев Д.В. Размер арендной платы как существенное условие договора аренды земельного участка [Текст] // Журнал российского права. – 2005. – № 7. – С. 25. [↑](#footnote-ref-56)
57. Определение ВАС РФ от 15.05.2007 г. № 5443/07 // Вестник ВАС РФ. – 2007. – № 11. – С. 45-46. [↑](#footnote-ref-57)
58. Брагинский М.И. Договор аренды: права и обязанности сторон [Текст] // Хозяйство и право. – 2003. – № 5. – С. 22-25. [↑](#footnote-ref-58)
59. Иванова Е.В. Аренда государственного имущества с правом выкупа [Текст] // Право и экономика. – 2004. – № 8. – С. 22. [↑](#footnote-ref-59)
60. Сафин Р.Ф. Приобретение имущества в собственность. [Текст] – М., Юристъ. 2008. – С. 231. [↑](#footnote-ref-60)
61. Собрание законодательства РФ. – 1995. – № 10. – Ст. 823. [↑](#footnote-ref-61)
62. Собрание законодательства РФ. – 2006. – № 23. – Ст. 2381. [↑](#footnote-ref-62)
63. Собрание законодательства РФ. – 2006. – № 50. – Ст. 5278. [↑](#footnote-ref-63)
64. Тихомиров Ю.А. Договоры в экономике. [Текст] – М., Экономика. 2004. – С. 13. [↑](#footnote-ref-64)
65. Мызров С.Н. Договор проката как разновидность договора аренды [Текст] // Юрист. – 2008. – № 6. – С. 24. [↑](#footnote-ref-65)
66. Гражданское право: Учебник [Текст] / Под ред. Беленкова Р.А. – М., Прирор. 2004. – С. 231. [↑](#footnote-ref-66)
67. Атаян С. Квалифицирующие признаки договора аренды транспортных средств [Текст] // Закон. – 2003. – № 11. – С. 79. [↑](#footnote-ref-67)
68. Маковская А. Договор фрахтования судов [Текст] // Закон. – 2005. – № 11. – С. 72. [↑](#footnote-ref-68)
69. Гражданское право России [Текст] / Под ред. Филиппова П.М. – Волгоград., Наука. 2001. – С. 412. [↑](#footnote-ref-69)
70. Курноскина О.Г. Сделки с недвижимостью [Текст] – М., ЗАО Юстицинформ. 2005. – С. 22. [↑](#footnote-ref-70)
71. Жуков В.Н. Учет операций по аренде зданий и помещений [Текст] // Бухгалтерский учет. – 2008. – № 2. – С.26. [↑](#footnote-ref-71)
72. Козырь О. Аренда недвижимого имущества [Текст] // Закон. – 2004. – № 11. – С. 58. [↑](#footnote-ref-72)
73. Покровская В.В. Здание как объект аренды [Текст] // Законодательство. – 2003. – № 1. – С. 25. [↑](#footnote-ref-73)
74. Утка В. Аренда предприятия как имущественного комплекса [Текст] // Хозяйство и право. – 2004. – № 2. – С.74. [↑](#footnote-ref-74)
75. Харитонова Ю.С. Проблемные вопросы аренды [Текст] // Законодательство. – 2004. – № 6. – С. 21. [↑](#footnote-ref-75)
76. Стародубова Л.В. Актуальные вопросы ответственности сторон по договору финансовой аренды (лизинга) в арбитражной практике [Текст] // Арбитражный и гражданский процесс. – 2008. – № 6. – С. 36. [↑](#footnote-ref-76)
77. Решетник И.А. Гражданско-правовое регулирование лизинга в Российской Федерации: Автореф. ... канд. юрид. наук. [Текст] – Пермь., 1998. – С. 7. [↑](#footnote-ref-77)
78. Собрание законодательства РФ. – 1999. – № 32. – Ст. 4040. [↑](#footnote-ref-78)
79. Гражданское право: Учебник Ч. 2. [Текст] / Под ред. Сергеева А.П., Толстого Ю.К. – М., Проспект. 2008. – С.194. [↑](#footnote-ref-79)
80. Витрянский В.В. Договор аренды и его виды: прокат, фрахтование на время, аренда зданий, сооружений и предприятий, лизинг. [Текст] - М., Статут. 1999. – С. 291-292. [↑](#footnote-ref-80)
81. Обязательственное право: Курс лекций. [Текст] / Отв. ред. Садиков О.Н. – М., Норма. 2004. – С. 250. [↑](#footnote-ref-81)
82. Коннова Т.А. Договор финансовой аренды (лизинга) [Текст] // Законодательство. – 2004. – № 9. – С. 17. [↑](#footnote-ref-82)