Введение

Договор аренды (имущественного найма) относится к числу классических договорных институтов, известных цивилистики со времен римского права. Римское право признавало три различных вида найма: наем вещей, наем услуг, наем работы и подряда. Общее между всеми тремя видами найма состояло в том, что одна сторона обязывалась предоставить другой стороне пользование соответствующим объектом, а последняя - уплатить первой стороне за пользование определенное денежное вознаграждение.[[1]](#footnote-1)

Различие между наймом (location conoluction) и куплей-продажей (emptio et vendition) римские юристы видели в том, что по договору купли-продажи покупатель получал постоянное обладание вещью, а договор найма имел иную цель; предоставить нанимателю вещь, услугу, работу во временное пользование за определенное вознаграждение, исчисляемое пропорционально времени пользования соответствующим объектом.[[2]](#footnote-2)

Прототипом современного договора аренды (имущественного найма) в римском праве явился договор найма вещей. По договору найма вещей одна сторона (наниматель - locator) обязывалась предоставить другой стороне (нанимателю - conductor) одну или несколько вещей во временное пользование, а эта другая сторона обязывалась уплатить за пользование этими вещами определенное вознаграждение (merros, pension) и по окончании пользования возвратить эти вещи в сохранности наймодателю.[[3]](#footnote-3)

Основная обязанность наймодателя заключить в предоставлении нанимателю в пользование вещи, при этом наймодатель был обязан в течение всего срока найма обеспечивать нанимателю возможность нормального и соответствующего договору использования вещи. На наймодателя возлагалась ответственность за недостатки переданной вещи.

Основная обязанность нанимателя состояла в том, что он должен был выплатить наймодателю условленную по договору плату за пользование вещью пропорционально времени такого пользования.

В результате рецепции римского права, гражданское право европейских государств, входящих в семью континентального права, восприняло основные черты и признаки договора имущественного найма, присущие римскому праву. По этой причине договор имущественного найма по законодательству различных государств сохраняет свою неизменную суть: по этому договору одна сторона (наймодатель или арендодатель) обязуется передать другой стороне (нанимателю или арендатору) определенное имущество во временное пользование за установленное вознаграждение. Объектами договора имущественного найма (аренды) может служить любая непотребляемая движимая или недвижимая вещь. По законодательству различных государств договор аренды является двусторонним, возмездным, консенсуальным.

С середины ХХ столетия большое распространение получили договоры лизинга (финансовой аренды). По договору лизинга одна сторона (лизинговая кампания) предает другой стороне – пользователю определенный объект (оборудование, транспортное средство и т.п.), а пользователь обязуется вносить за него периодическую плату и по окончании договора вправе приобрести названный предмет на льготных условиях с зачетом всех ранее внесенных платежей. Таким образом, в договоре лизинга сочетаются признаки и договора имущественного найма (аренда) и договора продажи.[[4]](#footnote-4)

В российском дореволюционном гражданском законодательстве имущественным наймом признавался договор, в силу которого одна сторона за определенное вознаграждение обязывалась предоставить другой свою вещь во временное пользование. Предмет найма, срок пользования и вознаграждение за него составляли существенные принадлежности этого договора (Свод законов Российской империи, т. Х, 2.1. ст. 1691).[[5]](#footnote-5)

При всех кодификациях гражданского законодательства, и имевших место в советский период, нормы о договоре имущественного найма неизменно включались в кодифицированные акты, а сам договор имущественного найма рассматривался в качестве самостоятельного гражданско-правового договора. Развитие законодательства в этот период шло по пути некоторого ограничения круга объектов имущественного найма, сокращения и дифференциации сроков найма, увеличения числа специальных правил, предназначенных для регулирования отношений найма с участием так называемых социалистических организаций или связанных с передачей в наем государственного имущества.

Термин «аренда» не всегда применялся в отечественном законодательстве. ГК РСФСР 1964 г. использовал другой термин – «имущественный наем». Несмотря на то, что ГК РСФСР предусматривал возможность сдачи в аренду, необходимо отметить, что система арендных отношений стала складываться только на рубеже 80-х – 90-х годов ХХ века. Этому способствовало принятие Указа Президента Верховного Совета СССР «об аренде и арендных отношениях в СССР» и Постановления Совета Министров СССР «об аренде и арендных отношениях в СССР». В последствии был принят фундаментальный законодательный акт «Основы законодательства Союза ССР и союзных республик об аренде», который более подробно регулировал общие положения об аренде, определил предмет аренды, установив, какое имущество может быть передано в аренду, кто может являться арендодателем и арендатором имущества, а так же порядок заключения договора аренды и арендной платы.[[6]](#footnote-6)

Действующий ГК РФ главенствующее положение отдает термину «аренда», не отказавшись, тем не менее, от термина «имущественный наем».

Аренда – предоставление одним лицом другому права владения и (или) пользования своим имуществом. Так традиционно формулируется это понятие. В отдельных источниках можно встретить несколько иное определение, но фабула всегда останется неизменной.

Тема курсовой работы (договор аренды) является актуальной, так как в хозяйственном обороте в последние годы арендные отношения заняли значительное место. В курсовой работе рассматриваются особенности заключения договора аренды, их изменения, продления, расторжения. Дается анализ действующего законодательства и судебной практики по проблемам арендных отношений.

Целью курсовой работы является изучение арендных отношений в современном российском государстве и их роль в развитии экономики России в условиях мирового экономического кризиса.

Соответственно определены следующие задачи:

1. раскрыть понятие договора аренды и его законодательное определение и закрепление в нормах гражданского права.
2. определить имущественные условия договора аренды и сроки аренды.
3. Рассмотреть проблему формы и государственной регистрации договора аренды.
4. исследовать правовое положение субъектов (сторон) договора аренды и объектов аренды.
5. рассмотреть специфику отдельных видов аренды, особое внимание уделить проблеме финансовой аренде (лизингу).
6. Сделать обзор судебной практики разрешения споров связанных с арендой.

Глава 1. Общие положения о договоре аренды

1.1 Понятие и значение 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 должен уплачивать за это арендодателю арендную плату. При этом плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью (ст. 606 ГК РФ)».

Последнее положение корреспондирует норме, устанавливающей общее правило о принадлежности поступлений, в результате использования имущества каким то лицом (несобственником), лицу, использующему имущество на законных основаниях (ст. 135 ГК РФ).[[7]](#footnote-7)

Интересы сторон, участвующих в экономических отношениях не всегда требуют передачи имущества в собственность. Нередко купля-продажа невыгодна ни собственнику, ни лицу, нуждающемуся только во временном использовании имущества. Эти экономические причины и породили данные отношения. Договор аренды широко применяется в предпринимательской и иных сферах, включая бытовую. С переходом России к рыночной экономике арендные отношения получили значительное развитие; появились новые виды арендных обязательств, в частности аренда предприятий, финансовая аренда (лизинг).

Большое значение для развития бизнеса, в том числе малого, имеет возможность арендовать здание, сооружение или нежилое помещение, поскольку создаваемые в огромном количестве предприятия рано или поздно сталкиваются с проблемой размещения. Наиболее приемлемым путем решения проблемы размещения является аренда подходящего недвижимого имущества.

«Развитие отношений по аренде недвижимого имущества привело к тому, что законодатель выделил договор аренды зданий и сооружений в самостоятельный подвид договора аренды, посвятив ему целый параграф в ГК РФ (§4 гл.34). В соответствии со ст. 625 ГК РФ специальные нормы об аренде зданий и сооружений имеют приоритет перед общими нормами, приведенными в §1 « Общие положения об аренде» гл. 34 «Аренда Кодекса».[[8]](#footnote-8)

Направленность договора аренды на передачу имущества во временное пользование является главным признаком, выделяющем аренду в системе гражданских договоров. Этот признак позволяет отграничить договор аренды от обязательств, имеющих иную направленность (передача имущества в собственность, выполнение работы, оказание услуги). Обязательство аренды, предусматривающее выкуп арендованного имущества в счет суммы арендных платежей, внешне схож с договором купли-продажи, в том числе с рассрочкой платежа. Однако договор купли-продажи, в том числе и с рассрочкой платежа, направлен на передачу имущества в собственность, условия оплаты имеют вторичное значение. Согласно договору аренды, напротив основная обязанность собственника - передача имущества во временное владение и пользование арендатору. Наличие в арендном правоотношении условия, предусматривающего выкуп имущества путем внесения арендной платы, не меняют правовой сути договора.[[9]](#footnote-9)

«Недостаточная регламентированность и противоречивость порядка заключения договоров аренды, да и явное его несоответствие проводимой государственной политике и современным реалиям правоотношений, возникающих в связи с распоряжением недвижимого имущества, обусловили необходимость существенных изменений законодательства о порядке заключения договоров аренды недвижимого имущества, что и было сделано федеральным законом от 30 июня 2000 года № 108-ФЗ «О внесении изменений в федеральный закон «О концессионных соглашениях» и отдельные законодательные акты Российской Федерации.

Так, в соответствии с ч. 3 ст. 17.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» заключение федеральным государственным унитарным предприятием договоров аренды объектов недвижимого имущества может быть осуществлено только по результатам проведения торгов на право заключения таких договоров.[[10]](#footnote-10)

В арендном правоотношении передача имущества во временное пользование всегда является возмездной. Поэтому правовое регулирование аренды обусловлено также платным характером временного пользования.

Арендатору, как правило, передается не только право пользования (т.е. извлечения из вещи её полезных свойств), но и право владения (фактического обладания) арендованным имуществом. Наделение арендатора статусом титульного владельца позволяет ему использовать вещно-правовые способы защиты от посягательств третьих лиц (ст. 305 ГК РФ). Необходимо учитывать, что арендатор вправе использовать вещно-правовые способы защиты только после получения имущества во владение от арендатора.[[11]](#footnote-11)

Основным источником норм регулирующих договор аренды в России, является Гражданский кодекс РФ. Глава 34 Кодекса закрепляет общие положения об аренде (ст. 605-625) и специальные нормы отдельных видов договоров аренды (ст. 625-670). В ГК предусмотрено только пять видов договоров аренды, хотя фактически их можно выделить гораздо больше.

«Помимо статей ГК РФ (ст. 626-631), регулирующих отношения, вытекающие из договора проката, «Закон о защите прав потребителей» также регулирует этот вид договора аренды. Земельным кодексом РФ урегулированы нормы аренды земельных участков, соответственно Лесным кодексом РФ – аренда лесных участков. Таким образом, нормы, регулирующие арендные отношения, представляют собой в достаточной степени несистематизированный комплекс правил, центральным источником которого является Гражданский кодекс».[[12]](#footnote-12)

Субаренда (поднаем) – сдача арендатором имущества в аренду третьему лицу. К субаренде применяются правила об аренде, если иное неустановленно законодательством. Объем прав субарендатора не может превышать объёма прав арендатора.

Субаренда следует судьбе аренды. В случае признания ничтожности договора аренды ничтожным считается и договор субаренды.[[13]](#footnote-13)

«Субаренда является одним из распространенных в предпринимательской практике договором, поскольку позволяет арендаторам сдавать излишние площади или движимое имущество, которое они в силу тех или иных причин в течении срока основного договора аренды не используют, что не снимает с них обязанности уплачивать арендную плату, а расторжение договора влечет для них применение неблагоприятных имущественных санкций. Поэтому косвенное возложение на субарендатора обязанностей по содержанию и ремонту имущества, оплате временного владения и пользования имуществом, становится для арендатора единственно экономически выгодным выходом из ложившегося положения. Также причиной распространения субарендных обязательств становится недостаток свободных офисных площадей на открытом рынке, что заставляет многие компании прибегать, а к конструкции договора субаренды. Во многом это касается сдачи в аренду муниципальных помещений, предоставляемых их основным арендатором на льготных условиях».[[14]](#footnote-14)

Существенным отличием выступает то, что арендатор вправе сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) только с согласия арендодателя. Следует особо подчеркнуть, что данное правило носит императивный характер, поэтому не может быть изменено договором. Если же в договор включить условие о том, что арендодатель вправе сдавать имущество в субаренду без согласия арендодателя, такое условие будет недействительным (Постановление Федерального Арбитражного Суда Западно-Сибирского округа от 15 мая 1997г. №Ф04/597-106/А 70-97).

1.2 Существенные условия договора аренды и его субъекты

В современной юридической литературе нередко можно встретить суждения о том, что существенным условием договора аренды является лишь его предмет, под которым обычно понимается имущество, передаваемое в аренду. Например, в одной из современных работ указывается: «При общей тенденции к усилению роли договора Гражданский кодекс в ряде случаев снижает жестокость требований в отношении определения его условий. Речь идет о существенных условиях договора, признаваемых таковыми по закону, при отсутствии хотя бы одного из которых договор не может считаться заключенным. В новом ГК РФ для договора аренды такие условия сведены до минимума: существенным в силу закона является лишь условие о предмете (объекте аренды) (ст.607 ГК РФ). 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».[[15]](#footnote-15)

 Представляется, что такой подход логически неверен, поскольку в этом случае само понятие «существенные условия договора» определяются путем указания на последствия отсутствия таких условий в договоре. Кроме того, содержание и само существование одной из важнейших категорий договорного права ставится в зависимость от техники законодательной работы.

«Среди всех условий всякого договора необходимо выделить те условия, которые составляют видообразующие признаки соответствующего договорного обязательства (отражают природу договора) и поэтому включаются в само определение того или иного договора. Такие условия, бесспорно, являются существенными условиями договора, ибо, называя их (включая в определение договора) законодатель тем самым дает понять, что указанные условия необходимы как минимум для данного вида договорного обязательства».[[16]](#footnote-16)

Принимая во внимание легальное определение договора аренды, а именно: по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущества за временное владение или пользование, - мы должны сделать вывод о том, что условия о сроке аренды и об арендной плате, безусловно, относятся к существенным условиям договора аренды. Другое дело, что ГК РФ включает в себя диспозитивные нормы, позволяющие определить данные условия договора на случай, когда в тексте договора не имеется соответствующих пунктов (ст. 610, 614), однако данное обстоятельство отнюдь не означает, что условия о сроке аренды и арендной плате не являются существенными условиями всякого договора аренды.

Первым среди существенных условий гражданско-правового договора в п. 1 ст. 432 ГК РФ названо условие о предмете договора. Необходимо подчеркнуть, что предмет договора аренды вовсе не сводится к имуществу, передаваемого в аренду. Предмет договора, а вернее сказать, предмет обязательства, вытекающего, из договора представляет собой действия или бездействие, которые должна совершить сторона (или соответственно, воздержаться от их совершения).

Таким образом, для признания договора аренды заключенным от сторон действительного требуется согласовать и предусмотреть непосредственно в тексте договора условие об имуществе, являющемся объектом аренды. Все остальные условия, относящиеся к предмету договора, могут быть определены в соответствии с диспозитивными нормами, содержащимися в ГК РФ.

К следующей группе существенных условий договора, которые названы в законе или иных правовых актах, как существенные для договоров данного вида. Например, в соответствии со ст. 15 Федерального закона от 29 ноября 1998г. «О лизинге» договор лизинга должен содержать следующие существенные положения:

«1. Договор лизинга независимо от срока заключается в письменной форме.

…3. В договоре лизинга должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче лизингополучателю в качестве предмета лизинга. При отсутствии этих данных в договоре лизинга условие о предмете, подлежащем передаче в лизинг, считается не согласованным сторонами, а договор лизинга не считается заключенным.

4. На основании договора лизинга лизингодатель обязуется: приобрести у определенного продавца в собственность определенное имущество для его передачи за определенную плату на определенный срок, на определенных условиях в качестве предмета лизинга лизингополучателю».[[17]](#footnote-17)

«Договор аренды является консенсуальным, возмездным, двусторонне обязывающем; для юридически лиц, в отношении недвижимости и при сроке договора более года – формальным, срочным, коммутативным».[[18]](#footnote-18)

Сторонами договора аренды являются арендодатель (наймодатель) и арендатор. Арендодателем может быть любой субъект граждански отношений, являющийся собственником передаваемого имущества, или уполномоченные собственником или законом на заключение договора аренды лица. Например, в силу закона таким правом обладают субъекты права хозяйственного ведения: государственные и муниципальные унитарные предприятия. Однако в отношении недвижимого имущества это право ограниченно необходимостью получения согласия собственника имущества. Арендатором может выступать любой субъект гражданских отношений.

«Сдача имущества в аренду является актом распоряжения им, т.е. реализацией одного из основных правомочий собственника. Поэтому в качестве арендодателя может выступать собственник или лицо, уполномоченное законом или собственником сдавать имущество в аренду (ст. 608 ГК РФ). При рассмотрении споров, вытекающих из исполнения договоров аренды, суды исходят из презумпции того, что договор заключен арендодателем (собственником или надлежаще уполномоченным лицом), пока не доказано иное. Если договор подписан ненадлежащим арендодателем, это является основанием для признания его недействительным (ничтожным)».[[19]](#footnote-19)

1.3 Форма и государственная регистрация договора аренды

Требования к форме договора аренды сводятся к тому, что договор, по которому арендодателем или арендатором выступает юридическое лицо должен быть заключен 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 (п. 1 ст. 609 ГК РФ).

Здесь можно отметить отличие к форме договора аренды, заключенного между гражданами, от общего правила, регулирующего форму сделок граждан между собой, согласно которому такие сделки подлежат заключению в письменной форме, если их сумма превышает не менее чем в десять раз установленный законом минимальный размер оплаты труда, и только в случаях, предусмотренных законом, - независимо от суммы сделки (ст. 161 ГК РФ).

Договором аренды недвижимости, заключаемые на срок не менее года (назовем их условно долгосрочными, а договора, заключаемые на срок менее года, краткосрочными), подлежат государственной регистрации (ст. 651 ГК РФ), в отличие от краткосрочных договоров, для заключения которых достаточно простой письменной формы. В рассматриваемых правоотношениях срок договора аренды, а точнее дата начала его действия – один из определяющих вопросов. При этом дата окончания срока договора на практике, как правило, не влечет каких-либо вопросов.

«Рассмотрим конкретную ситуацию: два юридических лица заключили договор аренды, в котором оговорили, что он вступает в силу с конкретной даты после передачи имущества арендатору. Кроме того, стороны указали в договоре, что эта дата будет признана датой вступления его в силу. Но поскольку договор аренды является консенсуальным (с учетом ст. 611 ГК РФ), т. е. считается заключенным с того момента, как стороны достигли согласия по всем существенным вопросам и в установленной форме письменной) заключили договор, то именно дата его заключения признается началом исчисления срока его действия (ст. 425 ГК РФ).

Именно с этой даты договор вступает в силу и становится обязательным для сторон. Но не с момента передачи арендованного имущества, как в приведенном выше случае, когда стороны фактически приняли долгосрочный договор за краткосрочный, увязав его действия с датой передачи имущества. В результате долгосрочный договор остался незарегистрированным в установленном законом порядке».[[20]](#footnote-20)

Аналогичный вывод содержится в п. информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 16.02.2001 № 59 «обзор практики разрешения споров, связанных с применением федерального закона «о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»:[[21]](#footnote-21) какие – либо иные условия, определяющие в договоре начало срока его действия, не влияют на определение момента, с которого договор считается заключенным. Не изменяют они и срока его действия, поскольку момент заключения договора и срок его действия определяются в соответствии с общим и положениями ГК РФ.

Представляется, что в связи с этим п. 1 ст. 610 ГК РФ следует трактовать таким образом, что стороны в договоре вправе установить конкретную дату окончания срока его действия.

Начало этого срока в самом договоре они определять не вправе, потому что датой его заключения и, следовательно, началом действия автоматически будет указанная сторонами в договоре дата.

Логичен вопрос: будет ли незарегистрированный в установленном порядке долгосрочный договор признан действительным и заключенным (вступившем в силу)? Какие последствия для сторон арендных правоотношений может повлечь отсутствие государственной регистрации данного договора? Установлена ли законодательством ответственность за подобные действия? Буквальная трактовка п. 2 ст. 651 ГК РФ позволяет сделать определенный вывод: незарегистрированный долгосрочный договор считается незаключенным. В свою очередь, это означает, что он не вступил в силу, не является обязательным для сторон (п. 1 ст. 425 ГК РФ) и к тому же недействителен (ст. 168 ГК РФ). То есть такой договор по своей сути не является договором, поскольку, но даже не заключен и стороны вправе не исполнять свои обязанности по нему.

Вывод о том, что незарегистрированный долгосрочный договор согласно ГК РФ признается незаключенным, содержится в п. 7 письма Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 11.01 2002 № 65 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой»,[[22]](#footnote-22) а также в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 15.01.2008 311694/07.

Договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом (п. 2 ст. 609 ГК РФ). «Иное» предусмотрено, в частности, ст. 633 и 643 ГК РФ, из которых следует, что договоры аренды транспортных средств, в том числе и являющихся недвижимостью (воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания), не должны государственную регистрацию. Кроме того, согласно ст. 651 ГК РФ договоры аренды зданий и сооружений (как указано ранее) подлежат регистрации лишь в том случае, если заключаются на срок не менее одного года. Порядок государственной регистрации определен федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Запись о регистрации вноситься в данные государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним, правила, ведения которого утверждены постановлением Правительства РФ от 18 февраля 1998 г. № 219.[[23]](#footnote-23)

Для государственной регистрации договоров аренды некоторых объектов установлены дополнительные специальные правила.[[24]](#footnote-24)

В законодательстве не предусмотрена какая – либо ответственность за отсутствие регистрации долгосрочного договора аренды. Так, ст. 19.21 КоАП РФ, предусмотревшая для юридических лиц штрафы от 30 до 40 тыс. руб. за несоблюдение ими установленного порядка госрегистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, практически неприемлема в данном случае. Дело в том, что сам порядок госрегистрации таких договоров в настоящее время нигде детально не прописан и установлен. Отсутствует он и в Федеральном законе от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».[[25]](#footnote-25)

Думается данный факт не означает отсутствия обязанности регистрировать договор. При фактическом применении норм о государственной регистрации сделок, в том числе и договоров аренды, необходимо исходить из того, что обязательность государственной регистрации и серьезные юридические последствия её нарушения (в виде недействительности договора) обусловлены публичными интересами, т.е. интересами неопределенного круга лиц в получении объективной информации о правовом статусе определенных объектов экономического оборота.[[26]](#footnote-26)

Договор аренды, который в последующем предусматривает переход права собственности на арендованное имущество к арендатору, заключается в форме, установленной для договора купли- продажи такого имущества (п. 3 ст. 609 ГК РФ). Данная норма регламентирует только форму договора и поэтому не дает оснований для применения к договору аренды иных условий, регулирующих куплю-продажу. Кроме того, п. 3 ст. 609 ГК РФ необходимо рассматривать как норму, устанавливающую дополнительные требования к форме договора с правом выкупа, а не отменяющую те предписания, которые установлены законодателем для обычной аренды.

Глава 2. Права и обязанности сторон по договору аренды

2.1 Права и обязанности арендодателя

Основная обязанность арендодателя по договору аренды - предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению этого имущества вместе со всеми его принадлежностями и относящимися к нему документами. Имущество, сданное в аренду, должно быть передано арендатору в срок, предусмотренный договором, а при его отсутствии – в разумный срок. При невыполнении этой обязанности арендодателем арендатор получает право истребовать арендованное имущество в соответствии со ст. 398 ГК РФ и потребовать от арендодателя возместить убытки, причиненные в результате несвоевременной передачи арендованного имущества. Если же арендатор в результате задержки имущества потерял интерес к исполнению договора аренды, он может заявить требования о расторжении договора и возмещении убытков, причиненных неисполнением договорных обязательств.[[27]](#footnote-27)

Рассмотрим примеры из арбитражной практики:

«Статьей 611 ГК РФ предусмотрено, что арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии соответствующем условиям договора аренды назначению имущества. При этом имущество сдается в аренду вместе со всеми его принадлежностями и относящимися к нему документами (техническим паспортом, сертификатом качества и т. п.), если иное не предусмотрено договором. Арбитражный суд при рассмотрении дела установил, что между сторонами был заключен договор аренды вертолета.

Передача вертолета арендатору состоялась. Однако фактически арендатор не использовал и не мог использовать вертолет, поскольку он был передан арендодателем без свидетельства о регистрации и сертификатов летной годности, наличие которых в обязательном порядке предусмотрено статьями 33, 36 Воздушного кодекса РФ. При отсутствии данных документов воздушные суда к эксплуатации не допускаются. Арендатор неоднократно обращался к арендодателю с просьбой передать ему необходимые для эксплуатации вертолета документы.

Таким образом, арендодатель не использовал надлежащим образом обязательство, так как передал арендатору имущество с нарушением требований, установленных статьей 611 ГК РФ.

В связи с этим суд признал требование о расторжении договора аренды на основании пункта 1 ст. 620 ГК РФ правомерным. Так как арендатор в силу допущенных арендодателем нарушений договорных обязательств не могло быть использовано арендованное имущество (вертолет) в соответствии с его назначением, виске о взыскании с арендатора арендной платы было отказано».[[28]](#footnote-28)

Рассмотрим ещё один пример из арбитражной практики:

«Арендодатель, который не исполнил обязательство о передаче сданных в аренду нежилых помещений в момент заключения договора или иной установленный договором срок, вправе требовать с арендатора внесения арендной платы только после фактической передачи последнему не жилых помещений.

Арендодатель обратился в арбитражный суд с иском к арендатору о взыскании арендной платы по договору аренды нежилых помещений и пеней за просрочку платежа.

Возражая против иска, ответчик сослался на то, что ему была передана только часть помещений, являющихся объектом аренды по договору. Поскольку арендодатель неисполним обязанности по передаче имущества, то не возникла обязанность по внесению арендной платы.

Арбитражный суд признал иск подлежащим удовлетворению частично, исходя из следующего. В силу статьей 606, 611, 614 ГК РФ обязанность арендодателя по отношению к арендатору состоит в предоставлении последнему имущества в пользование, и обязанность арендатора - во внесении платежей за пользование этим имуществом.

Таким образом, по договору аренды имеет место встречное исполнение обязательств. Стороны заключили договор аренды нежилых помещений, К моменту передачи имущества арендатору часть сданных ему в аренду помещений не была освобождена арендодателем от имущества, в связи, с чем арендатор принял по акту только жилые площади.

Истцом предъявлен к взысканию долг по арендной плате, рассчитанный с момента заключения договора в соответствии с установленным в договоре размером арендной платы.

Учитывая то обстоятельство, что передача всех помещений состоялась не в момент заключения сторонами договора, суд пришел к выводу, что арендодатель вправе требовать с арендатора внесения арендной платы с момента состоявшейся передачи только за фактически переданные последнему в пользование помещения, в связи, с чем удовлетворил иск частично».[[29]](#footnote-29)

Арендодатель обязан передать имущество в таком состоянии, которое соответствует договорным условиям и его назначению. В частности, должны быть соблюдены технические и качественные характеристики договорного имущества. Если такие характеристики в договоре не определенны, арендное имущество должно быть передано в состоянии, позволяющем использовать его согласно назначению и обычно предъявляемым требованиям.

В законе подробно регламентированы последствия передачи имущества с недостатками (ст. 612 ГК РФ).

Арендодатель не отвечает за недостатки, которые:

а) указаны в договоре;

б) хотя и неоговорены, но были заранее известны арендатору;

в) должны быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора или передаче имущества в аренду – так называемые явные недостатки.

Во всех других случаях арендодатель отвечает за скрытые недостатки сданного в аренду имущества, включая скрытые недостатки, о которых он не знал во время заключения договора. Правовое значение имеют недостатки, препятствующие пользованию имуществом, как полностью, так и частично. Недостатки, не влияющие на пользование имуществом, не влекут ответственности арендодателя, за ненадлежащее исполнение обязанности передать имущество.

«При обнаружении недостатков, за которые отвечает арендодатель, арендатор вправе по своему выбору использовать следующие способы защиты:

а) потребовать от арендодателя либо безвозмездного устранения недостатков, либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения своих расходов устранение недостатков;

б) непосредственно удержать сумму понесенных им расходов на устранение недостатков из арендной платы с предварительным уведомлением об этом арендодателя;

в) потребовать досрочного расторжения договора (п. 1 ст. 612 ГК РФ)».[[30]](#footnote-30)

Рассмотрим конкретный пример из судебной практики:

«Указание в акте приема-передачи арендованного помещения ни аварийное состояние системы центрального отопления само по себе не означает возложение на арендатора бремени несения расходов на устранение последствий аварии и капитальному ремонту, вызванной неотложной необходимостью.

Комитет по управлению имуществом (арендодатель) на основании пункта 3 части первой статьи 619 ГК РФ обратился к обществу с ограниченной ответственностью о расторжении договора аренды в связи с невнесением в установленные сроки арендной платы и о выселении ответчика из занимаемого нежилого помещения.

Решением суда первой инстанции в иске отказано на том основании, что ответчик (арендатор) произвел капитальный ремонт системы центрального отопления арендуемого помещения и в соответствии с пунктом 1 статьи 616 ГК РФ зачел его стоимость в счет арендной платы.

Постановлением апелляционной инстанции данное решение отменено, и иск арендодателя удовлетворен со ссылкой на то, что в рассматриваемой ситуации арендатор не имел права на зачет стоимости работ по капитальному ремонту в счет арендной платы…

Суд кассационной инстанции, проверив материалы дела в связи с жалобой ответчика, установил, что ответчик, возражая против заявленных требований, ссылался на проведение им капитального ремонта системы центрального отопления в связи с неотложной необходимостью (аварией) и отказом арендодателя осуществить такой ремонт.

Согласно статьи 611 ГК РФ арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества. Однако как видно из акта приема-передачи помещения, система центрального отопления в момент передачи находилась в аварийном состоянии.

Оценивая это обстоятельство, суд кассационной инстанции отметил, что ссылка в акте приема-передачи на аварийное состояние системы центрального отепления сама по себе не означает, что арендатор принял на себя обязанность устранять последствия возможных аварий и осуществлять в случае необходимости за свой счет осуществлять её капитальный ремонт. Актами обследования, составленными с участием представителей теплоснабжающей организации, подтверждается необходимостью проведения её капитального ремонта.

Арендатор неоднократно обращался к арендодателю с просьбой принять неотложные меры по устранению последствий аварии и провести капитальный ремонт за свой счет, о чем свидетельствуют имеющиеся в деле заявления и телеграммы.

Поскольку арендодатель не принял соответствующих мер, арендатор был вынужден произвести капитальный ремонт за свой счет, заключив договор с подрядчиком.

При таких обстоятельствах суд первой инстанции обосновано пришел к доводу о праве ответчика в соответствии с пунктом 1 статьи 616 ГК РФ зачесть в счет арендной платы стоимость работ по капитальному ремонту системы центрального отопления, вызванных неотложной необходимостью.

Приняв во внимание изложенное, а так же учитывая, что иной задолженности по арендной плате у ответчика не имелось, суд кассационной инстанции отменил постановление апелляционной инстанции и оставил в силе решение суда первой инстанции об отказе в удовлетворении требования истца».[[31]](#footnote-31)

2.2 Права и обязанности арендатора

Можно выделить три основных обязанности арендатора, вытекающие из договора аренды. Во-первых, арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, то в соответствии с назначением имущества (п. 1 ст. 615 ГК РФ).

Думается, что законодатель в этой норме, устанавливая соответствующую обязанность арендатора, делает акцент не на слове «пользоваться», а на том, что такое пользование должно соответствовать договору или назначению имущества.

Данный вывод можно подтвердить тем, что отрицательные последствия предусмотрены не на тот случай, когда арендатор фактически не использует арендованное имущество, а как следствие пользования указанных имуществом не в соответствии с условиями договора или назначением имущества, что может повлечь за собой расторжение договора и возмещение убытков (п. 3 ст. 615 ГК РФ).[[32]](#footnote-32)

В процессе пользования имуществом, если иное не установлено законом или договором, арендатор обязан поддерживать его в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести бремя расходов на содержание арендованного имущества (п. 2 ст. 616 ГК РФ).

Что касается собственно пользования арендованным имуществом, то его нельзя рассматривать в качестве обязанности арендатора, поскольку именно в этом заключается интерес последнего. Помимо удовлетворения потребностей арендатора основанное на договоре аренды пользование имуществом дает арендатору возможность извлекать его полезные свойства и присваивать плоды, продукции и доходы, полученные в результате использования арендованного имущества. В качестве же обязанности арендатора, связанной с пользованием арендованным имуществом, следует признать необходимость соблюдать установленные законом либо предусмотренные договором ограничения.

Вторая основная обязанность арендатора состоит в своевременном внесении платы за пользование арендованным имуществом (ст. 614 ГК РФ). Более того, из определения договора аренды (предоставление арендатору за плату имущества во временное владение и пользование) следует вывод, что условие об арендной плате относится к существенным условиям всякого договора аренды.

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

Практика свидетельствует, что при возникновении споров, связанных с изменением арендной платы, решающее значение имеет то, как стороны урегулировали порядок изменения арендной платы при заключении договора аренды. Иллюстрацией к сказанному может служить следующий пример из арбитражной практики:

«Арендатор обратился в арбитражный суд с иском к арендодателю о признании недействительным условия договора аренды, предусматривающего ежеквартальное повышение арендодателем размера арендной платы путем её индексации с учетом инфляции, так как это противоречит императивный норме пункта 3 статьи 614 ГК РФ, устанавливающей возможность изменения размера арендной платы не чаще одного раза в год.

Суд первой инстанции удовлетворил иск, указав, что пункт 3 статьи 614 ГК РФ содержит императивную норму в отношении периодичности изменения размера арендной платы, в связи, с чем стороны не могут изменить или установить в договоре условие, отличное от предусмотренного данной нормой. Поэтому условие договора, предусматривающие возможность ежеквартального изменения размера арендной платы является ничтожным в силу статьи 168 ГК РФ как несоответствующее закону (п. 3 ст. 614 ГК РФ).

Суд кассационной инстанции отменил решение, в иске отказал по следующим основаниям.

Спорным условием договора арендная плата установлена не в твердой сумме, а является определяемой, то есть подлежащей исчислению по каждому сроку платежа.

Таким образом, стороны согласовали условие о размере арендной платы, устанавливающее способ её расчета.

Фактическое изменение размера арендной платы в результате корректирование её на процент индексации не является изменением в соответствии с пунктом 3 Статьи 614 ГК РФ условия договора о размере арендной платы, а представляет собой исполнение данного условия. При таких обстоятельствах иск удовлетворению не подлежит».[[33]](#footnote-33)

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

Судьба произведенных арендатором улучшений арендованного имущества определяется ГК РФ в зависимости от их характера (ст. 623). Все отделимые от арендованного имущества улучшения являются собственностью арендатора. Неотделимые улучшения имущества принадлежат арендодателю. Правда, стоимость таких улучшений, произведенных арендатором за счет собственных средств, с согласия арендодателя, подлежат возмещению арендодателем. Улучшения арендованного имущества, произведенные арендатором за счет амортизационных отчислений от этого имущества, во всех случаях являются собственностью арендодателя.

2.3 Прекращение (изменение) и расторжение договора аренды

«Ведущей идеей законодателя в договорных отношениях является обеспечение стабильности конкретного договора. С этой целью Гражданский кодекс России устанавливает довольно жесткие правила изменения и расторжении гражданско-правовых договоров. ГК РФ исходит из презумпции, согласно которой изменение и расторжение договора осуществляется по соглашению сторон (ст. 451 ГК РФ)».[[34]](#footnote-34)

 Соглашение сторон договора о его изменении или расторжении (п.1 ст. 451ГК РФ) следует признать наиболее предпочтительным в силу его бесконфликтности. Стороны договора имеют возможность в обоюдном порядке согласовать все существенные условия, на которых для них приемлемо прекращение или изменение договорных отношений. В этой связи соглашение об изменении или расторжении договора выступает в качестве согласованного волевого действия, т. е. в качестве сделки.[[35]](#footnote-35)

Договор аренды, как и любой гражданский договор, может быть прекращен по общим основаниям, установленном в гл. 26 ГК РФ для всех обязательств. Ими являются надлежащее исполнение, новация, совпадение должника и кредитора в одном лице, ликвидация юридического лица и др.

В ст. 619 и 620 ГК регламентируются досрочное расторжение договора аренды по инициативе одной из сторон, конкретизировано понятие существенного нарушения договора применительно к аренде и уточнен порядок его расторжения. Перечень существенных нарушений, содержащийся в ст. 619 и 620 ГК РФ, не является исчерпывающим.

По требованию арендодателя договор может быть, досрочно расторгнут судом (ст. 619 ГК РФ) в случаях, когда арендатор:

а) пользуется имуществом с существенными нарушениями условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями;

б) существенно ухудшает имущество;

в) более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату.

По требованию арендатора договор может быть, досрочно расторгнут судом (ст. 620 ГК РФ) в случаях, когда:

а) арендодатель не предоставляет имущество в пользование арендатору либо создает препятствия пользованию имуществом в соответствии с условиями договора или назначением имущества;

б) переданное арендатору имущество имеет препятствующие пользованию недостатки, которые не были оговорены арендодателем при заключении договора;

в) арендодатель не производит капитального ремонта имущества (если это является обязанностью арендодателя);

г) имущество в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, окажется в состоянии не пригодным для использования.

В отличие от арендодателя, арендатор до предъявления иска не обязан обращаться к арендодателю с требованиями об исполнении обязательства. Предъявление иска допускается только после отказа арендодателя расторгнуть договор либо неполучения ответа арендатором в установленный срок (п. 2 ст. 452 ГК РФ).

Законодатель предоставляет арендатору по истечении срока договора преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок (п. 2 ст. 621 ГК РФ). Речь идет о праве арендатора требовать заключения с ним нового договора аренды, а лишь о преимущественном перед другими потенциальными арендаторами праве на аренду. Поэтому если арендодатель по окончании первоначального договора аренды не собирается передавать имущество в аренду на новый срок, арендатор не может претендовать на заключение нового договора.

В законе также регламентировано автоматическое возобновление договора при определенных условиях. Так, если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока аренды при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок (п. 2 ст. 621 ГК РФ).

Глава 3. Отдельные виды договора аренды

3.1 Договор аренды зданий и сооружений

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).

Несмотря на то, что договору аренды зданий и сооружений посвящены всего шесть статей (ст. 650-656 ГК РФ), именно этот вид договора имеет ряд специальных правил, обусловленных присущими только подобного рода объектам определенными свойствами. Квалифицирующим признаком данного договора является его предмет. Здания и сооружения являются объектами недвижимости. Они представляют собой технически весьма сложные, массивные и соответственно дорогостоящие предметы материального мира. Специфика зданий (сооружений проявляется в том, что, во-первых, здания и сооружения, как и другие виды недвижимости, характеризуются особой ценностью и неповторимостью, что требует их индивидуализации и учета, и, во-вторых, они неразрывно связаны с землей. Под зданием (сооружением) следует понимать любой искусственно возведенный на земельном участке или под ним объект, который неразрывно связан с земельным участком и перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно.

Конечно, его можно отделить от земли, но тогда будет разрушено его целевое назначение. Законом предусмотрены особые, жесткие, императивные нормы, например, при купли-продажи недвижимости переход права собственности подлежит государственной регистрации (п. 1 ст. 551 ГК РФ). Для этого вида договора простая письменная форма в виде договора с различными условиями является недостаточной. Более того, положение об обязательной регистрации распространяется и на отношения по договору аренды объектов недвижимости (п. 3 ст. 651 ГК РФ).

Однако в письме Высшего арбитражного суда РФ от 1 июня 2000 г. № 53 «О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений» разъяснено, что договор аренды нежилых помещений, заключенный на срок менее года, государственной регистрации не требует. Этот вид договора аренды считается заключенным в соответствии с п. 1 ст. 433 ГК РФ, т.е. с момента получения лицом, направившем оферту, её акцепта. Государственная регистрация прав на недвижимое имуществ, а также сделок с ним, в том числе аренда, ведется органами, осуществляющими регистрацию и оформление документов о правах на недвижимое имущество в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Правилам, утвержденным постановлением Правительства РФ от 18 февраля 1998 г. № 219. Договор аренды, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным только с момента такой регистрации.

Соответствующим удостоверением государственной регистрации прав и сделок с ним является свидетельство о государственной регистрации прав, которое выдается правообладателю и имеет степень защищенности на уровне ценной бумаги, учетную серию и номер.

Договор аренды здания (сооружения) должен заключаться в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Несоблюдение установленной формы договора аренды здания или сооружения влечет его недействительность (п. 1 ст. 651 ГК РФ).

К числу существенных условий рассматриваемого договора закон отнес также условие о размере арендной платы. При отсутствии согласованного сторонами условия о размере арендной платы договор считается незаключенным. При этом правила определения цены, предусмотренные п. 3 ст. 424 ГК, не применяются (п. 1 ст. 654 ГК РФ). Когда плата за аренду здания или сооружения установлена в договоре на единицу площади или иного показателя его размера, общая сумма арендной платы определяется исходя из фактического размера переданного арендатору здания или сооружения (п. 3 ст. 654 ГК РФ). При аренде здания или сооружения арендатор получает в пользование также земельный участок, на котором оно расположено и который функционально необходим для пользования этим зданием (сооружением). Поэтому возникает вопрос о плате за пользование этим участком. По общему правилу необходимо исходить из того, что установленная в договоре арендная плата включает так же плату за пользование соответствующим земельным участком (п. 2 ст. 654 ГК РФ). В то же время законом или договором может быть предусмотрено иное.[[36]](#footnote-36)

Договор аренды зданий или сооружений является основным документом, регулирующим отношения между арендодателем и арендатором. Для данного вида договора аренды установлен образец, который следует соблюдать при его составлении. Двоякого, т.е. «пробельного», толкования условий договора не должно быть. Причем это правило должно распространятся и на прочие арендные отношения.

По договору аренды стороны обязаны:

* Арендодатель – своевременно передать арендатору помещение (здание) в пользование на время; производить за свой счет капитальный ремонт переданного в аренду здания;
* Арендатор – принять здание во временное пользование и своевременно вносить плату за его использование; использовать арендованное нежилое помещение (здание) в соответствии с его назначением и условиями договора; производить за свой счет текущий ремонт.

Этот перечень прав и обязанностей не является закрытым. При составлении договора аренды по соглашению сторон в тексте договора в разделе «Права и обязанности сторон» могут быть предусмотрены иные права и обязанности.[[37]](#footnote-37)

Если предметом договора аренды является здание или сооружение, ряд общих положений об аренде не применяется, поскольку они замещаются специальными правилами. Следует сразу подчеркнуть, что в отношении аренды нежилых помещений какие-либо специальные правила в ГК отсутствуют, поэтому к указанным правоотношениям общие правила о договоре аренды (в том числе об аренде недвижимости) применяются в полном объеме. Специальные правила, регулирующие договор аренды здания или сооружения, вызваны к жизни специфическими свойствами зданий и сооружений кА объектов недвижимости: особой ценностью этих объектов, их непотребляемостью в процессе использования, неразрывной связью с землей и т.п.[[38]](#footnote-38)

3.2 Договор финансовой аренды (лизинг)

По договору лизинга арендодатель обязуется приобрести в собственность указанное арендатором имущество и предоставить арендатору это имущество за плату во временное владение и пользование для предпринимательских целей (ст. 665 ГК РФ). Это новый вид договора аренды, обладающий рядом преимуществ, которые способствуют развитию инвестиций в средства производства.[[39]](#footnote-39)

Отношения между сторонами по договору финансовой аренды регулируется двумя основными документами – ГК и Законом о финансовой аренде (лизинге). В ГК договору финансовой аренды посвящено всего пять статей, содержащих общие правила регулирования этого договора, в то время как в Законе о финансовой аренде достаточно подробно урегулированы содержание и порядок заключения договора.

Предмет договора финансовой аренды – любые непотребляемые вещи, используемые для предпринимательской деятельности, за исключением земельных участков и других природных объектов (ст. 666 ГК РФ). Предметом договора финансовой аренды могут быть предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другое движимое и недвижимое имущество, которое будет использоваться в предпринимательской деятельности. Передаваться это имущество может и физическим, и юридическим лицам.

Договор финансовой аренды имеет специфический состав субъектов – участников. Их трое: продавец, арендодатель и арендатор. В законе о финансовой аренде арендодатель именуется как лизингодадетель, а арендатор – соответственно лизингополучатель. Однако особенность договора состоит в том, что присутствует третий участник сделки – продавец арендуемого имущества. Все три субъекта связаны правоотношениями, причем арендодатель имеет деловые отношения, прежде всего с продавцом, а затем с арендатором (лизингополучателем). Продавец и арендатор в договорных отношениях не состоят, однако за арендатором сохраняется право предъявить непосредственно продавцу имущества требования, вытекающие из договора купли-продажи, заключенного между продавцом-арендодателем и арендатором.[[40]](#footnote-40)

Договор финансовой аренды может включать в себя условия оказания дополнительных услуг и проведения дополнительных работ. Дополнительными услугами признаются услуги любого рода, оказанные лизингодателем как до начала пользования, так и в процессе пользования предметом лизинга лизингополучателем и непосредственно связанные с реализацией договора финансовой аренды.

Содержание договора лизинга представляет собой совокупность прав и обязанностей сторон, вытекающих из этого договора. Своеобразие содержания этого договора 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).

Лизингодатель, приобретая имущество для арендатора, обязан уведомить продавца о том, что имущество предназначено для передачи его в аренду определенному лицу (ст. 667 ГК РФ). Нарушение данной обязанности не влечет недействительности договора, однако дает право на возмещение соответствующих убытков.

Если иное не предусмотрено договором лизинга, договорное имущество должно быть передано продавцом не лизингодателю, а непосредственно лизингополучателю в месте нахождения последнего. В случае, когда договорное имуществе не предано в установленный срок, лизингополучатель вправе потребовать расторжения договора лизинга и возмещения убытков, если просрочка допущена по обстоятельствам, за которые отвечает лизингодатель, в частности, если выбор продавца производился им (п. 2 ст. 668 ГК РФ).

В отличие от обычного договора аренды, при котором риск случайной гибели или порче арендованного имущества несет собственник (арендодатель), при лизинге по общему правилу риск возлагается на арендатора с момента передачи ему предмета договора (ст. 669 ГК РФ). Это обусловлено тем, что лизингодатель приобретает имущество в собственность исключительно для сдачи его в аренду конкретному лицу.[[41]](#footnote-41)

Лизингополучатель за свой счет осуществляет техническое обслуживание предмета лизинга и обеспечивает его сохранность, а также осуществляет капитальный и текущий ремонт предмета лизинга. При прекращении договора финансовой аренды лизингополучатель обязан вернуть лизингодателю предмет лизинга в состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или износа обусловленного договором.

3.3 Договор проката

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

Участие в обязательстве лица, профессионально специализирующегося на определенном виде деятельности (сдаче имущества в аренду), вносит в отношения сторон элемент фактического неравенства, поскольку профессионал, безусловно, экономически сильнее непрофессионала. Между тем стороны в гражданском правоотношении должны выступать как равноправные субъекты, их неравенство необходимо нивелировать возложением на экономически более сильного субъекта дополнительных правовых обязанностей. Нормы института проката отражают указанные субъектные особенности независимо от того, кто выступает на стороне арендатора (потребитель или предприниматель, физическое или юридическое лицо). Если на стороне арендатора выступает потребитель-гражданин, к таким отношениям должны субсидиарно применятся нормы Закона о защите прав потребителей.[[42]](#footnote-42)

Согласно ст. 626 ГК РФ предметом проката является только движимое имущество. Характер использования предмета проката (в потребительских или иных целях) не является квалифицирующим признаком данного договора, поскольку ст. 626 ГК РФ не устанавливает таких ограничений.

Договор проката относится к категории публичных договоров. На него распространяется общее правовое регулирование, предусмотренное в ст. 426 ГК РФ для публичных договоров: арендодатель не вправе отказывать в заключение договора (при наличии возможности его исполнения); оказывать предпочтение одному лицу перед другим в отношении заключения договора и определения его условий. Договор проката должен заключаться только в письменной форме. При этом допускается как составление одного документа, подписанного сторонами, так и обмен письмами.

Закон ограничивает предельный срок проката одним годом, а также исключает возможность применения к нему общих правил о возобновлении договора аренды на неопределенный срок и о преимущественном праве арендатора на заключение нового договора. Это не означает, что арендатор вообще не вправе заключить новый договор, но он должен действовать на общих основаниях с соблюдением правил о публичном договоре.[[43]](#footnote-43)

Поскольку на стороне арендодателя выступает предприниматель-профессионал, обязанность передать имущество арендатору в состоянии, соответствующем условиям договора и назначению имущества (п. 1 ст. 611 КГ РФ), дополнена обязанностью проверить исправность предмета аренды в присутствии арендатора и ознакомить его с правилами эксплуатации арендного имущества либо выдать ему письменные инструкции о пользовании им (ст.628 ГК РФ). При обнаружении арендатором недостатков переданного на прокат имущества, если эти недостатки полностью или частично препятствуют пользованию им, арендатор обязан известить об этом арендодателя, а тот – в десятидневный срок безвозмездно устранить недостатки на месте либо заменить неисправное имущество другим аналогичным имуществом, находящимся в надлежащем состоянии (п. 1 ст. 612 ГК РФ). Когда недостатки арендованного имущества явились следствием нарушения арендатором правил эксплуатации и содержания имущества, арендатор не утрачивает права обратится к арендодателю с требованием о ремонте или замене имущества, однако он обязан оплатить стоимость его ремонта и транспортировки.

Арендная плата может устанавливаться только в виде определенных твердой сумме платежей. Для защиты экономических интересов арендодателя-профессионала закон установил, что взыскание с арендатора задолженности по арендной плате производится в бесспорном порядке на основании исполнительной надписи нотариуса (п. 3 ст. 630 ГК РФ).

Арендатор не имеет права сдавать полученное в прокат имущество в субаренду, передавать свои права и обязанности другому лицу, предоставлять это имущество в безвозмездное пользование, передавать арендные права в залог и вносить их в качестве имущественного вклада в хозяйственные товарищества и общества или паевого взноса в производственные кооперативы.

Закон предоставляет арендатору право в любое время без указания причин досрочно расторгнуть договор проката в одностороннем порядке, т.е без обращения в суд. Единственное условие, которое должно быть соблюдено, - письменное предупреждение арендодателя об отказе от договора не менее чем за 10 дней (п. 3 ст. 627 ГК РФ). Расторжение договора проката по инициативе арендодателя подчинено общим нормам об аренде.

3.4 Договор аренды транспортного средства

В силу такого договора арендодатель предоставляет арендатору транспортное средство за плату во временное владение и пользование с оказанием услуг по управлению им и его технической эксплуатацией или без оказания такого рода услуг (ст. 632, 642 ГК РФ).

В ГК предусмотрены две разновидности аренды транспортных средств: аренда транспортного средства без предоставления услуг по управлению и технической эксплуатации (аренда без экипажа) и аренда транспортного средства с предоставлением услуг по управлению и технической эксплуатации (аренда с экипажем). Аренда отдельных видов транспортных средств (морских, воздушных судов и т.д.) имеет свои особенности, отраженные в нормах транспортных уставов и кодексов. Оба вида аренды транспортных средств являются реальными договорами (ст. 632 и 642 ГК РФ) и для их совершения установлена простая письменная форма (ст. 633 и 643 ГК РФ). Договор аренды транспортных средств, в том числе и являющихся недвижимостью (воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты), не подлежит государственной регистрации.[[44]](#footnote-44)

Согласно ст. 632 и 642 ГК РФ к договорам аренды транспортных средств не применяются правила о возобновлении договора на неопределенный срок и о преимущественном праве арендатора на заключение договора на новый срок. В отличие от общих норм об аренде, предусматривающих диспозитивное право арендатора с согласия арендодателя сдавать имущество в субаренду, арендатор транспортного средства по общему правилу вправе сдавать его в субаренду без согласия арендодателя (ст. 638, 647 ГК РФ).

Поскольку договор аренды транспортного средства без предоставления услуг по управлению и технической эксплуатации предполагает самостоятельную коммерческую и техническую эксплуатацию транспортного средства арендатором, на него возложены следующие дополнительные обязанности:

* в течение всего срока аренды поддерживать надлежащее состояние транспортного средства, включая осуществление текущего ремонта.
* своими силами осуществлять управление арендованным транспортным средством и его коммерческую и техническую эксплуатацию.
* Нести расходы на содержание транспортного средства, его страхование (включая страхование своей ответственности), а также расходы, возникающие в связи с его эксплуатацией, если иное не предусмотрено договором аренды.

В отличие от договора аренды транспортного средства с экипажем арендатор транспортного средства без экипажа вправе самостоятельно решать вопросы не только коммерческой, но и технической эксплуатации транспортного средства. При аренде транспортного средства без экипажа арендатор выступает по отношению к третьим лицам как владелец источника повышенной опасности. Поэтому он несет ответственность за вред, причиненный третьим лицам транспортным средством, его механизмами, устройствами, оборудованием, в соответствии со ст. 1079 ГК (ст. 648 ГК РФ).

Договор аренды транспортного средства с предоставлением услуг по управлению и технической эксплуатации (фрахтование на время) необходимо отграничивать от договора перевозки, который в ст. 787 ГК РФ называется договором фрахтования (чартером).

Аренда направлена на передачу имущества во временное владение и пользование, а перевозка – на оказание услуг по перемещению груза или пассажира при помощи транспортного средства. В отличие от договора аренды транспортного средства по договору фрахтования само транспортное средство не предается фрахтователю, ему предоставляется только его вместимость.[[45]](#footnote-45)

Поскольку в рассматриваемом договоре управление и техническое обслуживание транспортного средства осуществляет арендодатель, на него возложены следующие дополнительные обязанности:

* в течение всего срока договора поддерживать надлежащее состояние транспортного средства, включая осуществление текущего и капитально ремонта и предоставление необходимых принадлежностей; однако расходы связанные с содержанием транспортного средства и его коммерческой эксплуатацией, несет арендатор, если иное не предусмотрено договором.
* предоставлять арендатору услуги по управлению и технической эксплуатации транспортного средства, обеспечивающие его нормальную и безопасную эксплуатацию в соответствии с целями аренды, указанными в договоре.
* страховать транспортное средство и (или) ответственность за ущерб, который может быть причинен им или в связи с его эксплуатацией, если такое страхование является обязательным в силу закона либо договора.

В случае гибели или повреждения транспортного средства арендатор обязан возместить арендодателю причиненные убытки, если последний докажет, что вред вызван обстоятельствами, за которые арендатор отвечает в соответствии с законом или договором (ст. 639 ГК РФ). Субъективное основание ответственности арендатора должно определятся по правилам ст. 401 ГК: ответственность арендатора, осуществляющего предпринимательскую деятельность, наступает независимо от вины. Ответственность за вред, причиненный третьим лицам, несет арендодатель в соответствии с нормами о деликтах (гл. 59 ГК РФ). Это обусловлено тем, что в подавляющем большинстве случаев причинение вреда третьим лицам является следствием технической эксплуатации транспортного средства, которую осуществляет арендодатель. Однако если арендодатель докажет, что вред возник по вине арендатора, он вправе предъявить к арендатору регрессное требование о возмещении сумм, выплаченных третьим лицам (ст. 640 ГК РФ).[[46]](#footnote-46)

Заключение

В Гражданском кодексе Российской Федерации под договором аренды (имущественного найма) понимается такой договор, по которому одна сторона – арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить другой стороне – арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или только во временное пользование. При этом плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате пользования арендованным имуществом в соответствии с договором, являются его собственностью (ст.606 ГК РФ).

В ГК РФ договору аренды посвящена отдельная глава (гл.34), включающая в себя более шестидесяти статей. Структура данной главы построена по тому же принципу, что и структура других глав ГК, регулирующих сложные договоры, которые имеют свои отдельные виды договорных обязательств (купля–продажа, подряд и некоторые другие): сначала излагаются положения, являющиеся общими для всех видов договора аренды, а затем - специальные правила, относящиеся только к соответствующему виду договора аренды (прокат, аренда транспортных средств, аренда зданий и сооружений, аренда предприятий, финансовая аренда). Можно выделить некоторые присущие только договору аренды характерные черты, позволяющие рассматривать это договор в качестве самостоятельного типа гражданско-правовых договоров.

Во-первых, он относится к категории гражданско-правовых договоров на передачу имущества, необходимо отметить, что передача имущества, осуществляемая арендодателем не сопровождается переходом права собственности на это имущество и арендатору; последний получает имущество лишь во владение и пользование либо только в пользование. Данное обстоятельство может служить верным признаком, отличающим договор аренды от таких договоров, как, например, купля–продажа, мена, заем.

Наделение арендатора статусом титульного владельца позволяет оптимальным образом решить проблему защиты его прав и законных интересов, связанных с арендованным имуществом. Имеется в виду предоставление ему как титульному владельцу вещно-правовых способов защиты от посягательств со стороны третьих лиц на арендованное имущество.

Во-вторых, в Гражданском кодексе РФ обнаруживается стремление законодателя обеспечить детальное и непосредственное регулирование договора аренды, во всяком случае, тех вопросов, которые являются общими как для договора аренды, так и для отдельных его видов. Большинство норм, регулирующих договор аренды, носят диспозитивный характер, они действуют в том случае, если стороны не урегулировали соответствующие вопросы в договоре. Таким образом, регламентируются все основные правоотношения, вытекающие из договора аренды: срок договора и последствия его истечения; порядок предоставления имущества арендатору; форма и порядок уплаты арендной платы; обязанности сторон по содержанию арендованного имущества; преимущественное право арендатора на возобновление договора; судьба произведенных арендатором улучшений имущества и др.

В-третьих, выделение отдельных видов договоров аренды (за исключением проката, страхования на время, лизинга) произведено в Гражданском кодексе РФ не на основе какого- либо единого классификационного критерия, а в зависимости от вида сдаваемого в аренду имущества. Хотя и здесь законодатель не преследовал цели определить специальные правила передачи в аренду для всех традиционно понимаемых в цивилистике видов имущества; речь идет скорее об отдельных видах объектов, специфика которых требует особого правового регулирования (например, здания и сооружения, предприятия). С точки зрения общей характеристики гражданско-правовых обязательств договор аренды относится к двусторонним, консенсуальным, возмездным, взаимным.

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.

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

Договор аренды является двусторонним, поскольку каждая из сторон этого договора (арендодатель и арендатор) несет обязанности в пользу другой стороны в том, что обязаны сделать в её пользу, и одновременно её кредитором в том, что имеет право от неё требовать.

Договор аренды является взаимным, т. к. в нём имеют место две встречные обязанности, одинаково существенные и важные: обязанность арендодателя передать арендатору имущество во владение и пользование и обязанность арендатора вносить арендную плату, которые взаимно обуславливают друг друга и являются в принципе экономически эквивалентными. Иными словами, арендатор не должен исполнять свои обязанности по внесению арендной платы до исполнения арендодателем своих обязанностей по передаче ему арендованного имущества.

Юридические последствия признания арендатора субъектом встречного исполнения обязательств заключается в том, что в случае непредставления стороной обусловленного договором исполнения, субъект встречного исполнения вправе приостановить исполнение своего обязательства либо вовсе отказаться от исполнения договора и потребовать возмещения убытков (п. 2 ст. 328 ГК РФ).

Список использованной литературы

1. Конституция Российской Федерации. (Принята всенародным голосованием 12 декабря 1993г.) М.: «КОРМА», 2009. г.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации Часть первая от 30.11.1994 N 51-ФЗ
3. Гражданский кодекс Российской Федерации Часть вторая от 26.01.1996 N 14-ФЗ
4. Гражданский кодекс Российской Федерации Часть третья от 26.11.2001 N 146-ФЗ
5. Федеральный закон от 29.10.1998. № 164-ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)» (в ред. Федеральных законов от 18.07.2005 № 90-ФЗ, от 26.07.2005 № 130-ФЗ).
6. Федеральный закон от 21.07.1997. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», (в ред. Федеральных законов от 23.07.2008 № 150-ФЗ, от 22.12.2008 № 264-ФЗ, от 30.12.2008. № 306-ФЗ).
7. Правила ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Постановление Правительства РФ от 18.02.1998, № 219 // СЗ РФ 1998. №8.
8. Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 11 января 2002 г. № 66.
9. Инструкция о порядке регистрации договоров аренды, безвозмездного пользования, концессии участков лесного фонда (леса) и прав на участки лесного фонда (леса). Утв. Приказом Минюста от 23.01.2002. г. // БНА РФ. 2002. № 6.
10. Абрамова Н.В. Договор аренды, лизинг: учет и налоги. – М.: «Статус-Кво 97», 2005. – 168 с.
11. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества – М.: «Статут», 2008. – 780 с.
12. Гомола А.И. Гражданское право: учебник для студ. сред. проф. учеб. заведений /А.И. Гомола. – М.: «Академия», 2008. – 416 с.
13. Гречихо Е.В. Договор аренды (имущественного найма). – М.: Изд-во «Эксмо», 2005. – 160 с.
14. Егорова М.А. Акцессорность как существенный признак соглашений об изменении и расторжении договора // Туризм: право и экономика. 2007. № 5. С. 16.
15. Емельянов А.С. Заключение и регистрация договоров аренды недвижимости. // Недвижимость. Строительство. Право. 2008 г. №4. С. 16.
16. Зайков Д. Заключение договора недвижимого имущества, находящегося в федеральной собственности // Хозяйство и право. - 2008. - № 11. С. 49-50.
17. Иванов Е.В. Аренда государственного имущества. – Право и экономика. № 6, 2004. С. 18, 19.
18. Кулагин М. И. Избранные труды. – М., 1997 (Сер. Классика российской цивилистики). С. 259.
19. Новицкий И.Б., Перетерский И,С. Римское частное право. Учебник. – М., 1995. – 435 с.
20. Садиков О.Н. Гражданское право. Учебник. Т. II. / О.Н. Садиков. – М.: «ИНФРА – М», 2007. – 608 с.
21. Стребкова О.С. Изменение и расторжение договора в российском гражданском праве: моногр. / О.С. Стребкова. – Белгород: Изд-во БелГУ, 2008. – 172 с.
22. Фоков А.П. Гражданское право. Общая и особенные части: учебник / А.П. Фоков, Ю.Г. Попонов, И.Л. Черкашина, В.А. Черкашин. – М.: «КНОРУС», 2008. – 688 с.
23. Шевелева И.В. Заключение договора субаренды: теория, практика и тактика // Гражданское право. 2008. № 2. С. 14.
1. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая. Договоры о предаче имущества – М.: «Статут», 2008 С. 372. [↑](#footnote-ref-1)
2. Новицкий И.Б., Перетерский И,С. Римское частное право. Учебник. – М., 1995 С. 445-446. [↑](#footnote-ref-2)
3. Там же С. 447. [↑](#footnote-ref-3)
4. Кулагин М.И. Избранные труды. – М., 1997 (Сер. Классика российской цивилистики). С. 259. [↑](#footnote-ref-4)
5. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая. Договоры о передачи имущества. – М.: «Статут», 2008. С. 382. [↑](#footnote-ref-5)
6. Иванов Е.В. Аренда государственного имущества. – Право и экономика. № 6, 2004. С.18. [↑](#footnote-ref-6)
7. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая. Договоры о передаче имущества. – М.: «Статут», 2008. С. 428. [↑](#footnote-ref-7)
8. Иванов Е.В. Аренда государственного имущества // Право и экономика, № 6, 2004. С. 19. [↑](#footnote-ref-8)
9. Садиков О.Н. Гражданское право. Учебник. Т. II. – М.: «ИНФРА – М», 2007. С. 68. [↑](#footnote-ref-9)
10. Зайков Д. Заключение договора недвижимого имущества, находящегося в федеральной собственности // Хозяйство и право. - 2008. - № 11. С. 49-50. [↑](#footnote-ref-10)
11. См. п. 9. Обзора практики разрешения споров, связанных с арендой, - Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 11 января 2008 г. №66 // ВАС РФ. 2002. №3. [↑](#footnote-ref-11)
12. Гречихо Е.В. Договор аренды (имущественного найма). – М.: Издательство Эксмо, 2005. С. 9. [↑](#footnote-ref-12)
13. Гомола А.И. Гражданское право. Учебник. – М.: «Академия», 2008. С. 289-290. [↑](#footnote-ref-13)
14. Шевелева И.В. Заключение договора субаренды: теория, практика и тактика // Гражданское право. 2008. № 2. С. 14. [↑](#footnote-ref-14)
15. Садиков О.Н. Гражданское право России. Часть вторая: Обязательственное право: Курс лекции. – М.: «ИНФРА – М», 1997. С 190. [↑](#footnote-ref-15)
16. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая. Договор о передаче имущества. – М.: «Статут», 2008. С. 435. [↑](#footnote-ref-16)
17. О финансовой аренде (лизинге). Федеральный закон от 29 октября 1998 года № 164 – ФЗ (в ред. Федеральных законов от 18.07.2005 № 90-ФЗ, от 26.07.2005 № 130-ФЗ). Ст.15, п.1,3,4. [↑](#footnote-ref-17)
18. Фоков А.П., Попонов Ю.Г., Черкашина И.Л., Черкашин В.А. Гражданское право. Общая и особенные части: Учебник. – М.: «КНОРУС», 2008. С. 401. [↑](#footnote-ref-18)
19. Садиков О.Н. Гражданское право. Учебник. Т. I. – М.: «ИНФРА-М», 2007. С. 71. [↑](#footnote-ref-19)
20. Емельянов А.С. Заключение и регистрация договоров аренды недвижимости. // Недвижимость. Строительство. Право. 2008 г. №4. С. 16. [↑](#footnote-ref-20)
21. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Федеральный закон от 21.07.1997. № 122-ФЗ, (в ред. Федеральных законов от 23.07.2008 № 150-ФЗ, от 22.12.2008 № 264-ФЗ, от 30.12.2008. № 306-ФЗ) [↑](#footnote-ref-21)
22. Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 11.02.2002. № 66, п. 3. [↑](#footnote-ref-22)
23. Правила ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Постановление Правительства РФ от 18.02.1998, № 219 // СЗ РФ 1998. №8. Ст. 953. [↑](#footnote-ref-23)
24. Инструкция о порядке регистрации договоров аренды, безвозмездного пользования, концессии участков лесного фонда (леса) и прав на участки лесного фонда (леса). Утв. Приказом Минюста от 23.01.2002. г. // БНА РФ. 2002. № 6. [↑](#footnote-ref-24)
25. Емельянов А.С. Заключение и регистрация договора аренды недвижимости // «Недвижимость. Строительство. Право». 2008. №4. С. 19. [↑](#footnote-ref-25)
26. Садиков О.Н. Гражданское право Российской Федерации. Учебник. Т. II. – М.: «ИНФРА – М», 2007. С. 75-77. [↑](#footnote-ref-26)
27. Гражданский кодекс Российской Федерации. Части первая, вторая и третья. – М.: «Юрайт», 2008. Ст. 611. С. 251. [↑](#footnote-ref-27)
28. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного суда РФ от 11.01.2002. №66. Обзор практики разрешения споров связанных с арендой. Приложение, п. 8. [↑](#footnote-ref-28)
29. Там же, п. 10. [↑](#footnote-ref-29)
30. Садиков О.Н. Гражданское право. Учебник. Т. II. – М.: «ИНФРА – М», 2007. С. 79. [↑](#footnote-ref-30)
31. Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой. Информационное письмо Президиума Высшего Арибтражного Суда РФ от 11 января 2002 г. №66. Приложение, п. 21. [↑](#footnote-ref-31)
32. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая. Договоры ор передачи имущества. – М.: «Статут», 2008. С.459. [↑](#footnote-ref-32)
33. Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 11 января 2002 г. № 66. Приложение, п. 11. [↑](#footnote-ref-33)
34. Стребкова О.С. Изменение и расторжение договора в российском гражданском праве (монография). – Белгород: Изд-во БелГУ, 2008. С. 82. [↑](#footnote-ref-34)
35. Егорова М.А. Акцессорность как существенный признак соглашений об изменении и расторжении договора // Туризм: право и экономика. 2007. № 5. С. 16. [↑](#footnote-ref-35)
36. Садиков О.Н. Гражданское право. Учебник. Т. II. – М.: «ИНФРА – М», 2007. С. 105. [↑](#footnote-ref-36)
37. Гречихо О.С. договор аренды (имущественного найма). – М.: Изд-во Эксмо, 2005. С. 55. [↑](#footnote-ref-37)
38. Брагинский М.И., Витрянский В.В. договорное право. Книга вторая. Договоры о передачи имущества. – М.: Статус, 2008. С. 515-516. [↑](#footnote-ref-38)
39. Садиков О.Н. Гражданское право. Учебник. Т. II. – М.: «ИНФРА – М», 2007. С. 111. [↑](#footnote-ref-39)
40. Гречихо О.С. договор аренды (имущественного найма). – М.: Изд-во Эксмо, 2005. С. 68. [↑](#footnote-ref-40)
41. Садиков О.Н. Гражданское право. Учебник. Т. II. – М.: «ИНФРА – М», 2007. С. 113-114. [↑](#footnote-ref-41)
42. Садиков О.Н. Гражданское право. Учебник. Т. II. – М.: «ИНФРА – М», 2007. С. 96. [↑](#footnote-ref-42)
43. Брагинский М.И., Витрянский В.В. договорное право. Книга вторая. Договоры о передачи имущества. – М.: Статус, 2008. С. 488. [↑](#footnote-ref-43)
44. Садиков О.Н. Гражданское право. Учебник. Т. II. – М.: «ИНФРА – М», 2007. С.100. [↑](#footnote-ref-44)
45. Гречихо О.С. договор аренды (имущественного найма). – М.: Изд-во Эксмо, 2005. С. 121. [↑](#footnote-ref-45)
46. Садиков О.Н. Гражданское право. Учебник. Т. II. – М.: «ИНФРА – М», 2007. С.104. [↑](#footnote-ref-46)