**Содержание**

Введение

1. Понятие, предмет договора аренды

2. Содержание договора аренды

Заключение

Глоссарий

Список используемых источников

Список сокращений

**Введение**

Договор – наиболее распространенный вид юридических актов, являющихся основаниями возникновения гражданских прав и обязанностей. В этом контексте договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей[[1]](#footnote-1).

Процессы демократизации в области экономики затронули арендные отношения одними из первых. Прежде всего, встал вопрос о расширении круга объектов аренды. Многие объекты, которые раньше были исключены из гражданского оборота и не могли быть предметом аренды, необходимо было включить в эту сферу. К ним относятся предприятия, и иные производственно -хозяйственные комплексы, земельные участки и др. Кроме того, требовалось расширение прав участников отношений, предоставление им большей свободы, как в выборе партнеров, так и согласований условий аренды, снятие ненужных ограничений. Нормы ГК РСФСР 1964 г. в значительной мере не отвечали новой обстановке и нуждались в пересмотре.

В 1989 году были приняты Основы законодательства СССР и союзных республик об аренде. Они являлись одними из первых принятых законодательных актов, выводящих гражданско-правовые отношения из-под жесткого государственного контроля и административного воздействия.

Общие подходы и принципы в регулировании договора аренды в условиях рыночной экономики были сформулированы и закреплены в Основах гражданского законодательства СССР и республик, принятых в 1991 г. и действовавших в РФ с 3 августа 1982г.

Завершающим этапом разработки развернутого законодательства об аренде является принятие части второй Гражданского кодекса РФ, введенный в действие с 1 марта 1996 г. В главе 34 Гражданского кодекса, регулирующей аренду, 65 статей, для которых характерно существенное изменение подходов и регламентации этих отношений, в главе 34 выделен комплекс общих норм, действие которых распространяется на все виды аренды. Наряду с этим введены нормы специального регулирования отдельных видов арендных отношений. Дифференциация осуществляется главным образом по предмету (объекту) аренды, но учитываются другие моменты: сфера применения договора и специализация арендодателей - по договору проката, особый характер отношений - при лизинге и пр.

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 - это регулирование в рамках закона поведения людей, путем указания на пределы их возможного и должного поведения, а также последствия нарушения соответствующих требований.

Договор аренды недвижимого имущества - очень распространенная сделка, и в современной российской юридического практике нередко рассматриваются споры, связанные с данной проблемой. Неудивительно, что в этой области возникает множество вопросов. С одной стороны, сказывается несовершенство правового регулирования в данной сфере, а с другой - нечеткое представление субъектов гражданского оборота о понятиях «недвижимость», «договор», «аренда».

Арбитражные суды рассматривают значительное количество дел, связанных с исполнением договоров аренды, при этом проблема правильного заключения договоров выходит на первый план. От того, как будут оценены основные условия договора и применены нормы гражданского законодательства, регулирующие соответствующие правоотношения, зависит правосудность выносимого решения.

Допущенные при заключении договоров ошибки приводят к признанию договора недействительным, что в свою очередь чаще всего приводит компанию к убыткам.

В настоящее время договор аренды приобретает все большее значение, поскольку с развитием общественных отношений, бурным развитием технологий, вынуждено изменяться и право, регулирующее эти отношения. На сегодняшний день мало кто в состоянии приобрести дорогостоящее имущество, а благодаря аренде граждане в состоянии приобрести хотя бы право на это имущество, с последующим его выкупом (по их желанию).

Целью данной курсовой работы является исследование понятия, предмета, а также содержания договора аренды.

Для этого необходимо выполнить следующие задачи:

1. Раскрыть понятие и содержание договора аренды;
2. Рассмотреть предметы договора аренды по каждому виду;
3. В заключении подвести итог проведенного исследования.

Для написания данной работы использовались нормативно-правовые акты РФ, монографии и учебные пособия авторов: В.Я. Горфинкель, Г.Б. Поляк, И.Б. Новицкий, И.С. Перетерский, И.А. Дубровская и др.

**1. Понятие, предмет договора аренды**

Прототипом современного договора аренды (имущественного найма) в римском праве явился договор найма вещей. По договору найма вещей (locatio-conductio rerum) одна сторона (наймодатель - locator) обязывалась предоставить другой стороне (нанимателю - conductor) одну или несколько определенных вещей для временного пользования, а эта другая сторона обязывалась уплачивать за пользование этими вещами определенное вознаграждение (merces, pensio) и по окончании пользования возвратить вещи в сохранности наймодателю[[2]](#footnote-2).

Внаем могли передаваться как недвижимые, так и движимые вещи, вернее те из них, которые относились к числу непотребляемых, поскольку иначе наниматель не мог бы исполнить свою обязанность возвратить по окончании срока найма именно ту вещь, которая была получена им по договору. Признавалась римским правом и возможность поднайма вещи, т.е. когда наниматель, не являясь, естественно, собственником вещи, в свою очередь сдавал указанную вещь внаем третьему лицу. Предметом договора найма могли служить и некоторые так называемые нетелесные вещи (res incorporates), т.е. имущественные права, например узуфрукт.

Дореволюционное российское гражданское законодательство использовало понятие договора имущественного найма, не придавая какого-либо специального юридического значения одновременному применению понятия «аренда имущества»[8]. Гражданский кодекс РСФСР 1922 г. в ст. 152 и Гражданский кодекс 1964 г. в ст. 277 также оперировали понятием «имущественный наем», хотя и в то время термин «аренда» использовался в законодательстве для обозначения договоров по передаче в наем - хозяйственную эксплуатацию государственных предприятий. В этом же значении термин «аренда» был использован Основами законодательства Союза ССР и союзных республик об аренде от 23 ноября 1989 г. В ст. 1 данных Основ говорилось: «Аренда представляет собой основанное на договоре срочное возмездное владение и пользование землей, иными природными ресурсами, предприятиями (объединениями) и другими имущественными комплексами, а также иным имуществом, необходимым арендатору для самостоятельного осуществления хозяйственной или иной деятельности». Здесь понятие «аренда» было использовано для обозначения особенностей срочного возмездного владения имуществом с целью извлечения доходов.

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.

В действующем законодательстве дается следующее легальное определение договора аренды.

По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью.[[3]](#footnote-3) Как видно из определения, законодательство полностью отождествляет понятие «имущественный наем» и «аренда».

Договор аренды - это сделка, позволяющая расширить возможности хозяйственного использования имущества. Собственник имущества предоставляет его в пользование другому лицу, не отчуждая имущество, но извлекая из такой передачи доход. В свою очередь, пользователь имущества извлекает собственную выгоду благодаря эксплуатации чужого имущества. В связи с этим формы арендных отношений весьма многообразны. К ним относятся прокат, аренда транспортных средств, аренда зданий и сооружений, аренда предприятий, финансовая аренда (лизинг). К указанным видам договора аренды положения, предусмотренные § 1 гл. 34 ГК, применяются, если иное не установлено специальными нормами об этих договорах.

Права, на которых предоставляется имущество, зависят, как правило, от вида, сдаваемого внаем имущества. Так, недвижимость обычно сдается во владение и пользование. А, например, транспортные средства могут сдаваться как во владение и пользование (аренда транспортных средств без экипажа), так и только в пользование (аренда с экипажем). В последнем случае арендатор только пользуется предоставленным ему транспортным средством, но не относится к нему, как к собственному, не имеет его в своем хозяйственном господстве: автомобиль с водителем приезжает, выполняет поручения арендатора и вечером уезжает.

Юридическая квалификация договора: двусторонне обязывающий, консенсуальный, возмездный.

В аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые в процессе их использования не теряют своих натуральных свойств (непотребляемые вещи)[[4]](#footnote-4). Из этого следует, что предметом договора аренды могут быть только индивидуально-определенные непотребляемые вещи, подлежащие возврату (Приложение А).

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.

Возможность передачи в аренду водных объектов и горных отводов водным законодательством и законодательством о недрах не предусмотрена.

Нет прямого указания в законе на виды имущества, в отношении которого нельзя применять положения об аренде. Означает ли это, что аренда допустима в отношении любого имущества? На этот вопрос следует дать отрицательный ответ. Дело в том, что изданные до введения в действие части первой ГК указы Президента РФ, постановления Правительства РФ и постановления Правительства СССР по вопросам, которые регулируются федеральными законами, действуют впредь до введения в действие соответствующих законов. Поэтому следует обратить внимание на сохранившие свое действие постановление Совета Министров СССР от 20 марта 1990 года №280 «О порядке сдачи предприятий союзного подчинения и их имущества в аренду» и постановление Совета Министров РСФСР от 3.04. 1990 года №118 «О порядке сдачи предприятий республиканского и местного подчинения и их имущества в аренду». Эти постановления предусматривали, что сдача предприятий в аренду может иметь место во всех отраслях материального производства и в непроизводственной сфере, за исключением части предприятий оборонной промышленности, связи, транспорта, ТЭК, государственных банков и т.д.

По действующему законодательству единственным существенным условием договора аренды в силу требования закона является условие о предмете аренды. Согласно норме п.3 ст. 607 ГК в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды (состав имущества, место его расположения и т. п.) [1]. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор считается незаключенным.

Если в аренду сдается земельный участок или часть его, к договору аренды прилагается кадастровый паспорт земельного участка, содержащий форму В.2 - план земельного участка и форму В.3 с указанием площади земельного участка сдаваемого в аренду (если в аренду предоставляется часть земельного участка), и имя арендатора согласно договора аренды.

В том случае, если в аренду сдаются здание, сооружение, помещения в них или части помещений, к договору аренды недвижимого имущества прилагаются поэтажные планы здания, сооружения, на которых обозначаются сдаваемые в аренду помещения с указанием размера арендуемой площади. Если в аренду сдается оборудование, к договору должен быть приложен технический паспорт на оборудование и т. п.

Договор проката представляет собой договор аренды, по которому арендодатель, осуществляющий сдачу имущества в аренду в качестве постоянной предпринимательской деятельности, обязуется предоставить арендатору движимое имущество за плату во временное владение и пользование (ст. 626 ГК).

Предметом договора является движимое имущество, используемое обычно для потребительских целей, если иное не предусмотрено договором или не вытекает из существа обязательства.

Договор проката, может быть, расторгнут, по инициативе арендатора, в любое время при условии письменного предупреждения арендодателя о своем намерении отказаться от договора не менее чем за 10 дней.

Договор аренды (фрахтования на время) транспортного средства гражданско-правовой договор, по которому арендатору за плату предоставляется транспортное средство во временное владение и пользование [[5]](#footnote-5).

В Кодексе содержатся нормы, регулирующие две разновидности договора аренды транспортного средства: договор аренды транспортного средства с экипажем и договор аренды транспортного средства без предоставления услуг по управлению и технической эксплуатации (без экипажа).

Договор аренды транспортного средства без экипажа - арендодатель предоставляет арендатору транспортное средство за плату во временное владение и пользование без оказания услуг по управлению и технической эксплуатации (ст. 642 ГК РФ).

Обязанности по управлению и технической эксплуатации транспортного средства осуществляются арендатором транспортного средства.

Договор аренды транспортного средства с экипажем **-** заключается в том, что арендодатель предоставляет арендатору транспортное средство за плату во временное владение и пользование и оказывает своими силами услуги по управлению им и по его технической эксплуатации.

В этом случае обязанности по управлению и технической эксплуатации транспортного средства остаются на арендодателе.

По договору аренды здания или сооружения арендодатель обязуется передать во временное владение и пользование или во временное пользование арендатору здание или сооружение, а арендатор обязуется уплачивать обусловленную договором арендную плату[[6]](#footnote-6).

Правила, установленные § 4, применяются к аренде как жилых, так и нежилых зданий, а также их частей (комнат, помещений). Кроме того, по прямому указанию п. 2 ст. 650 ГК РФ, они действуют и при аренде предприятий, если иное не установлено специальными нормами. По данному договору предусматривается передача как самого здания или сооружения, так и прав на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью.

Предмет договора - здания и сооружения. Здание - родовое понятие, обозначающее постройку капитального характера, с фундаментом; видовое понятие - его составляющие (жилые и нежилые). ГК РФ отказался от понятия «строения», однако под строением следует понимать временные переносимые строения облегченного типа без фундамента (ларьки, киоски и т.д.).

Здания могут быть как жилыми, так и нежилыми. К нежилымзданиямотносятся здания, используемые для лечебных, административных, учебных, складских и других целей. Жилыми являются те, которые используются для жилья. Закон ограничивает аренду жилых помещений:

* юридическое лицо вправе арендовать жилые помещения только в целях проживания в них граждан;
* граждане могут получить жилое помещение во временное владение и пользование только путем заключения договора найма жилого помещения.

К сооружениям относятся постройки технического характера - инженерные сооружения, мосты, оранжереи, колодцы, котельные и т.д.

В ходе пользования зданием, сооружением арендатор не вправе производить никаких капитальных преобразований, затрагивающих несущие конструкции, перепланировку арендованного здания без согласия арендодателя.

Иные права и обязанности сторон аналогичны обычным правам и обязанностям сторон по договору аренды.

По договору аренды предприятияарендодатель обязуется предоставить арендатору предприятие в целом как имущественный комплекс за плату во временное владение и пользование, а арендатор обязуется уплачивать обусловленную арендную плату.

Предметом договора выступает предприятие (любой формы собственности) как имущественный комплекс, предназначенный для использования в предпринимательской деятельности.

В состав предприятия могут входить:

* основные фонды (земельные участки, здания, сооружения, оборудование и т.п.);
* оборотные средства (сырье, материалы, продукция);
* исключительные права (право на фирменное наименование, товарный знак, знак обслуживания);
* права требования и долги. Не могут передаваться по договору аренды права, полученные на основании разрешения (лицензии) на занятие определенным видом деятельности.

Термин «лизинг» - происходит от английского глагола и означает «сдавать и брать имущество внаем»**.**

Понятие «лизинг» как вид инвестиционной деятельности появилось в начале 1950 гг. в США, в 1960 гг. в странах Западной Европы. В России лизинговые сделки стали осуществляться с 1990 гг. Лизинговые отношения между сторонами оформляются договором финансовой аренды (лизингом).

Договор финансовой аренды (лизинг) - договор, в соответствии с которым арендодатель (лизингодатель) обязуется приобрести в собственность указанное арендатором (лизингополучателем) имущество у определенного им продавца и предоставить лизингополучателю это имущество за плату во временное владение и пользование.[[7]](#footnote-7)

Предметом лизинга могут быть любые непотребляемые вещи, в том числе предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другое движимое и недвижимое имущество, которое может использоваться для предпринимательской деятельности.

Предметом лизинга не могут быть земельные участки и другие природные объекты (ст. 666 ГК РФ), а также имущество, которое федеральными законами запрещено для свободного обращения или для которого установлен особый порядок обращения.

**2. Содержание договора аренды**

Содержание договора представляет целый ряд условий, по которым должно быть достигнуто соглашение сторонами при его заключении[[8]](#footnote-8). При этом условия договора устанавливают и квалифицируют права и обязанности сторон. Во всяком договоре аренды, выделяются группы условий, определяющие обязанности арендодателя и арендатора. Данные условия подразумевают совершение определенных взаимных ответных действий, как со стороны арендодателя, так и со стороны арендатора.

Из договора аренды как консенсуальной сделки вытекает обязанность арендодателя предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества[[9]](#footnote-9). Имущество должно сдаваться в аренду вместе со всеми его принадлежностями (запасным колесом для автомобиля, линиями связи в здании и т. п.) и относящимися к нему документами (техническим паспортом, сертификатом качества и т. п.), если иное не предусмотрено договором.

Имущество, передаваемое арендатору, будет считаться не соответствующим условиям договора аренды и своему назначению тогда, когда в нем отсутствуют обычные или обусловленные договором качества или присутствуют такие свойства, которые препятствуют его нормальному использованию. К их числу относятся не только материальные дефекты и невозможность использования предмета аренды по назначению (например, недостаточная мощность тягача для буксировки объекта и т. д.), но и юридические изъяны: наличие прав третьих лиц на арендуемое имущество, препятствующее пользованию арендодателя (сервитуты, право залога и т. д.). Поэтому при заключении договора аренды арендодатель обязан предупредить арендатора обо всех правах третьих лиц на сдаваемое в аренду имущество. Неисполнение арендодателем этой обязанности дает арендатору право требовать уменьшения арендной платы либо расторжения договора и возмещения убытков.

Ответственность арендодателя за недостатки сданного в аренду имущества, полностью или частично препятствующие пользованию им, наступает независимо от того, знал он или не знал об этих недостатках во время заключения договора аренды. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, которые были им, оговорены при заключении договора аренды, либо были заранее известны арендатору, либо должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора или передаче имущества в аренду (п. 2 ст. 612 ГК). Имущество должно предоставляться арендатору своевременно, в срок, указанный в договоре, а в случае, когда в договоре такой срок не указан, – в разумный срок (п. 3 ст. 611 ГК). Разумность срока означает необходимость предоставления имущества до утраты арендатором хозяйственного интереса в нем.

Закон предписывает арендатору использовать арендованное имущество в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены - в соответствии с назначением имущества (п. 1 ст. 615 ГК). Арендатор должен проявлять при использовании арендованного имущества ту же степень заботливости, которую он проявляет к собственному имуществу. Согласно п. 2 ст. 616 ГК арендатор обязан нести расходы на содержание имущества (коммунальные платежи, расходы по поддержанию чистоты, по охране и т. п.), поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет, текущий ремонт, если иное не установлено законом или договором аренды.

По общему правилу арендодатель обязан производить за свой счет капитальный ремонт переданного в аренду имущества, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором аренды (п. 1 ст. 616 ГК). Ремонт должен производиться в срок, установленный договором, а если он не определен договором или вызван неотложной необходимостью – в разумный срок. Перечень работ, которые относятся к текущему или капитальному ремонту, определяется нормативно-технической документацией, регламентирующей условия использования и эксплуатации конкретных видов имущества, соглашением сторон. В силу возмездного характера договора аренды на арендаторе лежит обязанность вносить арендодателю арендные платежи. Эта обязанность есть важнейший элемент арендного обязательства, но не договора аренды. Дело в том, что условие об арендных платежах не относится к «существенным»: его отсутствие в договоре аренды не влечет недействительности договора. Часть 2 п. 1 ст. 614 ГК говорит, что порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды. Но если договором они не определены, считается, что установлены порядок, условия и сроки, обычно применяемые при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах.

Для договора аренды не имеет существенного значения характер вознаграждения, предоставляемого арендодателю, - оно может быть как денежным, так и в иной материальной форме. Арендная плата устанавливается за все арендуемое имущество в целом или отдельно по каждой из его составных частей в виде (п. 2 ст. 614 ГК):

а) определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно;

б) установленной доли полученных в результате использования арендованного имущества продукции, плодов или доходов;

в) предоставления арендатором определенных услуг;

г) передачи арендатором арендодателю обусловленной договором вещи в собственность или в аренду;

д) возложения на арендатора обусловленных договором затрат на улучшение арендованного имущества.

Размер и сроки платежей должны иметь стабильный характер. Поэтому, если иное не предусмотрено договором, размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год[[10]](#footnote-10).

Законом допускается возможность арендатора потребовать соответственного уменьшения арендной платы, если в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, условия пользования, предусмотренные договором аренды, или состояние имущества существенно ухудшились.

Арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено настоящим Кодексом, другим законом или иными правовыми актами. В указанных случаях, за исключением перенайма, ответственным по договору перед арендодателем остается арендатор.

Договор субаренды не может быть заключен на срок, превышающий срок договора аренды.

К договорам субаренды применяются правила о договорах аренды, если иное не установлено законом или иными правовыми актами.

Прокат.Договору проката присущи некоторые характерные признаки, позволяющие выделить его в отдельный вид договора аренды.

Учитывая публичный характер договора проката, Кодекс возлагает на арендодателя ряд дополнительных обязанностей. В частности, арендодатель, заключивший договор проката, должен в присутствии арендатора проверить исправность сдаваемого в аренду имущества, ознакомить арендатора с правилами его эксплуатации либо передать вместе с имуществом инструкцию о правилах его использования. Арендодатель обязан устранить обнаруженные арендатором недостатки в сданном в аренду имуществе не позже чем в 10-дневный срок со дня получения заявления арендатора либо заменить его аналогичным имуществом в исправном состоянии. Правда, если арендодателю удастся доказать, что недостатки в арендованном имуществе возникли в результате нарушения арендатором правил эксплуатации и содержания имущества, он вправе потребовать возмещения за счет арендатора стоимости ремонта и транспортировки имущества. На арендодателя также возложена обязанность осуществлять ремонт имущества (п. 1 ст. 631 ГК).

Что касается обязанностей арендатора по договору проката, то они сводятся к своевременному перечислению арендодателю арендной платы и соблюдению правил пользования, арендованным имуществом. Арендные платежи определяются в договоре проката в твердой сумме и вносятся арендатором периодически или единовременно.

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

**Аренда транспортных средств**. Сначала отметим особенности правового регулирования аренды транспортных средств, являющиеся общими для обеих разновидностей договора аренды транспортного средства, которые позволяют выделить данный договор в самостоятельный вид договора аренды.

Во-первых, арендатор транспортного средства в отличие от арендатора по обычному договору аренды ни при каких условиях не вправе требовать перевода на себя прав и обязанностей арендатора по договору аренды транспортного средства, заключенному арендодателем по истечении срока действия прежнего договора с другим арендатором.

Во-вторых, обязанностью арендатора в течение всего срока действия договора аренды транспортного средства является поддержка сданного в аренду транспортного средства в надлежащем состоянии, включая осуществление как текущего, так и капитального ремонта.

В-третьих, арендатору транспортного средства предоставлено право, без согласия арендодателя, сдавать арендованное транспортное средство в субаренду, если иное не предусмотрено договором. Кроме того, арендатор в рамках осуществления коммерческой эксплуатации арендованного транспортного средства вправе без согласия арендодателя от своего имени заключать с третьими лицами договоры перевозки и иные договоры, если они не противоречат указанным в договоре целям использования транспортного средства либо назначению этого транспортного средства.

По договору аренды транспортного средства с экипажем арендодатель помимо основных обязанностей, присущих всякому договору аренды транспортного средства, оказывает арендатору услуги по управлению и технической эксплуатации транспортного средства, которые должны обеспечивать его нормальную и безопасную эксплуатацию (ст. 635 ГК). Члены экипажа являются работниками арендодателя и подчиняются его распоряжениям, относящимся к управлению и технической эксплуатации транспортного средства.

Аренда зданий и сооружений. Как отмечалось, здания и сооружения относятся к объектам недвижимости, неразрывно связанным с землей[[11]](#footnote-11). Владение и пользование такими объектами со стороны арендатора предполагает наличие у него определенных прав и в отношении земельного участка, на котором находится здание (сооружение).

Когда арендодатель здания или сооружения является собственником земельного участка в договоре аренды здания (сооружения) одновременно решается вопрос о передаче арендатору в аренду и земельного участка, на котором находится это здание (сооружение). Арендатору в соответствии с договором земельный участок может быть предоставлен и на ином праве.

Если земельный участок, на котором находится здание (сооружение), не принадлежит арендодателю на праве собственности, то считается, что к арендатору переходит на срок аренды здания (сооружения) право пользования частью земельного участка, занятой зданием (сооружением) и необходимой для использования его по назначению (п. 2 ст. 652 ГК).

В договоре аренды здания (сооружения) значительно возрастает по сравнению с арендой иного имущества роль условия договора об арендной плате (ст. 654). При отсутствии согласованного сторонами в письменной форме условия о размере арендной платы договор аренды здания (сооружения) считается незаключенным. Арендная плата, определяемая договором аренды здания (сооружения), должна включать в себя также плату за пользование земельным участком, на котором оно расположено.

Исполнение арендодателем обязательств, вытекающих из договора аренды, производится путем передачи соответствующего здания (сооружения) и принятия его арендатором. Данная операция должна быть оформлена передаточным актом или иным документом, подписанным обеими сторонами. В таком же порядке арендованное здание (сооружение) возвращается арендатором арендодателю при прекращении договора аренды.

Аренда предприятий. В связи с тем, что сдача предприятия в аренду сопровождается переводом на арендатора долгов арендодателя по обязательствам, относящимся к этому предприятию, Кодекс проявляет заботу о дополнительной защите прав кредиторов по таким обязательствам.

Обязанностью арендодателя по договору аренды предприятия является письменное уведомление кредиторов по обязательствам, включенным в состав предприятия, до момента передачи предприятия арендатору.

Исполнение договора аренды предприятия требует от арендодателя совершения ряда подготовительных действий, в том числе по составлению и представлению на подписание арендатору передаточного акта, по которому осуществляется прием предприятия арендатором.

Обязанностью арендатора в процессе исполнения договора аренды предприятия является не только своевременное и полное внесение арендных платежей, но и поддержание в течение всего срока действия договора этого предприятия в надлежащем техническом состоянии, осуществление как текущего, так и капитального ремонта. Именно арендатор несет все расходы, связанные с эксплуатацией арендованного предприятия и с уплатой платежей по страхованию арендованного имущества.

Арендатор, в частности, вправе без согласия арендодателя продавать, обменивать, предоставлять во временное пользование или взаймы материальные ценности, входящие в состав имущества арендованного предприятия. Не требует согласия арендодателя также сдача указанных материальных ценностей в субаренду или передача арендатором его прав и обязанностей в отношении таких материальных ценностей другому лицу. В определенном смысле рамками названных правомочий арендатора выступает запрет совершать действия, влекущие уменьшение стоимости арендованного предприятия в целом либо нарушающие условия договора аренды. Кроме того, отмеченные правомочия арендатора не распространяются на землю и другие природные ресурсы.

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

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

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

Финансовая аренда (лизинг). Договор лизинга отличают определенные характерные особенности, выделяющие его в отдельный вид договора аренды.

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

Во-вторых, именно арендатор определяет продавца и указывает имущество, которое должно быть приобретено арендодателем для последующей передачи в аренду. Естественно, арендодатель освобождается от какой-либо ответственности за выбор предмета аренды и продавца. Исключение из этого правила могут составить лишь случаи, когда договором лизинга обязанности по определению продавца и выбору имущества возложены на арендодателя.

В-третьих, передача арендованного по договору лизинга имущества арендатору производится не арендодателем, а продавцом этого имущества. Тем не менее, ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение этой обязанности продавцом возлагается на арендодателя.

Роль арендодателя в обязательстве, возникшем из договора купли-продажи, где он является покупателем, помимо обязанности оплатить приобретенное у продавца имущество сводится к тому, что без его согласия арендатор не может расторгнуть договор купли-продажи и ему предоставляется (наряду с арендатором) статус солидарного кредитора по отношению к продавцу.

Что же касается арендатора по договору лизинга, то он наделен правом, предъявлять непосредственно продавцу имущества, служащего предметом этого договора, любые требования, вытекающие из договора купли-продажи, в том числе в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением продавцом своих обязанностей. Арендодатель, напротив, освобожден от ответственности перед арендатором за действия продавца по договору купли-продажи. И лишь в одном случае такие требования арендатора могут быть предъявлены как продавцу, так и арендодателю. Это возможно, если в соответствии с договором лизинга выбор продавца и приобретаемого имущества был возложен на арендодателя. Таковы специальные правила, регулирующие договор лизинга.

**Заключение**

Подводя итог выше изложенного, можно сказать следующее:

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[[12]](#footnote-12).

Единственными существенными условиями договора аренды, т.е. условия, при отсутствии хотя бы одного из которых договор не может считаться заключенным, является лишь условия о предмете (объекте) аренды и размер арендной платы (в договоре аренды здания или сооружений).

Предметом договора являются условия о том имуществе, которое подлежит передаче в аренду. В договоре должно быть четко указано, какая именно вещь передается в аренду (ее наименование, характеристики), а для недвижимости - место ее нахождения. При отсутствии в договоре этих данных, условия об объекте, подлежащем передаче в аренду, считаются несогласованными сторонами, а соответствующий договор не признается заключенным (п.3 ст.607 ГК РФ).

Содержание договора представляет собой совокупность всех его условий. В свою очередь, условия договора устанавливают или конкретизируют права и обязанности сторон. Однако во всяком договоре аренды выделяются группы условий, определяющих обязанности соответственно арендодателя и арендатора.

В обязанности арендодателя входит: предоставить арендатору имущество вместе со всеми его принадлежностями и относящимися к нему документами; предупредить арендатора обо всех правах третьих лиц на сдаваемое в аренду имущество; в срок, указанный в договоре аренды (а в случае отсутствия его указания - в разумный срок); за свой счет производить капитальный ремонт переданного в аренду имущества; по прекращении договора аренды 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.

Обязанностями арендатора является: пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды и в соответствии с назначением имущества, своевременно вносить плату за пользование им, поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества, с согласия арендодателя передать свои права частично или полностью другим лицам, при прекращении договора аренды - передать арендодателю имущество в том же состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором.

Общие положения о договоре аренды закреплены в статье 34 ГК. Данная глава построена по тому же принципу, что и другие главы, регулирующие сложные договоры, которые имеют свои разновидности 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 (прокат, аренда транспортных средств, аренда зданий и сооружений, аренда предприятий, финансовая аренда).

Указанные отдельные виды договора аренды и договоры аренды отдельных видов имущества регулируются следующим образом: общие положения об аренде применяются к ним, если специальными правилами об этих договорах (также предусмотренными ГК) не установлено иное (статья 625 ГК). Грамотный юрист, составляя и рекомендуя к заключению договор аренды, учтет эти особенности, и в каждом конкретном случае будет внимательно анализировать нормы ГК РФ и выгодно применять их для своего работодателя, увеличивая тем самым свой взнос в корпоративное право, а параллельно и свой оклад и премиальные.

Договор считается заключенным, если обе стороны в требуемой в надлежащих случаях форме достигли соглашения по всем существенным условиям договора [1].

Необходимо подчеркнуть, что Гражданский кодекс РФ, расширивший правовую регламентацию договорных отношений, рассчитан на непосредственное применение содержащихся в нем норм, что, однако, не исключает применение в некоторых случаях других законодательных и иных правовых актов, предусматривающих особенности отдельных видов аренды.

Такая гибкость правового обеспечения договора аренды дает возможность всем участникам договора всесторонне оговорить условия аренды, тем самым обеспечить себе возможность в любых обстоятельствах защитить свои права, о чем неоднократно в той или иной форме разъясняется в решениях Верховного Суда и Высшего Арбитражного Суда РФ.

Поскольку права и обязанности по договору аренды возникают у обеих сторон, он относится к двухсторонним; данный договор является также консесуальным, т.е. таким, который устанавливает между сторонами обязательственные отношения с момента достижения ими соглашения.

**Глоссарий**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| п/п | ПОНЯТИЕ | СОДЕРЖАНИЕ |
| 1 | Арендатор | физическое или юридическое лицо, взявшее на определенных условиях во временное пользование не принадлежащие ему средства производства с целью получения дохода |
| 2 | Арендная плата | денежная оплата права пользования арендуемым имуществом |
| 3 | Арендодатель | лицо, управомоченное законом или собственником сдавать имущество в аренду |
| 4 | Договор аренды (имущественного найма) | обязательство, по которому арендодатель обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование |
| 5 | Договор аренды предприятия | договор, где арендодатель обязуется предоставить арендатору за плату во временное владение или пользование предприятие в целом как имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности |
| 6 | Договор аренды здания или сооружения | договор, по которому арендодатель обязуется передать во временное владение и пользование или во временное пользование арендатору здание или сооружение |
| 7 | Договор аренды транспортного средства без экипажа | обязательство, по которому арендодатель предоставляет арендатору транспортное средство за плату во временное владение и пользование без оказания услуг по управлению им и его технической эксплуатацией |
| 8 | Договор аренды транспортного средства с экипажем | форма государственной деятельности, которая заключается в рассмотрении и разрешении судом гражданских, административных, уголовных дел, а также конституционно-правовых споров |
| 9 | Договор купли- продажи | обязательство, по которому одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену) |
| 10 | Договор финансовой аренды (лизинга)  | Договор, где арендодатель (лизингодатель) обязуется приобрести в собственность указанное арендатором (лизингополучателем) имущество (предмет лизинга) у определенного им же продавца и предоставить этот предмет лизингополучателю за плату во временное владение и пользование для предпринимательских целей |
| 11 | Договор проката  | Обязательство, по которому арендодатель, осуществляющий сдачу имущества в аренду в качестве постоянной предпринимательской деятельности, обязуется предоставить арендатору движимое имущество за плату во временное владение и пользование |
| 12 | Начало срока аренды | более ранняя из двух: дата заключения договора об аренде или дата принятия сторонами обязательств в отношении основных условий аренды |
| 13 | Срок аренды | не подлежащий сокращению период, в течение которого арендатор арендует актив, а также иные дополнительные сроки, в течение которых у арендатора есть право продолжить аренду актива различающихся по своему статусу, кругу полномочий и способу формирования |

**Список используемой литературы**

**Нормативные правовые акты**

1. Российская Федерация. Конституция (1993). Конституция Российской Федерации [Текст]: офиц. текст. – М.: Маркетинг, 2001. – 39с.- ISB№ 5-94462-025-0.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (части первая, вторая и третья) Гражданский кодекс Российской Федерации часть первая от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ и часть третья от 26 ноября 2001 г. № 146-ФЗ (с изменениями от 26 января, 20 февраля, 12 августа 1996 г., 24 октября 1997 г., 8 июля, 17 декабря 1999 г., 16 апреля, 15 мая, 26 ноября 2001 г., 21 марта, 14, 26 ноября 2002 г., 10 января, 26 марта, 11 ноября, 23 декабря 2003 г., 29 июня, 29 июля, 2, 29, 30 декабря 2004 г.). ГК РФ ч. 1, ч. 2, ч. 3.// СЗ РФ. – 1994. - № 32.
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗс изм. 24.07.2008 г. // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «Консультант Плюс».- Посл. Обновление 22.07.2008.
4. О государственном кадастре недвижимости: Федеральный закон от 224.07.2007 № 221-ФЗ (ред. От 22.07.2008 г.) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «Консультант Плюс».
5. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: Федеральный Закон от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ с изм. 22.07.2008 г. // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «Консультант Плюс».- Посл. Обновление 22.07.2008.

**Научная литература**

1. Андреев, Ю.Н. Земельное право [Текст]: учеб. пособие / Ю.Н. Андреев. - М.: Юриспруденция, 2007. - 200с. - ISB№ 978-5-9516-0218-3
2. Боголюбова, С.А. Комментарий к Гражданскому кодексу российской Федерации [Текст]: / С.А. Боголюбова – М.: ТК Велби, изд. Проспект, 2005. – 464с. - ISB№ 5-482-00285-3
3. Дубровская, И.А. Справочник риэлтора [Текст]: /И.А. Дубровская, О.И. Соснаускене. - М.: Юстицинформ, 2006. - 344с. - ISB№ 5-7205-0743-4
4. Клепцова, Л.Н. Транспортное право [Текст]: учеб. пособие / Л.Н. Клепцова, В.В. Михайлов, А.А. Клепцов. - Кемерово: Куз ГТУ, 2006. – 196с. - ISB№ 5-89070-497-4
5. Лихачев, Г.Д. Гражданское право. Общая часть. Курс лекций [Текст]: / Г.Д. Лихачев. - М.: Юриспруденция, 2005. - 432с. - ISB№ 5-7205-0641-1
6. Организация предпринимательской деятельности [Текст]: учеб. пособие / В.Я. Горфинкель, Г.Б. Поляк, В.А. Швандр. - М.: ЮНИТИ - ДАНА, 2004. - 525с. - ISB№ 5-238-06718-3
7. Римское частное право [Текст]: учеб. пособие / И.Б. Новицкий [и др.]. - М.: Юриспруденция, 2006. - 448с. - ISB№ 5-9516-0094-4
8. Шершеневич, Г.Ф. Учебник русского гражданского права [Текст]: в 2 т. / Г.Ф. Шершеневич. – М.: Статут, 2005. - 923с. - ISB№ 5-8354-0259-7

**Список используемой литературы**

ГК - Гражданский кодекс.

доп. - дополнение.

изд. - издательство.

изм. - изменение.

п. - пункт.

РГ - Российская газета.

РФ - Российская Федерация.

СЗ РФ - Собрание законодательства Российской Федерации.

с. - страниц.

ст. - статья.

учеб. - учебный.

ФЗ - Федеральный Закон.

ч. - часть.

1. Гражданского кодекса Российской Федерации, часть вторая: Федеральный закон от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ (в ред. от 30.12.2004). // СЗ РФ от 29.01.1996, № 5. Пункт 1, Ст. 420. [↑](#footnote-ref-1)
2. Новицкий, И.Б, Перетерский, И.С. Римское частное право. М., 2006. – С. 362. [↑](#footnote-ref-2)
3. Гражданского кодекса Российской Федерации, часть вторая: Федеральный закон от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ (в ред. от 30.12.2004). // СЗ РФ от 29.01.1996, № 5. Пункт 1, Ст. 606. [↑](#footnote-ref-3)
4. Пункт 1 ст. 607 Гражданского кодекса Российской Федерации, часть вторая: Федеральный закон от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ (в ред. от 30.12.2004). // СЗ РФ от 29.01.1996, № 5. Пункт 1, Ст. 607. [↑](#footnote-ref-4)
5. Клепцова, Л.Н, Михайлов В.В,Клепцов, А.А. Транспортное право. Кемероаво, 2006. – С.83. [↑](#footnote-ref-5)
6. Гражданского кодекса Российской Федерации, часть вторая: Федеральный закон от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ (в ред. от 30.12.2004). // СЗ РФ от 29.01.1996, № 5. Пункт 1, Ст. 650. [↑](#footnote-ref-6)
7. Лещенко, М.И. Лизинг в станкостроение. М., 2002. – С.12. [↑](#footnote-ref-7)
8. Лихачев, Г.Б. Гражданское право. М., 2005. – С. 386. [↑](#footnote-ref-8)
9. Гражданского кодекса Российской Федерации, часть вторая: Федеральный закон от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ (в ред. от 30.12.2004). // СЗ РФ от 29.01.1996, № 5. Пункт 1, Ст. 611. [↑](#footnote-ref-9)
10. Гражданского кодекса Российской Федерации, часть вторая: Федеральный закон от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ (в ред. от 30.12.2004). // СЗ РФ от 29.01.1996, № 5. Пункт 3, Ст. 614. [↑](#footnote-ref-10)
11. Боголюбова, С. А. Комментарий к Гражданскому кодексу российской Федерации. М., 2005. - С. 464. [↑](#footnote-ref-11)
12. Гражданского кодекса Российской Федерации, часть вторая: Федеральный закон от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ (в ред. от 30.12.2004). // СЗ РФ от 29.01.1996, № 5. Ст. 606. [↑](#footnote-ref-12)