# СОДЕРЖАНИЕ

## Введение

1. Общие положения договора аренды

1.1 Понятие договора аренды

1.2 Элементы договора аренды

1.3 Прекращение и возобновление договора аренды

2. Содержание договора аренды

2.1 Права и обязанности арендодателя

2.2 Права и обязанности арендатора

2.3 Ответственность сторон по договору аренды

Заключение

Список сокращений

## Библиографический список

Приложения

ВВЕДЕНИЕ

Значение договора в жизни людей и в регулировании имущественных и личных неимущественных отношений между ними трудно переоценить. Применение договоров на протяжении уже нескольких тысяч лет объясняется помимо прочего тем, что речь идет о гибкой правовой форме, в которую могут облекаться различные по характеру общественные отношения. Основное назначение договора сводится к регулированию в рамках закона поведения людей путем указания на пределы их возможного и должного поведения, а равно последствия нарушения соответствующих требований.

Это один из классических видов договоров, чья история насчитывает многие тысячелетия. Первые, хотя и фрагментарные, упоминания об аренде содержались в актах Древнего Вавилона и Египта. Но уже римское право придало договору найма вещей современную форму. Особенность римского подхода состояла в том, что смена собственника вещи влекла прекращение договора ее аренды. Соответственно право пользования арендатора не следовало за вещью и не пользовалось вещно-правовой защитой.

Договор найма был известен российскому праву еще со времен «Русской правды». Однако в тот момент, да и позднее, еще не вполне отчетливо проводилось различие между арендой и близкими к ней институтами русского права. Современный вид договор найма получил только в Своде законов Российской Империи (ч. 1 т. X). Доследующие законодательные акты лишь отчасти дополнили этот институт. В советский период роль аренды то уменьшалась (в 30 - 40-е годы), то вновь возрастала (в период нэпа и после 1985 г.). Однако основной объем правовых норм о найме оставался неизменным в ГК и 1922 г. и 1964 г. Напротив, ныне действующий ГК существенно расширил количество норм, посвященных аренде.

Одним из первых реальных путей выхода экономики из кризиса в 1991 году явилось родившееся по инициативе “снизу” движение по переводу предприятий на арендные отношения. Объективность процесса возникновения арендного движения была обусловлена необходимостью разгосударствливания собственности и демонополизации народного хозяйства, преодоления отчуждения работника от средств производства, развития свободы предпринимательства и в тоже время повышения взаимной ответственности предприятия и органа управления за выполнение обязательств, установления реальной связи между результатами деятельности предприятия и доходами каждого работника.

В условиях стремительного экономического развития арендные отношения выходят на первый план, так как многие участники хозяйственного оборота рассматривают аренду как альтернативу покупки арендованному имуществу.

Договорные отношения по поводу аренды – выдвигаются на первый план в хозяйственном обороте, в виду того, что договор аренды позволяет достичь баланса между интересами арендодателя и арендатора. Сохраняя целевое использование имущества и извлекая из него прибыль, арендодатель сохраняет данный объект в своей собственности. В то же время широкие права арендатора предоставляют последнему большие возможности использования этого объекта в имущественном обороте.

Актуальность рассмотрения «договора аренды» подтверждается следующими обстоятельствами.

Во-первых, представляет важность выделение характерных признаков договора аренды, его существенных условий. Так, на практике зачастую происходит смешение договора аренды с иными гражданско-правовыми договорами, в частности с договором безвозмездного пользования.

Во-вторых, как отмечают отдельные исследователи, нельзя утверждать, что с принятием нового Гражданского кодекса Россия получила единое и непротиворечивое гражданское законодательство, свободное от многочисленных наслоений, присущих законодательству советского периода[[1]](#footnote-1)http://www.allpravo.ru/diploma/doc21p0/instrum123/item622.html - \_ftn1#\_ftn1.

Если обратиться к нормативным актам, регулирующим арендные правоотношения, то в их числе, наряду с собственно законодательными актами, окажутся документы многочисленных исполнительных органов различного уровня, включая местные органы управления. Более того, законотворчество продолжается - на уровне, как Федерации, так и ее субъектов. Это осложняет правовое регулирование договора аренды, вызывает множество противоречий на улице.

В-третьих, вызывает интерес анализ совокупности источников, регулирующих арендные отношения, которая выглядит достаточно пестро. И в этой связи возникает немало проблем. Одной из наиболее актуальных, на наш взгляд, является проблема соответствия законодательства субъектов Федерации федеральному законодательству.

В-четвертых, большое значение имеет рассмотрение накопившейся судебно-арбитражной практики, тем более что Президиум Высшего Арбитражного Суда РФ подготовил "Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой"[[2]](#footnote-2).

Ныне действующий ГК рассматривает аренду и имущественный наем как синонимы. В этом смысле он отступил от традиций, которые были заложены континентальным гражданским правом. В частности, в праве Франции различаются наем движимого имущества и аренда недвижимости. В Германии же наем предполагает, только пользование вещью, тогда как аренда означает извлечение из вещи также и плодов. Эти традиции восприняты нашим перестроечным законодательством и доктриной.

Для нового законодательства об аренде характерно то, что детальная регламентация отношений не превращается в излишнюю "зарегулированность". Многим нормам придан диспозитивный характер, что дает сторонам возможность при необходимости решать в договоре тот или иной вопрос иначе, чем в законе, а законодательное регулирование используется как запасной вариант ("если иное не предусмотрено в договоре"). Императивными являются в основном нормы, обеспечивающие защиту прав сторон, а также третьих лиц, интересы которых могут быть затронуты. Такой подход обеспечивает достаточно проработанную юридическую основу формирования и развития арендных отношений, что повышает их правовой уровень и защищенность участников и в то же время не противоречит принципу свободы договора.

Также Гражданский кодекс предусматривает и другие виды договора аренды такие как: договор проката, договор аренды транспортных средств, договор аренды зданий и сооружений, договор лизинга, договор аренды предприятия. Каждый из указанных договоров имеет свои особенности и специфические черты.

Итак, цель данной выпускной квалификационной работы: раскрыть общие положения договора аренды: дать понятие договора, исследовать его элементы, раскрыть содержание.

Исходя из цели, мы ставим перед собой следующие задачи:

- изучить понятие договора аренды, его элементы, а также основания прекращения и возобновления;

- проанализировать содержание договора аренды, включающее в себя права и обязанности сторон, а также их ответственность.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

1.1 Понятие договора аренды

Институт найма вещей был известен еще римскому праву (locatio - conductio rerum). При этом объектом найма могли быть только непотребляемые и незаменимые вещи. Подобное требование обусловлено тем, что особенностью договора найма вещей (как в римском праве, так и в праве современном) является возврат тех же вещей, которые переданы в пользование, а вернуть можно только то, что физически не уничтожено в результате использования. Следовательно, при использовании вещь не должна была терять своих натуральных свойств. В отношении же потребляемых вещей, как писал Новицкий Н.Б., неисполнима обязанность нанимателя возвратить по окончании найма ту самую вещь, которая была получена по договору[[3]](#footnote-3).

Если обратиться к работам русских ученых-правоведов дореволюционного периода, то необходимо отметить, что требования римских юристов к объекту найма были полностью восприняты. Так, Г.Ф. Шершеневич говорил об объекте договора имущественного найма как о незаменимой вещи. "Вещи заменимые непригодны для найма потому, что, передавая их другому, отдающий ожидает получить не те же вещи, а только подобные, а, следовательно, передача заменимых вещей соединена с перенесением права собственности, что противоречит сущности договора найма"[[4]](#footnote-4).

В российском праве институт аренды традиционно регулировался в гражданских кодексах. При всех кодификациях гражданского законодательства, происходивших 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.

В некоторых зарубежных законодательных системах, в частности в законодательстве ФРГ и Швейцарии, различению понятий «имущественный наем» и «аренда» придается юридическое значение. Так, под арендой понимается договор, по которому на возмездных началах переносится не только право пользования вещью, но и право извлечения из вещи плодов. Поэтому предметом договора аренды объявляется только плодоносящая вещь. На условиях аренды осуществляется сдача внаем торгово-промышленных предприятий[[5]](#footnote-5).

Ныне действующий Гражданский кодекс Российской Федерации[[6]](#footnote-6) рассматривает аренду и имущественный найм как синонимы. В этом смысле он отступил от традиций, которые были заложены континентальным гражданским правом. В частности в праве Франции различаются наем движимого имущества и аренда недвижимости. В Германии же наем предполагает только пользование вещью, тогда как аренда означает извлечение из вещи также и плодов. Однако, ранее, эти традиции были восприняты нашим перестроечным законодательством и доктриной. Так, если Гражданский кодекс 1964 года[[7]](#footnote-7) постоянно использовал термин «имущественный наем», то Основы законодательства СССР об аренде[[8]](#footnote-8) от 23 ноября 1989 года, касавшиеся в основном использования имущества в процессе ведения хозяйственной деятельности, вели речь именно об аренде.

Современное легальное понятие «аренды» содержится в ст. 606 Гражданского кодекса Российской Федерации. В соответствии с этой статьей под договором аренды (имущественного найма) понимается гражданско-правовой договор, по которому одна сторона - арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить другой стороне - арендатору (нанимателю) за плату определенное имущество во временное владение и пользование или во временное пользование. Владеть и пользоваться арендованным имуществом арендатор обязан в соответствии с условиями договора аренды, а в случае, если такие условия в договоре не определены, - в соответствии с назначением имущества.

В ст. 606 дается традиционное определение договора аренды, основными признаками которого является передача одним лицом (арендодателем) другому лицу (арендатору) имущества во временное владение и пользование (или только пользование) за плату. В вышеизложенной норме следует обратить внимание на то, что понятия аренды и имущественного найма употребляются как тождественные, поскольку при любой аренде имеет место наем имущества. Употребление то одного, то другого термина связано не столько с различиями видов таких договоров, сколько со сложившейся практикой их наименования в определенных сферах.

Указанная статья однозначно трактует, что по договору аренды имущество предоставляется не только в пользование, но и может быть предоставлено во владение и пользование. Этот момент важен для предпринимателей, которые в своей деятельности часто обращаются к аренде различных видов имущества: помещений, транспортных средств, оборудования и т.д.[[9]](#footnote-9)

В Гражданском кодексе Российской Федерации договору аренды посвящена отдельная глава (гл. 34), включающая в себя свыше 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).

Указанные виды договора аренды и договоры аренды отдельных видов имущества регулируются следующим образом: общие положения об аренде применяются к ним субсидиарно, т.е. только в том случае, если специальными правилами (также предусмотренными ГК) об этих договорах не установлено иное (ст. 625 ГК).

Договор аренды следует отличать от сходных с ним договоров, по которым передается имущество одного лица к другому - купли-продажи (всех его видов), мены, дарения, ренты и займа. Результатом упомянутых договоров является переход права собственности (хозяйственного ведения или оперативного управления), тогда как по договору аренды переходит лишь право владения и пользования имуществом на время.

Исходя из родовой принадлежности договора аренды (имущественного найма) - он относится к категории гражданско-правовых договоров на передачу имущества, - необходимо подчеркнуть, что передача имущества, осуществляемая арендодателем, не сопровождается переходом права собственности на это имущество к арендатору; последний получает имущество лишь во владение и пользование либо только в пользование. Данное обстоятельство может служить верным признаком, отличающим договор аренды от таких договоров, как, например, купля-продажа, мена, заем.

По юридической природе договор аренды является консенсуальным, возмездным, взаимным и двусторонним.

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. Собственно передача сданного в аренду имущества арендатору представляет собой исполнение заключенного и вступившего в силу договора аренды со стороны арендодателя.

Из определения договора аренды следует, что этот договор является возмездным (передача арендованного имущества может осуществляться только за плату), реальным (договор считается заключенным с момента передачи арендатору имущества, являющегося предметом аренды) и срочным (имущество передается арендатору во временное (на определенный срок) владение и (или) пользование). При этом срочность является не обязательной характеристикой договора аренды, так как ГК РФ допускает возможность заключения договоров аренды без указания в них срока действия (бессрочные договоры).

Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью (часть 2 ст. 606 ГК РФ). Необходимо отметить, что данное положение развивает применительно к арендным отношениям общую норму, содержащуюся в ст. 136 ГК РФ, на основании которой поступления, полученные в результате использования имущества (плоды, продукция, доходы), принадлежат лицу, использующему это имущество на законном основании, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором об использовании этого имущества.

Предметом договора аренды может быть как движимое, так и недвижимое имущество. Недвижимое имущество как предмет аренды обладает известными особенностями, обусловленными как самой природой этого имущества, так и необходимостью государственной регистрации сделок с ним и прав на него. Но недвижимое имущество, которое может сдаваться в аренду по правилам гл. 34 ГК, не должно быть предназначено для проживания людей. Наем жилой недвижимости регулируется специальными нормами гл. 35 ГК.

Имущество, обладающее родовыми признаками, не может быть предметом имущественного найма, так как по общему правилу после передачи такого имущества оно обезличивается, смешивается с имуществом пользователя. Вследствие этого у лица, передавшего пользователю имущество, обладающее родовыми признаками, возникает право требования возврата имущества того же рода и количества. Также не могут быть предметом договора аренды нематериальные блага: изобретения, полезные модели, промышленные образцы, служебная (коммерческая) информация, товарные знаки, фирменные наименования и т. п. Передача прав на их использование осуществляется на основе лицензионных соглашений, не относящихся к разновидностям договора имущественного найма.

Нормы, регулирующие сдачу в аренду земельных участков, содержатся в главе 17 ГК РФ (ст. 264, 270, 280), и в Земельном кодексе РФ[[10]](#footnote-10). Согласно п. 1 ст. 260 ГК РФ лица, имеющие в собственности земельный участок, вправе распоряжаться им, в том числе сдавать в аренду, если соответствующие земли не исключены из оборота или не ограничены в обороте. О праве передачи земельных участков в аренду говорится также в ст. 264, причем в п. 3 статьи указано, что владелец земельного участка, не являющийся собственником, не вправе распоряжаться им, если иное не предусмотрено законом или договором.

Передача в пользование (в том числе на условиях аренды) участков недр, водных объектов, лесов регулируется Законом РФ "О недрах", Водным кодексом РФ, Лесным кодексом РФ[[11]](#footnote-11).

Законом могут быть установлены виды имущества, сдача которого в аренду не допускается или ограничивается. К такому имуществу относятся атомные электростанции, вооружение, железные дороги общего пользования и т. п.[[12]](#footnote-12)

Цель договора аренды - обеспечить передачу имущества во временное пользование. В этом заинтересованы обе стороны договора. Арендатор, как правило, нуждается в имуществе временно либо не имеет возможности или желания приобрести его в собственность. Арендодателю же передаваемое в аренду имущество не нужно или он преследует цель извлечения прибыли из его передачи во временное пользование другому лицу. Отказываясь от права пользования вещью, арендодатель передает его арендатору на возмездной основе (за плату). Последний признак позволяет отличать аренду от безвозмездного пользования имуществом (ссуды)[[13]](#footnote-13).

Цели обеспечить передачу имущества во временное пользование служат многие права, закрепленные гражданским законодательством, причем как вещные (допустим, сервитута), так и обязательственные (например, права пользования вещью, которые могут принадлежать хранителю или доверительному управляющему). Поэтому надо четко представлять особенности временного пользования именно арендатора.

Арендатору принадлежит право пользования арендованным имуществом. Это основное право арендатора, вытекающее из договора аренды. Соответственно договор аренды - одна из разновидностей договоров по передаче имущества в пользование.

Под пользованием понимается извлечение из вещи ее полезных свойств без изменения субстанции вещи, в том числе приобретение плодов и доходов. По общему правилу, плоды, продукция и доходы, полученные в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором поступают в собственность арендатора (ч. 2 ст. 606). При нарушении порядка пользования вещью извлеченные плоды, продукция и доходы должны быть возвращены арендодателю. Впрочем, законом, иным правовым актом или договором может быть установлено и иное правило (ст. 136), а именно, что плоды, продукция и доходы переходят в собственность арендодателя или третьего лица.

Анализ норм действующего законодательства и характера отношений сторон при аренде имущества позволяет сделать следующие выводы. Возникающие на основе договора аренды отношения, создающие у нанимателя право пользования имуществом, являются обязательственными. Вместе с тем для осуществления этого права в большинстве случаев необходима передача имущества арендатору, который в соответствии с законом на период действия договора аренды становится его законным владельцем. В этом случае арендатор является не только стороной обязательственных отношений, но и обладателем вещного права на объект аренды. Возможность возникновения вещного права из договора у лица, приобретающего титул владельца, но не являющегося собственником соответствующего имущества, предусмотрена законом (в частности, ст. 305 ГК РФ). Указанные права арендатора (обязательственное и вещное) взаимосвязаны, имеют общий источник (основание) возникновения (договор), но существуют как бы параллельно. Наделение арендатора правомочиями титульного владельца взятого внаем имущества (чужого имущества) — необходимое условие, гарантирующее беспрепятственное осуществление пользования этим имуществом, то есть достижение цели договора аренды[[14]](#footnote-14).

Право пользования арендатора, в отличие от одноименного права, входящего в состав правообразующего основу того или иного вещного права, предопределено волей сторон договора аренды. Объем права пользования арендатора в каждом договоре может быть установлен произвольно. Содержание же вещных прав в основной их части установлено законом. К тому же пользование, осуществляемое на основании вещного права, как правило, бессрочно. Напротив, договор аренды обычно является срочным[[15]](#footnote-15).

Важным аспектом в арендных отношениях является вопрос о лицах, имеющих право выступать в роли арендодателя. В соответствии со ст.608 Гражданский Кодекс Российской Федерации в качестве арендодателя может выступать собственник имущества, а также иные лица, управомоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду.

Собственник имеет право наделить любое лицо правами арендодателя в отношении принадлежащего ему имущества. Хотя Гражданский Кодекс Российской Федерации не содержит положений, определяющих, как документально должна оформляться передача прав по сдаче принадлежащего собственнику имущества в аренду другому лицу, думается, что наделение правами арендодателя должно осуществляться на основании соответствующего договора между собственником имущества и лицом, которому передаются права арендодателя. При этом, по всей видимости, передача прав по сдаче в аренду имущества может быть оформлена в виде договора комиссии либо доверительного управления.

В силу закона правом сдавать имущество в аренду обладают субъекты права хозяйственного ведения: государственные и муниципальные унитарные предприятия. Однако сдавать в аренду недвижимое имущество они могут только с согласия собственника. Порядок данных правоотношений регулируется ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» от 14 ноября 2002 № 161[[16]](#footnote-16)http://www.allpravo.ru/diploma/doc21p0/instrum123/item623.html - \_ftn5#\_ftn5.

Субъекты права оперативного управления, к числу которых относятся казенные предприятия и учреждения, могут быть участниками арендных отношений в следующих случаях. Казенное предприятие может выступать в качестве арендодателя принадлежащего ему на праве оперативного управления имущества только с согласия собственника этого имущества. Учреждение ни при каких обстоятельствах не вправе сдавать в аренду закрепленное за ним (на праве оперативного управления) имущество, а также имущество, выделенное ему собственником по смете.

Многие отношения владения и пользования чужим имуществом за вознаграждение обладают специфическими особенностями, например отношения аренды транспортных средств, зданий и сооружений, предприятий. В связи с этим тип договора аренды делится на виды, каждому из которых посвящен отдельный параграф главы 34 Гражданского Кодекса, им предшествует параграф, содержащий общие положения об аренде. Гражданский кодекс различает пять видов аренды: прокат, аренду транспортных средств, аренду зданий и сооружений, аренду предприятий, лизинг.

По каждому из видов имеются специальные акты законодательства, поэтому регулирование договорных отношений аренды, как и отношений по договору купли-продажи, осуществляется по принципу «закон специальный отклоняет закон общий » - сначала применяются правила специальных актов законодательства, затем правила соответствующего параграфа главы 34 ГК «Аренда» и только потом применяются правила § 1 главы 34 ГК «Общие положения об аренде».

1.2 Элементы договора аренды

Сторонами договора аренды являются арендодатель и арендатор. По общему правилу, и в роли арендодателя, и в роли арендатора могут выступать любые субъекты гражданского права, как физические, так и юридические лица, а среди последних - и коммерческие и некоммерческие организации, а также государство, национально-государственные, административно-территориальные и муниципальные образования. Только в некоторых видах договора аренды и при аренде отдельных видов имущества в роли арендодателей или арендаторов должны выступать специальные субъекты. Особенно много дополнительных требований установлено при сдаче в аренду государственного и муниципального имущества.

Арендодатель - это собственник передаваемого в пользование имущества или лицо, уполномоченное законом или собственником сдавать имущество в аренду (ст. 608).

Сдача имущества в аренду - один из способов осуществления принадлежащего арендодателю права собственности, а именно, входящего в его состав правомочия распоряжения имуществом. Что же касается обладателей иных вещных прав, то любое лицо, не являющееся собственником соответствующего имущества, должно иметь полномочия на сдачу этого имущества в аренду. Причем такие распорядительные полномочия должны быть основаны на законе или специальном волеизъявлении собственника. Например, доверительный управляющий чужим движимым имуществом имеет полномочие сдавать его в аренду на основании п. 1 ст. 1020 ГК.

Наиболее сложная система отношений складывается при сдаче в аренду государственного и муниципального имущества. Управление (в том числе и распоряжение) государственной собственностью - прерогатива исполнительной власти. Так, Правительство РФ осуществляет управление федеральной собственностью на основании ст. 114 Конституции РФ[[17]](#footnote-17). В рамках своих полномочий оно вправе определять, кто и в каком порядке может сдавать федеральное имущество в аренду.

Государственное имущество, относящееся к собственности субъектов Российской Федерации, а также муниципальное имущество, должны сдаваться в аренду в порядке, определяемом правовым актом соответствующего субъекта Российской Федерации, а при отсутствии такого правового акта, определяющего орган, управомоченный сдавать указанное имущество в аренду, арбитражно-судебная практика признает надлежащими арендодателями соответствующие комитеты по управлению имуществом[[18]](#footnote-18).

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

Ко второй категории относится имущество, закрепленное государством или муниципальным образованием за юридическими лицами на праве хозяйственного ведения, оперативного управления либо ином вещном праве. За государством (муниципальным образованием), а также за уполномоченными ими органами сохраняются лишь те правомочия собственника на это имущество, которые прямо указаны в законе. К примеру, собственник имущества, находящегося в хозяйственном ведении у государственного (муниципального) предприятия, не наделен законом правом распоряжаться имуществом, принадлежащим этому предприятию (ст. 295 ГК РФ). Поэтому ни один из государственных (муниципальных) органов не вправе выступать арендодателем имущества, закрепленного на балансе государственного (муниципального) предприятия. В этом смысле положения о наделении Госкомимущества РФ и других комитетов по управлению имуществом исключительным правом сдавать в аренду недвижимое имущество государственных предприятий и их структурных подразделений, содержащиеся в Указе Президента РФ от 14 октября 1992 года №1230 "О регулировании арендных отношений и приватизации имущества государственных и муниципальных предприятий, сданного в аренду"[[19]](#footnote-19), противоречат ГК и не подлежат применению[[20]](#footnote-20).

Так как, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, а также муниципальные образования признаются самостоятельными субъектами права собственности, то в связи с этим не прекращаются споры между вышеуказанными субъектами права собственности, касающиеся разграничения правомочий последних на распоряжение имуществом, в том числе путем передачи его в аренду. Такие споры разрешаются арбитражными судами на основе постановления Верховного Совета Российской Федерации «О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность», а также иных правовых актов, регулирующих порядок отнесения различных объектов к федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации и муниципальной собственности.

Например, Комитет по управлению государственным имуществом Кемеровской области обратился в Арбитражный суд Кемеровской области с иском к Комитету по управлению имуществом города Кемерово о применении последствий ничтожной сделки - договора аренды нежилого помещения (расположенного по адресу: г. Кемерово, ул. Красноармейская, 144), заключенного с муниципальным предприятием «Магазин № 92 «Невеста»», а также о возмещении убытков. Решением суда в иске отказано. Постановлением апелляционной инстанции данное решение было отменено, а заявленные требования удовлетворены, с ответчика взыскана в доход федерального бюджета определенная сумма в качестве неосновательного обогащения.

Постановлением кассационной инстанции постановление апелляционной инстанции оставлено без изменения.

Из материалов дела следовало, что спорное помещение было отнесено к категории объектов муниципальной собственности города Кемерово решением малого Совета Кемеровского областного Совета народных депутатов от 21 сентября 1992 г. № l71 «О разграничении государственной собственности на муниципальную то городским административно-территориальным образованиям Кемеровской области».

В примечании к этому решению Совета была предусмотрена передача в муниципальную собственность города Кемерово независимо от ведомственной принадлежности встроенно-пристроенных помещений, в которых расположены предприятия бытового обслуживания, общественного питания, торговли. Указанное примечание затем было исключено из текста решения распоряжением администрации Кемеровской области на основании протеста прокурора Кемеровской области.

Комитет по управлению имуществом города Кемерово в соответствии с Положением об определении пообъектного состава федеральной, государственной и муниципальной собственности и порядке оформления прав собственности, утвержденным распоряжением Президента РФ от 18 марта 1992 г. № 114-рп, передал на рассмотрение Комитету по управлению государственным имуществом Кемеровской области перечень встроенно-пристроенных помещений, подлежащих передаче в муниципальную собственность города Кемерово, утвержденный решением малого Совета Кемеровского городского Совета народных депутатов 8 декабря 1992 г. №343.

Данный перечень, в котором значился и объект, относящийся к предмету спора, не был принят Комитетом по управлению государственным имуществом Кемеровской области к регистрации, о чем ответчик был уведомлен письмом от 12 марта 1993 г. № 4-353/9.

Ответчик 23 марта 1993 г. повторно направил Комитету по управлению государственным имуществом Кемеровской области указанный перечень, в который был включен и спорный объект.

Согласно п. 9 Положения об определении пообъектного состава федеральной, государственной и муниципальной собственности и порядке оформления прав собственности при обнаружении в перечне объектов, не соответствующих требованиям, установленным приложением № 3 к постановлению Верховного Совета РФ от 27 декабря 1991 г. №3020-1, они исключаются из перечня с уведомлением органа, утвердившего его, в недельный срок со дня его регистрации. Не исключенные из перечня объекты считаются переданными в муниципальную собственность по истечении двухмесячного срока со дня его регистрации. Истец не возвратил перечень объектов после повторного его поступления, поэтому он считается принятым к регистрации.

Отнесение спорного объекта к муниципальной собственности основано также на приложении № 3 к постановлению Верховного Совета РФ от 27 декабря 1991 г. № 3020-1. Приняв во внимание данные обстоятельства, Президиум Высшего Арбитражного Суда РФ постановления кассационной и апелляционной инстанций отменил, оставив в силе решение арбитражного суда об отказе в иске[[21]](#footnote-21).

Что касается арендатора, то это лицо, заинтересованное в получении имущества в пользование. По общему правила закон никаких специальных требований к арендаторам не предъявляет. Лишь при аренде отдельных видов имущества, в основном природных ресурсов или вещей, ограниченных в обороте, арендатор должен иметь лицензию на занятие соответствующей деятельностью или выполнить иные требования, установленные действующим законодательством.

Предмет любого договора представляют собой действия (или бездействие), которые должна совершить обязанная сторона (или воздержаться от их совершения). Предметом договора аренды являются: действия арендодателя по предоставлению во владение и пользование арендатора сданного в аренду имущества, по обеспечению его надлежащего использования последним и действия арендатора по содержанию имущества и использованию его по назначению, предусмотренному договором, по внесению арендной платы, а также возврату арендованного имущества по окончании срока аренды.

Учитывая специфику арендных правоотношений, можно говорить о том, что предмет договора аренды включает в себя два рода объектов. Объектом первого рода являются соответствующие действия обязанных лиц. Объектом второго рода является имущество, которое в результате таких действий предоставляется во владение и пользование арендатора, а по окончании срока аренды возвращается арендодателю.

Предметом договора аренды могут быть только индивидуально-определенные непотребляемые вещи. Непотребляемость вещи относительна, поскольку она может постепенно изнашиваться в процессе эксплуатации, и, следовательно, потребляется практически любая вещь. Поэтому стоит говорить о непотребляемости вещей в пределах действия срока договора аренды.

Впрочем, об уменьшении стоимости, ценности, а тем самым и о потребляемости можно говорить применительно и к другим объектам, в том числе объектам интеллектуальной собственности. Причины и степень снижения ценности, в том числе рыночного значения этих объектов, могут быть различны, но также наблюдаются как у объектов авторских правоотношений, так и у изобретений и т. д.; подобное происходит прежде всего в силу факторов, лежащих за пределами самих указанных объектов (например, потому, что изменяются аксиологические критерии людей), однако и вещи люди оценивают не по некоей «объективной» ценности, а на основе личных представлений о значении данной вещи «для себя»[[22]](#footnote-22).

П. 3 ст. 607 подчеркивает необходимость четкого определения объекта аренды. Для этого в договоре нужно указывать: наименование имущества, характеристику его качества, для недвижимости - место нахождения и другие признаки, позволяющие точно установить соответствующий объект и его состояние.

Данные, содержащие необходимые сведения об объекте аренды, отнесены к существенным условиям договора, при отсутствии которых он считается незаключенным.

Этот вывод вытекает также из п. 3 ст. 611 ГК. Степень индивидуализации предмета аренды зависит от его природы. Наиболее строгие требования предъявляются к таким сложным объектам, как транспортные средства, недвижимое имущество и предприятия. Закон подробно перечисляет те критерии, при помощи которых производится их обособление, и регламентирует процедуру их определения.

Вещь, передаваемая в аренду, должна быть юридически незаменимой, ведь по окончании договора возврату подлежит та же вещь. Вещи, определяемые родовыми признаками, не могут составлять предмет договора аренды, поскольку относятся к юридически заменимым.

В литературе отвергается возможность признать объектом договора аренды имущественные права, при этом в обоснование такой позиции обычно указывают на следующее: во-первых, правом нельзя владеть, во-вторых, для передачи прав должен применяться законодательно установленный институт перемены лиц в обязательстве (нормы гл. 24 ГК РФ), а не институт аренды. Однако подобная аргументация, как представляется, не слишком убедительна, поскольку оба обстоятельства не столь уж непреодолимы. Так, суть аренды имущественных прав состоит вовсе не во владении, а в пользовании, и потому невозможность владеть имущественным правом так же, как обычными вещами, не может служить принципиальным препятствием для признания имущественных прав объектом договора аренды. Что же касается указания законодателя использовать при уступке прав нормы гл. 24 ГК РФ, то следует учитывать их назначение для совершенно иной цели — полной, окончательной передачи права (меняется сторона правоотношения), а не для его временного предоставления. Поэтому представляется возможным вновь вернуться к вопросу о возможности признания имущественных прав потенциальным объектом арендных отношений[[23]](#footnote-23).

Не могут быть предметом аренды результаты творческой интеллектуальной деятельности: изобретения, полезные модели, селекционные достижения, топологии интегральных микросхем, другие объекты интеллектуальной собственности. Сторона, обладающая исключительным правом на использование результата интеллектуальной деятельности, предоставляет другой стороне разрешение использовать объект интеллектуальной деятельности на основе лицензионного договора. Предмет договора аренды по общему правилу является единственным его существенным условием[[24]](#footnote-24).

В юридической литературе это мнение оспаривается. Утверждают, что условия о сроке договора аренды и об арендной плате безусловно относятся к существенным условиям договора аренды, несмотря на то что ГК включает в себя диспозитивные нормы, позволяющие определить данные условия договора на тот случай, когда в тексте договора не имеется соответствующих пунктов[[25]](#footnote-25). С этим вряд ли можно согласиться. Условия договора, определяемые диспозитивной нормой права, являются обычными, а не существенными.

Законом могут быть установлены виды имущества, сдача в аренду которого не допускается или ограничивается. Поскольку сдача в аренду - также элемент оборота, изъятые из оборота вещи сдаваться в аренду не могут, а ограниченные в обороте - сдаются при условии соблюдения установленных ограничений. Например, сдача и получение в аренду оружия возможные только для тех арендодателей и арендаторов, которые имеют соответствующие разрешения. Но ограничения могут устанавливаться и в отношении вещей, свободных в обороте, в зависимости, например, от их принадлежности определенным собственникам. Существенные ограничения установлены в отношении имущества, находящегося в государственной собственности. Все же остальные вещи могут сдаваться в аренду свободно.

Законом могут быть установлены особенности сдачи в аренду земельных участков и других обособленных природных объектов (п. 2 ст. 607 ГК). Эти особенности вытекают прежде всего из невозобновляемости многих природных ресурсов, их ограниченности (подчас уникальности), а потому — необходимости специально предусматривать меры, направленные на их рациональное использование. В частности, при сдаче в аренду земельных участков должно соблюдаться их целевое назначение. Использование иных объектов природы, в том числе на началах аренды, как правило, возможно только при наличии лицензии. Количество приводимых примеров можно умножать до бесконечности. Поэтому при заключении договоров аренды природных объектов недостаточно использовать только нормы ГК, а всегда нужно обращаться к специальному законодательству.

Форма договора аренды определяется по правилам ст. 609 ГК. Договор аренды на срок более одного года, а если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, - независимо от срока, должен быть заключен в письменной форме (п. 1 ст. 609 ГК). Эта норма является исключением из правила ст. 161 ГК, согласно которому форма сделки граждан между собой зависит от суммы сделки. Договоры аренды между гражданами могут заключаться в устной форме только на срок менее года, если только законодательством не предусмотрено иное для данного вида договора аренды или аренды определенного имущества.

Договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом. Эта регистрация осуществляется в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июля 1997 г.[[26]](#footnote-26) Причем в ст. 26 Закона идет речь о регистрации не договора аренды, а права аренды, а точнее, права владения и пользования арендатора. Однако в этой части Закон не может противоречить ГК. К тому же обременяет арендодателя не право пользования арендатора, а его собственные обязанности, вытекающие из договора аренды.

Государственная регистрация договора аренды производится по заявлению любой из сторон. Если заявление подается арендодателем, участие арендатора необязательно. При подаче заявления о регистрации арендатором применяются правила ст. 16 Закона. Иными словами, если договор аренды нотариально не удостоверен или у арендатора нет нотариально удостоверенной доверенности на осуществление регистрации, вместе с ним заявление на регистрацию должен подать и арендодатель. Арендодатель должен быть уведомлен и о состоявшейся регистрации договора аренды[[27]](#footnote-27).

Представляется что договор аренды зданий и сооружений, заключенный на срок менее года, не подлежит государственной регистрации. А подлежит ли государственной регистрации такой договор, если он продлевается соглашением сторон на такой же срок и на тех же условиях? В частности по этому поводу Пленум Высшего Хозяйственного Суда Республики Беларусь в постановлении № 10 от 28 июня 2002 года разъяснил, что при продлении договора аренды здания и сооружения, заключенного на срок менее одного года, на такой же срок и на тех же условиях после окончания первоначального срока аренды, отношения сторон регулируются новым договором аренды, который не подлежит государственной регистрации в силу пункта 2 статьи 622 ГК.

Однако на практике нередки случаи, когда при отсутствии уведомления одной из сторон о прекращении действия договора, заключенного на срок менее одного года, в связи с истечением срока аренды здания и сооружения, договор считается продленным на тех же условиях на неопределенный срок в силу пункта 2 статьи 592 ГК. Подлежит ли в таком случае государственной регистрации такой договор? Согласно сложившейся судебной практике такой договор также не подлежит государственной регистрации[[28]](#footnote-28).

Особым образом регулируется форма договора аренды, предусматривающего переход в последующем права собственности на это имущество к арендатору (ст. 624 ГК). Такие договоры должны заключаться в форме, предусмотренной для договора купли-продажи соответствующего имущества. В гл. 30 ГК специальные требования к форме договора установлены лишь в отношении продажи недвижимости (ст. 550) и продажи предприятий (ст. 560). Суть этих требований сводится к тому, что договор аренды недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами, а если предметом продажи выступает предприятие, к договору должны быть приложены акт инвентаризации, бухгалтерский баланс, заключение независимого аудитора о составе и стоимости предприятия, а также перечень всех долгов, включаемых в состав предприятия, с указанием кредиторов, характера, размера и сроков их требований. Переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю, а также договор продажи предприятия подлежат государственной регистрации.

Что касается договора аренды движимого имущества, содержащего условие о праве арендатора на его выкуп, то такой договор может быть заключен в любой форме, предусмотренной для совершения сделки, поскольку в гл. 30 ГК отсутствуют какие-либо специальные правила, регулирующие форму договора купли-продажи движимого имущества (п. 1 ст. 434).

В соответствии с п. 2 ст. 609 ГК договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом. В этом смысле «иное» установлено в отношении договоров аренды таких объектов недвижимости, как здания или сооружения, которые подлежат государственной регистрации только в том случае, если они заключены на срок не менее года, а в остальных случаях для их вступления в силу достаточно заключения договора в простой письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (ст. 651 ГК).

В ГК имеются положения, позволяющие определить как общие признаки объектов недвижимого имущества, так и примерный перечень объектов недвижимости.

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

Таким образом, основными признаками недвижимости являются: во-первых, прочная связь с землей; во-вторых, невозможность перемещения соответствующего объекта без несоразмерного ущерба его назначению. Однако указанные признаки присущи не всем объектам недвижимости. К числу таких объектов недвижимости относятся земельные участки, участки недр и водные объекты, которые названы в ГК и являются самостоятельными основными объектами недвижимости. Указанные объекты недвижимости в юридической литературе нередко относятся к так называемой недвижимости по природе[[29]](#footnote-29).

Такие объекты недвижимости, как леса и многолетние насаждения, относятся к недвижимому имуществу в силу их неразрывной связи с землей и невозможности перемещения без несоразмерного ущерба их назначению. Вместе с тем от договоров с указанными объектами как недвижимым имуществом (т.е. с переходом соответствующих прав на земельный участок) следует отличать сделки, по которым лес и многолетние насаждения реализуются как движимое имущество, когда, например, продаются «лес на корню» или срубленные деревья. В последнем случае нормы ГК о сделках с недвижимостью не подлежат применению, а соответствующие договоры заключаются по правилам продажи движимого имущества[[30]](#footnote-30).

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

Для многих видов аренды существуют особые правила о форме договора и его государственной регистрации.

Цена договора (арендная плата), как и срок, не относится к существенным условиям. Если арендная плата договором не установлена, применяется обычная арендная плата.

Принципиальные изменения внесены Гражданским кодексом по сравнению с Основами относительно регулирования срока договора аренды (ст.610 ГК РФ). Ранее срок договора аренды рассматривался в качестве существенного условия договора. При отсутствии в договоре аренды условия о сроке его действия договор считался незаключенным. Гражданский кодекс также устанавливает, что договор аренды заключается на срок, определенный договором, однако допускает заключение договора и без указания в нем срока аренды имущества. В этом случае договор аренды будет считаться заключенным на неопределенный срок. Правовые последствия оформления договора без указания срока аренды заключаются в том, что каждая из сторон такого договора получает право отказаться от него в любое время в одностороннем порядке при условии предупреждения об этом другой стороны за один месяц, а при аренде недвижимости - за три месяца.

Законом или договором может быть установлен и иной срок для предупреждения о прекращении договора аренды, заключенного на неопределенный срок. Отказ от договора аренды, заключенного на неопределенный срок, является правом, а не обязанностью сторон. Если ни одна из сторон не заявляет об отказе от договора, последний может длиться сколь угодно долго, даже «вечно». Некоторые авторы считают, что бессрочность (вечность) - признак только права собственности, а договор аренды всегда носит срочный характер.[[31]](#footnote-31) Поэтому томнее вести речь о договоре аренды, заключенном не на неопределенный срок, а без указания срока, т. е. под отменительным условием расторжения договора по инициативе любой из сторон.

Учитывая срочный характер арендных обязательств, одним из самых острых в правовом регулировании договора аренды является вопрос о праве арендатора на возобновление арендных отношений.

ГК сохранил за арендатором, надлежащим образом исполнявшим свои обязанности, преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок (ст. 621). Однако арендатор может воспользоваться своим правом лишь при условии письменного уведомления им арендодателя о желании заключить новый договор аренды до истечения срока прежнего договора. Такое письменное уведомление приобретает решающее значение в случаях, когда арендодатель отказывает арендатору в заключении договора на новый срок и вместе с тем заключает договор аренды с иным лицом. В подобной ситуации арендатор получает право потребовать в суде перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору аренды и плюс к этому возмещения убытков, причиненных ему в связи с отказом арендодателя в заключении договора на новый срок. Если же к этому моменту арендатор утратил интерес к возобновлению арендных отношений, он может потребовать от арендодателя только возмещения убытков.

В случаях, когда по окончании срока договора аренды арендатор продолжает пользоваться имуществом, а арендодатель против этого не возражает, договор будет считаться возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок. Следовательно, каждая из сторон может потребовать расторжения такого договора, предупредив контрагента не менее чем за три месяца (ст. 610 ГК).

Возражения арендодателя о возобновлении договора на новый срок должны быть сообщены арендатору в срок, указанный в договоре аренды, а если в договоре он не указан, этот срок устанавливается по правилам ст. 295 Гражданский Кодекс.

Законом могут устанавливаться максимальные (предельные) сроки договора для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества. В этих случаях, если срок аренды в договоре не определен и ни одна из сторон не отказалась от договора до истечения предельного срока, установленного законом, договор по истечении предельного срока прекращается. Договор аренды, заключенный на срок, превышающий установленный законом предельный срок, считается заключенным на срок, равный предельному.

Еще одно положение, которое нужно учитывать – это, что договор аренды, заключенный в соответствии с пунктом 1 статьи 621 ГК РФ на новый срок, является новым договором аренды. Соответственно договор может содержать новые существенные условия, отличные от раннее действующего договора (например, размер платы).

договор аренда имущественный ответственность

1.3 Прекращение и возобновление договора аренды

К числу несомненно положительных черт ГК необходимо отнести подробное и детальное регулирование оснований досрочного расторжения договора аренды (ст. 619, 620). Это становится очевидным, если вспомнить, что Основы гражданского законодательства (п. 1 ст. 86) указывали лишь на возможность расторжения договора аренды по решению суда «в случаях, предусмотренных законодательными актами», а Основы законодательства об аренде (п. 1 ст. 13) допускали возможность досрочного расторжения договора аренды по требованию одной из сторон «в случаях нарушения другой стороной условий договора». Таким образом, судьба договора аренды по существу ставилась в зависимость от усмотрения суда.

Некоторая определенность появилась в связи с введением в действие части первой ГК. Расторжение договора по решению суда стало возможным лишь при существенном нарушении договора одной из сторон, а также в иных случаях, предусмотренных законом или договором (ст. 450). Однако довольно абстрактное понятие «существенное нарушение договора» все же по-прежнему оставляло излишне много места для судебного усмотрения.

ГК называет конкретные основания для досрочного расторжения договора по требованию как арендодателя, так и арендатора. Как правило, указанные основания расторжения договора носят характер расшифровки понятия «существенное нарушение договора» применительно к арендным отношениям. Так, арендодатель может потребовать досрочного расторжения договора, если арендатор: пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями; существенно ухудшает имущество; более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату.

Прекращение договора аренды (в том числе его досрочное расторжение) производится по основаниям, предусмотренным главами 26 и 29 ГК, с учетом правил ст. 617, 619 и 620 ГК, частично изменяющих общий порядок, установленный для любых видов обязательств (договоров).

Смена собственника арендованного имущества не влечет прекращение договора аренды, даже если его заключение было обусловлено личными качествами арендатора (п.1 ст. 617). В случае смерти арендодателя - физического лица договор аренды не прекращается. Права и обязанности арендодателя переходят к его наследникам.

В случае смерти гражданина, арендующего недвижимое имущество, его права и обязанности по договору аренды переходят к наследнику, если законом или договором не предусмотрено иное. Арендодатель вправе отказать такому наследнику во вступлении в договор на оставшийся срок его действия, за исключением случая, когда заключение договора было обусловлено личными качествами арендатора. Казалось бы, приведенная норма представляет собой конкретизацию общего правила ст. 418 ГК. Однако это не так. В ст. 418 ГК не содержится никаких оговорок о возможности ее изменения законом или договором. Между тем такая возможность применительно к договору аренды гражданином недвижимого имущества прямо закреплена. Это позволяет арендодателю вовсе исключить случаи сохранения такого договора аренды после смерти арендатора.

В отношении смерти арендатора движимого имущества сохраняют силу общие правила, установленные ст. 418 ГК, т. е. договор аренды сохраняется, если только он не был неразрывно связан с личностью арендатора.

При ликвидации юридического лица - будь то арендодатель или арендатор - договор аренды в этом случае безоговорочно прекращается.

По требованию арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда арендатор:

1) пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями условий договора. Понятие существенного нарушения условий договора дано в п. 2 ст. 450 ГК. Что же касается существенного нарушения назначения имущества, то под ним следует понимать такое изменение назначения, которое влечет за собой существенное нарушение условий договора в смысле п. 2 ст. 450 ГК;

2) существенно ухудшает арендованное имущество. Под существенным ухудшением арендованного имущества следует понимать такое изменение его качества, которое влечет за собой существенное нарушение условий договора в смысле п. 2 ст. 450 ГК;

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

4) не производит капитального ремонта имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре - в разумные сроки в тех случаях, когда в соответствии с законом, иными правовыми актами или договором производство капитального ремонта является обязанностью арендатора. Невыполнение арендатором его обязанности производить текущий ремонт или нести расходы по содержанию арендованного имущества может быть основанием к досрочному расторжению договора только в случае, если в результате подобного бездействия арендатора происходит существенное ухудшение этого имущества[[32]](#footnote-32).

Вышеперечисленные причины досрочного расторжения договора аренды по инициативе арендодателя отражены и в законодательстве других стран. Например, ст. 586 Гражданского кодекса Республики Беларусь[[33]](#footnote-33) обязывает арендатора пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а также устанавливает, что в случае использования имущества не в соответствии с условиями договора аренды или назначением имущества арендодатель имеет право потребовать расторжения договора аренды и возмещения убытков.

При рассмотрении дела в суде всегда возникает вопрос: что является использованием помещения не по целевому назначению? В каждом конкретном случае ответ будет разным. Пример тому — нижеприведенное судебное дело.

ЖРЭО на основании решения городского исполнительного комитета заключило с ООО «М» договор аренды нежилого помещения, по которому обществу «М» было передано в срочное возмездное владение и пользование на два года нежилое помещение площадью 10,3 м2 для организации розничной торговли. Факт передачи ООО «М» помещения подтверждается актом сдачи-приемки. Договором аренды предусмотрено, что использование арендатором помещения не в соответствии с его целевым назначением, указанным в договоре, и занижение размера арендованных площадей является основанием для досрочного расторжения договора аренды. При занижении размера арендованных площадей арендатор также обязан возместить недоплаченную арендную плату (при нецелевом использовании — за весь установленный период нецелевого использования). Факт нецелевого использования помещения может быть установлен арендодателем, отделом по управлению государственным имуществом и приватизации или контролирующими органами, наделенными соответствующими полномочиями.

Как заявил представитель ЖРЭО в судебном заседании, основанием для расторжения договора является нарушение ответчиком обязанности использовать помещение исключительно по прямому назначению (организация розничной торговли). В качестве доказательств, подтверждающих нецелевое использование помещения, истец представил акты обследования данного помещения от 15.07.2003, от 02.12.2003 и от 12.01.2004, в которых указано, что помещение закрыто, торговля не осуществляется, отсутствует объявление о режиме работы.

Хозяйственный суд, рассмотрев материалы дела, выслушав представителей сторон, пришел к выводу, что представленные истцом доказательства не подтверждают факта использования ответчиком помещения не по целевому назначению. Так, в актах не содержатся сведения о том, каким образом ответчик использует арендованное имущество не по целевому назначению.

Решение городского исполнительного комитета и договор аренды не устанавливают срок, в течение которого ответчик должен организовать розничную торговлю в арендуемом помещении. Ко дню судебного разбирательства ответчик имел доказательства того, что розничная торговля в арендуемом помещении осуществляется (фотографии, товарные чеки, товарная накладная на получение товара).

При таких обстоятельствах суд посчитал, что законные основания для расторжения договора аренды отсутствуют и отказал ЖРЭО в удовлетворении исковых требований о досрочном расторжении договора аренды и выселении общества «М» из занимаемого помещения[[34]](#footnote-34).

По требованию арендатора договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда:

1) арендодатель не предоставляет имущество в пользование арендатору либо создает препятствия пользованию имуществом в соответствии с условиями договора или назначением имущества. Создание препятствий пользованию имуществом может трактоваться довольно широко. К ним можно отнести любые случаи необеспечения спокойного пользования арендованным имуществом, в частности непроведение арендодателем текущего ремонта или невыполнение им обязанности по содержанию имущества, когда такие обязанности возложены на него договором;

2) переданное арендатору имущество имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены арендодателем при заключении договора, не были заранее известны арендатору и не должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора. Поскольку закон не требует, чтобы эти недостатки были существенными, договор аренды может быть расторгнут при наличии у арендованного имущества любых препятствующих пользованию недостатков;

3) арендодатель не производит являющийся его обязанностью капитальный ремонт имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре - в разумные сроки;

4) имущество в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, оказывается в состоянии, непригодном для использования. Досрочное расторжение договора по этому основанию производится независимо от того, виновен в том арендодатель или нет.

Однако, необходимо учитывать то, что требование о расторжении договора аренды не подлежит удовлетворению, если в разумный срок устранены нарушения, послужившие основанием для обращения в арбитражный суд. Так в судебно-арбитражной практики рассматривалось такое дело[[35]](#footnote-35):

«На рассмотрение арбитражного суда передано заявление с просьбой о расторжении договора в связи с существенными нарушениями договора - систематическими неплатежами арендной платы, невыполнением обязательств по ремонту арендованного помещения, заключением договоров субаренды без разрешения арендодателя.

В ходе разбирательства дела в заседании суда ответчик представил доказательства об устранении перечисленных нарушений.

Арбитражный суд в удовлетворении исковых требований отказал по следующим основаниям.

Согласно пункту 2 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда при существенном нарушении договора другой стороной, а также в иных случаях, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации или другими законами.

Как следует из ст. 619 Гражданского кодекса Российской Федерации, перечисленные нарушения могут служить основанием для постановки вопроса о расторжении договора в судебном порядке только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательств в разумный срок.

Учитывая, что допущенные арендатором нарушения условий договора, явившиеся причиной для обращения в арбитражный суд, в необходимый для этого срок устранены, у арендодателя не было оснований для предъявления такого иска».

Поэтому, нужно обратить внимание на то, что Гражданским кодексом установлена своеобразная досудебная процедура урегулирования конфликта между арендатором и арендодателем в тех случаях, когда есть основания для досрочного расторжения договора по инициативе арендодателя. В обязанность арендодателя вменено предварительное письменное предупреждение арендатора о необходимости исполнения им соответствующего обязательства в разумный срок. Данное положение закреплено в Арбитражном процессуальном кодексе РФ и означает, что к исковому заявлению арендодателя о расторжении договора аренды, подаваемому в арбитражный суд, должны быть приложены документы, подтверждающие соблюдение им досудебного порядка урегулирования спора с ответчиком: копия письменного предупреждения арендатора и доказательства его направления или вручения арендатору. В противном случае иск арендодателя будет возвращен арбитражным судом без рассмотрения (ст. 104, 108 АПК РФ)[[36]](#footnote-36).

Иски арендаторов об изменении или расторжении договоров аренды в практике судов и арбитражных судов явление не частое. Напротив, споры о расторжении договора аренды или об изменении его условий (в особенности в части увеличения размера арендной платы) по искам арендодателей довольно типичны. В большинстве случаев такие требования арендодателей предъявляются в суд, арбитражный суд в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением со стороны арендаторов обязанности по внесению предусмотренной договором арендной платы. Как уже отмечалось, возможность досрочного расторжения договора по требованию, арендатора по этому основанию допускается лишь в том случае, если арендатор не вносит арендную плату более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа (подп. 3 ч. 1 ст. 619 ГК).

Т.Л. Левшина на основе анализа материалов целого ряда дел арбитражных судов по спорам о расторжении договоров в связи с ненадлежащим исполнением арендаторами обязанности по внесению арендной платы приходит к выводу о том, что «арбитражные суды с настороженностью относятся к расторжению договора аренды на основании существенного нарушения арендатором обязанности по внесению арендной платы, стремясь разрешить спор по иным основаниям и уйти от обсуждения вопроса о том, является ли нарушение существенным. Видимо, это обусловлено недостаточностью накопленной практики подходов определения степени значительности того, чего лишается арендодатель в результате невнесения арендной платы».

Ставится Т.Л. Левшиной и более общая проблема - проблема соотношения специальных оснований расторжения договора аренды по требованию арендодателя и общих оснований расторжения всякого гражданско-правового договора. В рамках рассмотрения этой проблемы заслуживает внимания позиция автора, согласно которой «основания расторжения договора арендатором могут на основании п. 2 ст. 450 ГК быть предусмотрены договором, а в соответствии со ст. 619 ГК договор аренды по требованию арендодателя может быть расторгнут только в судебном порядке»[[37]](#footnote-37).

Представляется, что приведенное здесь постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ свидетельствует о позиции, согласно которой договор аренды может быть расторгнут только на основании решения суда, - иначе зачем бы понадобилось искусственно, при отсутствии соответствующего требования в исковом заявлении, расценивать сам факт предъявления арендодателем иска о выселении арендатора в качестве его же одновременного требования о расторжении договора? Из этого постановления следует также, что стороны договора аренды не могут реализовать свое право на расторжение договора даже в том случае, если такое право прямо предусмотрено договором аренды. Иными словами, получается, что ст. 619 ГК применительно к договору аренды исключает применение ст. 450 ГК об изменении и расторжении всякого гражданско-правового договора.

Договором аренды могут быть установлены и другие основания досрочного расторжения договора по требованию как арендодателя, так и арендатора в соответствии с п. 2 ст. 450 ГК. Одновременно стороны в договоре аренды могут прямо исключить любое из оснований его досрочного расторжения по инициативе арендодателя или арендатора. Такая возможность вытекает из автономии их воли при определении условий договора и из того, что досрочное расторжение договора является их правом, а не обязанностью.

Гражданским кодексом закреплено за арендатором, надлежащим образом исполнявшим свои обязанности, преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок (ст. 621 ГК РФ). Однако арендатор может воспользоваться своим правом лишь при условии письменного уведомления арендодателя о желании заключить новый договор аренды до истечения срока прежнего договора. Такое письменное уведомление приобретает решающее значение, когда арендодатель отказывает арендатору в заключении договора на новый срок и вместе с тем подписывает договор аренды с иным лицом. В подобной ситуации арендатор получает право потребовать в суде перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору аренды и плюс к этому возмещения убытков, причиненных ему в связи с отказом арендодателя в заключении договора на новый срок. Если же к этому моменту арендатор утратил интерес к возобновлению арендных отношений, он может потребовать от арендодателя только возмещения убытков[[38]](#footnote-38).

При заключении договора аренды на новый срок условия договора могут быть изменены по соглашению сторон. Если новые условия договора не устраивают арендатора, он теряет преимущественное право заключить договор на новый срок. Такой вывод вытекает из оговорки «при прочих равных условиях», которая используется в ст. 621 ГК.

Сдача в аренду объектов недвижимости нередко осуществляется на конкурсной основе. В практике возникал вопрос, вправе ли арендодатель назначать проведение конкурса на сдачу объекта в аренду до истечения срока ранее заключенного договора аренды.

По конкретному делу, рассмотренному арбитражным судом, было установлено, что арендодатель провел конкурс на сдачу в аренду нежилого помещения за 10 дней до окончания срока действия ранее заключенного договора. В условиях конкурса было указано, что договор с его победителем будет заключен по окончании срока договора, действовавшего, когда проводился конкурс. Арендатор, занимавший помещение в момент проведения конкурса, оспорил его результаты, считая, что досрочное (с его точки зрения) проведение конкурса нарушило его право пользования арендованным имуществом, а также право на возобновление договора аренды на новый срок. Суд, рассматривавший дело, признал требования арендатора обоснованными и удовлетворил их. Президиум ВАС РФ при обсуждении этого вопроса пришел к иному выводу.

В приведенной ситуации необходимо учитывать два исходных положения. Во-первых, арендодатель, сохраняющий титул собственника переданного в аренду имущества, не лишен права в период действия договора аренды совершать сделки по распоряжению этим имуществом (включая его отчуждение), которые, однако, не должны приводить к нарушению прав арендатора. Способом защиты прав последнего является установленное законом правило о следовании его прав за объектом аренды при переходе прав собственника на данный объект к новому приобретателю. В приведенном примере нарушения прав арендатора не было, поскольку по условиям конкурса новый договор мог быть заключен лишь по окончании срока прежнего. Во-вторых, проведение конкурса не лишает арендатора возможности воспользоваться преимущественным правом на возобновление договора на новый срок, если он окажется победителем конкурса либо будет готов выполнить те условия, которые предложил победитель. По делу, о котором идет речь, было установлено, что арендатор, оспоривший результаты конкурса, участвовал в нем, но не выиграл, предложив меньшую сумму арендной платы, чем победитель; желания возобновить договор на условиях, предложенных победителем конкурса, не изъявил. Тем самым не было выполнено одно из требований, при которых возможно возобновление договора аренды на новый срок, — готовность заключить его на условиях, равных предлагаемым другим претендентом[[39]](#footnote-39).

Право арендатора на возобновление арендных отношений может быть защищено в судебном порядке. Если известно, что арендодатель намерен сдавать имущество в аренду в дальнейшем, но от возобновления договорных отношений с прежним арендатором уклоняется, последний может предъявить иск о понуждении арендодателя заключить договор на новый срок. Разъяснения относительно практики разрешения подобных споров даны в письме Высшего Арбитражного Суда РФ от 10 сентября 1993 года № С-13/ОП-276[[40]](#footnote-40). Требование арендатора возобновить договор не подлежит удовлетворению в случаях, когда арендодатель не намерен больше сдавать имущество внаем.

Новеллой является абз. 3 п. 1 ст. 621 Кодекса, предусматривающий дополнительные способы защиты прав и интересов добросовестного арендатора. Если арендодатель отказал в возобновлении договора на новый срок, но в течение года заключил договор с другим лицом, арендатор вправе по своему выбору потребовать в суде перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору и возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор, либо только возмещения таких убытков.

Норма п. 1 ст. 621 носит диапозитивный характер, в связи с чем стороны могут предусмотреть в договоре иные, в том числе дополнительные, условия, при которых за арендатором сохраняется преимущественное право на возобновление аренды, либо исключить возможное продление арендных отношений на новый срок[[41]](#footnote-41).

На практике часто встречаются случаи, когда по истечении срока действия договора арендатор продолжает пользоваться имуществом без заключения нового договора, а арендодатель против существующего положения не возражает. В подобной ситуации договор считается возобновленным на неопределенный срок (п. 2 ст. 621). В данной ситуации для признания договора возобновленным необходимы два условия: 1) арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора; 2) арендодатель против этого не возражает.

2. СОДЕРЖАНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

2.1 Права и обязанности арендодателя

Из договора аренды как консенсуальной сделки вытекает обязанность арендодателя предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества. Ей соответствует право нанимателя требовать предоставления ему имущества. Выполнение этой обязанности арендодателя осуществляется арендодателем путем передачи арендатору права владения имуществом. Но это возможно и в форме допуска арендатора к пользованию имуществом, которое остается во владении арендодателя (например, может быть предусмотрено, что арендатор вправе в квартире арендодателя несколько раз в неделю пользоваться роялем). Имущество считается соответствующим договору и своему назначению, если оно удовлетворяет требованиям, указанным в договоре. Если в договоре эти требования не изложены, имущество должно иметь обычное для такого имущества качество и быть в исправном состоянии.

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. Если такие принадлежности и документы переданы не были, арендатор вправе потребовать предоставления ему арендодателем таких принадлежностей и документов, а также возмещения убытков, а в случае, когда без принадлежностей и документов арендатор не может пользоваться имуществом в соответствии с его назначением либо в значительной степени лишается того, на что был вправе рассчитывать при заключении договора, он может потребовать расторжения договора и возмещения убытков.

Закон предусматривает, что имущество сдается в аренду вместе со всеми его принадлежностями, если иное не предусмотрено договором. Например, скрипка или виолончель предоставляются в аренду вместе со смычком. Вместе с имуществом арендатору должна передаваться и соответствующая документация: технический паспорт, сертификат качества и пр. Особое значение это имеет при сдаче в аренду (прокат) предметов техники, которые в необходимых случаях должны сопровождаться правилами эксплуатации и другими документами.

Если принадлежности и необходимые документы не переданы одновременно с имуществом, а без них нельзя пользоваться им так, как это необходимо арендатору исходя из условий договора, арендатор вправе потребовать либо их предоставления, либо расторжения договора. И в том, и в другом случае арендатор может требовать от арендодателя возмещения убытков, причиненных ненадлежащим исполнением обязательства по договору.

Арендатор, которому имущество не предоставлено в согласованный срок (а при отсутствии в договоре указаний на этот счет - в разумный срок, т.е. реально выполнимый), вправе истребовать его у арендодателя в принудительном порядке (ст. 398 ГК). Для этого арендатору необходимо предъявить иск в суд или арбитражный суд (в зависимости от подведомственности спора).

П. 3 ст. 611 и ст. 398 ГК предусматривают способы практического осуществления принципа реального исполнения обязательств. Помимо принудительного изъятия у арендодателя не переданного в срок имущества, арендатор вправе взыскать с него убытки, вызванные задержкой исполнения обязательства. Арендатору предоставляется и альтернативное право - потребовать расторжения договора и возмещения убытков, причиненных его неисполнением. К убыткам могут быть отнесены дополнительные затраты, которые вынужден нести арендатор в связи с наймом аналогичного имущества у другого лица (реальный ущерб), а также потери (упущенная выгода) из-за простоя в связи с неполучением предмета аренды в согласованный срок и др.

Наделение арендатора правом истребовать от арендодателя непереданное в установленный договором срок сданное внаем имущество, свидетельствует об определенной позиции законодателя, допускающего вплетение в ткань обязательственно-правовых отношений элементов вещных прав. Как уже отмечалось, впервые в России в законотворческой работе такое допущение было сделано еще до революции при подготовке проекта Гражданского уложения, включавшего в себя норму о том, что кредитор (веритель) в случае неисполнения должником обязательства, имеющего своим предметом передачу определенного имущества, вправе требовать отобрания имущества у должника. Включение в проект Гражданского уложения указанной нормы сопровождалось серьезной дискуссией с участием видных российских правоведов. Противниками такого подхода, отвергавшими возможность предоставления кредитору права истребовать имущество от должника, были, например Г.Ф. Шершеневич[[42]](#footnote-42). Напротив, И.А. Покровский полагал, что кредитор должен иметь соответствующее право, «опирающееся, конечно, не на его вещное право, которого у него нет, а на его обязательственное право, в силу которого должник обязан к такой передаче»[[43]](#footnote-43).

Арендодатель отвечает за недостатки сданного в аренду имущества полностью или частично препятствующие пользованию им, независимо от того, знал о наличии этих недостатков или нет сам арендодатель во время заключения договора, т.е. независимо от его вины. Но арендодатель не отвечает за недостатки имущества, которые были им оговорены при заключении договора аренды, либо были заранее известны арендатору (например, он пользовался этим имуществом до заключения договора аренды), либо должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора или передаче имущества

в аренду (явные недостатки)[[44]](#footnote-44).

Арендодатель несет ответственность лишь за те недостатки в имуществе, которые имелись в арендованном имуществе в момент заключения договора аренды.

При обнаружении недостатков в арендованном имуществе арендатор вправе по своему выбору:

• потребовать от арендодателя либо безвозмездного устранения недостатков имущества, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков имущества;

• непосредственно удержать сумму понесенных им расходов на устранение данных недостатков из арендной платы, предварительно уведомив об этом арендодателя;

• потребовать досрочного расторжения договора.

П. 1 ст. 612 предоставляет альтернативный выбор не только арендатору, но и арендодателю. Арендодатель, извещенный о требованиях арендатора или о его намерении устранить недостатки имущества за счет арендодателя, может без промедления заменить это имущество другим аналогичным, находящимся в надлежащем состоянии, либо безвозмездно устранить недостатки. Такой способ во многих случаях более приемлем для арендодателя, если он как специалист может удовлетворить требования арендатора более экономичным способом (при условии незамедлительного осуществления указанных мер).

В заключительной части п. 1 ст. 612 содержатся положения, направленные на полную компенсацию арендатору всех потерь, вызванных наймом имущества с недостатками. Если удовлетворение требований арендатора, а в соответствующих случаях - удержание им расходов по устранению недостатков из арендной платы не покроет причиненных ему убытков, арендатор вправе требовать от арендодателя возмещения их непокрытой части.

Передача имущества в аренду не является основанием для прекращения или изменения прав третьих лиц на это имущество, поэтому при заключении договора аренды арендодатель обязан предупредить арендатора обо всех правах третьих лиц на сдаваемое в аренду имущество (сервитуте, праве залога и т.п.), поскольку такое обременение имущества может повлечь серьезные препятствия для использования арендатором арендованного имущества (ст. 613).

Ст. 613 гарантирует права третьих лиц на сдаваемое в аренду имущество, которыми они обладают в силу договора или закона, в том числе сервитут, право залога и др. (ст. 274, 277, 334 ГК). Сдача имущества в аренду не прекращает и не изменяет этих прав. Отсюда следует, например, что залогодержатель может воспользоваться своим правом, - обратить взыскание на заложенное имущество независимо от того, что после заключения договора залога собственник такого имущества сдал его в аренду. Аналогично решается вопрос и при установлении сервитута - предоставлении третьему лицу ограниченного права пользования данным имуществом (земельным участком, зданием, сооружением).

Арендодатель при заключении договора обязан предупредить арендатора о всех правах третьих лиц на сдаваемое имущество. Если это указание закона не будет выполнено, арендатор получает право требовать уменьшения арендной платы либо расторжения договора аренды и возмещения убытков. Данное основание расторжения договора по требованию арендатора является дополнительным к тому перечню, который содержится в ст. 620 ГК.

В то же время, при определенных условиях, а именно: когда для арендатора имеется реальная опасность утратить свое право аренды на имущество должника вследствие обращения третьим лицом - кредитором арендодателя взыскания на сданное внаем имущество, - арендатор может за свой счет удовлетворить соответствующее требование кредитора без согласия должника- арендодателя. В этом случае права кредитора по обязательству, в котором арендодатель выступает в роли должника, перейдут к арендатору в порядке суброгации (ст. 313 ГК).

Распределяя между сторонами договора аренды обязанности по содержанию сданного внаем имущества и принимая во внимание временный характер владения и пользования арендатора арендованным имуществом, обязанности по осуществлению капитального ремонта сданного в аренду имущества законодатель возложил на арендодателя (ст. 616). Эта норма связана со ст. 210 ГК, возлагающей обязанность по содержанию имущества на собственника. На восстановление имущества, относящегося к основным фондам, производятся амортизационные отчисления. Вместе с тем они, как правило, входят составной частью в сумму арендной платы (наряду с частью прибыли, получаемой арендатором от использования нанятого имущества, - т.н. арендным процентом).

Капитальный ремонт должен проводиться в срок, установленный договором, а если он не определен, в разумный срок. Это означает, что арендодатель обязан поддерживать сданное им имущество в состоянии, пригодном для использования по назначению. Если капитальный ремонт вызван неотложной необходимостью, арендодатель должен провести его без промедления.

В договоре может быть предусмотрена обязанность арендодателя предоставить арендатору на время ремонта другое имущество и обязанность арендатора ограничить или приостановить пользование арендованным имуществом.

Нарушение арендодателем обязанности по производству капитального ремонта дает арендатору право по своему выбору:

• произвести капитальный ремонт, предусмотренный договором или вызванный неотложной необходимостью, и взыскать с арендодателя стоимость ремонта или зачесть ее в счет арендной платы;

• потребовать соответствующего уменьшения арендной платы;

• потребовать расторжения договора и возмещения убытков.

Капитальный ремонт, выполненный арендатором по своему желанию, если ремонт не был предусмотрен договором и не вызывался неотложной необходимостью, не влечет обязанности арендодателя возместить его стоимость.

В то же время норма, возлагающая на арендодателя проведение капитального ремонта, не императивна. Она допускает возможность иного решения этого вопроса в договоре. Кроме того, исключения из общего правила предусматриваются в специальных нормах закона и иных правовых актов.

Помимо обязанности по осуществлению капитального ремонта арендодатель должен воздерживаться от любых действий, создающих для арендатора препятствия в пользовании сданным внаем имуществом в соответствии с его назначением, предусмотренным договором. Несмотря на отсутствие прямого указания на этот счет в законе, названная обязанность арендодателя следует из правового положения арендатора как титульного владельца, располагающего средствами владельческой (вещно-правовой) защиты, в том числе и против собственника имущества - арендодателя.

По прекращении договора аренды арендодатель обязан принять от арендатора сданное в аренду имущество и оплатить арендатору стоимость неотделимых без вреда для имущества улучшений арендованного имущества, произведенных арендатором за счет собственных средств и с согласия арендодателя. Стоимость неотделимых улучшений арендованного имущества, произведенных арендатором без согласия арендодателя, возмещению не подлежит, если иное не предусмотрено законодательством.

Отделимые улучшения арендованного имущества, произведенные арендатором, являются его собственностью, если иное не предусмотрено договором аренды.

Улучшения арендованного имущества, как отделимые, так и неотделимые, произведенные за счет амортизационных отчислений от этого имущества, являются собственностью арендодателя (п. 4 ст. 623).

2.2 Права и обязанности арендатора

Арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия договором не определены, - в соответствии с назначением имущества. При этом арендодатель не имеет права без согласия арендодателя передавать эти права другим лицам. Нарушение арендатором обязанности, предусмотренной п. 1 ст. 615 ГК, может повлечь досрочное расторжение договора с возмещением убытков арендодателя (п. 3 ст. 615).

Важнейшая обязанность арендатора - своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату).

Закон допускает различные варианты оплаты за пользование имуществом, из которых стороны выбирают наиболее приемлемый. Содержащийся в нем перечень не является исчерпывающим, и стороны имеют возможность предусмотреть в договоре иные формы оплаты либо сочетание нескольких форм. Арендная плата может устанавливаться за все имущество в целом либо по каждой из его составных частей. Последний способ нередко применяется при сдаче в аренду какого-либо помещения с оборудованием, набор которого не всегда одинаков, либо при одновременной сдаче внаем одному лицу автомобиля и гаража и т. д.

Наиболее распространена денежная форма оплаты. Она применяется в виде установленных в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно[[45]](#footnote-45).

Способы оплаты могут выражаться в:

• определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно;

• установленной доли полученных в результате использования арендного имущества продукции, плодов или доходов;

• предоставления арендатором определенных услуг;

• передачи арендатором арендодателю обусловленной договором вещи в собственность или в аренду;

• возложения на арендатора обусловленных договором затрат на улучшение арендованного имущества.

Перечень этих форм арендной платы не является исчерпывающим. Стороны могут предусмотреть в договоре аренды сочетание указанных форм арендной платы или иные формы оплаты аренды, например, в виде части прибыли от использования арендного имущества[[46]](#footnote-46).

Стороны в договоре аренды вправе решить вопрос о возможности изменения размера арендной платы по своему усмотрению. Они могут принять решение о том, что арендная плата не может изменяться или что она может изменяться по одностороннему требованию одной из сторон, или иное решение. Но если они по этому вопросу в договоре аренды ничего не предусмотрели, то в соответствии с п. 3 ст. 614 ГК размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год. Законодательством могут быть предусмотрены иные минимальные сроки пересмотра размера арендной платы для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества (п. 3 ст. 614).

По соглашению сторон арендная плата может быть пересмотрена в любое время.

Часть 3 ст. 614 ГК не дает ответа на вопрос, может ли любая из сторон потребовать в судебном порядке изменения арендной платы в указанные сроки при отсутствии согласия другой стороны. В литературе сделан вывод, что отказ какой-либо из сторон от пересмотра размера арендной платы даже после наступления срока, установленного п. 3 ст. 614 ГК, не предоставляет другой стороне права ни понудить к такому пересмотру в судебном порядке, ни досрочно расторгнуть договор аренды, поскольку такие меры ГК не предусмотрены, и что установление законом срока пересмотра размера арендной платы имеет практическое значение только в случае, если возможность пересмотра закреплена договором и снабжена санкциями на случай отказа какой-либо из сторон от такого пересмотра[[47]](#footnote-47).

Если законодательством не предусмотрено иное, по требованию арендатора размер арендной платы может быть уменьшен на том основании, что в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, условия пользования, предусмотренные договором аренды, или состояние имущества существенно ухудшились (п. 4 ст. 614). Существенным признается такое ухудшение условий пользования имуществом или состояния имущества, при которых арендатор в значительной степени лишается того, на что он вправе был рассчитывать при заключении договор аренды (п. 2 ст. 450).

Сроки выплаты арендной платы определяются договором аренды по усмотрению сторон. Они могут быть длительными (один раз в год) и довольно короткими (раз в квартал, каждый месяц и т.п.).

Пункт 5 ст. 614 ГК предусматривает санкции в случае существенного нарушения арендатором сроков внесения арендной платы. Арендодатель вправе, если иное не предусмотрено договором аренды, потребовать от него досрочного внесения арендной платы в установленный арендодателем срок. При этом он не может требовать досрочного внесения арендной платы более чем за два срока подряд.

Практика показывает, что при возникновении у сторон разногласий, связанных с изменением арендной платы, решающее значение имеет то, как стороны урегулировали порядок изменения арендной платы при заключении договора аренды. Наглядным примером к вышеизложенному может служить следующий пример. Общество с ограниченной ответственностью – арендатор - обратилось в арбитражный суд с иском к комитету по управлению имуществом города о взыскании денежной суммы, составляющей излишне уплаченную арендную плату за определенный период.

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

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

Согласно этой методике размер арендной платы определялся по формуле, элементами которой являются: базовая ставка арендной платы за 1 кв. м в год и ряд коэффициентов, учитывающих ценность объекта, в том числе коэффициент потребительских качеств. Рассчитанная названным способом и согласованная ставка по условиям договора действовала до принятия городской администрацией решения об изменении базовой минимальной ставки арендной платы.

В соответствии с одним из пунктов договора при принятии городской администрацией решения об изменении базовой минимальной ставки арендной платы арендодатель обязан был довести это решение до арендатора за 10 дней до окончания месяца, с которого вводится новая ставка арендной платы. В случае такого изменения после получения уведомления арендатор самостоятельно должен был произвести перерасчет уплачиваемой арендной платы по новой ставке с момента ее утверждения.

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

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

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

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

Принимая во внимание данные обстоятельства, Президиум Высшего Арбитражного Суда РФ отменил постановление апелляционной инстанции и оставил в силе решение арбитражного суда о взыскании с арендодателя излишне полученной суммы арендной платы[[48]](#footnote-48).

Арендатор обязан поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества, если иное не установлено законодательством или договором аренды.

Поддержание имущества в исправном состоянии означает регулярное техническое обслуживание, систематический осмотр, охрану от возможных повреждений и порчи, устранение повреждений и т.д.

Текущий ремонт в отличие от капитального ремонта не имеет целью воспроизводство основных частей арендного имущества и их замену. Перечень работ, относящихся к текущему ремонту, и сроки их проведения обычно определяются соответствующими правилами эксплуатации, управления имуществом, страхования его и т.д.

Арендатор имеет право с согласия арендодателя передавать свои права частично или полностью другим лицам.

Частичная передача прав арендатора другим лицам имеет место в случаях:

• передачи прав арендатора в залог;

• внесения их в качестве вклада в уставный фонд хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив;

• сдачи арендованного имущества в субаренду;

• предоставления арендованного имущества в безвозмездное пользование других лиц.

Объем передаваемых прав арендодателя в этих случаях не одинаков, но всегда ответственным перед арендодателем остается арендатор. Полная передача всех прав и обязанностей арендатора другому лицу имеет место только в случае перенайма.

Из перечисленных случаев передачи прав арендатора чаще других на практике встречается субаренда.

При субаренде сам арендатор выступает в качестве арендодателя, а субарендатор - в качестве арендатора, поэтому к договорам субаренды применяются правила о договорах аренды, если иное не установлено ГК и иными актами законодательства (ч. 3 ст. 615).

Договор субаренды порождает вторичные отношения аренды, производные и зависимые от первичного договора аренды, поэтому договор субаренды не может быть заключен на срок, превышающий срок договора аренды. Этим объясняется правило п. 2 ст. 618 ГК, в соответствии с которым, если договор аренды по основаниям, предусмотренным ГК и иными актами законодательства, является ничтожным, ничтожным является и заключенный в соответствии с ним договор субаренды.

Договор субаренды может быть заключен арендатором с третьим лицом (субарендатором) лишь при наличии согласия на то арендодателя. Срок договора субаренды не может превышать срок основного договора аренды. К отношениям субаренды применяются правила о договорах аренды.

Ранее действовавшим законодательством передача арендатором арендованного имущества в субаренду также допускалась при наличии согласия основного арендодателя. Однако другие вопросы регулирования субаренды, и в частности судьба договора субаренды в случае прекращения обязательств по основному договору аренды, оставались вне поля зрения законодателя. В то же время арбитражно-судебная практика исходила из необходимости обеспечения защиты прав субарендатора и в том случае, если прекращалась деятельность арендатора, что служило причиной прекращения договорных отношений, связанных с арендой. В подобных ситуациях арбитражные суды полагали, что договор субаренды сохраняет свою силу в измененном виде. Место арендатора, передавшего имущество в субаренду, занимал арендодатель по основному договору аренды.

Вместе с тем введение в действие части первой ГК РФ лишило подобную практику права на существование. Согласно п. 3 ст. 308 Гражданского кодекса обязательство не может создавать обязанностей для лиц, не участвующих в нем в качестве сторон, то есть для третьих лиц, в нашем случае - арендодателя[[49]](#footnote-49).

При прекращении договора аренды арендатор должен передать арендодателю имущество в том же состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором. Нормальным признается износ, который имеет место при обычном использовании имущества по договорам аренды такого имущества в течение такого же срока. В договоре аренды может быть предусмотрено, что по окончании срока аренды имущество должно быть капитально отремонтировано. Если согласно договору аренды имущество должно быть реконструировано, оно возвращается реконструированным.

В случае нарушения арендатором обязанности возвратить арендованное имущество либо просрочки его возврата арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки, но если указанная плата не покрывает причиненных арендодателю убытков, он может потребовать их возмещения (ч. 2 ст. 622). Когда за несвоевременный возврат арендованного имущества договором аренды предусмотрена неустойка, убытки могут быть взысканы в полной сумме сверх неустойки, если иное не предусмотрено договором.

2.3 Ответственность сторон по договору аренды

Ответственность сторон по договору аренды является полной и строится по общим правилам. Наряду со взысканием убытков ответственность за нарушение условий договора аренды может выражаться и в уплате неустойки (как правило, договорной). В изъятие из общего правила о зачетном характере неустойки (п. 1 ст. 394 ГК) в ст. 622 ГК установлено положение о штрафной неустойке для случаев, когда в договоре предусмотрена неустойка за несвоевременный возврат арендованного имущества. Впрочем, соглашением сторон это правило может быть изменено.

При возложении на арендатора ответственности за просрочку внесения арендной платы следует иметь в виду возможность взыскания процентов за пользование чужими денежными средствами в соответствии со ст. 395 ГК.

Следует учитывать и то, что при возложении на участников арендных отношений ответственности за существенное нарушение договора аренды одной из сторон контрагент вправе требовать возмещения как убытков, причиненных изменением или расторжением договора, так и иных убытков, причиненных нарушением договора как таковым. Примером может служить случай, когда вследствие невыполнения арендодателем обязанности по капитальному ремонту складского помещения из-за протечек был подмочен и испорчен хранящийся товар. Для уменьшения убытков арендатор был вынужден расторгнуть договор и срочно заключить новый договор на аренду другого помещения с более высокой арендной платой. Арендатор понес убытки в виде разницы между установленной в договоре арендной платой и платой по совершенной взамен сделке, а также убытки в виде порчи товара.

При нарушении условий договора аренды применяются и другие санкции или способы защиты, не относящиеся к гражданско-правовой ответственности (ст. 12 ГК). Одни из них осуществляются судом, другие – управомоченным субъектом. Такие меры могут применяться наряду и одновременно с мерами гражданско-правовой ответственности.

Прежде всего имеются в виду последствия, предусмотренные общими положениями об аренде и правилами об отдельных ее видах или об аренде отдельных видов имущества, в случаях:

непредоставления имущества в пользование арендатору, обнаружения арендатором недостатков сданного в аренду имущества, за которые отвечает арендодатель;

неисполнения арендодателем обязанности по предупреждению арендатора о правах третьих лиц на сдаваемое в аренду имущество, пользования имуществом вопреки условиям договора или назначению имущества, неуплаты или просрочки оплаты арендной платы, непроизводства обязанной стороной капитального ремонта и др.

К числу способов защиты в указанных случаях относятся, в частности: досрочное расторжение договора (см. п. 2 ст. 611, п. 1 ст. 612, ст. 613, п. 3 ст. 615, п. 1 ст. 616, ст. 619, ст. 620 ГК и др.); признание договора недействительным (см. п. 1 ст. 651, п. 3 ст. 658 ГК); уменьшение арендной платы (см. п. 1 ст. 612, ст. 613, п. 4 ст. 614 ГК); удержание сумм из арендной платы (см. п. 1 ст. 612, п. 1 ст. 616 ГК); производство капитального ремонта либо устранение недостатков за счет обязанной стороны (см. п. 1 ст. 616, п. 1 ст. 612 ГК); безвозмездное устранение недостатков обязанной стороной (см. п. 1 ст. 612 ГК) и др.

# ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Одним из важнейших видов договоров, занимающим не последнее место в регулировании имущественных отношений, является договор имущественного найма (аренды). Этот договор сыграл в свое время и продолжает играть сейчас важнейшую роль в развитии Российского государства.

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

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

По договору аренды существенным условием является объект аренды. Договор аренды обязательно должен содержать данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды (состав имущества, место его расположения и т. п.). В противном случае договор аренды не может быть признан заключенным.

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. Договор аренды недвижимого имущества, как и любая сделка с недвижимостью, подлежит государственной регистрации. Особым образом регулируется форма договора аренды, предусматривающего переход в последующем права собственности на это имущество к арендатору. Такие договоры должны заключаться в форме, обязательной для договора купли-продажи соответствующего имущества.

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

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.

Основная обязанность арендатора состоит в своевременном внесении арендной платы за пользование арендованным имуществом. 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. Однако договор аренды, в котором отсутствует указание на размер подлежащей взиманию с арендатора арендной платы, в отличие от общего правила, касающегося существенных условий договора, не может быть признан незаключенным.

В гражданском праве выделяют следующие разновидности договора аренды: прокат; аренда транспортных средств (с экипажем и без экипажа); аренда зданий и сооружений; аренда предприятий; финансовая аренда (лизинг).

В настоящее время правовое регулирование договора аренды отвечает требованиям экономически развивающейся страны: арендный договор представляет собой обычный самостоятельный вид договорных обязательств, такой же, как договор купли-продажи, подряда и т. п. Появились новые виды договора аренды, такие как лизинг; по новому «зазвучал» договор аренды предприятия.

На наш взгляд к настоящему времени устранены все пробелы арендного законодательства, и для нормального развития арендных отношений нужно всего лишь создания экономических условий, и как вариант рыночного развития арендных отношений - принятие более упрощенной процедуры аренды государственного и общественного имущества.

Что касается направлений развития договора аренды, то на наш взгляд наиболее перспективным видом договора аренды, является финансовая аренда – договор лизинга: арендатору выгодно получить в пользование указываемое им имущество, арендодатель выгодно вложить свои деньги в систематическое получение дохода.

Несомненно, в связи с активизацией рынка недвижимости и земли, в ближайшие годы, самыми массовыми и популярными, а соответственно перспективными станут договор аренды зданий и сооружений, договор аренды предприятий.

# БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

Нормативно-правовой акты

Конституция Российской Федерации от 12 декабря 1993 года // Российская газета. – 25 декабря 2003 г.

Часть первая Гражданского кодекса Российской Федерации от 30 ноября 1994 г. N 51-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. - 5 декабря 1994 г. - N 32. - Ст. 3301.

Часть вторая Гражданского кодекса Российской Федерации от 26 января 1996 г. N 14-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. - 29 января 1996 г. - №5. - Ст. 410; Собрание законодательства Российской Федерации. - 3 декабря 2001 г. - №49. - Ст. 4552.

Гражданский кодекс РСФСР от 11.06.84г. // Ведомости Верховного Совета РСФСР. – 1964. - №24. - Ст. 406; 1966. - №32. - Ст. 771; 1973. - №51. - Ст. 1114; 1974. - №51. - Ст.1346; 1986. - № 23. - Ст. 638; 1987. - №9. - Ст. 250; 1988. - №1. - Ст. 1; 1991. - №15. - Ст. 494; 1992. - №15. - Ст. 768; - №29. - Ст. 1689; - №34. - Ст. 1966.

Основы Законодательства Союза ССР и союзных республик об аренде от 23 ноября 1989 г. // Ведомости Съезда народных депутатов СССР и Верховного Совета СССР от 29 ноября 1989 г. №25. - Ст. 481.

Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 5 мая 1995 г. №70-Ф3 // Собрание законодательства Российской Федерации от 8 мая 1995 г. - №19. - Ст. 1709.

Земельный кодекс Российской Федерации от 28 октября 2001 г. / Российская газета. 30 октября 2001 г.

Водный кодекс РФ от 16 ноября 1995г. № 167-ФЗ // СЗ РФ. 1995. № 47. Ст. 447.

Лесной кодекс РФ от 29 января 1997 г. с № 22-ФЗ // СЗ РФ. 1997. № 5. Ст. 610.

Гражданский кодекс Республики Беларусь 1998 г. Мн. : Интерпресссервис, 2003.

1. Федеральный Закон «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» от 14 ноября 2002 №161 // Российская газета. – 3 декабря 2002. - №229.

Федеральный закон РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июля 1997 г. п. 2 ст. 13.// СЗ РФ. 1997. № 30. Ст. 3594.

Федеральный закон от 21 февраля 1992 г. № 2395-1 «О недрах» (вред.от6июня2003г.) // СЗРФ. 1995.№ 10. Ст. 823; 1999. № 7. Ст. 879; 2000. № 2. Ст. 141; 2001. № 21. Ст. 2061; № 33. Ст. 3429; 2002. № 22. Ст. 2026;

Указ Президента РФ от 14 октября 1992 г. №1230 "О регулировании арендных отношений и приватизации имущества государственных и муниципальных предприятий, сданного в аренду" // Экономика и жизнь. - 1992 г. - №43.

# Научная литература

Брагинский М. И. Комментарий к части второй Гражданского Кодекса Российской Федерации для предпринимателей. М. - 1997.

Брагинский М. И. Комментарий к части второй Гражданского Кодекса Российской Федерации для предпринимателей. М. - 1997.

1. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Кн. 2: Договоры о передаче имущества. М.: Статут, 2000.
2. Витрянский В. В. Общие положения об аренде // Хозяйство и право. 1996. № 2.

Гражданское право капиталистических государств /Под ред. Е.А. Васильева. М., 1993.

Гражданское право России. Часть вторая. Обязательственное право. Курс лекций / Под ред., О. В, Садикова. М., 1997.

1. Гражданское право. Учебник. Т. 2. 2-е изд., перераб. и доп./Под ред. А.П.Сергеева, Ю.К.Толстого. М.: Проспект, 1999.
2. Гражданское право: Учебник. В 2-х т. / Под ред. Е.А. Суханова. И.: БЕК, 1993.

Козырь О.М. Недвижимость в новом Гражданском кодексе России // Гражданский кодекс России: Проблемы. Теория. Практика: Сб. памяти С.А. Хохлова / Отв. ред. А.Л. Маковский. М., 1998

Кокоева Л.Т. Объект как существенное условие договора аренды. //Журнал российского права № 7- 2004.

Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй (постатейный)/Под ред. О.Н. Садикова. Изд. 3-е. М., 1998.

Левшина Т.Л. Споры, связанные с частичным внесением арендной платы арендатором и его преимущественным правом по окончании срока аренды на заключение договора на новый срок // Комментарий судебно-арбитражной практики / Под ред В.Ф. Яковлева. Вып. 5. М, 1998.

Лещев. А. Досрочное расторжение договора аренды. // Юрист №7 (50).

Людвиг Т. Договор аренды в законодательстве Республики Беларусь. // Вестник Высшего Хозяйственного суда Республики Беларусь. № 2 2005.

Новицкий Н.Б. Римское право. Изд. 4-е, стереотип. - М. - 1993.

Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. М, 1998.

Сарнаков И.В. Договор аренды: понятие, признаки, характерные черты, место в системе договорных отношений и основные его положения. /Юрист № 4 2006.

1. Сафаралиева С.Г. Регулирование договора аренды публичного имущества в российском законодательстве // Журнал российского права. - №2. - февраль 2002 г.

Сыродоев Н.А. Регистрация прав на землю и другое недвижимое имущество // Государство и право. 1998. № 8.

Шапкина Г. Договор аренды. // Приложение к журналу Хозяйство и право № 7. 2003.

Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. По изд. 1907 г. М., 1995.

Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. Репринт. изд. 1907 г. - М.: СПАРК. - 1995.

# Материалы судебной практики

Вестник ВАС РФ. 1993. № 11.

Вестник ВАС РФ. 1998. № 11.

Вестник ВАС РФ. 1999. № 1.

Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 5 мая 1997 г. №14 "Обзор практики разрешения споров, связанных с заключением, изменением и расторжением договоров" // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. - 1997. - №7.

* 1. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 11 января 2002 г. N 66 "Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой" // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. - 2002 г. - №3.
1. Сафаралиева С.Г. Регулирование договора аренды публичного имущества в российском законодательстве // Журнал российского права. - №2. - февраль 2002 г. [↑](#footnote-ref-1)
2. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 11 января 2002 г. N 66 "Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой" // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. - 2002 г. - №3. [↑](#footnote-ref-2)
3. Новицкий Н.Б. Римское право. Изд. 4-е, стереотип. - М. - 1993. - С. 186. [↑](#footnote-ref-3)
4. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. Репринт. изд. 1907 г. - М.: СПАРК. - 1995. - С. 356. [↑](#footnote-ref-4)
5. Гражданское право капиталистических государств /Под ред. Е.А. Васильева. М., 1993. С. 335. [↑](#footnote-ref-5)
6. Часть первая Гражданского кодекса Российской Федерации от 30 ноября 1994 г. N 51-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. - 5 декабря 1994 г. - N 32. - Ст. 3301; Часть вторая Гражданского кодекса Российской Федерации от 26 января 1996 г. N 14-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. - 29 января 1996 г. - №5. - Ст. 410; Собрание законодательства Российской Федерации. - 3 декабря 2001 г. - №49. - Ст. 4552. [↑](#footnote-ref-6)
7. Гражданский кодекс РСФСР от 11.06.84г. // Ведомости Верховного Совета РСФСР. – 1964. - №24. - Ст. 406; 1966. - №32. - Ст. 771; 1973. - №51. - Ст. 1114; 1974. - №51. - Ст.1346; 1986. - № 23. - Ст. 638; 1987. - №9. - Ст. 250; 1988. - №1. - Ст. 1; 1991. - №15. - Ст. 494; 1992. - №15. - Ст. 768; - №29. - Ст. 1689; - №34. - Ст. 1966. [↑](#footnote-ref-7)
8. Основы Законодательства Союза ССР и союзных республик об аренде от 23 ноября 1989 г. // Ведомости Съезда народных депутатов СССР и Верховного Совета СССР от 29 ноября 1989 г. №25. - Ст. 481. [↑](#footnote-ref-8)
9. Сарнаков И.В. Договор аренды: понятие, признаки, характерные черты, место в системе договорных отношений и основные его положения. /Юрист № 4 2006. С.22. [↑](#footnote-ref-9)
10. Земельный кодекс Российской Федерации от 28 октября 2001 г. / Российская газета. 30 октября 2001 г. [↑](#footnote-ref-10)
11. Федеральный закон от 21 февраля 1992 г. № 2395-1 «О недрах» (вред.от6июня2003г.) // СЗРФ. 1995.№ 10. Ст. 823; 1999. № 7. Ст. 879; 2000. № 2. Ст. 141; 2001. № 21. Ст. 2061; № 33. Ст. 3429; 2002. № 22. Ст. 2026; Водный кодекс РФ от 16 ноября 1995г. № 167-ФЗ // СЗ РФ. 1995. № 47. Ст. 447; Лесной кодекс РФ от 29 января 1997 г. с № 22-ФЗ // СЗ РФ. 1997. № 5. Ст. 610. [↑](#footnote-ref-11)
12. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй (постатейный)/Под ред. О.Н. Садикова. Изд. 3-е. М., 1998. С. 185. [↑](#footnote-ref-12)
13. Витрянский В. В. Общие положения об аренде // Хозяйство и право. 1996. № 2. С. 34. [↑](#footnote-ref-13)
14. Шапкина Г. Договор аренды. // Приложение к журналу Хозяйство и право № 7. 2003. С.12. [↑](#footnote-ref-14)
15. Гражданское право. Учебник. Т. 2. 2-е изд., перераб. и доп./Под ред. А.П.Сергеева, Ю.К.Толстого. М.: Проспект, 1999. С. 259. [↑](#footnote-ref-15)
16. Федеральный Закон «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» от 14 ноября 2002 №161 // Российская газета. – 3 декабря 2002. - №229. [↑](#footnote-ref-16)
17. Конституция Российской Федерации от 12 декабря 1993 года // Российская газета. – 25 декабря 2003 г. [↑](#footnote-ref-17)
18. Брагинский М. И. Комментарий к части второй Гражданского Кодекса Российской Федерации для предпринимателей. М. - 1997. – с. 224. [↑](#footnote-ref-18)
19. Указ Президента РФ от 14 октября 1992 г. №1230 "О регулировании арендных отношений и приватизации имущества государственных и муниципальных предприятий, сданного в аренду" // Экономика и жизнь. - 1992 г. - №43. [↑](#footnote-ref-19)
20. Брагинский М. И. Комментарий к части второй Гражданского Кодекса Российской Федерации для предпринимателей. М. - 1997. – с. 224. [↑](#footnote-ref-20)
21. Вестник ВАС РФ. 1999. № 1. С. 27-28. [↑](#footnote-ref-21)
22. Кокоева Л.Т. Объект как существенное условие договора аренды. //Журнал российского права № 7- 2004. С. 48. [↑](#footnote-ref-22)
23. Кокоева Л.Т. Объект как существенное условие договора аренды. //Журнал российского права № 7- 2004. С. 52. [↑](#footnote-ref-23)
24. Гражданское право: Учебник. Т. 2. 2-е изд., перераб. и доп./Под ред. А.П. Сергеева и Ю.К. Толстого. М.: Проспект, 1999. С. 149. [↑](#footnote-ref-24)
25. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Кн. 2: До­говоры о передаче имущества. М.: Статут, 2000. С. 443-444. [↑](#footnote-ref-25)
26. Федеральный закон РФ «О государственной регист­рации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июля 1997 г. // СЗ РФ. 1997. № 30. Ст. 3594. [↑](#footnote-ref-26)
27. Федеральный закон РФ «О государственной регист­рации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июля 1997 г. п. 2 ст. 13.// СЗ РФ. 1997. № 30. Ст. 3594. [↑](#footnote-ref-27)
28. Людвиг Т. Договор аренды в законодательстве Республики Беларусь. // Вестник Высшего Хозяйственного суда Республики Беларусь. № 2 2005. С. 59-60. [↑](#footnote-ref-28)
29. Сыродоев Н.А. Регистрация прав на землю и другое недвижимое иму­щество // Государство и право. 1998. № 8. С. 91. [↑](#footnote-ref-29)
30. Козырь О.М. Недвижимость в новом Гражданском кодексе России // Граж­данский кодекс России: Проблемы. Теория. Практика: Сб. памяти С.А. Хохлова / Отв. ред. А.Л. Маковский. М., 1998. С. 273. [↑](#footnote-ref-30)
31. Гражданское пра­во России. Часть вторая. Обязательственное право. Курс лекций / Под ред., О. В, Садикова. М., 1997. С. 224. [↑](#footnote-ref-31)
32. Гражданское пра­во России. Часть вторая. Обязательственное право. Курс лекций / Под ред., О. В, Садикова. М., 1997. С. 264. [↑](#footnote-ref-32)
33. Гражданский кодекс Республики Беларусь 1998 г. Мн. : Интерпресссервис, 2003. [↑](#footnote-ref-33)
34. Лещев. А. Досрочное расторжение договора аренды. // Юрист №7 (50). С. 50-51. [↑](#footnote-ref-34)
35. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 5 мая 1997 г. №14 "Обзор практики разрешения споров, связанных с заключением, изменением и расторжением договоров" // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. - 1997. - №7. С. 14. [↑](#footnote-ref-35)
36. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 5 мая 1995 г. №70-Ф3 // Собрание законодательства Российской Федерации от 8 мая 1995 г. - №19. - Ст. 1709. [↑](#footnote-ref-36)
37. Левшина Т.Л. Споры, связанные с частичным внесением арендной платы аренда­тором и его преимущественным правом по окончании срока аренды на заключение договора на новый срок // Комментарий судебно-арбитражной практики / Под ред В.Ф. Яковлева. Вып. 5. М, 1998. С. 39. [↑](#footnote-ref-37)
38. Брагинский М. И. Комментарий к части второй Гражданского Кодекса Российской Федерации для предпринимателей. М. - 1997. – с. 235. [↑](#footnote-ref-38)
39. Шапкина Г. Договор аренды. // Приложение к журналу Хозяйство и право № 7. 2003. С. 21-22 [↑](#footnote-ref-39)
40. Вестник ВАС РФ. 1993. № 11. С. 104. [↑](#footnote-ref-40)
41. Шапкина Г. Договор аренды. // Приложение к журналу Хозяйство и право № 7. 2003. С. 22 [↑](#footnote-ref-41)
42. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. По изд. 1907 г. М., 1995. С. 441. [↑](#footnote-ref-42)
43. Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. М, 1998. С. 233. [↑](#footnote-ref-43)
44. Гражданское право. Учебник. Т. 2. 2-е изд., перераб. и доп./Под ред. А.П.Сергеева, Ю.К.Толстого. М.: Проспект, 1999. . 235. [↑](#footnote-ref-44)
45. Шапкина Г. Договор аренды. // Приложение к журналу Хозяйство и право № 7. 2003. С. 24. [↑](#footnote-ref-45)
46. Гражданское право: Учебник. В 2-х т. / Под ред. Е.А. Суханова. И.: БЕК, 1993. С. 341. [↑](#footnote-ref-46)
47. Гражданское право. Учебник. Т. 2. 2-е изд., перераб. и доп./Под ред. А.П.Сергеева, Ю.К.Толстого. М.: Проспект, 1999. С. 159 - 160. [↑](#footnote-ref-47)
48. Вестник ВАС РФ. 1998. № 11. С. 45-46. [↑](#footnote-ref-48)
49. Брагинский М. И. Комментарий к части второй Гражданского Кодекса Российской Федерации для предпринимателей. М. - 1997. – с. 232. [↑](#footnote-ref-49)