МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

НЕГОСУДАРСТВЕННОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ

«ИНСТИТУТ МЕЖДУНАРОДНОГО ПРАВА И ЭКОНОМИКИ

имени А.С.Грибоедова

филиал в г. Калуге

Юридический факультет

Кафедра «Гражданское право и гражданский процесс»

**ДИПЛОМНАЯ РАБОТА**

**НА ТЕМУ:**

«ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ АРЕНДНЫХ ОТНОШЕНИЙ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ»

выполнила студентка 5 курса юридического факультета

заочной с СПО формой обучения

ЗИМЕНКОВА ТАТЬЯНА ЮРЬЕВНА

Научный руководитель: Допущена к защите:

«\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2006г.

Калуга 2006 г.

# П Л А Н

# Введение 3

# Глава 1 Общие положения об аренде 6

# Понятие договора аренды 6

* 1. Существенные условия договора аренды 7
	2. Форма и государственная регистрация договора аренды 11
	3. Субъекты договора аренды 14
	4. Объекты арендных отношений 16
	5. Изменение, расторжение договора аренды 17

Глава 2 Виды договоров аренды 22

2.1. ДОГОВОР ПРОКАТА 22

2.1.1. Понятие договора проката 22

2.1.2. Стороны в договоре проката, их права и обязанности 25

2.1.3. Арендная плата 32

2.1.4. Разновидности договора проката 33

2.2. ДОГОВОР АРЕНДЫ ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ 35

2.2.1. Понятие договора 35

2.2.2. Особенности правового регулирования 40

2.2.3. Особенности аренды отдельных видов транспортных средств 44

2.3. ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ 46

2.3.1. Понятие и сфера применения. Существенные условия договора 46

2.3.2. Особенности правового регулирования 59

2.4. ДОГОВОР АРЕНДЫ ПРЕДПРИЯТИЙ 59

2.4.1. Понятие и сфера применения 59

2.4.2. Форма и государственная регистрация договора аренды предприятия62

2.4.3. Особенности договора аренды предприятия 65

2.5. ДОГОВОР ФИНАНСОВОЙ АРЕНДЫ (ЛИЗИНГА) 69

2.5.1. Понятие и особенности договора лизинга 69

2.5.2. Основные элементы договора лизинга 72

2.5.3. Существенные условия и форма договора лизинга 78

Заключение 81

Список литературы 85

# Введение

Договор имущественного найма зародился в римском праве как договор найма вещей. Дореволюционное российское гражданское законодательство использовало понятие договора имущественного найма, не придавая какого-либо специального юридического значения одновременному применению понятия «аренда имущества». Но, времена меняются и законы «идут в ногу со временем».

Выбор в пользу данной темы мной произведен не случайно.

Во-первых, данный договор, в настоящее время, достаточно широко используется как в предпринимательской сфере, так и в быту.

Во-вторых, данная тема актуальна и тем, что в стране растет спрос на применение договора аренды, в частности, аренды зданий и сооружений, жилых и нежилых помещений, предприятий, транспортных средств, лизинга.

Договор аренды - это сделка, позволяющая расширить возможности хозяйственного использования имущества, которая входит в группу договоров, регулирующих отношения по передаче имущества во временное пользование.

Арендные отношения разнообразны. Специфика тех или иных видов аренды предопределяется различными факторами, влияющими на них. Общие положения об аренде, выделенные в § 1 гл. 34 ГК, в силу своего унифицированного значения применимы ко всем ее видам. Соответствующее правило закреплено в ст. 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.

В настоящее время, в стране растет спрос на применение договора аренды, а именно аренды зданий и сооружений, жилых и нежилых помещений, предприятий, транспортных средств, лизинга.

С устранением исключительной собственности государства в отношении недр, земли, лесов, с введением в оборот предприятий (производственно-хозяйственных комплексов), ставших объектами договоров аренды, коренным образом изменилось правовое регулирование арендных отношений.

В представленной работе будет дана полная характеристика общим положениям договора аренды и видам договора аренды.

Объектами исследования будут являться права и обязанности субъектов договора аренды (имущественного найма), правовое положение объектов данного договора, особенности различных видов договора аренды.

Предметом исследования будет являться договор аренды и его правовое регулирование.

Цель дипломной работы состоит в раскрытии теоретических аспектов договора аренды, вопросов, касающихся его отдельных видов, их содержания, практическое применение данного гражданско-правового договора, анализ судебной практики и получение максимальных знаний в области договора аренды.

Задачами рассмотрения и исследования являются:

* анализ понятия договора аренды и отдельных его видов;
* рассмотрение общих положений об аренде, а также его существенных условий объектов и субъектов;
* раскрытие содержания отдельных видов договоров аренды, в частности, договора проката, аренды транспортных средств, зданий и сооружений, предприятий, финансового лизинга;
* рассмотрение материалов судебной практики.

Представленная работа состоит из введения, двух глав об общих положениях договора аренды и его видах, заключения и списка используемой литературы.

# Глава 1 Общие положения об аренде

###

### 1. 1. Понятие договора аренды

Договором аренды признается гражданско-правовой договор, в силу которого арендодатель обязуется предоставить арендатору определенное имущество во временное владение и пользование или во временное пользование, а арендатор обязуется уплачивать за это арендодателю арендную плату. При этом плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью.

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

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

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

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

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

Договор аренды является консенсуальным, поскольку считается заключенным с момента достижения сторонами соглашения по его существенным условиям, а момент вступления договора в силу не связывается с передачей арендованного имущества арендатору[[1]](#footnote-1).

Договор аренды является возмездным, поскольку арендодатель за свою обязанность по передаче имущества во владение и пользование арендатору должен получить от него встречное предоставление в виде внесения арендной платы.

Договор аренды является двусторонним, т.к. каждая из сторон этого договора (арендодатель и арендатор) несет обязанности в пользу другой стороны и считается должником другой стороны в том, что обязана сделать в ее пользу, и одновременно ее кредитором в том, что имеет право от нее требовать.

Также в договоре аренды имеют место две встречные обязанности, обе существенные и важные: обязанность арендодателя передать арендатору имущество во владение и пользование и обязанность арендатора вносить арендную плату, которые взаимно обуславливают друг друга, из этого следует, что договор аренды является взаимным.

###

### 1. 2. Существенные условия договора аренды

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

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

Предметом договора аренды являются: действия арендодателя по предоставлению во владение и пользование арендатора сданного в аренду имущества; по обеспечению его надлежащего использования последним; действия арендатора по содержанию имущества и использованию его по назначению, предусмотренному договором; по внесению арендной платы, а также возврату арендованного имущества по окончании срока аренды.

Предмет договора аренды включает в себя два рода объектов. Первый объект - соответствующие действия обязанных лиц. Второй объект - имущество, которое в результате таких действий предоставляется во владение и пользование арендатора, а по окончании срока аренды возвращается арендодателю.

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

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

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

К третьей группе существенных условий относятся условия договора, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные для договоров данного вида. Например, в соответствии с п. 4 ст. 15 ФЗ «О лизинге» от 29.10.98г. договор лизинга должен содержать следующие существенные условия: точное описание предмета, объем передаваемых прав собственности, указание срока действия договора, наименование места и указание порядка передачи предмета лизинга, перечень дополнительных услуг и т. д., если иное не предусмотрено договором.

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

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

Как отмечалось уже выше, срок владения и пользования арендатором наемным имуществом всегда признаётся существенным условием договора аренды.

ГК РФ, в свою очередь предусматривает, что договор аренды заключается на какой-то срок. Однако допускается заключение договора и без указания в нем срока аренды имущества и тогда договор аренды считается заключенным на неопределенный срок. Правовые последствия оформления договора без указания срока аренды заключаются в том, что каждая из сторон 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, не имеет значения, указали ли стороны какой-либо срок аренды в договоре или нет - по истечении установленного законом предельного срока, договор аренды будет считаться прекращенным.

И в этом случае, встает вопрос о праве арендатора на возобновление арендных отношений. По данному вопросу нам дает разъяснения ВАС РФ. В соответствии с Основами законодательства об аренде, по истечении срока договора арендодатель имеет преимущественное перед другими право на возобновление договора, если он надлежащим образом исполнял свои обязанности по нему.

Указанное право арендатора на возобновление договора аренды защищается в судебном порядке. Поэтому арбитражные суды должны принимать к производству дела по искам арендатора о защите их прав на преимущественное перед другими лицами право возобновления договора. Если судом установлено, что арендодатель уже заключил новый договор аренды с другим лицом (лицами), последнее привлекается к делу в качестве третьего лица. При подтверждении указанных истцом требований арбитражный суд проводит замену арендатора, заключившего договор аренды, указывая об этом в решении.[[2]](#footnote-2)

Следует также упомянуть о преимущественном праве арендатора на заключение договора аренды на новый срок и о порядке заключения, предусмотренном ст. 621 ГК РФ. Такое право может возникнуть лишь при условии письменного уведомления арендодателя о желании заключить новый договор аренды до истечения срока прежнего договора. В случаях, когда по окончании срока договора аренды арендатор продолжает пользоваться имуществом, а арендодатель против этого не возражает, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок. Следовательно, каждая из сторон может в дальнейшем потребовать расторжения такого договора, предупредив контрагента не менее чем за три месяца.

###

### 1. 3. Форма и государственная регистрация договора аренды

Договор, по которому одна из сторон (арендодатель или арендатор) является юридическим лицом, обязательно заключается в письменной форме. Если же сторонами по договору аренды, за исключением недвижимости, являются граждане, обязательная письменная форма требуется только в том случае, когда договор заключается на срок более одного года. Договор аренды недвижимого имущества, как и любая сделка с недвижимостью подлежит государственной регистрации.[[3]](#footnote-3)

Форма договора аренды, предусматривающего в дальнейшем переход права собственности на это имущество к арендатору, регулируется особым образом. Они (такие договоры) заключаются в форме, предусмотренной для договора купли-продажи соответствующего имущества.

Договор аренды недвижимости заключается в письменной форме путем составления единого документа, подписанного сторонами, а если предметом продажи выступает предприятие, к договору должны быть приложены акт инвентаризации, бухгалтерский баланс, уставные документы, доверенности и т. д. Несоблюдение же указанной выше формы, влечет недействительность договора.

Договор же аренды движимого имущества, содержащий условие о праве арендатора на его выкуп, может быть заключен в любой форме.

Договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом. В смысле «иное» установлено в отношении договора аренды таких объектов недвижимости, как здания или сооружения, которые подлежат государственной регистрации только в том случае, если они заключены на срок не менее года, а в остальных случаях для их вступления в силу достаточно заключения договора в простой письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами.[[4]](#footnote-4)

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, как уже было упомянуто выше, подлежат договоры аренды, объектом которых является недвижимое имущество.

К недвижимым вещам относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.[[5]](#footnote-5)

Основными признаками недвижимости являются: прочная связь с землей и невозможность перемещения соответствующего объекта без несоразмерного ущерба его назначению. Однако указанные признаки присущи не всем объектам недвижимости, а только, земельным участкам и водным объектам. Указанные объекты недвижимости в юридической литературе нередко называются недвижимостью по природе.

По мнению некоторых юристов, 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. Своё решение по данному вопросу даёт Пленум ВАС РФ в Постановлении от 25.02.98 г. № 8 «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав». Данное постановление включает в себя разъяснение, согласно которому по смыслу ст. 130 ГК РФ и ст. 25 Закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», незавершенные строительством объекты, не являющиеся предметом действующего договора строительного подряда относятся к недвижимому имуществу.

Государственной регистрации подлежит именно договор аренды недвижимого имущества, а не некое право аренды. Согласно п.1 ст. 131 ГК РФ, государственная регистрация осуществляется в отношении права собственности и других вещных прав, к числу которых обязательственное право аренды, естественно не относиться. Аренда не создает для арендатора вещного права, а, напротив, обременяет чужое вещное право - вещное право арендодателя. О чем прямо говорится в п. 3 ст. 26 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»: «Договор аренды помещения или части помещения регистрируется как обременение прав арендодателя соответствующего помещения».[[6]](#footnote-6)

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

###

### 1.4. Субъекты договора аренды

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

Арендодателем имущества по договору аренды может быть его собственник либо иное лицо, управомоченное законом или собственником сдавать имущество в аренду.

Естественно, что этим правом наделен собственник, поскольку право собственности включает в себя правомочие по распоряжению имуществом. Иначе стоит вопрос об иных лицах, выступающих в роли арендодателя. 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. Однако сдавать в аренду недвижимое имущество они вправе только с согласия собственника в лице его уполномоченного органа (в Калужской области - это Министерство экономического развития). Казенное предприятие может выступать в качестве арендодателя государственного имущества (движимого и недвижимого) лишь с согласия собственника, а учреждение ни при каких условиях не вправе сдавать в аренду закрепленное за ним имущество, а также имущество, приобретенное им за счет, выделенных учреждению по смете денежных средств.

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

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

Арбитражная практика исходит из того, что Министерство государственного имущества и министерства субъектов по управлению имуществом обладают полномочиями арендодателя государственного имущества, являющегося федеральной собственностью, поскольку полномочия по сдаче соответствующего имущества в аренду не делегированы Правительством РФ или иным государственным органом исполнительной власти.

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

- это имущество, которым государство или муниципальное образование обладает непосредственно, оно составляет казну государственного имущества. Данным имуществом государство и муниципальное образование вправе распоряжаться по своему усмотрению, в т. ч. передать в аренду.

- имущество, закрепленное государством или муниципальным образованием за юридическими лицами на праве хозяйственного ведения, оперативного управления либо ином вещном праве. В отношении этого имущества за государством (муниципальным образованием), а также за уполномоченными ими органами сохраняются лишь те правомочия собственника, которые прямо указаны в законе. К примеру, собственник имущества, находящегося в хозяйственном ведении у государственного (муниципального) предприятия, не наделен законом правом распоряжаться имуществом, принадлежащим этому предприятию (ст. 295 ГК РФ).

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

###

### 1. 5. Объекты арендных отношений

Объектом аренды может быть любое имущество (вещи), которое в процессе использования не теряет своих натуральных свойств: земельные участки, природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и т.п. Законом могут быть установлены виды имущества, сдача которого в аренду не допускается или ограничивается (п.1 ст. 607 ГК РФ).

Нужно обратить внимание на, что сдача предприятий в аренду может иметь место во всех отраслях материального производства и в непроизводственной сфере, за исключением части предприятий оборонных отраслей промышленности, связи, транспорта, топливно-энергетического комплекса, и некоторых предприятий других отраслей экономики, специфика и характер деятельности которых предопределяют их особую значимость.

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

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

###

### 1. 6. Изменение, расторжение договора аренды

ГК РФ называет конкретные основания досрочного расторжения договора по требованию арендодателя и по требованию арендатора. Как правило, указанные основания относятся к существенным нарушениям условий договора (применительно к арендным отношениям). Так, арендодатель может потребовать досрочного расторжения договора, если арендатор: пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями; существенно ухудшает имущество; более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату (ст.619 ГК РФ).

Арендатор вправе обратиться в суд с иском о досрочном расторжении договора в следующих случаях: арендодатель не предоставляет ему сданное в аренду имущество либо чинит препятствия в пользовании имуществом в соответствии с договором или назначением этого имущества; арендованное имущество имеет препятствующие его использованию недостатки, за которые отвечает арендодатель; арендодатель не выполняет обязанности по капитальному ремонту сданного в аренду имущества; имущество в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, оказывается в состоянии, не пригодном для использования (ст.620 ГК РФ).

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

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

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

Некоторые юристы, на основе анализа материалов целого ряда дел арбитражных судов по спорам о расторжении договоров в связи с ненадлежащим исполнением арендаторами обязанности по внесению арендной платы приходит к выводу о том, что арбитражные суды с настороженностью относятся к расторжению договора аренды на основании существенного нарушения арендатором обязанности по внесению арендной платы, стремясь разрешить спор по иным основаниям и уйти от обсуждения вопроса о том, является ли нарушение существенным. Видимо, это обусловлено недостаточностью накопленной практики подходов определения степени значительности того, чего лишается арендодатель в результате не внесения арендной платы. «В любом случае, договор аренды может быть досрочно расторгнут только судом, по иску заинтересованной стороны договора» - такой вывод делает О.Козырь, кандидат юридических наук.[[7]](#footnote-7)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Глава 2 Виды договоров аренды

##

## 2.1. Договор проката

###

### 2.1.1. Понятие договора проката

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

В определении договора проката отражены его специфические черты:

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

Предмет договора - только движимое имущество (кроме транспортных средств, для которых предусмотрены специальные правила, речь о которых пойдет ниже), используемое в потребительских целях, если иное не предусмотрено договором или не вытекает из существа обязательства (п.1 ст.626 ГК РФ). Следовательно, цели использования имущества могут быть не только потребительскими, но и иными, например, предпринимательскими.

Предмет проката передается арендатору во владение и пользование (п. 1 ст. 626 ГК РФ). Право распоряжения остается у арендодателя и собственника, в одном лице, имущества.

Если договор аренды удовлетворяет всем этим признакам, он должен быть отнесен к числу договоров проката и подчинен ряду специальных правил.

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

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

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

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

Содержание договора проката имеет следующие особенности: 1. Обязанность арендодателя предоставить имущество арендатору в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества (п. 1 ст. 611 ГК РФ);

2. Проверка исправности вещи проводится арендодателем в присутствии арендатора (ст. 628 ГК РФ).

Кроме того, на арендодателя возлагается обязанность по предоставлению арендатору необходимой и достоверной информации о сдаваемой вещи путем ознакомления его с правилами эксплуатации имущества либо выдачи соответствующих письменных инструкций. Данная обязанность арендодателя аналогична обязанности продавца по договору розничной купли-продажи (п.п. 1, 2 ст. 495 ГК РФ). Поэтому информация о пользовании сдаваемой напрокат вещи может содержаться и в относящихся к ней документа, например, в техническом паспорте (п. 2 ст. 456 ГК РФ).

Выполнение арендодателем названных обязанностей приобретает особое значение при обнаружении недостатков в сданном напрокат имуществе. Предполагается, что арендатор в отличие от арендодателя не обладает специальными познаниями, необходимыми для пользования арендуемым имуществом. Поэтому, неисполнение арендодателем обязанностей лишает его права при обнаружении недостатков ссылаться на то, что они возникли в результате нарушения арендатором правил эксплуатации. Бремя доказывания того, что информация была предоставлена, возлагается на арендодателя.[[8]](#footnote-8)

Досрочное расторжение договора проката, возможно по инициативе арендатора в любое время. Законом установлено лишь единственное условие для такого прекращения договора - арендатор должен письменно предупредить арендодателя о своем намерении расторгнуть договор не менее чем за 10 дней. Арендодатель же может расторгнуть договор только по общим основаниям указанным в ст. 619 ГК РФ (за исключением п. 4 – нарушение арендатором обязанности по производству капитального ремонта).

### 2.1.2. Стороны в договоре проката, их права и обязанности

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

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

В качестве арендатора может выступать как гражданин, в том числе индивидуальный предприниматель, так и юридическое лицо. Соответствующие нормы ГК РФ рассчитаны, прежде всего, на специализированные службы проката, для которых прокат является х основным видом деятельности. Но централизованная сеть ателье проката в нашей стране практически распалась, и все большее место в этой сфере занимают предприниматели, для которых прокат является одним из видов их деятельности, связанным с основным. В качестве примера можно привести распространенные в нашем городе салоны для новобрачных, в которых осуществляется продажа свадебных платьев, аксессуаров, их изготовление по заказу, а также прокат.

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

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

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

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

Учитывая публичный характер договора проката, Гражданский Кодекс 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 обязан устранить обнаруженные арендатором недостатки в сданном в аренду имуществе не позднее чем в 10-дневный срок со дня получения заявления арендатора либо заменить его аналогичным имуществом в исправном состоянии. правда. Если арендодателю удастся доказать. Что недостатки в арендованном имуществе возникли в результате нарушения арендатором правил эксплуатации, он вправе потребовать возмещения за счет арендатора стоимости ремонта и транспортировки имущества.[[9]](#footnote-9)

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

Что касается обязанностей арендатора по договору проката, то они сводятся к своевременному перечислению арендодателя арендной платы и соблюдению правил пользования арендованным имуществом. Арендные платежи определяются в договоре проката в твердой сумме и вносятся арендатором периодически или единовременно (п.1 ст.630 ГК РФ).

Как было отмечено выше, арендатор вправе отказаться от договора проката и досрочно возвратить арендодателю арендованное имущество. В этом случае арендодатель должен возвратить арендатору часть арендной платы, исчисляемую со дня, следующего за днем фактического возврата имущества.

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

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

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

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

Поэтому не совсем понятно безоговорочное утверждение по поводу того, что для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей «исключается возможность использования полученного в прокат имущества для извлечения прибыли».[[10]](#footnote-10)

В ГК РФ нет подобного запрета, а толкование норм п.1 ст. 626 ГК РФ позволяет сделать противоположный вывод: имущество, предоставленное по договору проката, может использоваться в ряде предпринимательских и иных непотребительских целях, если это прямо предусмотрено в договоре или вытекает из существа обязательства.

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

Арендодатель обязан предоставить имущество во владение и пользование. Из этого следует, что отношения по предоставлению права пользования имущества с сохранением права владения за арендодателем не включаются в предмет регулирования договора проката. Непонятно чем руководствовался законодатель при установлении данного запрета, ведь можно привести ряд примеров, когда граждане заинтересованы именно в пользовании вещами без передачи их во владение. Так, в советское время, были распространены пункты проката, предоставлявшие в пользование крупногабаритные музыкальные инструменты, бытовые приборы и т.д. В настоящее время в пользование предоставляются компьютеры в Интернет-клубах (кафе), игровые автоматы и т.д. Данные отношения целесообразнее регулировать именно нормами о прокате, способными в большей степени объяснить защиту прав и интересов арендаторов-граждан.

Интересы арендодателя защищены п. 3 ст. 630 ГК РФ - упрощенной процедурой взыскания с арендатора задолженности по арендной плате. Оно производится в бесспорном порядке на основе исполнительной подписи нотариуса.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

 Не вполне понятным представляется предоставление десятидневного срока для устранения недостатков на месте (хотя сам договор может предполагать и другой срок), логичнее было бы установление срока хотя бы в несколько дней. Ведь 10 дней простоя – это большие убытки. При замене же не исправной вещи такой сравнительно продолжительный срок, хотя бы может быть оправдан необходимостью поиска арендодателем аналогичной вещи.

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

Арендатор вправе в любое время расторгнуть договор проката предварительно предупредив об этом арендодателя за десять дней. Арендодатель не может расторгнуть договор только по общим основаниям, указанным в ст. 619 ГК (за исключением п. 4 – нарушение арендатором обязанности по производству капитального ремонта).[[11]](#footnote-11)

### 2. 1. 3. Арендная плата

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

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

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

###

### 2.1.4. Разновидности договора проката

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

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

Представляется интересным рассмотреть вопросы правового регулирования проката автомобилей, которые используются на практике. Так, например, в ГК РСФСР 1964 г. отсутствовали нормы, посвященные непосредственно аренде транспортных средств, а по ГК РФ договор аренды транспортных средств является разновидностью договора аренды, своеобразие которого обусловлено объектом договора.

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

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

Небезынтересно также сопоставление понятий «прокат» и «оперативный лизинг». В учебной литературе до принятия части второй ГК РФ прокат технических средств именовался оперативным лизингом. В соответствии со ст. 7 Федерального закона от 29 октября 1998 г. «О лизинге» под оперативным лизингом понимается такой его вид, когда лизингодатель закупает на свой страх и риск имущество и передает его лизингополучателю в качестве предмета лизинга за определенную плату, на определенный срок и на определенных условиях во временное владение и пользование, причем передача может осуществляться неоднократно в течение полного срока его амортизации. Заслуживает внимания вывод, что оперативный лизинг с точки зрения ГК РФ не может быть признан договором лизинга[[12]](#footnote-12). Он не обладает ни экономическими, ни правовыми признаками финансовой аренды. Анализ легального определения (ст. 7 Закона «О лизинге») позволяет сделать вывод, что лизингодатель выступает в качестве предпринимателя, закупал имущество на свой страх и риск с целью его последующей неоднократной, возмездной передачи во владение и пользование. Фигура лизингодателя сближает оперативный лизинг с договором проката.

Однако нет смысла рассматривать оперативный лизинг в качестве разновидности проката, так как это скорее экономическое явление, чем правовое.

## 2.2. Договор аренды транспортных средств

###

### 2.2.1. Понятие договора

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

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

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

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

При таком подходе, можно было бы сказать, что вся специфика договора аренды транспортного средства с экипажем сводится к тому, что он является смешанным договором, включающим в себя элементы обязательств аренды и оказания услуг. А что касается договора аренды транспортного средства без экипажа, то он представляется обычной арендой, смысл специального регулирования которой состоит лишь в необходимости учета особенностей арендуемого имущества. Но это не так. Содержание этих договоров, по сравнению с обычными правилами об аренде, изменено в сторону расширения круга обязанностей арендодателя. И ГК РФ выделяет эти договоры в отдельные главы[[13]](#footnote-13).

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

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

Данный признак позволяет также четко определить круг транспортных средств, которые могут служить объектом договора аренды (фрахтования на время) транспортного средства. Понятие «транспортного средства» является чрезвычайно широким и включает в себя самые разные объекты, имеющие целью транспортировку пассажиров, почты, грузов, багажа; от воздушных и морских судов до телеги и велосипеда. Объектом же договора аренды могут служить только те из них, пользование которыми требует управления и обеспечения надлежащей технической эксплуатации, причем речь идет о квалифицированных управлении и технической эксплуатации с помощью экипажа[[14]](#footnote-14). Состав экипажа транспортного средства и его квалификация должны отвечать определенным обязательным для сторон правилам, а при отсутствии таковых – требованиям обычной практики эксплуатации транспортного средства данного вида и условиям договора (п. 2 ст. 635 ГК Рф).

Необходимо подчеркнуть, что данное обстоятельство характерно, в том числе и для договора аренды (фрахтования на время) транспортного средства без экипажа, поскольку и в этом случае от арендатора требуются квалифицированное управление и надлежащая техническая эксплуатация, которые могут быть обеспечены только с помощью профессионалов (водителей, техников).

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

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

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

3) передача транспортного средства в субаренду.

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

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

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

Проблема разграничения договора аренды (фрахтования на время) транспортного средства и договора фрахтования (чартера) усложняется тем, что отдельные транспортные уставы и кодексы смешивают данные виды обязательств и выходят за пределы их правового регулирования, обозначенные в ГК. Например, в Кодексе торгового мореплавания Российской Федерации (КТМ)[[15]](#footnote-15) обеспечивается четкое дифференцированное регулирование чартера как вида договора морской перевозки с условием предоставления для перевозки груза всего судна, его части или определенных судовых помещений (п. 2 ст. 115 КТМ РФ) и договора фрахтования судна на время (тайм-чартера) с экипажем или без экипажа (ст.ст. 198, 211 КТМ РФ). В то же время Воздушный кодекс Российской Федерации (ВК)[[16]](#footnote-16) предусматривает некий договорный суррогат, смешивающий оба вида названных обязательств. В этом можно убедиться, ознакомившись со ст. 104 ВК РФ, которая носит название «Договор фрахтования воздушного судна (воздушный чартер)». Согласно данной статье по договору фрахтования воздушного судна (воздушному чартеру) одна сторона (фрахтовщик) обязуется предоставить другой стороне (фрахтователю) за плату для выполнения одного или нескольких рейсов одно или несколько воздушных судов либо часть воздушного судна для воздушной перевозки пассажиров, багажа, грузов и почты. Более того, данная статья содержит норму о том, что осуществление чартерных воздушных перевозок регулируется ВК (странно, как будто нет ст.787 ГК РФ).

###

### 2. 2. 2. Особенности правового регулирования

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

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

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

Во-вторых, договор аренды транспортного средства не подлежит государственной регистрации, он заключается лишь в простой письменной форме. Это принципиальный момент, поскольку определенные транспортные средства: воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты – отнесены ГК РФ к недвижимым вещам (ст. 130 ГК РФ). По общему правилу сделки с недвижимым имуществом, и в частности договор аренды недвижимости, требуют обязательной государственной регистрации (ст. 164, 609 ГК РФ).

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

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

Кроме того, арендатор в рамках осуществления коммерческой эксплуатации арендованного транспортного средства вправе без согласия арендодателя от своего имени заключать с третьими лицами договоры перевозки и иные договоры, если они не противоречат указным в договоре целям использования транспортного средства либо назначению этого транспортного средства.

Что касается имеющихся различий в правовом регулировании двух разновидностей договора аренды транспортного средства с экипажем или без экипажа - они заключаются в том, что в первом случае обязанности по управлению и технической эксплуатации транспортного средства остаются на арендодателе, во втором случае – осуществляются арендатором транспортного средства.

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

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

По-разному, применительно к двум разновидностям договора аренды транспортного средства, решаются вопросы, касающиеся оплаты расходов, связанных с эксплуатацией транспортного средства. Лицо, арендующее транспортное средство без экипажа, несет все расходы на содержание арендованного транспортного средства, включая его страхование, а также расходы, возникающие в связи с его эксплуатацией (ст. 646 ГК РФ). Когда транспортное средство передается в аренду с экипажем, часть расходов на его эксплуатацию остается на арендодателе, в том числе расходы на страхование транспортного средства и ответственности за ущерб, который может быть причинен им или в связи с его эксплуатацией, если такое страхование в силу закона или договора является обязательным (ст. 637 ГК), а также осуществление текущего и капитального ремонта (ст. 634 ГК). Что касается арендатора, то он несет только те расходы, которые возникают в связи с коммерческой эксплуатацией транспортного средства, включая оплату сборов, а также топлива и других, расходуемых в процессе такой эксплуатации материалов.

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

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

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

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

Специальными правилами о договоре аренды (фрахтование на время) транспортного средства охватываются лишь такие правоотношения, которые связаны с передачей в аренду договоре аренды (фрахтования на время) транспортных средств, требующих квалифицированного управления и технической эксплуатации их силами профессионального экипажа арендодателя или арендатора.[[17]](#footnote-17)

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

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

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

- необходимое количество вагонов;

- наименование и характеристики грузов, для перевозки которых требуются вагоны;

- чертежи на размещение и крепление грузов в случае необходимости оборудования вагонов несъемными приспособлениями;

- указание районов курсирования вагонов.

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

##

## 2. 3. Договор аренды зданий и сооружений

###

### 2. 3. 1. Понятие и сфера применения договора. Существенные условия договора.

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

В отличие от рассмотренных выше договоров проката и аренды транспортного средства данный договор выделен в отдельный вид договора аренды исходя из предмета договора. Предметом договора служат здания или сооружения (недвижимое имущество). Здания и сооружения, являющиеся объектами данных арендных правоотношений, подлежат специальному регулированию и квалифицируются как объекты недвижимости по признакам неразрывной связи с землей и невозможности их перемещения без несоразмерного ущерба их назначению в соответствии с п. 1 ст. 130 ГК РФ[[18]](#footnote-18). Представляется существенным, сказать и о том, что не все юристы разделяют это мнение. Например, Н. А. Сыроедов замечает: «На самом деле, в этом случае, юридически происходит разрушение недвижимости на одном земельном участке и возникновение ее на другом. И при государственной регистрации прав на недвижимое имущество эти обстоятельства никак нельзя обойти, ибо все объекты недвижимости так или иначе привязываются к конкретному земельному участку, а не вообще к земле… В ГК РФ земельные участки называются в числе объектов недвижимости сами по себе, и как бы отдельно к недвижимости относится «все, что прочно связано с землей», т. е. с землей вообще, а не с конкретным участком».[[19]](#footnote-19)

В современной юридической литературе предпринимались попытки дать определение понятий «здание» и «сооружение». Например: «Здания и сооружения отличаются своей неподвижностью, фундаментальной привязкой к конкретному земельному участку, на котором они возведены, конструктивно, рассчитаны на длительный срок эксплуатации, отдельные из них представляют художественную ценность и поэтому имеют относительно высокую ценность, особенно памятники истории, культуры, архитектуры, являющиеся уникальными объектами, на стоимость которых оказывает самостоятельное влияние и местонахождение земли под зданием и сооружением». Ответа на вопрос, в чем различие между зданием и сооружением ГК РФ не дает. Однако, можно сделать вывод из общеупотребительного значения этих слов: здания – предназначаются для постоянного нахождения в них людей с целью проживания или работы, а сооружения – служат чисто техническим целям, а люди в них находятся временно (например, нефтяные и газовые скважины, автозаправочные станции, магистральные трубопроводы и т. д., и другие инженерные сооружения, фундаментально связанные с землей)[[20]](#footnote-20).

При этом под зданиями обычно дифференцируются на две большие группы: жилые и нежилые.

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

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

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

Например, в качестве особого объекта недвижимости законодательством рассматриваются жилые помещения. В соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ жилые помещения предназначаются для постоянного проживания граждан, в т.ч. помещения специализированного жилищного фонда (гл. 9 ЖК РФ). Предоставление жилых помещений для нужд промышленного характера – запрещается (п.3 ст.17 ЖК РФ).

Перевод пригодных для проживания жилых помещений в домах государственного общественного жилищного фонда в нежилые допускается только с соблюдением специальных условий гл.3 ЖК РФ. Данным положениям корреспондируют и некоторые нормы, содержащиеся в ГК РФ. Так, согласно пп. 2 и 3 ст. 288 ГК РФ жилые помещения предназначены для проживания граждан; гражданин – собственник жилого помещения может использовать его только для личного проживания и проживания членов его семьи; жилые помещения могут сдаваться их собственниками на основе договора для проживания граждан; размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений и организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое.

Использование жилых помещений исключительно для проживания граждан обеспечивается также арбитражной практикой. Так, в совместном постановлении Пленума Верховного суда и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 1 июля 1996 г. № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»[[21]](#footnote-21) (п. 38) содержится разъяснение, согласно которому сделки, связанные с арендой (имущественным наймом), безвозмездным пользованием, а также иным, не связанным с проживанием граждан использованием организациями жилых помещений, которые не были переведены в нежилые в порядке, установленном жилищном законодательством, совершенные после введения в действие части первой ГК РФ (1 января 1995 г.), являются ничтожными.

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

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

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

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

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

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

Предъявляемое к сторонам договора аренды здания (сооружения) требование об обязательном включении в договор условия о размере арендной платы под страхом признания его незаключенным отнюдь не означает, что квалифицирующим признаком договора аренды здания (сооружения), позволяющим выделять его в отдельный вид договора аренды, является то, что применительно к аренде здания (сооружения), в отличие от общих положений об аренде, условие об арендной плате приобретает значение существенного условия договора, как это нередко принято считать в юридической литературе.[[22]](#footnote-22)

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

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

Специальные требования к форме договора аренды здания (сооружения) состоят в том, что он должен быть заключен в письменной форме, в виде единого документа, подписанного сторонами. Несоблюдение этих требований влечет недействительность договора. ГК РФ не требует нотариального удостоверения договора аренды здания или сооружения, за исключением случаев, установленных законом.

Действующий ГК РФ содержит норму о том, что договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с этого момента (п. 2 ст. 651 ГК РФ).

В отличие от ГК, который говорит о государственной регистрации именно договоров аренды (п. 2 ст. 609), ФЗ № 122 от 31.01.98г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», в некоторых случаях предусматривает государственную регистрацию права аренды. Например, согласно п.1 ст. 26 Закона, право аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, а в соответствии с п. 3 той же статьи договор аренды помещения или части помещения регистрируется как обременение прав арендодателя соответствующего помещения (части помещения).

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

Если говорить о технической стороне дела, то в соответствии с Правилами ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 18 февраля 1998 г. № 219 (в ред. Пост.Правительства от 23.12.99г. № 1429), проведение государственной регистрации договоров и иных сделок в отношении недвижимого имущества удостоверяется штампом регистрационной надписи на оригинале правоустанавливающего документа (т. е. на тексте договора аренды) (п. 77).

Государственная регистрация договора аренды здания (сооружения) одновременно означает обременение права собственности или иного вещного права арендодателя на соответствующий объект, сданный в аренду. Соответствующие сведения о договоре аренды здания (сооружения) вносится в подразд. III Единого государственного реестра: «Записи об ограничениях (обременениях) права собственности и других вещных прав на объект недвижимого имущества» ( гл.2 п. 8 Правил).

В указанном подразделе Единого государственного реестра имеется специальная часть - подраздел III-1 - для записей сведений об аренде. На месте записи об аренде в графу «Описание предмета аренды» заносятся данные об арендуемом объекте недвижимости или его части, а в графе «Срок» указываются даты начала и окончания аренды или дата начала аренды и ее продолжительность; если срок аренды договором не определен, вместо продолжительности аренды пишутся слова «срок не определен» (гл.5 пп. 44- 46 Правил).

В случае прекращения аренды здания или сооружения указанные записи об обременение права собственности или иного вещного права арендодателя погашаются специальном штампом погашения регистрационной записи, проставляемым на лицевой стороне листа записи об аренде. В штампе погашения регистрационной записи проставляется дата регистрации прекращения соответствующего обременения и имя регистратора, заверенные подписью последнего (гл.6 п. 62 Правил).

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

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

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

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

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

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

Так, по мнению некоторых юристов, учреждение, не являясь титулодержателем в арендных отношениях может занимать свое определенное место в них, являясь балансодержателем (понятие, употребляемое в договорной практике и нормативных актах). В качестве примера такого нормативного акта, употребляющего понятие «балансодержатель», можно привести Приказ Министерсва экономического развития Калужской области от 31.05.04г. № 116-п «Об утверждении примерных договоров аренды недвижимого имущества, являющегося собственностью Калужской области».

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

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

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

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

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

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

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

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

### 2. 3. 2. Особенности правового регулирования

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

##

## 2. 4. Договор аренды предприятий

###

### 2. 4. 1. Понятие и сфера применения

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

В составе предприятия по договору аренды арендатору передаются земельные участки, здания, сооружения, оборудование и другие основные средства предприятия. Кроме того, в порядке, на условиях и в пределах, предусмотренным договором, подлежат передаче запасы сырья, топлива, материалов и иные оборотные средства, права пользования землей, водой и другими природными ресурсами, зданиями, сооружениями и оборудованием, иные имущественные права арендодателя, связанные с предприятием, права на обозначения, индивидуализирующие деятельность предприятия, и другие исключительные права. Также арендодатель должен уступить арендатору права требования и перевести на него долги, относящиеся к предприятию.

Однако есть исключения - права арендодателя, хотя и относящиеся к предприятию, однако полученные им на основании лицензии на занятие соответствующей деятельностью, не могут быть переданы арендатору, если на то нет специального указания в законе или ином правовом акте. Однако если в составе сдаваемого в аренду предприятия арендатору будут переданы и обязательства, которые не могут быть им исполнены в связи с отсутствием у него разрешения (лицензии), арендодатель, все-таки, не освобождается от соответствующих обязательств перед кредиторами, а следовательно, и от ответственности за их неисполнение в соответствии с п. 2 ст. 656 ГК РФ.

Данный договор аренды, выделен законодателем в отдельный вид аренды исходя из его предмета - особого имущества, передаваемого в аренду – предприятия как единого имущественного комплекса.

Однако, здесь, нельзя забывать и о действиях обязанной стороны, составляющих вместе с предметом договора - предмет обязательства, вытекающего из договора аренды предприятия. Действия арендодателя по договору аренды заключаются не только в передаче арендатору арендованного имущества, как это бывает при любой аренде, он также уступает арендатору права требования и переводит на него долги, связанные с деятельностью данного предприятия. Кроме того, на арендодателя лежит обязанность по подготовке предприятия к передаче его в аренду, исполнение которой предполагает совершение действий, не характерных для других видов договора аренды: инвентаризацию имущества предприятия, составление проекта передаточного акта и т.п. И, наоборот, в части обеспечения условий для использования арендованного имущества по его назначению (включая проведение как текущего, так и капитального ремонта) круг действий, осуществление которых по общим правилам об аренде возлагается на арендодателя, сокращается за счет возложения обязанности по совершению указанных действий на арендатора.

Особенность правового регулирования договора аренды предприятия состоит в том, что к отношениям, регулируемым указанным договором, применяются правила параграфа 4 гл. 34 ГК РФ (аренда зданий и сооружений) и лишь при отсутствии таковых – общие положения об аренде (п. 2 ст. 650 ГК РФ).

Специфические особенности предприятия как имущественного комплекса предопределяют необходимость специальных правил, регламентирующих действия сторон, связанные с его арендой.

Предприятие представляет собой довольно специфический объект гражданских прав в соответствии со ст. 132 ГК РФ.

Объектом договора аренды предприятия является предприятие в целом, как имущественный комплекс, за исключением прав и обязанностей, которые арендодатель не вправе передавать другим лицам. Т.е., в соответствии со ст.656 ГК РФ можно выделить две категории прав арендодателя (собственника предприятия). К первой категории относятся права арендодателя, которые переходят к арендатору (если иное не предусмотрено договором) - права на фирменное наименование, товарный знак, знак обслуживания и другие средства индивидуализации арендодателя и его товаров, работ или услуг, а также принадлежащие ему на основании лицензии права на использование таких средств индивидуализации. .

Вторую категорию составляют права, полученные арендодателем на основании разрешения (лицензии) на занятие соответствующей деятельностью - они не подлежат передаче арендатору.

В договоре аренды предприятия должны быть точно указаны состав и стоимость передаваемого в аренду предприятия, которая определяется на основе полной его инвентаризации.

###

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

Договор аренды предприятия считается заключенным после достижения сторонами в надлежащей форме соглашения по всем существенным условиям договора, с момента его государственной регистрации в соответствии со ст.658 ГК РФ.

Существенная особенность порядка заключения договора аренды предприятия, отличающая его от других видов договоров аренды имущества, состоит в том, что арендодатель должен совершить определенные действия, являющиеся необходимыми для последующего заключения договора аренды предприятия.

Например, провести инвентаризацию на предприятии до заключения договора аренды предприятия, т.к. ГК РФ обязывает арендодателя предоставить во владение и пользование арендатора не только основные средства предприятия, но и передать последнему в порядке, на условиях и в пределах, определяемых договором, запасы сырья, топлива, материалов и иные оборотные средства, а также имущественные права, связанные с предприятием. Выполнение данной обязанности арендодателем возможно только при условии полной инвентаризации предприятия.

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

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

Требования к форме договора состоят лишь в том, что договор аренды предприятия заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Законодатель говорит также о последствиях несоблюдения формы договора аренды предприятии - несоблюдение формы договора аренды предприятия влечет его недействительность (п. 3 ст. 658 ГК РФ).

Помимо условия о предмете договора к существенным условиям договора аренды относятся условия о размере арендной платы. По вопросу о размере арендной платы стороны руководствуются нормами ст. 654 ГК РФ, т.е. текст договора аренды предприятия в обязательном порядке должен включать условие о размере арендной платы под страхом признания договора незаключенным.

Что касается условия договора о сроке аренды предприятия, то какие-либо специальные правила отсутствуют как в числе положений, регулирующих аренду предприятий, так и среди норм, регламентирующих аренду зданий или сооружений. В связи с этим , можно сказать, что условие о сроке аренды определяется 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, что не всегда соответствует истинным интересам сторон.

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

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

Перевод долга требует во всех случаях согласия кредитора (п.1 ст. 391 ГК РФ). Принимая во внимание, что у собственника (арендодателя) может быть достаточно большой список кредиторов по обязательствам, связанным с деятельностью этого предприятия, необходимость получения от каждого из них письменного соглашения на перевода долга явилась бы непреодолимым препятствием для передачи указанного предприятия в аренду. Поэтому законодатель предусмотрел на этот счет специальные правила об уведомлении кредиторов об аренде предприятия и наделил последних определенными правами, что в юридической литературе обоснованно рассматривается как особая форма из истребования согласия кредиторов на перевод долга.[[24]](#footnote-24)

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

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

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

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

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

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

### 2. 4. 3. Особенности договора аренды предприятия

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

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

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

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

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

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

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

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

Предоставление арендатору немалых возможностей по распоряжению имуществом, которое входит в состав арендованного предприятия, сочетается с возложением на него практически всех обязанностей по содержанию предприятия и несению расходов по его эксплуатации. В процессе исполнения договора аренды предприятия поддержание в течение всего срока действия договора этого предприятия в надлежащем техническом состоянии, осуществление как текущего, так и капитального ремонта является обязанностью арендатора. Именно арендатор несет все расходы, связанные с эксплуатацией арендованного предприятия и с уплатой платежей по страхованию арендованного имущества (ст. 661 ГК РФ).[[25]](#footnote-25)

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

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

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

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

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

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

##

## 2.5. Договор финансовой аренды (лизинга)

###

### 2. 5. 1. Понятие договора и его особенности

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

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

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

В-третьих, активная роль, обычно не свойственная арендным отношениям, в обязательстве по лизингу принадлежит арендатору. Именно арендатор определяет продавца и указывает имущество, которое должно быть приобретено арендодателем для последующей передачи в аренду. Безусловно, арендодатель освобождается от какой-либо ответственности за выбор предмета аренды и продавца. Исключение из этого правила могут составить лишь случаи, когда договором лизинга обязанности по определению продавца и выбору имущества возложены на арендодателя (ст. 665 ГК РФ).[[26]](#footnote-26)

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

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

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

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

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

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

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

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

И, наконец, ФЗ «О лизинге» (ст. 2) вводится понятие «лизинговая сделка», под которой разумеется совокупность договоров, необходимых для реализации договора лизинга между лизингодателем, лизингополучателем и продавцом (поставщиком) предмета лизинга. Законодатель хотел подчеркнуть неразрывную связь договора лизинга и договора купли-продажи (поставки) лизингового имущества. Но сделал он это крайне неудачно, использовав одну из основных гражданско-правовых категорий, имеющих совершенно определенные смысл и значение. Сделками, как известно, признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение и прекращение гражданских прав и обязанностей. Да и с практической точки зрения введение понятия «лизинговая сделка» представляется бессмысленным.[[27]](#footnote-27)

###

### 2. 5. 2. Основные элементы договора лизинга

К основным элементам гражданско-правового договора гражданское право Российской Федерации относит: субъекты, объекты, содержание (права и обязанности сторон) и форма договора. Эти элементы присущи и договору лизинга.

Субъектами договора лизинга являются арендодатель и арендатор лизингового имущества, из чего видно, что договор лизинга является одним из видов договоров аренды. Законодатель не предъявляет специальных требований к субъектам договора лизинга. Но, в тоже время, исходя из определения понятия договора (лизинговое имущество предоставляется арендатору в аренду для предпринимательских целей) можно сделать вывод, что арендатором может выступать коммерческая организация или гражданин, зарегистрированный в качестве индивидуального предпринимателя.

Относительно арендодателя нужно сказать, что решать вопрос о том, должен ли он быть коммерческой организацией (юридическим лицом) или индивидуальным предпринимателем (физическим лицом), ГК РФ предоставил ФЗ «О лизинге», вместе с полномочиями по определению перечня видов предпринимательской деятельности, осуществление которой требует получения специального разрешения – лицензии (ст. 49 ГК РФ).

Федеральный закон «О лизинге» дает понятие субъектов лизинга в ст. 4 и говорит следующее:

- лизингодатель – это физическое или юридическое лицо, которое за счет привлеченных или собственных денежных средств приобретает в ходе реализации лизинговой сделки в собственность имущество и предоставляет его в качестве предмета лизинга лизингополучателю за определенную плату, на определенный срок и на определенных условиях во временное владение и в пользование с переходом или без перехода к лизингополучателю права собственности на предмет лизинга;

- лизингополучатель - физическое или юридическое лицо, которое в соответствии с договором лизинга обязано принять предмет лизинга за определенную плату, на определенный срок и на определенных условиях во временное владение и в пользование в соответствии с договором лизинга;

- продавец (поставщик) - физическое или юридическое лицо, которое в соответствии с договором купли-продажи с лизингодателем продает лизингодателю в обусловленный срок производимое (закупаемое) им имущество, являющееся предметом лизинга. Продавец (поставщик) обязан передать предмет лизинга лизингодателю или лизингополучателю в соответствии с условиями договора купли-продажи.

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

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

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

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

Содержание договора лизинга представляет собой совокупность прав и обязанностей сторон, вытекающих из этого договора. Своеобразие содержания договора лизинга в основном объясняется тем, что возникшие из него обязательства представляют собой сочетание, с одной стороны, прав и обязанностей арендатора и арендодателя, типичных для арендных отношений, а с другой – некоторых особых прав и обязанностей сторон, связанных с необходимостью заключения договора купли-продажи для приобретения арендодателем лизингового имущества с последующей передачей его арендатору. Следствием этого является возложение отдельных прав и обязанностей арендодателя, выступающего одновременно покупателем имущества по договору купли-продажи, как на арендатора по договору лизинга (права и обязанности покупателя), так и на продавца по договору купли-продажи (права и обязанности арендодателя).[[28]](#footnote-28)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Другая обязанность лизингополучателя – своевременно выплачивать лизингодателю арендную плату – лизинговые платежи. ГК РФ не содержит каких-либо специальных правил о размере арендной платы (общей суммы) и конкретных лизинговых платежей, порядка, условий и срока их внесения. Т.е. они будут регулироваться общими положениями об аренде, касающимися арендной платы.

Следующая обязанность лизингополучателя - по окончании срока лизинга он должен возвратить лизинговое имущество лизингодателю в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором.

В случае нарушения лизингополучателем условий договора лизинга (любых нарушений квалифицированных как «бесспорные» и «очевидные») лизингодатель наделяется правом бесспорного взыскания денежных сумм и правом бесспорного изъятия предмета лизинга.

###

### 2. 5. 3. Существенные условия и форма договора лизинга

К существенным условиям договора лизинга относятся условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение (п. 1 ст. 432 ГК РФ)[[29]](#footnote-29).

Договор лизинга считается заключенным лишь в том случае, когда между сторонами – лизингодателем и лизингополучателем достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

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

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

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

О форме договора лизинга каких-либо специальных правил в § 6 гл. 34 ГК нет, а ФЗ «О лизинге» предусматривает заключение договора в письменной форме, независимо от срока (п. 1 ст. 15 Закона), Форма договора лизинга при отсутствии специального регулирования должна определяться в соответствии с общими положениями об аренде - ст. 603 ГК РФ. Вопрос о государственной регистрации договора лизинга не стоит ни в ГК, ни в ФЗ «О лизинге».

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

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

**Заключение**

В заключение следует отметить, что в данной работе в полной мере были рассмотрены и раскрыты теоретические вопросы, касающиеся общих положений об аренде, а именно: понятие, существенное условие, форма и государственная регистрация, субъекты, объекты, изменение и расторжение договора аренды. Можно сказать, что законодатель довольно детально урегулировал все общие положения договора аренды. Большинство норм, регулирующих данный вид договора носят диспозитивный характер. Он относится к числу двусторонних договоров, является консенсуальным, возмездным и взаимным.

При рассмотрении отдельных видов договора аренды были использованы теоретические знания, затрагивающие каждый из видов, приведена арбитражная практика.

Была раскрыта суть и правовые особенности следующих видов договора аренды, такие как: договор проката, аренды транспортных средств, аренды зданий и сооружений, аренды предприятий, финансовой аренды (лизинг).

Подводя итог по каждому из видов договора аренды, необходимо отметить, что отличительной особенностью договора проката является то, что Арендодателем по договору может быть только лицо (коммерческая организация или индивидуальный предприниматель), осуществляющее постоянную предпринимательскую деятельность по сдаче имущества в аренду.

Договор аренды транспортных средств подразумевает два вида обязательств арендодателя:

- непосредственно связанное с предоставлением транспортного средства в аренду во временное владение и пользование за плату;

- связанных с оказанием арендатору услуг по управлению и его технической эксплуатации.

Сочетание этих обязательств в одном договоре влияет не только на его содержание, но и на ряд других связанных с исполнением договора обязательств.

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

Одной из особенностей договора аренды транспортного средства является то, что законодатель не обеспечил в ГК РФ исчерпывающее регулирование обязательств возникающих из договора аренды транспортного средства.

Про договор аренды заданий и сооружений можно отметить, что с помощью передачи здания или сооружения в аренду, арендодатель получает доход от имеющейся у него в наличии собственности. А арендатор не обременяет себя всякий раз приобретением зданий в собственность и получает возможность использования временно нанятого помещения для производственных или иных коммерческих целей.

Заслугой законодателя является то, что он предусмотрел комплекс специальных правил в полной мере учитывающих специфику правоотношений, связанных с арендой предприятия как единого имущественного комплекса, используемого для предпринимательской деятельности.

Однако, несмотря на то, что Гражданский кодекс РФ, также как и ранее действовавшее законодательство, содержит традиционное определение последствий, связанных с улучшением арендатором имущества в период его аренды, а также на столь длительное законодательное регулирование судьбы неотделимых улучшений арендованного имущества, на практике до сих пор остаются проблемы, связанные с применением ч.2 ст.623 ГК РФ.

Арендатор в соответствии со статьей 623 ГК РФ вправе произвести улучшения арендованного имущества, которые по своему содержанию не относятся ни к текущему ремонту, ни к расходам по содержанию имущества.

Производимые арендатором улучшения разделяются законом на отделимые и неотделимые от имущества.

Согласно ч.1 ст.623 ГК РФ произведенные арендатором отделимые улучшения арендованного имущества являются его собственностью, если иное не предусмотрено договором аренды. Отделимые улучшения арендатор вправе в любое время изъять, поскольку они являются самостоятельными объектами собственности арендатора.

Казалось бы, законодатель урегулировал в ст.623, 662 ГК РФ последствия улучшения арендованного имущества, но на практике арендаторы, согласовавшие проведение неотделимых улучшений с арендодателем, столкнулись с довольно серьезными проблемами, связанными с возмещением понесенных затрат.

Судебная практика по данному вопросу практически отсутствует, и единого подхода к критериям отделимости и неотделимости улучшений до сих пор не выработано. В каждом конкретном случае исход судебного разбирательства зависит от значимости доводов сторон.

Критерием неотделимости произведенных улучшений в законе выступает невозможность их отделения без вреда для имущества, который как сторонами договора, так и судами толкуется неоднозначно. Безусловно, что неотделимые улучшения должны стать неотъемлемой частью арендованного имущества, но что считать неотъемлемой частью имущества? Как определить наличие вреда для имущества? И по каким критериям мы будем считать, что отделение конкретного улучшения наносит вред имуществу?

Как показывает практика, в судебном процессе арендатор выигрывает в том случае, если сможет убедить суд в том, что улучшения действительно являются неотделимыми.

На основании вышеизложенного можно сделать вывод, что судебная практика по критериям отделимости произведенных арендатором улучшений арендованного имущества практически отсутствует, а имеющаяся довольно противоречива.

Для избежания спорных ситуаций и неблагоприятных последствий для сторон договора аренды, важно оговаривать в тексте самого договора необходимость выполнения арендатором неотделимых улучшений сдаваемого в аренду имущества, определять перечень таких улучшений, их стоимость. В случае необходимости выполнения дополнительных работ по улучшению полезных и эксплуатационных качеств арендуемого имущества арендатору до начала выполнения работ целесообразно получать письменное согласие арендодателя на их выполнение, с определением порядка распределения и возмещения расходов.

**С П И С О К Л И Т Е Р А Т У Р Ы**

**I Нормативные акты**

1. Конституция РФ от 12 декабря 1993 г. // «Российская газета» от 25.12.93 г. № 237.

1. Гражданский кодекс РФ от 30.11.94 г. № 51-ФЗ (с изм. и доп. от 02.02.06 г.) // «Российская газета» от 08.12.94 г.
2. Арбитражный процессуальный кодекс РФ от 24. 07. 2002г. № 95-ФЗ (с изм. и доп. от 27.12.05 г.) // «Российская газета» от 27.07.02 г. № 137.
3. Водный кодекс РФ от 16.11.1995 № 167-ФЗ (с изм. и доп. от 31.12.05 г.) // «Собрание законодательства РФ» от 20.11.95 г. № 47, ст. 4471.
4. Лесной кодекс РФ от 29.01.1997, № 22-ФЗ (с изм. и доп. от 31.12.05 г.) // «Собрание законодательства РФ» от 03.02.97 г. № 5 ст. 610.
5. Земельный кодекс РФ от 25.10. 2001, № 136-ФЗ, (с изм. и доп. от 17.04.06 г.) // «Собрание законодательства РФ» от 29.10.01 г. № 44 ст. 4147.
6. Жилищный кодекс РФ от 29.12.04 г. № 188-ФЗ (с изм. и доп. от 31.12.05 г.) // «Собрание законодательства РФ» от 03.01.05 г. № 1 ст. 14.
7. Бюджетный кодекс от 31.07.98г. № 145-ФЗ (с изм. и доп. от 02.02.06 г.) // «Российская газета» от 12.08.98 г. № 153-154.
8. ФЗ «О федеральном железнодорожном транспорте» от 10.01.03г. № 17-ФЗ (в ред.07.07.03г.) // «Собрание законодательства РФ» от 28.08.95 г. № 35 ст. 3505.
9. ФЗ № 122 от 21.07.97 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (с изм. и доп. от 17.04.06 г.) // «Собрание законодательства РФ» от 28.07.97 г. № 30 ст. 3594.
10. ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)» от 29.10. 98г. № 164 (с изм. и доп. от 22.08.04 г.) // «Собрание законодательства РФ» от 02.11.98 г. № 44, ст. 5394.
11. Закон РФ «О недрах» от 21.02.92 г. № 2395-1 (с изм. и доп. От 15.04.06 г.) // СЗ РФ 1995, №10 // «Российская газета» от 05.05.92 г. № 102.
12. Правила ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утверждено Постановлением Правительства РФ от 18.02.98г. № 219, в редакции Постановления Правительства РФ от 23.12.99г. № 1429 // «Собрание законодательства РФ» от 23.02.98 г. № 8 ст. 963.
13. Постановление Правительства РФ от 15 августа 1997, № 1025 «Об утверждении Правил бытового обслуживания населения в Российской Федерации» // «Собрание законодательства РФ» от 25.08.97 г. № 34 ст. 3979.
14. Закон Калужской области от 07.04.03г. № 192-ОЗ «Об управлении и распоряжении госсобственностью Калужской области» (с изменениями на 31.12.04г. № 52-ОЗ).
15. Постановление Правительства Калужской области от 25.05.04г. № 157 «О вопросах Министерства экономического развития Калужской области» (с изм. и доп. от 08.07.05 г.).
16. Положение о Министерстве экономического развития Калужской области, утверждено Постановлением Губернатора Калужской области от 12.04.04г. № 266 (с изм. и доп. от 01.12.05 г.).
17. Распоряжение Территориального управления Министерства имущественных отношений РФ по Калужской области от 25.06.04г. № 209-р ( с изменениями на 09.11.04г.).
18. Положение о проведении торгов на право заключения договора аренды объектов недвижимости, находящихся в собственности Калужской области, утвержденное Приказом Министерства экономического развития от 13.07.04г. № 342-п.
19. Приказ Министерства экономического развития Калужской области от 31.05.04г. № 116-п «Об утверждении примерных договоров аренды недвижимого имущества, являющегося собственностью Калужской области».
20. Приказ Министерства экономического развития Калужской области от 17.06.04г. № 212-п «Об утверждении коэффициентов, применяемых при расчете арендной платы за пользование находящимися в собственности РФ объектами недвижимости».
21. Приказ Министерства экономического развития Калужской области от 12.05.04г. № 30-п «О методике расчета арендной платы за пользование находящимся в собственности Калужской области объектами недвижимости» (с изменениями от 30.11.04г. № 1023-п и от 28.04.05г. № 370-п).

**II Судебная практика**

1. Приложение к информационному письму Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 16 февраля 2001 г. № 59 Обзор практики разрешения споров, связанных с применением ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Вестник ВАС РФ, 2001, № 4.
2. Обзор практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав. Приложение к информационному письму Президента Высшего Арбитражного Суда РФ от 28 апреля 1997, № 13.
3. Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой. Приложение к информационному письму Президента Высшего Арбитражного Суда РФ от 11 января 2002, № 66.
4. Постановление Пленума Верховного суда РФ от 29.09. 94, № 4 «О практике рассмотрения судами дел о защите прав потребителей» // Бюлл. Верховного суда РФ 1995, № 1, 7; 1997. № 1.
5. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 28 апреля 1997 г., № 13 «Обзор практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ, 1997, № 7, ст. 100.
6. Постановление Пленума Верховного суда РФ от 13.11. 97, № 21 «Обзор принятия разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости».
7. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 01.06.00г. № 53 «О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений».

**III. Учебники и учебные пособия. Книги**

1. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ части первой и второй, постатейный/ под редакцией д.ю.н., профессора О.И.Садикова. М.:ИНФРА-М, 1999
2. Комментарий к Жилищному кодексу РФ/ М.Ю.Тихомиров-М.:Изд.Тихомирова М.Ю., 2005.
3. Гражданское право. Учебник / Под ред. А. П. Сергеева, Ю. К. Толстого. – М.: «Проспект», 1997.
4. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. К-2. – М.: «Статус», 2003.
5. Витрянский В.В. Договор аренды и его виды, М., 1999, с.149.
6. Оглобин О. М. Аренда и купля-продажа недвижимости: практическое пособие. – М., 2003.
7. Симонова М. И. Аренда, лизинг, прокат. Изд. «Статус-Кво 97», 2001.
8. Коболкин А., Сопникова Л. Договор проката // российская юстиция № 6 июль 2000, с.63.
9. «Нежилые помещения как объекты гражданских прав» В. А. Лелеч // ГАРАНТ справочно-правовая система.
10. «Нежилые помещения как объект Аренды» Т. Ю. Комарова. Законодательство № 4. апрель 2003.
11. Исрафилов И. Аренда нежилых помещений // Хозяйство и право, 1997, № 10.
12. Пиляева В.В. Гражданское право в вопросах и ответах: Учеб.пособие.-М.: ТК Велби, 2003.
13. «Экономика и жизнь», февр.2000, № 8 (8806), Е.Киндеева «Регистрация договора аренды нежилого помещения: быть или не быть?»
14. Бухгалтерское приложение № 35, сентябрь 2000 стр.8/18 «Аренда помещений, находящихся в госсобственности».
15. эж-ЮРИСТ № 8, март 2001 О.Козырь «Аренда недвижимого имущества» стр.3-4
16. эж-ЮРИСТ № 8, март 2001 Д.Тягай, В.Сумин «Применение законодательства об аренде», стр.6
17. Права на недвижимое имущество и сделки с ним, подлежащие государственной регистрации. 2-е изд., перераб. и доп. – М., Издательство «Ось-89», 2003.
18. Вестник Высшего Арбитражного суда РФ № 5, 1998г.

30.07.2006 г. Т.Ю. Зименкова.

1. Симонова М.И. «Аренда, лизинг, прокат.» Изд. Статус-Кво 97; 2001 г., с. 206. [↑](#footnote-ref-1)
2. См.: Вестник ВАС РФ. 1993, № 11, С. 104 [↑](#footnote-ref-2)
3. Пиляева В.В. «Гражданское право в вопросах и ответах» Учебное пособие – М. [↑](#footnote-ref-3)
4. О.Козырь «Аренда недвижимого имущества», «эж-ЮРИСТ» № 8 март 2001г., стр.3-4 [↑](#footnote-ref-4)
5. ст. 130 ГК РФ ч.1,2,3, ТК «Велби», 2003. – 448с. [↑](#footnote-ref-5)
6. О. Козырь «Аренда недвижимого имущества» «эж – Юрист» № 8 март 2001 г., стр. 5 [↑](#footnote-ref-6)
7. эж – ЮРИСТ № 8, март 2001 г. О.Козырь «Аренда недвижимого имущества», с 3 [↑](#footnote-ref-7)
8. Коболкин А., Сопникова Л. Договор проката // Российская юстиция 6 июнь 2000, С. 58. [↑](#footnote-ref-8)
9. эж – ЮРИСТ № 8, март 2001 г. О. Козырь «Аренда недвижимого имущества», с. 4 [↑](#footnote-ref-9)
10. Коболкин А., Сопникова Л.Договор проката // Российская юстиция 6 июнь 2000г. С. 62. [↑](#footnote-ref-10)
11. Витрянский В. В, Договор аренды и его виды. М.: 1999. С. 149. [↑](#footnote-ref-11)
12. Коболкин А., Сопникова Л. Договор проката // Российская юстиция 6 июнь 2000г. С. 63 [↑](#footnote-ref-12)
13. Гражданское право. Учебник. Часть 2/ Под ред.А.П.Сергеева, Ю.К.Толстого.- М.: «Проспект», 1997., стр.179,183. [↑](#footnote-ref-13)
14. Гражданское право. Учебник. Часть 2/ Под ред.А.П.Сергеева, Ю.К.Толстого.- М.: «Проспект», 1997., стр.177. [↑](#footnote-ref-14)
15. СЗ РФ. 1997, № 12. Ст. 1383. [↑](#footnote-ref-15)
16. М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. Договорное право. К-2. Изд. Статус. М.: 2003, с. 507. [↑](#footnote-ref-16)
17. В.В. Пиляева «Гражданское право в вопросах и ответах» Учебное пособие – М. ТК Велби, 2003 г.,с 205 [↑](#footnote-ref-17)
18. Гражданское право. Учебник. Часть 2/ Под ред.А.П.Сергеева, Ю.К.Толстого.- М.: «Проспект», 1997., стр.184. [↑](#footnote-ref-18)
19. Сыроедов Н. А. Указ. соч. С. 91. [↑](#footnote-ref-19)
20. Гражданское право. Учебник. Часть 2/ Под ред.А.П.Сергеева, Ю.К.Толстого.- М.: «Проспект», 1997., стр.185. [↑](#footnote-ref-20)
21. Вестник ВАС РФ. 1996, № 9. [↑](#footnote-ref-21)
22. Аренда и купля-продажа недвижимости: практическое пособие / Оглобин О. М. – М.: 2003. С. 49. [↑](#footnote-ref-22)
23. М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. Договорное право. К-2. Изд. Статус. М.: 2003, с. 507. [↑](#footnote-ref-23)
24. Гражданское право. Учебник. Часть 2/ Под ред.А.П.Сергеева, Ю.К.Толстого.- М.: «Проспект», 1997., стр.189. [↑](#footnote-ref-24)
25. М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. Договорное право. К-2. Изд. Статус. М.: 2003, с. 551. [↑](#footnote-ref-25)
26. М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. Договорное право. К-2. Изд. Статус. М.: 2003, с. 582. [↑](#footnote-ref-26)
27. Симонова М. И., Аренда, Лизинг, Прокат. Изд. Статус-Кво 97, 2001, с. 79. [↑](#footnote-ref-27)
28. М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. Договорное право. К-2. Изд. Статус. М.: 2003, с. 587. [↑](#footnote-ref-28)
29. М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. Договорное право. К-2. Изд. Статус. М.: 2003, с. 601. [↑](#footnote-ref-29)