# 1. Понятие и особенности внешнеэкономической сделки

Понятие «внешнеэкономическая сделка» достаточно прочно вошло в правовой лексикон и встречается в законодательных актах Российской Федерации, учебной литературе, специальных статьях. Применение этого термина связано с широким развитием международных экономических отношений между государствами.

Внешнеэкономическая деятельность в соответствии со статьей 1 Федерального закона от 18 июля 1999 года №183-ФЗ «Об экспортном контроле» это внешнеторговая, инвестиционная и иная деятельность, включая производственную кооперацию, в области международного обмена товарами, информацией, работами, услугами, результатами интеллектуальной деятельности, в том числе исключительными правами на них (интеллектуальная собственность).

Основным видом внешнеэкономической сделки является сделка внешнеторговая.

В соответствии со статьей 2 Федерального закона от 8 декабря 2003 года №164-ФЗ «Об основах государственного регулирования внешнеторговой деятельности» внешнеторговая деятельность – это деятельность по осуществлению сделок в области внешней торговли товарами, услугами, информацией и интеллектуальной собственностью.

Участниками внешнеторговой деятельности являются российские и иностранные лица, занимающиеся внешнеторговой деятельностью.

Российским лицом признается:

* + юридическое лицо, созданное в соответствии с законодательством Российской Федерации;
	+ физическое лицо, имеющее постоянное или преимущественное место жительства на территории Российской Федерации, являющееся гражданином Российской Федерации или имеющее право постоянного проживания на территории Российской Федерации, либо зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Иностранным лицом признается физическое лицо, юридическое лицо или не являющаяся юридическим лицом по праву иностранного государства организация, которые не являются российскими лицами.

В настоящее время действует «Конвенция организации объединенных наций о договорах международной купли-продажи товаров», заключенная в Вене 11 апреля 1980 года (далее Венская Конвенция ООН).

Венская конвенция ООН применяется к договорам купли-продажи товаров между сторонами, коммерческие предприятия которых находятся в разных государствах, когда эти государства являются договаривающимися государствами или когда, согласно нормам международного частного права, применимо право договаривающегося государства. Однако следует учесть, что Конвенция не применяется к продаже товаров, которые приобретаются для личного, семейного или домашнего использования, за исключением случаев, когда продавец не знал и не мог знать, что товары приобретаются для такого использования.

Один из разделов третьей части Гражданского кодекса Российской Федерации (далее ГК РФ) посвящен регулированию отношений в области международного частного права. Термин «внешнеэкономическая сделка» встречается в статье 1209 ГК РФ, определяющей право, подлежащее применению к форме сделки. В соответствии с данной статьей форма внешнеэкономической сделки, хотя бы одной из сторон которой является российское юридическое лицо, подчиняется независимо от места совершения этой сделки российскому праву. Это правило применяется и в случаях, когда хотя бы одной из сторон такой сделки выступает осуществляющее предпринимательскую деятельность физическое лицо, личным законом которого в соответствии со статьей 1195 ГК РФ является российское право. Форма сделки в отношении недвижимого имущества подчиняется праву страны, где находится это имущество, а в отношении недвижимого имущества, которое внесено в государственный реестр Российской Федерации, российскому праву.

Выбор права сторонами договора определен статьей 1210 ГК РФ, но как видно из текста статьи она может быть применима и для внешнеэкономических, и для любых других сделок, поскольку внешнеэкономические сделки в ней отдельно не выделены:

«Статья 1210. Выбор права сторонами договора

1. Стороны договора могут при заключении договора или в последующем выбрать по соглашению между собой право, которое подлежит применению к их правам и обязанностям по этому договору. Выбранное сторонами право применяется к возникновению и прекращению права собственности и иных вещных прав на движимое имущество без ущерба для прав третьих лиц.

2. Соглашение сторон о выборе подлежащего применению права должно быть прямо выражено или должно определенно вытекать из условий договора либо совокупности обстоятельств дела.

3. Выбор сторонами подлежащего применению права, сделанный после заключения договора, имеет обратную силу и считается действительным, без ущерба для прав третьих лиц, с момента заключения договора.

4. Стороны договора могут выбрать подлежащее применению право как для договора в целом, так и для отдельных его частей.

5. Если из совокупности обстоятельств дела, существовавших на момент выбора подлежащего применению права, следует, что договор реально связан только с одной страной, то выбор сторонами права другой страны не может затрагивать действие императивных норм страны, с которой договор реально связан» [1, 118].

Термин «внешнеэкономическая сделка» встречается и в первой части ГК РФ. В частности, в статье 162 ГК РФ, которая посвящена последствиям несоблюдения простой письменной формы сделки, сказано, что несоблюдение простой письменной формы внешнеэкономической сделки влечет недействительность сделки [2, 168].

Внешнеэкономическая сделка оформляется контрактом, которым в международной практике принято называть международным договором купли-продажи. В соответствии с толкованием международного договора, которое дает Венская Конвенция ООН, договор считается международным в том случае, если коммерческие предприятия договаривающихся сторон находятся на территории разных государств.

Статья 11 Венской Конвенции ООН не содержит требования, чтобы договор купли-продажи заключался или подтверждался в письменной форме или подчинялся иному требованию в отношении формы. Он может доказываться любыми средствами, включая свидетельские показания. Государства, подписавшие Венскую конвенцию ООН, имеют право сделать заявление о том, что данная норма к ним не применима, поскольку в соответствии с законодательством данного государства договор должен заключаться в письменной форме. СССР при подписании этой конвенции сделал такое заявление, и оно распространяется на Россию, как правопреемницу СССР.

В соответствии с ГК РФ внешнеэкономическая сделка должна заключаться в простой письменной форме, поскольку на основании статьи 162 ГК РФ несоблюдение простой письменной формы внешнеэкономической сделки влечет ее недействительность.

Согласно статье 434 ГК РФ договор в письменной форме может быть заключен путем составления одного документа, подписанного сторонами. Также допускается обмен документами посредством почтовой, телеграфной, телетайпной, телефонной, электронной или иной связи, позволяющей достоверно установить, что документ исходит от стороны по договору.

Требования к реквизитам и форме внешнеторгового контракта

Письмом Центрального банка Российской Федерации от 15 июля 1996 года №300 «О рекомендациях по минимальным требованиям к обязательным реквизитам и форме внешнеторговых контрактов» рекомендации доведены до сведения уполномоченных банков. Банки в свою очередь должны ознакомить с ними своих клиентов – участников внешнеторговой деятельности и рекомендовать руководствоваться ими при заключении экспортно-импортных сделок.

В соответствии с рекомендациями во внешнеторговом контракте целесообразно указывать унифицированный номер контракта, состоящий из трех групп знаков.

Первая группа знаков должна состоять из двух букв или трех цифр, соответствующих коду страны Покупателя (Продавца) по международному классификатору «Страны мира», используемому для целей таможенного оформления.

Вторая группа знаков должна состоять из восьми цифр, составляющих код организации Покупателя (Продавца) в соответствии с Общероссийским классификатором «Предприятия и организации» (далее ОКПО).

Третья группа знаков должна состоять из пяти цифр, представляющих собой порядковый номер документа на уровне организации Покупателя (Продавца).

Дата подписания контракта оформляется следующим образом: ДД.ММ.ГГ, где первая пара цифр – день, вторая пара цифр – месяц, третья пара цифр – две последние цифры года.

В контракте также необходимо указывать место подписания контракта, полные официальные наименования организаций Продавца и Покупателя, полное наименование страны иностранного партнера и страны назначения товара и их трехзначный код в соответствии с международным классификатором «Страны мира» [3, 116].

#

# 2. Нормативно-правовая основа государственного регулирования коммерческой деятельности

Федеральный закон «Об основах государственного регулирования внешнеторговой деятельности» был принят Государственной Думой 21 ноября 2003 года, одобрен Советом Федерации 26 ноября 2003 года и подписан Президентом России 8 декабря 2003 года (опубликован в «Российской Газете» 18 декабря 2003 года).

Согласно статье 54 (п. 1), Закон вступил в силу по истечении 6 месяцев со дня его официального опубликования, т.е. в июне с.г. Одновременно утратил силу предыдущий закон «О государственном регулировании внешнеторговой деятельности» от 13 октября 1995 года (№157-ФЗ).

Закон, как это видно из его названия, определяет основы государственного регулирования внешнеторговой деятельности (далее – ВТД), полномочия России и ее субъектов в области ВТД в целях обеспечения благоприятных условий для ВТД и защиты экономических и политических интересов нашего государства.

Закон состоит из 54 статей, объединенных в 13 глав, касающихся, в частности, следующих вопросов: общие вопросы; предметы ведения Российской Федерации и субъектов РФ в области ВТД; участники ВТД; основные положения государственного регулирования ВТД (в том числе внешней торговли товарами, услугами, интеллектуальной собственностью); особые режимы осуществления ВТД; регулирование внешнеторговых бартерных сделок; содействие развитию внешнеторговой деятельности; контроль за осуществлением ВТД.

Следует иметь в виду, что данный закон тесно связан с рядом других законов, например с Таможенным кодексом РФ от 28 мая 2003 года (№61-ФЗ), законом «О специальных защитных, антидемпинговых и компенсационных мерах при импорте товаров» от 8 декабря 2003 года (№165-ФЗ) и некоторыми другими [4, 156].

В административно-правовое регулирование внешнеторговой деятельности полностью или частично, прямо или косвенно задействовано большое число законов и подзаконных актов.

Среди наиболее важных такие законы: «О валютном регулировании и валютном контроле» от 10 декабря 2003 года (№173-ФЗ), «О техническом регулировании» от 27 декабря 2002 года (№184-ФЗ), «Об иностранных инвестициях в Российской Федерации» от 25 июля 2002 года (№117-ФЗ), «О карантине растений» от 15 июля 2000 года (№99-ФЗ), «О качестве и безопасности пищевых продуктов» от 2 января 2000 года (№29-ФЗ), «Об экспортном контроле» от 18 июля 1999 года (№183-ФЗ), «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» от 30 марта 1999 года (№52-ФЗ), «О координации международных и внешнеэкономических связей субъектов Российской Федерации» от 4 января 1999 года (№4-ФЗ), «О государственном контроле за качеством и рациональным использованием зерна и продуктов его переработки» от 5 декабря 1998 года (№183-ФЗ), «О финансовой аренде (лизинге)» от 29 октября 1998 года (№164-ФЗ), «О военно-техническом сотрудничестве Российской Федерации с иностранными государствами» от 19 июля 1998 года (№114-ФЗ), «О лекарственных средствах» от 22 июня 1998 года (№86-ФЗ), «О наркотических средствах и психотропных веществах» от 8 января 1998 года (№3-ФЗ), «О государственном регулировании агропромышленного производства» от 14 июля 1997 года (№100-ФЗ), «Об основах туристской деятельности в Российской Федерации» от 24 ноября 1996 года (№132-ФЗ), «О государственной поддержке кинематографии Российской Федерации» от 22 августа 1996 года (№126-ФЗ), «Об участии в международном информационном обмене» от 4 июля 1996 года (№85-ФЗ), «О соглашениях о разделе продукции» от 30 декабря 1995 года (№225-ФЗ), «Об использовании атомной энергии» от 21 ноября 1995 года (№170-ФЗ), «О международных договорах Российской Федерации» от 15 июля 1995 года (№101-ФЗ), «О таможенном тарифе» от 21 мая 1995 года (№5003–1), «О вывозе и ввозе культурных ценностей» от 15 апреля 1993 года (№4804–1), «О товарных знаках, знаках обслуживания и наименованиях мест происхождения товаров» от 23 сентября 1992 года (№3520–1), «Патентный закон Российской Федерации» от 23 сентября 1992 года (№3517–1), «О товарных биржах и биржевой торговле» от 20 февраля 1992 года (№2383–1) и другие.

Среди подзаконных актов, задействованных в административно-правовое регулирование внешнеторговой деятельности, следует обратить внимание, например, на постановления Правительства, касающиеся ставок ввозных и вывозных таможенных пошлин на отдельные виды товаров; о порядке применения антидемпинговых пошлин; об установлении квот на экспорт некоторых видов товаров; о мерах по защите российских производителей той или иной продукции; о введении или отмене лицензирования импорта товаров; о трансграничном перемещении отходов; о мерах государственной поддержки отдельных сфер производства и услуг; о введении сертификатов на продукцию; об осуществлении контроля и государственной экспертизы в соответствующих случаях внешнеэкономической деятельности; о государственной регистрации видов товаров, производимых в России или ввозимых в страну; об особом порядке экспорта / импорта специфических товаров (например, ядерных материалов); о правилах маркировки товаров; по вопросам транзита товаров; о реализации соответствующих международных соглашений в части торговли некоторыми видами товаров; об определении ущерба в случаях импорта товаров, субсидируемых иностранными государствами, и в случаях демпингового импорта; о паспортах транспортных средств; о мерах по государственному регулированию внешнеторговых бартерных сделок; о конкурсах и аукционах по продаже квот на экспорт / импорт товаров, работ, услуг; по защите потребительского рынка России от проникновения некачественных импортных товаров; по вопросам применения схемы преференций России к товарам развивающихся стран; о централизованных закупках по импорту; о лицензировании и квотировании экспорта / импорта товаров, работ, услуг; о порядке определения таможенной стоимости ввозимых товаров; о регулировании реэкспорта и т.п.

В свете указанной системы нормативных актов закон «Об основах государственного регулирования внешнеторговой деятельности» предстает как некий правовой стержень, скрепляющий огромное число актов разного уровня. Посредством данного закона российское законодательство увязывается с положениями более чем 50 соглашений, входящих в «пакет ВТО», иначе говоря – с правом ВТО?.

Сфера регулирования. Предметом (объектом) регулирования посредством настоящего закона являются: а) отношения государственного регулирования ВТД; б) отношения, непосредственно связанные с такой деятельностью.

С содержательной точки зрения предметом данного закона является деятельность по экспорту / импорту товаров, услуг, работ, интеллектуальной собственности, информации.

Вместе с тем, сфера услуг (так называемых «невидимых товаров»), осуществляемых государством (органами государственной власти) в порядке реализации своих властных, публичных полномочий, исключается из-под действия закона.

Равным образом выведены из предметной сферы закона услуги, которые оказывает Центральный Банк России для исполнения своих функций, а также финансовые услуги в публично-правовой сфере.

В предметную сферу данного закона не попадают также и отношения, связанные с вывозом / ввозом продукции военного назначения, а также с такими товарами, информацией, работами, услугами, интеллектуальной собственностью, которые могут быть использованы при создании оружия массового поражения, иных видов вооружения и военной техники.

Особенности правового регулирования в данных вопросах устанавливаются в специальных законах: «О военно-техническом сотрудничестве Российской Федерации с иностранными государствами», «Об экспортном контроле».

Механизм, заложенный в закон. Законом предусмотрен строго ограниченный набор методов государственного (публично-правового) регулирования ВТД. За пределами этого набора методов внешнеторговая деятельность «саморегулируется» рыночным, частноправовым инструментарием.

В набор же публично-правового инструментария включены:

таможенно-тарифное регулирование;

нетарифное регулирование;

запреты и ограничения в отношении услуг и интеллектуальной собственности;

применение мер экономического характера, способствующих развитию внешней торговли;

применение мер административного характера, способствующих развитию внешней торговли.

Участники ВТД вправе обжаловать действия государства (государственного органа, должностного лица) в судах общей юрисдикции, арбитражных судах, вышестоящих государственных органах.

Указанные методы государственного регулирования ВТД применяются по-разному, т.е. с различным охватом мер и степенью воздействия, в зависимости от того, идет ли речь о товарах либо услугах, интеллектуальной собственности, бартерных сделках, особых правовых режимах.

Таможенно-тарифное регулирование используется в торговле «видимыми» товарами и заключается оно в установлении ввозных и вывозных (импортных и экспортных) таможенных пошлин.

Нетарифное регулирование в отношении «видимых» товаров применяется только в форме:

количественных ограничений импорта / экспорта товаров в отдельных случаях по решению Правительства;

введения Правительством квоты на импорт / экспорт товаров с распределением квоты в порядке конкурса или аукциона;

лицензирования, т.е. выдачи Министерством экономического развития и торговли лицензий (разрешений) на экспорт / импорт товаров;

предоставления, согласно федеральному закону, организациям исключительного права на экспорт / импорт отдельных видов товаров;

введения специальных защитных, антидемпинговых, компенсационных мер в случае импорта иностранных товаров в целях защиты российских производителей аналогичных товаров.

Правительство вправе также временно вводить предотгрузочную инспекцию в отношении товаров по специально определяемым перечням с выдачей соответствующего сертификата.

Законом закреплена свобода международного транзита товаров, перевозимых через территорию России железнодорожным, водным, воздушным и автодорожным транспортом. Применительно к отдельным транзитным товарам и транспортным средствам могут устанавливаться требования по их ввозу / вывозу только через определенные пункты пропуска. Свобода транзита не распространяется на воздушные суда.

И, наконец, государство оставляет за собой право в национальных (государственных) интересах осуществлять прочие меры, которые могут затрагивать внешнюю торговлю. Такие меры возможны, если они требуются, в частности, в целях соблюдения общественной морали или правопорядка; для охраны жизни и здоровья граждан, защиты окружающей среды; защиты культурных ценностей; защиты интеллектуальной собственности; для выполнения международных обязательств России, – и др.

Данным законом впервые в российском законодательстве введены системные положения, касающиеся международной торговли услугами. Это конкретный пример масштабной адаптации российской правовой системы к праву Всемирной торговой организации (ВТО), переговоры о вступлении в которую Россия ведет уже много лет.

Внешняя торговля услугами (либо отдельными секторами услуг) может быть ограничена путем введения запретов, ограничений на способы оказания (доставки) услуг.

Самим услугам и иностранным исполнителям услуг предоставляется, как правило, национальный режим. Услуги (работы) для государственных нужд исключаются из сферы действия национального режима.

В сфере внешней торговли услугами государство также может

осуществлять определенные меры, которые диктуются национальными (государственными) интересами, например в целях обеспечения целостности и стабильности финансовой системы, предотвращения недобросовестной практики и др.

Закон предусматривает некий общий ряд «особых видов запретов и ограничений» внешней торговли, применимый и к торговле товарами, и к торговле услугами, и к торговле интеллектуальной собственностью.

В этом ряду «особых видов» находятся запреты и ограничения, которые применяются:

в качестве международных санкций в соответствии с Уставом ООН (на основании указов Президента России);

в целях поддержания равновесия платежного баланса России, защиты внешнего финансового положения страны (по решению Правительства после представления Центрального Банка России):

в сфере валютного регулирования в соответствии с правилами Международного валютного фонда;

в качестве ответных мер на действия (бездействие) иностранных государств (по решению Правительства на основе доклада Министерства экономического развития и торговли, согласованного с Министерством иностранных дел).

Все запреты и ограничения, устанавливаемые на основании закона «Об основах государственного регулирования ВТД», применяются также к торговле товарами, услугами, интеллектуальной собственностью по бартерным сделкам.

В отдельной главе закона говорится об «особых режимах» осуществления ВТД. К таким «особым» режимам закон относит приграничную торговлю и режим хозяйственной деятельности в свободных экономических зонах. Речь идет, таким образом, о специальном правовом регулировании.

В рамках приграничной торговли с сопредельным государством (или государствами) на основе международных договоров предоставляется (может предоставляться) особо благоприятный режим для торговли товарами и услугами в целях удовлетворения местных потребностей. Порядок осуществления приграничной торговли определяется Правительством.

Данный режим приграничной торговли является исключением из режима наибольшего благоприятствования, предусмотренного в международных договорах России с третьими иностранными государствами. Это означает, что такие иностранные государства не вправе претендовать на получение тех же льгот, преференций, которые входят в режим приграничной торговли.

Закон «Об основах государственного регулирования ВТД» детализирует данный механизм применительно к ВТД (ст. ст. 6 – 9).

Соответственно к предметам исключительного ведения центра (федеральных органов государственной власти) закон относит следующие, в частности, вопросы: формирование концепции, стратегии ВТД и торговой политики; защита экономического суверенитета и экономических интересов государства, субъектов федерации, российских лиц; государственное регулирование ВТД; установление критериев безопасности для жизни, здоровья граждан, имущества российских лиц, государственного и муниципального имущества, окружающей среды, жизни, здоровья животных и растений при ввозе / вывозе; правила контроля за такой безопасностью; определение порядка ввоза / вывоза ядерных (расщепляющихся), отравляющих, взрывчатых, ядовитых, психотропных веществ, опасных отходов, сильнодействующих, наркотических средств, биологически и генетически активных материалов, внутренних органов человека и т.п.; определение порядка ввоза / вывоза драгоценных металлов и камней; координация международного сотрудничества в области космической деятельности; статистическая отчетность; заключение международных договоров в области внешнеэкономических связей; учреждение, содержании и ликвидация торговых представительств РФ в иностранных государствах; участие в деятельности международных экономических организаций; определение порядка вывоза из России товаров, составной частью которых является информация, составляющая государственную тайну [5, 152].

# 3. Порядок пересмотра решений арбитражного суда

Знаменательно, что только само по себе создание арбитражных судов кассационной инстанции, но и то, что тем самым была предпринята первая попытка создания структуры арбитражных судов, не связанных с административно-территориальным делением, что является одной из гарантий судебной защиты. Повышению уровня обеспечения гарантий судебной защиты способствует и введение апелляционного порядка пересмотра решений арбитражных судов.

С принятием нового законодательства об арбитражных судах Высший Арбитражный Суд Российской Федерации получил возможность сосредоточиться на реализации своих основных конституционных функций по осуществлению судебного надзора в предусмотренных федеральным законом процессуальных формах за деятельностью арбитражных судов и даче разъяснений по вопросам судебной практики.

Генеральный прокурор, Председатель Высшего арбитражного суда, руководитель высшего республиканского органа, разрешающего хозяйственные споры, вправе принести протест на решение по хозяйственному спору, принятое в Высшем арбитражном суде и республиканском органе, разрешившем спор.

Протест вносится в случае противоречия решения законодательству РФ или нарушения интересов других республик после проверки законности и обоснованности решения в порядке [4, 221].

#

# Задача 1

Внешнеэкономическая компания «Антал» заключила с Новороссийским морским торговым портом договор о краткосрочном хранении контейнеров с товаром до отправки их в Латвию. После истечения срока хранения товар не был вывезен с территории торгового порта. При отсутствии вины работников порта возник пожар, который серьезно повредил контейнеры с товарами.

Внешнеэкономическая компания обратилась к ОАО «с Новороссийский морской торговый порт» с требованием о взыскании убытков, вызванных повреждением товара в контейнерах в период их хранения в порту.

1. Относится ли данный договор к внешнеэкономическим сделкам?

Если одной из сторон по договору является иностранное лицо, то такой договор будет считаться внешнеэкономической сделкой. И отношения обязательно должны быть оформлены в письменном виде. Несоблюдение письменной формы договора по внешнеэкономической сделке влечет ее недействительность.

2. Куда может обратиться внешнеэкономическая компания «Антал» за разрешением спора?

Данный спор подведомствен арбитражному суду.

3. Правомерны ли требования?

Требования не правомерны, так как пожар относится к стихийным бедствиям и вины ОАО «Новороссийский морской торговый порт» нет.

4. Какие действия может предпринять организация в случае несогласия с решением по возникшему спору и в какой срок?

При несогласии с решением по возникшему спору организация может обратиться в комиссию по решению внешнеэкономических споров.

5. Напишите заявление о разрешении возникшего спора.

В Комиссию по разрешению

внешнеэкономических споров

от ОАО «Новороссийский

морской торговый порт»

заявление

Внешнеэкономическая компания «Антал» заключила с Новороссийским морским торговым портом договор о краткосрочном хранении контейнеров с товаром до отправки их в Латвию. При хранении товара на складе возник пожар, который серьезно повредил контейнеры с товаром.

Внешнеэкономическая компания обратилась к нам с требованием о взыскании убытков. Требования считаем не правомерными.

При разрешении данного спора просим учитывать следующие обстоятельства:

– контракт был заключен между сторонами, предприятия которых находятся в разных государствах; это позволяет характеризовать данную сделку как внешнеэкономическую;

– выбор сторонами в качестве места рассмотрения споров арбитражного суда Российской Федерации не означает автоматического подчинения отношений сторон российскому праву; отсутствие волеизъявления сторон в отношении применимого права означает, что выбор права осуществляет суд, компетентный рассматривать данный спор.

#

# Задача 2

Муниципальное предприятие розничной торговли «Заря» арендовало на 1 год у гражданина Круглова В.Н. грузовой автомобиль. Через 4 месяца после заключения договора Круглов В.Н. продал данный автомобиль ЗАО «Дельта». ЗАО «Дельта» потребовало расторжения договора и возврата автомобиля у МП «Заря».

1. Дайте определение договора аренды

Договор аренды, как правило, является двухсторонней сделкой. Это означает, что обе стороны имеют взаимные права и обязанности. Например, главной обязанностью арендодателя является передача арендатору имущества в пользование, а одной из важнейших обязанностей арендатора – использование полученного по договору имущества в соответствии с его назначением.

Договор аренды является возмездным. Арендодатель, предоставляя объект аренды арендатору, должен получить плату или иное встречное предоставление (ст. 423 Гражданского Кодекса РФ, далее – ГК РФ, или ГК). Даже в случае, когда в договоре не определен размер арендной платы, данное обстоятельство не лишает арендодателя права требовать ее получения. Если же стороны изначально обозначали договор аренды как безвозмездный, то к нему будут применены нормы договора безвозмездного пользования (п. 2 ст. 170 ГК РФ).

Договор аренды – договор, направленный на возмездную передачу имущества в пользование. Обращаем ваше внимание, что предметом данного договора является само имущество, подлежащее возврату, а не совершение арендодателем определенных действий в пользу арендатора (как, например, это имеет место в рамках договора поручения, комиссии, договора об оказании аудиторских услуг). Таким образом, договор аренды не может рассматриваться в качестве договора об оказании услуг.

Права и обязанности сторон по договору аренды возникают с момента его заключения, если иное не предусмотрено в самом договоре или законе, то есть данный договор является консенсуальным (ст. 606 ГК РФ). Таким образом, заключив такой договор, арендатор вправе требовать от арендодателя предоставления объекта аренды в пользование.

Основным законодательным актом, регулирующим отношения, возникающие в результате заключения исполнения договора аренды, безусловно, является Гражданский кодекс РФ (гл. 34 Кодекса целиком посвящена, вопросам арендных отношений). Законодателем установлены общие положения для всех видов договоров аренды (ст. 607 – 625 ГК РФ), а также специальные правила, которые относятся только к конкретным видам договора аренды. В связи с этим важным является вопрос о соотношении общих норм и специальных правил, регулирующих арендные отношения, то есть когда и какие нормы следует применять.

Необходимо отметить, что ГК вслед за Основами Гражданского Законодательства 1991 года, определяя понятие договора аренды, исходит из того, что данный договор представляет собой обычный самостоятельный вид договорных обязательств, такой же, как договор купли-продажи, подряда и т.п. В то же время Гражданский кодекс исключает возможность использования данного договора в целях, противоречащих природе договорных обязательств, как это происходило ранее. «Договор аренды не рассматривается более в качестве особой организационно-правовой формы предпринимательства (арендное предприятие) либо одного из средств разгосударствления экономики». Сформировавшийся в последнее десятилетие взгляд на аренду как один из способов приватизации арендованного государственного или муниципального имущества трудовыми коллективами арендных предприятий в настоящее время не имеет права на существование.

2. В какой форме могут быть заключены договоры аренды?

Договор аренды на срок более одного года должен быть заключен в письменной форме (п. 1 ст 609 ГК РФ).

Это требование (п. 1 ст. 609 ГК РФ) – общее правило для всех видов договора аренды и подлежит обязательному исполнению всегда, когда специальными нормами, регулирующими отдельные виды договора аренды, не установлены иные требования к форме договора.

На основании изложенного можно сделать вывод о том, что устная форма договора аренды приемлема только тогда, когда договор заключен между физическими лицами и отвечает следующим требованиям:

– заключен на срок менее одного года;

– не является по своей сути договором проката;

– предметом аренды не являются транспортные средства, здания, сооружения, предприятия;

– письменная форма договора не установлена соглашением сторон.

В тех случаях, когда в аренду передается здание, сооружение или предприятие, договор аренды должен заключаться путем составления одного документа, подписанного сторонами, и никак иначе (п. 1 ст. 651, п. 1 ст. 658 ГК РФ). Это означает, что с точки зрения закона нельзя заключить договор аренды здания, сооружения или предприятия путем обмена документами с помощью специальной связи (например, факса и т.п.) или в порядке, предусмотренном п. 3 ст. 438 ГК РФ.

3. В каких случаях арендодатель может требовать расторжения договора аренды?

Арендатор может требовать досрочного расторжения договора аренды в случае, если: 1) арендодатель не предоставляет имущество в пользование арендатору либо создает препятствия пользованию имуществом в соответствии с условиями договора или назначением имущества; 2) переданное арендатору имущество имеет препятствующие пользованию им недостатки, о которых он знал, но рассчитывал, что они не будут препятствием в пользовании имуществом; 3) арендодатель не производит ремонт переданного им по договору аренды имущества; 4) имущество в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, оказывается в состоянии, непригодном для использования

5. Правомерны ли требования ЗАО «Дельта»?

Требования ЗАО «Дельта» не правомерны.

#

# Список литературы

1. Гражданское право: Учебник. Часть 2 / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. – М.: Проспект, 1997 г.
2. Комментарий Гражданского кодекса Российской Федерации к ч. 1./ Под ред. Т. Абовой. – М.: БЕК. 2000 г.
3. Комментарий Гражданского кодекса Российской Федерации к ч. 2/ Под ред. О. Садикова. – М.: ИНФРА-НОРМА. 2006 г.
4. Музыкант В.Л. Реклама: Международный опыт и российские традиции. – М.: Право и Закон, 2006.
5. Романец Ю.В. Система договоров в гражданском праве России. М.: ИНФРА-М, 2001.