# 1) Иванов передал Петрову автомобиль «Жигули» в аренду сроком на 2 года. Через полгода узнал, что арендатор зарегистрировался в качестве предпринимателя и использует автомобиль как такси. Он обратился в суд с иском, и потребовал либо расторжения договора, либо увеличения размера арендной платы.

Подлежит ли его требование удовлетворению?

Между Ивановым и Петровым был заключен договор аренды транспортного средства без экипажа.

В соответствии с п. 2 ст. 647 ГК РФ арендатору транспортного средства, арендованного без экипажа, принадлежит право на его коммерческое использование. Согласно данной статьи, Петров вправе без согласия Иванова от своего имени заключать с третьими лицами договоры перевозки и иные договоры, если они не противоречат целям использования транспортного средства. Цели использования транспортного средства могут быть установлены как договором, так и назначением транспортного средства. Например, грузовые транспортные средства должны использоваться для перевозки грузов, пассажирские – для перевозки пассажиров и багажа.

В данном случае автомобиль использовался Петровым как такси, т.е. целевое назначение автомобиля «Жигули» не было нарушено. Таким образом, требование Иванова не подлежит удовлетворению.

**2) Особенности договора проката**

Договор проката является специальным видом договора аренды и представляет собой соглашение, по которому арендодатель, осуществляющий сдачу имущества в аренду в качестве постоянной предпринимательской деятельности, обязуется предоставить арендатору движимое имущество за плату во временное владение или пользование (п. 1 ст. 626 ГК РФ).

Из данного определения можно сделать вывод, что особенностями договора проката являются:

**А) Особый статус арендодателя.** Им является предприниматель, для которого сдача имущества в аренду представляет собой основной способ получения предпринимательского дохода. Из этого следует, что арендодателем в договоре может быть юридическое лицо, зарегистрированное в качестве коммерческой организации, а также физическое лицо, зарегистрированное в качестве предпринимателя. Деятельность арендодателя носит профессиональный и специализированный характер. Не специализированные предприятия могут предоставлять услуги по прокату в том случае, если сдача имущества в прокат является одним из видов уставной деятельности.

**Б) Особый предмет договора.** Предмет договора проката составляют только движимые вещи, используемые преимущественно для потребительских целей: предметы домашнего обихода (телевизоры, холодильники и др.), детские вещи, музыкальные инструменты, спортивно-туристский инвентарь и т.д. Использование предмета договора для потребительских целей – общее правило. Закон оговаривает, что иное может быть предусмотрено договором или вытекать из существа обязательства.

Особенностью договора проката заключается и в том, что **он относится законом к категории публичных договоров** (п. 3 ст. 626 ГК РФ). Поэтому коммерческая организация – арендодатель не вправе отказать какому-либо лицу из числа обратившихся к ней в заключение договора проката или оказать кому-либо предпочтение в отношении заключения договора. Арендодателем должны устанавливаться одинаковые для всех арендаторов условия договора проката, в т.ч. и об арендной плате. Льготы для отдельных категорий арендаторов допускаются лишь в случаях, указанных в законе или иных правовых актах.

Договор проката по Гражданскому кодексу РФ **имеет ограничения по сроку**, а именно он может быть заключен на срок до одного года. Правила о возобновлении договора аренды на неопределенный срок и о преимущественном праве арендатора на возобновление договора аренды к договору проката никогда не применяются (ст. 627 ГК РФ).

Несмотря на то, что договор проката является срочной сделкой, арендатор вправе отказаться от договора в любое время, письменно предупредив о своем намерении не менее чем за 10 дней.

**Ограничены права арендодателя** - не допускается сдача в субаренду имущества, предоставленного арендатору по договору проката, передача им своих прав и обязанностей другому лицу, предоставление этого имущества в безвозмездное пользование, залог арендных прав и внесение их в качестве имущественного вклада в хозяйственные товарищества и общества или паевого взноса в производственные кооперативы (п. 2 ст. 631 ГК РФ).

**Арендная плата** по договору проката должна осуществляться в виде платежей в твердой сумме. Здесь исключается возможность использования других способов оплаты, перечисленных в ст. 614 ГК РФ

# 3). В ходе рассмотрения спора между ООО «Граждан-стройкомплект» и Агропромбанком суд должен выяснить была ли осуществлена государственная регистрация Агропромбанком нежилого помещения, расположенного по адресу: г.Волгоград, ул.Калинина, 13.

# Согласно ст. 219 ГК РФ право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

В соответствии с п. 2 ст. 218 ГК РФ право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества. Поскольку предусмотренный ст. 429 ГК РФ предварительный договор влечет заключение основного договора, право собственности на имущество не может быть приобретено на основании предварительного договора о продаже имущества.

Согласно п. 6 ст. 429 ГК РФ обязательства, предусмотренные предварительным договором, прекращаются, если до окончания срока, в который стороны должны заключить основной договор, он не будет заключен либо одна из сторон не направит другой стороне предложение заключить этот договор. Поэтому суд должен выяснить был ли установлен предварительным договором срок, в который стороны должны заключить основной договор и было ли направлено Агропромбанком предложение заключить договор купли-продажи. Если предложение было направлено, то это могло лишь послужить основанием для понуждения Агропромбанка заключить основной договор.

На основании изложенного, требование ООО «Граждан-стройкомплект» о признании за ним права собственности на нежилое помещение, указанное в предварительном договоре, удовлетворению не подлежит.

Не может быть удовлетворено и требование о применении санкции (неустойки в размере 8.020.375 руб.) за нарушение Агропромбанком срока передачи указанного помещения, поскольку условиями предварительного договора передача помещения предусматривалась только после заключения основного договора.

**4)** При рассмотрении иска Гермогеновой Т.о признании ордера, выданного местной администрацией, недействительным суд должен будет исследовать нуждаемость Гермогенова С. в улучшении жилищных условий. Основания признания граждан нуждающимися в улучшении жилищных условий предусмотрены Жилищным кодексом РСФСР (ст. 29) и Примерными правилами учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий и предоставления жилых помещений в РСФСР (утв. Постановлением СМ РСФСР от 31.07.84 № 335 с изм. 28.02.96). В данном случае Гермогенов С. не может быть признан нуждающимся в улучшении жилищных условий, т.к. он был нанимателем комнаты площадью 10,4 кв.м. В соответствии со ст. 29 ЖК РСФСР и п. 7 Правил нуждающимися в улучшении жилищных условий признаются граждане, имеющие обеспеченность жилой площадью на одного человека ниже установленного уровня (в среднем норма составляет от 6 до 8 кв.м.). Других установленных законодательством оснований для признания Гермогенова нуждающимся в улучшении жилищных условий также не имеется. Таким образом, местная администрация была не вправе выдавать ордер на всю квартиру площадью 27,7 кв.м. Гермогенову С., суд должен вынести решение об удовлетворении иска Гермогеновой Т.

При рассмотрении встречных исков о признании Гермогеновой Т. и ее детей утратившими право на комнату на основании ст. 89 ЖК РСФСР судом должны быть исследованы доказательства, подтверждающие факт выезда Гермогеновой и детей на другое постоянное место жительства. Такими доказательствами могут быть документы о выписке из жилого помещения (комнаты), сведения о том, что она и дети не пользовались комнатой, невнесение ею коммунальных платежей. В данном случае Гермогенова и дети сохранили прописку, оставили в комнате вещи. Т.е. договор найма с Гермогеновой фактически не был расторгнут. Кроме того, двухкомнатную квартиру, предоставленную местной администрацией, она занимала по договору аренды, не была в ней зарегистрирована.

Сын Гермогеновой - Алексей будет иметь право на дополнительную жилую площадь только в случае, если медицинское учреждение даст заключение, что он страдает тяжелым хроническим заболеванием и совместное проживание с ним невозможно (п. 7 Правил и п. 3 ст. 29 ЖК РСФСР).

Согласно п. 2 ст. 687 ГК РФ и п. 6 ст. 15 Закона РФ от 24.12.92 г. «Об основах федеральной жилищной политики» основанием для расторжения договора найма комнаты площадью 17,3 кв. м с Гермогеновой Т. может быть невнесение ей коммунальных платежей в течение 6 месяцев.

# 2. Прокат

Выделение проката в особый вид арендных отношений обусловлено спецификой его целей, составом участников и кругом арендуемых объектов. Определение договора проката дано в ст. 626 ГК. По этому договору арендодатель, осуществляющий сдачу имущества в аренду в качестве постоянной предпринимательской деятельности, обязуется предоставить арендатору движимое имущество за плату во временное владение и пользование. Имущество предоставляется, как правило, для использования в потребительских целях, если иное не предусмотрено договором или не вытекает из существа обязательства. В той же статье указывается, что договор проката заключается только в письменной форме и носит публичный характер.

В приведенном определении отражены главные особенности рассматриваемого договора; они касаются как его субъектного состава, так и предмета, формы и характера.

В качестве арендодателей по договору проката могут выступать только коммерческие организации, для которых сдача имущества в аренду является постоянной предпринимательской деятельностью. В большинстве случаев это специализированные службы проката.

Предметом проката может быть лишь движимое имущество, используемое главным образом для потребительских целей. Поэтому арендаторами его являются преимущественно граждане, берущие напрокат бытовую технику, радио- и телевизионную аппаратуру и другие вещи, необходимые для удовлетворения личных и бытовых нужд. Объектом проката могут быть и иные предметы, например некоторые виды оборудования, приборы, используемые, в частности, научно-исследовательскими и другими организациями. В основном это касается довольно дорогостоящей техники, потребность в которой у отдельных организаций возникает на сравнительно непродолжительный срок, и покупать ее им невыгодно, а удобнее взять напрокат. Есть организации, специализирующиеся на сдаче в аренду такой техники.

Существенной особенностью договора проката является отнесение его к категории публичных. Согласно ст. 426 ГК публичным признается договор, заключаемый коммерческой организацией, специализирующейся на продаже товаров, выполнении работ либо оказании услуг широкому кругу потребителей, которая в силу характера своей деятельности обязана предоставлять их любому заинтересованному лицу. В этой связи организация-арендодатель не вправе при наличии возможности отказывать кому-либо в предоставлении соответствующих вещей в пользование и заключении договора, не должна оказывать предпочтение одному лицу перед другим, в том числе при определении размеров платы за пользование предметами проката и других условий; они для всех пользователей должны быть одинаковыми. Исключения возможны лишь в случаях, когда законом или иными правовыми актами допускается предоставление льгот для отдельных категорий потребителей. При необоснованном отказе коммерческой организации от заключения публичного договора потребитель (будущий арендатор) вправе обратиться в суд с требованием о понуждении ее к его заключению (см. п. 3 ст. 426 и п. 4 ст. 445 ГК). Физические лица защищают свои права в судах общей юрисдикции, а юридические - в арбитражных.

Высший Арбитражный Суд РФ в Обзоре практики разрешения споров, связанных с заключением, изменением и расторжением договоров\*(153), отметил, что с таким иском вправе обратиться только контрагент организации, обязанной заключить публичный договор. Коммерческая организация (в данном случае прокатная) не вправе понуждать потребителя к заключению подобного договора.

Отнесение проката к публичным договорам создает арендаторам (гражданам) дополнительные гарантии защиты их интересов. Они связаны не только с применением специальных норм о публичных договорах, но и с распространением на них Закона о защите прав потребителей. В самом Законе договор проката не упомянут, но содержащийся в нем перечень обязательств, подпадающих под его действие, не является исчерпывающим, а по характеру и целям рассматриваемого договора, предназначенного для обслуживания широкого круга граждан, удовлетворения их личных и бытовых потребностей, он в полной мере вписывается в систему отношений, регулируемых данным Законом. Эта позиция получила подтверждение в постановлении Пленума ВС РФ от 29 сентября 1994 г. №7.

Закон о защите прав потребителей предусматривает, в частности, дополнительные меры обеспечения безопасности для жизни и здоровья граждан, их имущества, а также окружающей среды при обычных условиях пользования предоставляемыми им вещами. В случае причинения вреда жизни, здоровью или имуществу потребителя вследствие конструктивных, производственных и иных недостатков переданных в пользование вещей прокатная организация или их изготовитель обязаны возместить ему вред в полном объеме. При наличии вины изготовителя или прокатной организации в причинении вреда потерпевший вправе потребовать, помимо компенсации материальных потерь, возмещения морального вреда. Предусмотрен и ряд других материально-правовых и процессуальных гарантий, в том числе возможность обращения с соответствующим иском в суд по месту жительства потерпевшего, освобождение от уплаты государственной пошлины по таким искам и др. В защиту прав потребителей иски могут предъявлять не только сами граждане, но и названные в Законе организации, в том числе антимонопольные органы, общественные объединения потребителей и пр.

Поскольку арендодатель по договору проката является специализированной организацией, на него возлагается достаточно широкий круг обязанностей по обслуживанию потребителей. При сдаче имущества в прокат он должен в присутствии арендатора проверить его исправность, а также ознакомить арендатора с правилами эксплуатации имущества либо выдать ему соответствующие письменные инструкции (ст. 628 ГК). Указанная проверка важна как для обеспечения безопасности потребителей при сдаче в прокат технически сложных изделий, так и в случае возникновения между сторонами спора по поводу недостатков, обнаруженных в вещах, предоставленных в пользование, позволяя определить, существовали ли они до передачи их арендатору или возникли в период пользования.

Закон (п. 1 ст. 631 ГК) возлагает на арендодателя обязанность по проведению как капитального, так и текущего ремонта имущества, сданного в прокат. Тем самым устанавливается изъятие из общего правила, предусмотренного п. 2 ст. 616 ГК, согласно которому обязанность проведения текущего ремонта лежит на арендаторе, если иное, как сказано в этом пункте, не предусмотрено законом или договором. Норма п. 1 ст. 631 является специальной и носит, в отличие от п. 2 ст. 616 ГК, императивный характер, поэтому ее условия не могут изменяться по соглашению сторон.

Имеется специфика в регулировании взаимоотношений сторон при выявлении арендатором недостатков, препятствующих или затрудняющих пользование имуществом, взятым напрокат. Арендодатель обязан в течение десяти дней после получения от арендатора соответствующего заявления устранить недостатки на месте либо произвести замену предоставленной в пользование вещи другой аналогичной, находящейся в надлежащем состоянии. Право выбора способа выполнения принадлежит арендодателю, но его решение в значительной мере зависит от фактических обстоятельств, в частности от характера недостатков, технической возможности и экономической целесообразности устранения их в пределах установленного десятидневного срока. Договором проката может быть предусмотрен и более короткий срок для устранения недостатков или замены имущества.

Иногда недостатки возникают по вине арендатора из-за нарушения правил эксплуатации, ненадлежащего содержания арендованного имущества, небрежного обращения с ним. Арендатор вправе и в этом случае обратиться к арендодателю с просьбой об устранении недостатков, но стоимость ремонта и транспортировки имущества при таких обстоятельствах будет отнесена на арендатора. Если взятые напрокат предметы приведены по вине арендатора в негодность не подлежат ремонту и восстановлению, на него возлагается обязанность возместить арендодателю все причиненные в результате этого убытки, включая реальные потери и упущенную выгоду. Сюда входят стоимость приведенных в негодность вещей и не полученная арендодателем плата за предоставление их в прокат.

Арендная плата по договору проката должна осуществляться в виде платежей в твердой сумме. Здесь исключается возможность использования других способов оплаты, перечисленных в ст. 614 ГК. Платежи могут вноситься периодически или единовременно, что должно быть обусловлено договором.

Во многих случаях при заключении договора проката арендная плата вносится за определенный срок вперед. При досрочном возврате имущества арендодатель должен возвратить арендатору часть арендной платы за период, который был оплачен, но в течение которого арендатор имуществом не пользовался. Исчисляется этот период со дня, следующего за днем фактического возврата имущества. Указанное правило действует, если отказ от договора заявлен арендатором с соблюдением требований законодательства - не менее чем за 10 дней.

В целях защиты экономических интересов организаций, занимающихся предоставлением имущества в прокат и обслуживающих многочисленную клиентуру, закон закрепляет за ними право на взыскание с арендаторов задолженности по арендной плате в бесспорном порядке на основе исполнительной надписи нотариуса.

В период действия ГК 1964 г. большинство договоров проката заключалось на основе утвержденных Правительством РСФСР Типовых договоров (см. ст. 294 ГК РСФСР), имевших силу нормативных актов и довольно детально (как правило, в императивной форме) регулировавших отношения сторон. С введением в действие части второй ГК утратили силу не только соответствующие нормы ГК 1964 г., но и принятые на его основе типовые договоры. Действующий ГК также не исключает возможность издания Правительством РФ типовых договоров, положений и иных правил, обязательных для сторон при заключении публичных договоров, но лишь в случаях, предусмотренных законом.

Поскольку прокат обычно рассчитан на обслуживание широкой клиентуры, прокатные организации в большинстве случаев предлагают арендаторам для подписания разработанные ими унифицированные тексты договоров (используется так называемая бланкетная форма). Подобные договоры, подписываемые клиентами прокатной организации, относятся к договорам присоединения (см. ст. 428 ГК). Если в договоре окажутся условия, ущемляющие права потребителя, то в соответствии с Законом "О защите прав потребителей" они признаются недействительными. Кроме того, ст. 428 ГК, защищая интересы присоединившейся стороны (являющейся более слабой при заключении такого рода договоров), предусматривает, что эта сторона вправе потребовать изменения или расторжения договора, если он хотя и не противоречит закону и иным правовым актам, но лишает ее прав, обычно предоставляемых по договорам такого вида, исключает или ограничивает ответственность другой стороны за нарушение обязательств либо содержит другие явно обременительные для присоединившейся стороны условия, которые она исходя из своих разумно понимаемых интересов не приняла бы при наличии у нее возможности участвовать в определении условий договора.

Закон вместе с тем ограничивает права арендатора по распоряжению имуществом, полученным по договору проката. Ему запрещено сдавать это имущество в субаренду, передавать свои права и обязанности по договору другому лицу, предоставлять имущество в безвозмездное пользование, в залог и т.д. Данное ограничение обусловлено тем, что целью договора проката является удовлетворение потребительских нужд непосредственно арендаторов. Любая передача предмета проката иному лицу допускается лишь путем прекращения арендных отношений с данным арендатором и заключения договора проката с новым пользователем (арендатором).

Для договоров проката установлен предельный срок, на который они могут заключаться: до одного года. При этом арендатор не наделяется преимущественным правом на возобновление договора по истечении его срока. Не применяется в этих случаях и правило о продлении (возобновлении) договора на неопределенный срок при фактическом продолжении арендатором пользования имуществом после окончания срока договора (п. 2 ст. 621 ГК).

Арендатор, однако, не лишен возможности заключить договор проката на новый срок, но на общих основаниях.

Закон дает арендатору право отказаться от договора проката, письменно предупредив арендодателя о своем намерении не менее чем за десять дней (п. 3 ст. 627 ГК). И здесь проявляется специфика проката - устанавливается исключение из общего правила о недопустимости одностороннего отказа от обязательств (ст. 310 ГК). При подаче арендатором заявления об отказе от договора в указанный срок его отказ подлежит безоговорочному принятию арендодателем (естественно, при одновременном возврате предмета проката). Несоблюдение этого срока дает арендодателю право не принимать досрочный отказ арендатора от договора, что является, в частности, основанием для получения с него арендной платы за соответствующий период.

**Список используемой литературы**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (части первая, вторая и третья) по состоянию на 21.03.05

2. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ, части второй / Под ред. Т.Е. Абовой и А.Ю. Кабалкина. – М.: Юрайт-Издат, 2004

3. Жилищный кодекс РСФСР от 24.06.83 г.

4. Гражданское право РФ. Том 2/ Под ред. д.ю.н. Е.А.Суханова. – М.: Волтерс Клувер, 2004

5. Гражданское право России. Обязательственное право: курс лекций, под ред. О.Н. Садикова. – «Юрист», 2004