**Арендные правоотношения: общая характеристика и некоторые особенности**

Аренда предоставляет правовую возможность для несобственника самостоятельно владеть и пользоваться имуществом (вещью). Право аренды ввиду ее невещественной формы представляет собой разновидность ограниченных имущественных прав. Аренда как правовое явление существует на основании соответствующего договора, в котором сторонами являются арендодатель и арендатор и который должен отвечать ряду установленных в законодательстве требований. Порядок заключения договора аренды подчиняется общим правилам, установленным Гражданским кодексом Республики Беларусь (далее - ГК). В некоторых случаях необходимо проведение аукционов по продаже права на заключение договоров аренды зданий, сооружений и нежилых помещений1, земельных участков.

**Общие положения о договоре 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.

По правовой природе договор аренды является двусторонним, консенсуальным, возмездным. Последний элемент правовой природы договора напрямую связан с условием о цене, то есть арендной платой, которая уплачивается за владение и пользование или только пользование имуществом.

Предметом договора является индивидуально-определенная вещь, которая не должна терять своих натуральных свойств в процессе использования, то есть непотребляемая вещь. Это основное требование к объекту аренды, поэтому законодатель очерчивает примерный круг таких объектов: земельные участки и другие обособленные природные объекты2, предприятия и иные имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи. Законодательными актами также могут быть установлены виды имущества, сдача которого в аренду не допускается или ограничивается.

По общему правилу договор считается заключенным, если между сторонами в требуемой в подлежащих случаях форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. К таковым относятся условия о предмете договора, условия, которые названы в законодательстве как существенные, необходимые или обязательные для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение (п. 1 ст. 402 ГК). Если в договоре стороны не согласовали существенные условия, то договор не считается заключенным (незаключенный договор). Отсутствие заключенного договора свидетельствует об отсутствии согласованной воли сторон, которая была бы направлена на возникновение, изменение или прекращение взаимных прав и обязанностей.

Как отмечается в постановлении Пленума Высшего Хозяйственного Суда Республики Беларусь от 19.05.2005 № 20 «Об отдельных вопросах практики рассмотрения споров, возникающих из арендных правоотношений» (далее - постановление № 20), в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре, условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается несогласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным (п. 2 постановления № 20). Достаточность сведений об объекте аренды определяется судом в каждом конкретном случае исходя из обстоятельств дела. Например, при сдаче в аренду нежилых помещений в договоре, как правило, должны быть указаны общая площадь, место расположения, планировка и состав (перечень, нумерация) арендуемых помещений. Стоимость передаваемого в аренду имущества в отношении сдачи в аренду нежилых помещений не является существенным условием договора, если иное не установлено соглашением сторон (п. 2, п. 3 постановления № 20).

Арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем требованиям законодательства и условиям договора аренды, а также назначению такого имущества. 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, однако без них 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 предоставления ему арендодателем таких принадлежностей и документов или расторжения договора, а также возмещения убытков (п. 1, п. 2 ст. 582 ГК).

Передача имущества в аренду не является основанием для прекращения или изменения прав третьих лиц на это имущество. Соответственно, переход права собственности (пожизненного наследуемого владения) на сданное в аренду имущеcтво к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды.

При заключении договора аренды арендодатель обязан предупредить арендатора о всех правах третьих лиц на сдаваемое в аренду имущество (сервитуте, праве залога и т.п.). Неисполнение арендодателем этой обязанности дает арендатору право требовать уменьшения арендной платы либо расторжения договора и возмещения убытков.

ГК допускает возможность, предусматриваемую законодательством или договором аренды, когда арендованное имущество переходит в собственность арендатора по истечении срока аренды или до его истечения при условии внесения арендатором всей обусловленной договором выкупной цены. Хотя законодательством могут быть установлены случаи запрета выкупа арендованного имущества.

**Арендная плата**

Для договора аренды здания или сооружения существенным условием является также размер арендной платы или цена договора. В соответствии с п. 1 ст. 625 ГК при отсутствии в договоре аренды здания или сооружения согласованного условия о размере арендной платы договор считается незаключенным. Тем не менее, в судебной практике имеются случаи, когда договор аренды нежилого помещения ранее принятыми решениями хозяйственного суда признается заключенным и в отсутствие согласованного условия об арендной плате. Впоследствии, с учетом ст. 106 Хозяйственного процессуального кодекса Республики Беларусь (Основания освобождения от доказывания), данный факт поддерживается хозяйственным судом при повторном обращении истца с требованием об установлении факта ничтожности такой сделки.

Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды. В случаях, когда договором они не определены, считается, что установлены порядок, условия и сроки, обычно применяемые при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах.

Арендная плата устанавливается за все арендуемое имущество в целом или отдельно по каждой из его составных частей в виде:

* + - определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно;
  + - установленной доли полученных в результате использования арендованного 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 (п. 2 ст. 585 ГК).

Стороны могут предусматривать в договоре аренды сочетание указанных форм арендной платы или иные формы оплаты аренды, если иное не установлено законодательством.

Если иное не предусмотрено договором, размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год. Причем следует обратить внимание на тот факт, что речь идет об изменении арендной платы по соглашению сторон, но не тогда, когда применяются, например, нормы Указа Президента Республики Беларусь от 30.09.2002 № 495 «О совершенствовании порядка определения размеров арендной платы и передачи в безвозмездное пользование общественных, административных и переоборудованных производственных зданий, сооружений и помещений» (далее - Указ № 495).

Законодательством могут быть также предусмотрены иные минимальные сроки пересмотра размера арендной платы для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества. Например, особые условия применительно к арендной плате существуют при сдаче в аренду и передаче в безвозмездное пользование общественных, административных и переоборудованных производственных зданий, сооружений и помещений, находящихся в государственной собственности, а также находящихся в собственности хозяйственных обществ, в которых государство обладает долями в уставных фондах. В данном случае будет действовать Указ № 495, которым утверждено Положение об определении размеров арендной платы за общественные, административные и переоборудованные производственные здания, сооружения и помещения и условиях предоставления их в безвозмездное пользование (далее - Положение). Названным Положением определены размеры базовых ставок арендной платы с применением коэффициентов, установленных облисполкомами и Мингорисполкомом. Кроме того, арендодатели вправе применять повышающие коэффициенты к арендной плате только при наличии экономического обоснования по согласованию с председателем облисполкома и Мингорисполкома.

В этой связи представляет интерес судебный прецедент, касающийся применения повышающих коэффициентов при сдаче в аренду торговых мест на рынках и в торговых объектах частной формы собственности.

Пример

*На основании распоряжения председателя облисполкома арендодателю были согласованы новые повышающие коэффициенты к базовым ставкам арендной платы. В связи с этим арендодатель в рамках заключенного договора аренды направил арендатору проект дополнительного соглашения к договору с новым повышающим коэффициентом. Однако арендатор с данным условием не согласился, в связи с чем арендодатель в судебном порядке заявил требование об уплате арендной платы в размере разницы между арендной платой, рассчитанной с учетом нового и прежнего повышающих коэффициентов. Суд, в свою очередь, расценил изданное распоряжение председателя облисполкома как документ ненормативного характера и пришел к выводу, что условие о размере арендной платы в этом случае должно изменяться по соглашению сторон*3*.*

Очень часто на практике в договорах аренды зданий, сооружений, нежилых помещений определяется, что оплата за эксплуатационные, коммунальные и иные услуги не включается в арендную плату и производится в порядке, согласованном сторонами4.

В отношении республиканской собственности это условие носит императивный характер. В соответствии с Указом № 498 расходы арендодателя по содержанию, эксплуатации, текущему ремонту производственных зданий, сооружений и помещений, отоплению, энергоснабжению, связи, коммунальным и другим услугам не включаются в арендную плату и оплачиваются арендатором отдельно по договоренности сторон на основании фактических затрат.

Факт невключения указанных расходов в арендную плату является основанием для последующего заключения договоров на водоснабжение и водоотведение, на отпуск электрической энергии и т.п. При этом следует отметить, что, несмотря на действующий принцип свободы договора, заключение договоров на водоснабжение, отпуск электроэнергии и так далее является обязательным для надлежащего исполнения обязательств арендатором по договору аренды нежилого помещения.

Показательной в этом отношении является следующая ситуация.

Недвижимое имущество передано в безвозмездное пользование финансируемому из бюджета учреждению, которое заключает указанные выше договоры. Предположим, их общая сумма составляет 60 базовых величин. Управление казначейства, обслуживающее учреждение, ставит вопрос о распространении на данные отношения норм законодательства о государственных закупках, поскольку закупка (имеются в виду коммунальные услуги, водоснабжение и т.д.) осуществляется за счет средств республиканского и местных бюджетов, и здесь должна применяться процедура оформления конкурентного листа. В такой ситуации, полагаем, акцессорный характер заключаемых договоров во исполнение обязательств, вытекающих из договора аренды или ссуды, должен быть достаточным основанием для неприменения норм законодательства о государственных закупках.

ГК не определяет императивно порядок внесения арендной платы, отдавая его на усмотрение сторон по договору аренды, (ч. 2 п. 1 ст. 585 ГК). Вместе с тем нередко договором предусматривается, что арендная плата должна вноситься арендатором не позднее, например, 28 числа месяца, предшествующего расчетному, а за просрочку оплаты установлена пеня. С одной стороны, подобная предоплата может трактоваться как мера оперативного воздействия на арендатора для обеспечения надлежащего исполнения обязательства. Однако устанавливать пеню за несвоевременное внесение арендной платы в данном случае, на наш взгляд, нелогично, поскольку срок пользования и владения арендованным имуществом не истек (расчетный месяц), то есть обязательства со стороны арендодателя еще не исполнены.

**Форма и срок договора аренды**

Договор аренды на срок более 1 года (если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, то независимо от срока) должен быть заключен в письменной форме.

Договор аренды имущества, предусматривающий переход в последующем права собственности на это имущество к арендатору, заключается в форме, предусмотренной для договора купли-продажи такого имущества.

Несоблюдение формы договора аренды здания или сооружения влечет его недействительность (п. 1 ст. 622 ГК). Несоблюдение формы договора аренды предприятия влечет его недействительность согласно п. 3 ст. 629 ГК.

Договор аренды заключается на срок, установленный договором и определяется конкретным периодом, датой либо, как отмечают некоторые авторы, указанием на событие, наступление которого должно не зависеть от воли и действий сторон. Если в договоре аренды указано, что он действует до начала реконструкции сданного внаем объекта недвижимости, такой договор считается заключенным на неопределенный срок и его прекращение осуществляется по правилам абз. 2 п. 2 ст. 581 ГК.

В отсутствие согласованного срока аренды, договор считается заключенным на неопределенный срок.

Если арендодатель не предоставил арендатору сданное в аренду имущество в указанный в договоре аренды срок, а в случае отсутствия срока - в разумный срок, арендатор вправе истребовать от него это имущество и потребовать возмещения убытков, причиненных задержкой исполнения, либо потребовать расторжения договора и возмещения убытков, причиненных его неисполнением.

Декрет Президента Республики Беларусь от 19.12.2008 № 24 «О некоторых вопросах аренды капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений» (далее - Декрет № 24) привнес некоторые новшества в порядок заключения соответствующих договоров. В частности, был определен минимальный срок, на который заключается договор аренды и субаренды капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений. Он не должен быть менее 3 лет, и может быть уменьшен только с согласия арендатора. Такие договоры и права на недвижимое имущество, возникающие в связи с их заключением, не подлежат государственной регистрации и считаются заключенными со дня их подписания сторонами. Только после заключения договора арендодатель уведомляет территориальную организацию по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (по месту нахождения недвижимого имущества) о заключенном договоре, его изменении, расторжении и т.д. Поскольку данная норма закреплена в Декрете № 24, то правило, установленное п. 2 ст. 580 ГК, не применяется.

В отношении сроков аренды земельных участков и иных природных ресурсов установлены следующие правила. Максимальный срок аренды земельных участков не может превышать 99 лет, участков лесного фонда - 15 лет, водных объектов - 25 лет. В ряде случаев нормируются и минимальные сроки. Как правило, это зависит от цели использования арендуемого участка или иного природного ресурса:

* + - для ведения сельского хозяйства - минимальный срок аренды земельного участка 10 лет (ст. 17 Кодекса о земле);
  + - для целей, связанных со строительством и (или) обслуживанием капитальных строений (зданий, сооружений), при аренде земельного участка, находящегося в государственной собственности, минимальный срок аренды земельного участка должен быть не менее нормативного срока строительства и (или) эксплуатации этих капитальных строений (зданий, сооружений). Предоставление земельного участка на более короткий срок может осуществляться только с согласия лиц, которым предоставляется этот земельный участок (ст. 17 Кодекса о земле);
  + - минимальный срок аренды участка лесного фонда - 1 год (ст. 45 Лесного кодекса Республики Беларусь);
  + - минимальный срок аренды водного объекта - 5 лет (п. 16 Положения о порядке предоставления водных объектов (их частей) в аренду для рыбоводства и других целей, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 04.10.2007 № 1260.

Стороны договора аренды, их права и обязанности

Стороны договора аренды - арендатор и арендодатель.

Арендатором может выступать любое лицо, однако законодательством в этой связи могут устанавливаться определенные ограничения в зависимости от объекта аренды.

Следует обратить внимание на интересный аспект правового положения арендатора земельного участка, находящегося в государственной собственности. В соответствии с Законом Республики Беларусь от 13.11.2008 № 450-З «О республиканском бюджете на 2009 год» плательщики арендной платы за обозначенные земельные участки, арендодателями которых являются сельские, поселковые, городские, районные исполнительные и распорядительные органы, пользуются правами и исполняют обязанности, установленные для плательщиков налогов, сборов (пошлин). Таким образом, арендатор земельного участка, находящегося в государственной собственности, имеет двойственный правовой статус. С одной стороны, договор аренды является гражданско-правовым договором, и правовое положение арендатора земельного участка определено ГК. С другой стороны, публично-правовой аспект земли как природного ресурса и государственной собственности влияет на взаимоотношения сторон договора аренды земельного участка таким образом, что распространяет на арендатора статус налогоплательщика со всеми вытекающими последствиями. Таким образом, налоговые органы при осуществлении контроля за исчислением и уплатой арендной платы за вышеназванные земельные участки, применении способов обеспечения ее уплаты, а также уплаты пеней, взыскании этой платы и пеней пользуются правами и исполняют обязанности, установленные для осуществления налогового контроля. Данное правило устанавливается законом о республиканском бюджете на очередной финансовый год.

Арендодателями могут быть собственник имущества, а также лица, уполномоченные законодательством или собственником сдавать имущество в аренду (например, учреждения, которым имущество принадлежит на праве оперативного управления). При этом не важно, кто из них выступает на стороне арендодателя: они в равной степени отвечают за недостатки сданного в аренду имущества, полностью или частично препятствующие пользованию им, даже если во время заключения договора аренды они не знали об этих недостатках.

При обнаружении таких недостатков арендатор вправе по своему выбору:

* + - потребовать от арендодателя либо безвозмездного устранения недостатков имущества, либо соразмерного уменьшения арендной платы, 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.

Арендодатель, извещенный о требованиях арендатора или о его намерении устранить недостатки имущества за счет арендодателя, может без промедления произвести замену предоставленного арендатору имущества другим аналогичным имуществом, находящимся в надлежащем состоянии, либо безвозмездно устранить недостатки имущества.

В случае если недостатки имущества были оговорены арендодателем, 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, то арендодатель за них не отвечает.

Договор аренды может определять условия пользования имуществом, а если такие условия в договоре не определены, то имущество используется в соответствии с его назначением. Если арендатор пользуется имуществом не в соответствии с условиями договора аренды или назначением имущества, арендодатель имеет право потребовать расторжения договора и возмещения убытков. Факт использования имущества не по назначению или вразрез условиям договора аренды может контролироваться арендодателем, что особенно актуально при сдаче в аренду недвижимого имущества.

Арендатор не является собственником арендованного имущества, что не распространяется на произведенные арендатором отделимые улучшения арендованного имущества, которые являются собственностью последнего, если иное не предусмотрено договором аренды. Исключение, предусмотренное ГК в этом случае, - это улучшения арендованного имущества, произведенные за счет амортизационных отчислений от этого имущества, поскольку они являются собственностью арендодателя.

В соответствии с ГК в случае, когда арендатор произвел за счет собственных средств и с согласия арендодателя улучшения арендованного имущества, неотделимые без вреда для имущества, арендатор имеет право после прекращения договора на возмещение стоимости этих улучшений, если иное не предусмотрено договором аренды.

Следует обратить внимание на диспозитивность данной нормы, поскольку в договоре стороны могут исключить ее действие. В этой связи представляет интерес следующий прецедент.

Пример

*На основании заключенного договора в аренду было передано нежилое помещение, распложенное в г. Бресте. По условиям договора стоимость произведенных улучшений арендованного имущества арендатором подлежала возмещению по окончании договора или при его досрочном расторжении, однако особый порядок возмещения стоимости улучшений в договоре не согласовывался. Истец (арендатор) произвел ремонтно-строительные работы помещения, стоимость которых ответчик возместить отказывался, поскольку согласие арендодателя, по его мнению, было получено от неуполномоченного лица (заместителя руководителя). Однако суд посчитал доводы ответчика необоснованными и требования истца удовлетворил. При этом суд указал, что право на возмещение стоимости неотделимых улучшений было предусмотрено в договоре аренды, факт их производства доказан. Соответствующие полномочия лица, давшего согласие на производство ремонтно-строительных работ, также были подтверждены*5*.*

На практике иногда возникают вопросы по поводу возможности зачета стоимости неотделимых улучшений, произведенных за счет собственных средств арендатора и с согласия арендодателя в счет арендных платежей после прекращения договора аренды. Между тем, данную возможность Высший Хозяйственный Суд Республики Беларусь (далее - ВХС) расценивает положительно. В письме ВХС от 22.04.2008 № 03-29/841, в частности, указывается, что «исходя из содержащихся общих правил ст. 381 ГК, если после прекращения договора аренды арендатор заявил о зачете причитающихся с него арендных платежей в сумме, на которую произведены неотделимые улучшения, такой зачет следует признать соответствующим законодательству и прекращающим обязательство арендатора по внесению арендных платежей».

Другое дело, если неотделимые улучшения арендованного имущества произведены арендатором без согласия арендодателя. В таком случае они возмещению не подлежат, если только иное не предусмотрено законодательством.

Даже если в заключенном договоре аренды условие о порядке возмещения стоимости неотделимых улучшений отсутствует, ничто не мешает сторонам в любой момент и в пределах срока действия договора (для срочного договора аренды) заключить дополнительное соглашение к договору аренды, оговорив условие о возмещении стоимости улучшений.

Еще один немаловажный аспект, на который обращают внимание специалисты, - «судьба» условия о возмещении неотделимых улучшений в случае признания договора аренды незаключенным. В данном случае предлагается исходить из обязательств вследствие неосновательного обогащения6. Однако далее делается весьма спорный вывод о том, что в такой ситуации следует учитывать «наличие или отсутствие письменного согласия на производство улучшений». Спорность состоит в том, что, как отмечается в постановлении № 20, при признании договора аренды незаключенным применяются нормы гл. 59 ГК для обязательств вследствие неосновательного обогащения (п. 8) в силу «несостоявшейся сделки»7 в отсутствие каких-либо правовых последствий в части установления прав и обязанностей и их реализации. В нашем случае речь идет о «наличии или отсутствии письменного согласия на производство улучшений», которое в принципе не может рассматриваться как юридический факт.

Если мыслить в русле предложенного Т.В. Людвиг вывода, то отсутствие письменного согласия на производство улучшений, вероятно, должно влечь невозможность предъявления исковых требований о возврате неосновательного обогащения арендатором. Однако это противоречит п. 4 ч. 1 ст. 546 ГК, согласно которому в отношениях между коммерческими организациями не допускается дарение.

Кроме того, п. 2 ст. 971 ГК четко определяет основания неосновательного обогащения: правила, предусмотренные гл. 59 ГК, применяются независимо от того, явилось ли неосновательное обогащение результатом поведения приобретателя имущества (арендатора), самого потерпевшего (арендодателя), третьих лиц или произошло помимо их воли. Поэтому независимо от письменного согласия арендодателя на производство улучшений в соответствии с ГК применимы нормы гл. 59 ГК.

Что касается отделимых улучшений, то согласие арендодателя на их производство не требуется, и они являются собственностью арендатора, если иное не предусмотрено договором аренды (п. 1 ст. 594 ГК). Вопрос о передаче отделимых улучшений арендатору после истечения срока действия договора аренды может быть решен вне судебного разбирательства. Если же имеется спор о квалификации улучшений имущества как отделимых или неотделимых, тогда необходимо привлекать специалистов. Причем, как показывает практика, суд учитывает мнения (заключения) компетентных, независимых государственных организаций. В отсутствие каких-либо критериев отнесения произведенных улучшений к отделимым или неотделимым суд в первую очередь руководствуется тем фактом, будет ли причинен вред имуществу8.

В то же время в соответствии со ст. 587 ГК 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. В связи с этим возникает вопрос: если в обязанности арендатора входит производство текущего ремонта и несение расходов на содержание арендованного имущества, то, производя их на основании договора аренды, вправе ли он требовать возмещения отделимых или неотделимых улучшений, потому как текущий ремонт и содержание могут напрямую влечь такие улучшения?

Примером может послужить случай, когда суд принял во внимание доводы ответчика (арендодателя) о том, что при наличии согласования перепланировки и перестройки 2-го и 3-го этажа здания, согласия на неотделимые улучшения им не давалось. Следует напомнить, что критерии отделимых и неотделимых улучшений в законодательстве отсутствуют.

Предположим, арендатор, выполняя обязанность по осуществлению текущего ремонта арендованного имущества, за свой счет осуществил укрепление и замену водосточных труб и мелких покрытий архитектурных элементов фасада, или частичную замену оконных и витражных заполнений, или установку противопожарных дверей и люков. Правомерно ли в данном случае ставить вопрос о возмещении неотделимых или отделимых улучшений, поскольку осуществление данных ремонтно-строительных работ являлось в период действия договора аренды обязанностью арендатора и ремонт был обусловлен эксплуатацией арендатором переданного ему имущества?

Что касается арендодателя, то в его обязанности входит производство за свой счет капитального ремонта переданного в аренду имущества, если иное не предусмотрено законодательством или договором аренды. В отношении отдельных видов арендованного имущества обязанность по производству капитального ремонта такого имущества, в том числе обеспечению наличия на нем в надлежащем состоянии инженерных коммуникаций, может быть возложена только на арендодателя.

Данная норма нашла свое логическое продолжение в Указе № 495, а именно в утвержденном им Положении. В соответствии с п. 12 Положения организации, которым общественные, административные и переоборудованные производственные здания, сооружения и помещения передаются в безвозмездное пользование (арендаторы, ссудополучатели), обязаны возмещать амортизационные отчисления (если указанные отчисления производятся), плату за землю и налог на недвижимость, соответствующие расходы по эксплуатации, капитальному и текущему ремонту этих зданий, сооружений и помещений, затраты на коммунальные услуги, включая отопление, потребляемую электроэнергию, если иное не установлено Президентом Республики Беларусь.

Капитальный ремонт должен производиться в срок, установленный договором аренды, а если он не определен договором или вызван неотложной необходимостью, - в разумный срок. 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 соответственного уменьшения арендной платы;
  + - потребовать расторжения договора и возмещения убытков.

**Преимущественное право на заключение договора**

Следует отметить еще одну норму ГК, касающуюся преимущественного права арендатора на заключение договора аренды на новый срок. Оно может быть реализовано, если арендатор надлежащим образом исполнял свои обязанности, если иное не предусмотрено законодательством или договором. В этом случае арендатор обязан письменно уведомить арендодателя о желании заключить такой договор в срок, указанный в договоре аренды, а если в договоре такой срок не указан, - в разумный срок до окончания действия договора. Иногда в Типовых формах определенных видов договоров, утверждаемых уполномоченными государственными органами, этот срок может быть установлен императивно, следовательно, стороны не могут своим соглашением его изменить (п. 4 ст. 396 ГК). Например, в отношении аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности, данный срок обозначен как «не позднее чем за 3 месяца до истечения срока действия договора»9.

При заключении договора аренды на новый срок условия договора могут быть изменены по соглашению сторон.

Если арендодатель отказал арендатору в заключении договора на новый срок, но в течение года со дня истечения срока договора с ним заключил договор аренды 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 аренды, либо только возмещения таких убытков (ст. 592 ГК).

Преимущественное право на заключение договора аренды закрепляется и специальным законодательством, например, преимущественное право на аренду водного объекта имеют землепользователи, на территории которых он расположен.

Право на заключение договора аренды, урегулированное п. 1 ст. 589 ГК, предоставлено и субарендатору при досрочном прекращении основного договора аренды, которое влечет автоматическое прекращение договора субаренды. В этом случае субарендатор имеет право на заключение с ним договора аренды на имущество, находившееся у него в пользовании на условиях субаренды в пределах оставшегося срока субаренды, при этом на условиях, соответствующих условиям прекращенного договора аренды.

**Возобновление договора аренды**

Согласно п. 2 ст. 592 ГК, если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

Если срок договора истекает, а арендодатель не планирует перезаключать договор аренды с арендатором, то он обязан письменно уведомить арендатора о своем намерении. В судебной практике при отсутствии доказательств такого уведомления договор считается возобновленным на неопределенный срок. Соответственно, арендодателю отказывают в иске о взыскании с арендатора штрафных санкций за несвоевременное освобождение помещений в связи с окончанием срока договора аренды, о выселении арендатора либо о возврате арендованного имущества в связи с окончанием срока договора.

Таким образом, можно определить следующие основные права и обязанности сторон договора аренды:

для арендатора:

- обязанность своевременно вносить арендную плату;

- обязанность пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, - в соответствии с назначением имущества;

- право 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 фонд хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено законодательством (подробнее об этом ниже). В указанных случаях, за исключением перенайма, ответственным по договору перед арендодателем остается арендатор;

- обязанность поддерживать имущество в исправном состоянии;

для арендодателя:

* + - обязанность предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем требованиям законодательства и условиям договора аренды, а также назначению такого имущества;
  + - обязанность предоставить арендатору имущество вместе со всеми его принадлежностями и относящимися к нему документами, если иное не предусмотрено договором;
  + - обязанность предупредить арендатора о всех правах третьих лиц на сдаваемое в аренду имущество.

**Изменение и расторжение договора аренды**

По общему правилу изменение и расторжение договора возможно по соглашению сторон. Иное может быть предусмотрено актами законодательства или самим договором аренды. Например, согласно п. 2 ст. 420 ГК по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только:

* + - при существенном нарушении договора другой стороной;
  + - в иных случаях, предусмотренных ГК, другими актами законодательства или договором.

Существенным признается нарушение договора одной из сторон, влекущее для другой стороны такой ущерб, в результате которого она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

Хозяйственный договор может быть изменен или расторгнут также вследствие существенно изменившихся обстоятельств. При расторжении договора по данному основанию хозяйственный суд по требованию любой из сторон определяет последствия расторжения договора исходя из необходимости справедливого распределения между сторонами расходов, понесенных ими в связи с исполнением этого договора. Изменение обстоятельств признается существенным, если они изменились настолько, что, если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях. Если стороны не достигли соглашения о приведении договора в соответствие с существенно изменившимися обстоятельствами или о его расторжении, договор может быть расторгнут судом по требованию заинтересованной стороны при наличии одновременно следующих условий:

* + - в момент заключения договора стороны исходили из того, что такого изменения обстоятельств не произойдет;
  + - изменение обстоятельств вызвано причинами, которые заинтересованная сторона не могла преодолеть после их возникновения при той степени добросовестности и осмотрительности, какая от нее требовалась по характеру договора и условиям гражданского оборота;
  + - исполнение договора без изменения его условий настолько нарушило бы соответствующее договору соотношение имущественных интересов сторон и повлекло бы для заинтересованной стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишилась бы того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора;
  + - из существа договора не вытекает, что риск изменения обстоятельств несет заинтересованная сторона.

Изменение договора в связи с существенным изменением обстоятельств допускается только по решению суда в исключительных случаях, когда расторжение договора противоречит общественным интересам либо повлечет для сторон ущерб, значительно превышающий затраты, необходимые для исполнения договора на измененных судом условиях. Однако при заключении договора существенное изменение обстоятельств может быть исключено из оснований для его изменения или расторжения.

Если основанием для изменения (расторжения) договора послужило существенное нарушение договора одной из сторон, другая сторона вправе потребовать возмещения убытков, причиненных расторжением (изменением) договора.

Соглашение об изменении или расторжении договора аренды совершается в той же форме, что и сам договор. Пунктом 2 ст. 422 ГК установлено, что требование об изменении или расторжении договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть договор либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении или установленный законодательством либо договором, а при его отсутствии - в 30-дневный срок. При этом 30-дневный срок исчисляется после истечения нормально необходимого времени для получения другой стороной предложения изменить или расторгнуть договор.

**Расторжение договора аренды, заключенного на неопределенный срок**

Часть 2 п. 2 ст. 581 ГК предоставляет сторонам договора аренды, заключенного на неопределенный срок, право свободного его расторжения. Любая сторона такого договора вправе в любое время отказаться от договора, но при условии обязательного предупреждения другой стороны. Срок предупреждения в ГК предусмотрен диспозитивной нормой: при аренде недвижимого имущества он равен 3 месяцам, при аренде иного имущества - 1 месяц. При этом не позднее чем за 1 и 3 месяца соответственно должно иметь место предупреждение10. Поэтому в случае если сторона, например, предупредила арендодателя о расторжении договора 15 июля 2009 г., то договор может быть расторгнут только через месяц с 16 августа 2009 г. Стороны в договоре могут предусмотреть иной срок для предупреждения, причем он может быть как увеличен, так и уменьшен по сравнению с вышеуказанными. Иной срок для предупреждения может быть также предусмотрен законодательством.

Для одностороннего отказа от договора по ч. 2 п. 2 ст. 581 ГК не имеют значения мотивы, побудившие любую из сторон заявить об отказе от договора. Мотивы и причины могут вообще отсутствовать.

**Досрочное расторжение договора по требованию арендатора**

Согласно ст. 591 ГК арендатор имеет право требовать досрочного расторжения договора в судебном порядке в случаях, когда:

* + - арендодатель не предоставляет имущество в пользование арендатору либо создает препятствия пользованию имуществом в соответствии с условиями договора или назначением имущества;
  + - переданное арендатору имущество имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены арендодателем при заключении договора, не были заранее известны арендатору и не могли быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора;
  + - арендодатель не производит являющийся его обязанностью капитальный ремонт имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре - в разумные сроки;
  + - имущество в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

Помимо оснований досрочного расторжения договора аренды по ст. 591 ГК, нормы ГК закрепляют право арендатора на досрочное расторжение договора и в иных случаях:

* + - непередаче вместе с арендованным имуществом всех его принадлежностей и документов, если в их отсутствие арендатор не может пользоваться имуществом в соответствии с его назначением либо в значительной степени лишается того, на что вправе был рассчитывать при заключении договора (п. 2 ст. 582 ГК). Помимо расторжения договора, в данном случае можно взыскать убытки;
  + - непредупреждении арендодателем о всех правах третьих лиц на сдаваемое в аренду имущество (сервитуте, залоге и т.п.) (ч. 2 ст. 584 ГК). Помимо расторжения договора, в данном случае можно взыскать убытки.

Пленум ВХС в постановлении № 20 разъяснил, что «Статья 591 ГК …не обязывает арендатора направлять арендодателю письменное предупреждение с предложением исполнить обязательство или устранить нарушение в разумный срок, и в данном случае применяется общая норма пункта 2 статьи 422 ГК…», правила действия которой мы изложили выше. То есть предложение о расторжении договора отправлять все-таки необходимо.

**Досрочное расторжение договора по требованию арендодателя**

Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора в судебном порядке, если иное не предусмотрено законодательством, в случаях, когда 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 (в том числе, если имеется просрочка внесения части арендной платы);
  + - 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 законодательством или договором производство капитального ремонта является обязанностью арендатора.

Данный перечень оснований установлен императивной нормой и его сокращение либо изменение в договоре по соглашению сторон не допускается. При обращении арендодателей в хозяйственный суд с исками о расторжении договоров аренды по вышеуказанным основаниям и выселении арендаторов, такие иски обычно удовлетворяются судом при условии доказывания данных фактов.

Согласно ч. 3 ст. 590 ГК требованию арендодателя о расторжении договора должно предшествовать обязательное письменное предупреждение арендатора о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок. Если такая попытка урегулировать отношения с арендатором не предпринята, то это расценивается как несоблюдение досудебного порядка урегулирования спора и арендодателям в удовлетворении исков отказывают. Хозяйственные суды исходят из того, что при исполнении арендатором обязательства не в разумный срок, а также в момент рассмотрения спора хозяйственным судом имеются все основания для расторжения договора на основании ст. 590 ГК.

В качестве исключения из общего правила, установленного ч. 1 ст. 590 ГК, можно привести нормы Указа Президента Республики Беларусь от 24.03.2005 № 148 «О неотложных мерах по поддержке предпринимательства», определяющие особенности расторжения договоров аренды торговых мест с членами советов индивидуальных предпринимателей. С указанными субъектами не допускается досрочное расторжение договоров аренды торговых мест, за исключением случаев систематического (2 и более раза в течение календарного года) невнесения ими арендной платы или отсутствия у этих лиц специального разрешения (лицензии) на осуществление розничной торговли. Исковое заявление о досрочном расторжении договора аренды торгового места с членом совета может подаваться арендодателем в хозяйственный суд только после обязательного предварительного рассмотрения председателем (главой администрации) местного исполнительного и распорядительного органа первичного или базового уровня причин подачи этого заявления.

Кроме того, обращаем внимание на следующую «несогласованность» норм ГК: если в ч. 1 ст. 590 ГК речь идет о пользовании имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества, то п. 3 ст. 586 ГК закрепляет право арендодателя на расторжение договора, если арендатор пользуется имуществом не в соответствии с условиями договора аренды или назначением имущества. То есть в данном случае такое ненадлежащее пользование может иметь несущественный характер. Например, хозяйственные суды по п. 3 ст. 586 ГК «расторгают» договоры аренды нежилых помещений при использовании данных помещений не по целевому назначению, определенному в договоре аренды, неисполнении обязанности по производству ремонта в установленные договором сроки, захламлении помещения.

**Ответственность сторон договора аренды**

Стороны договора аренды вправе в договоре предусмотреть различные варианты взыскания неустойки в виде штрафа и пени за несвоевременную уплату арендной платы и иные нарушения условий договора. На практике обычно размер пени за просрочку уплаты арендной платы в договорах закрепляется на уровне 0,01–0,15 % за каждый день просрочки, но каких-либо законодательных ограничений не предусмотрено. То есть теоретически и практически в договоре можно предусмотреть любой вариант неустойки. Вместе с тем необходимо учитывать, что в практике хозяйственных судов достаточно активно используется ст. 314 ГК, закрепляющая право суда уменьшить размер взыскиваемой неустойки, если она явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства. Это право, но не обязанность суда, и суд может реализовать его как по собственной инициативе, так и по ходатайству сторон спора. В качестве критериев несоразмерности можно указать следующие обстоятельства:

- чрезвычайно высокий процент неустойки, установленный в договоре;

- значительное превышение суммы неустойки над суммой возможных убытков (в том числе превышение суммы неустойки над суммой невозвращенного долга);

- непродолжительный срок исполнения обязательства и др.11

Арендатор несет обязанность при прекращении договора аренды вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором. Если арендатор не возвратил арендованное имущество либо возвратил его несвоевременно, арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки12. Еще раз подчеркнем, что данное правило распространяется на случаи, когда арендатор пользуется арендованным имуществом после прекращения договора аренды, например, в связи с истечением его срока (в этой ситуации нормы о неосновательном обогащении не применяются). В случае, когда указанная плата не покрывает причиненных арендодателю убытков, он может потребовать их возмещения. Если же договор аренды является ничтожным по основаниям, предусмотренным законодательством, применяются правила о неосновательном обогащении.

Часть 3 ст. 593 ГК предусматривает возможность взыскания штрафной неустойки при несвоевременном возврате арендованного имущества, если неустойка предусмотрена договором.

Неуплата или неполная уплата арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности, арендодателями которых являются сельские, поселковые, городские, районные исполнительные и распорядительные органы, а также нарушение установленного срока представления налоговых деклараций (расчетов) по этой плате влекут за собой ответственность, установленную законодательством за неуплату, неполную уплату налогов, сборов (пошлин), нарушение установленного срока представления в налоговый орган налоговой декларации (расчета).

В частности, речь идет о применении мер административной ответственности. Так, в соответствии с Кодексом Республики Беларусь об административных правонарушениях (далее - КоАП) установлена административная ответственность (штраф, размер которого зависит от ряда фактических обстоятельств):

* + - за неуплату, неполную уплату сумм налогов, сборов (пошлин) (ст. 13.6 КоАП);
  + - за нарушение срока представления налоговой декларации (расчета) (13.4 КоАП).

В случае гибели либо повреждения арендованного транспортного средства (при аренде с экипажем) арендатор несет ответственность в форме возмещения причиненных арендодателю убытков при условии, что последний докажет, что гибель или повреждение произошли вследствие обстоятельств, за которые арендатор отвечает в соответствии с законодательством или договором.

**Внесение права аренды в уставный фонд**

В отношении вкладов в уставный фонд законодательство Республики Беларусь достаточно либерально. Согласно ст. 471 ГК вкладом в уставный фонд коммерческой организации могут быть вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права, либо иные отчуждаемые права, имеющие оценку их стоимости. Таким образом, вклады могут быть внесены в денежной и неденежной форме. Что касается неденежной формы внесения вкладов, то предварительно необходимо произвести экспертизу достоверности оценки их стоимости до внесения в уставный фонд13.

При этом, например, ст. 29 Закона Республики Беларусь «О хозяйственных обществах» в редакции Закона от 10.01.2006 № 100-З установлено ограничение, согласно которому уставный фонд хозяйственного общества не может быть сформирован полностью за счет неденежного вклада в виде имущественных прав. Объем имущественных прав, вносимых в качестве вклада в уставный фонд хозяйственного общества, не может быть более 50 % предусмотренного законодательством минимального размера уставного фонда для соответствующих формы и вида хозяйственного общества. В настоящее время эта норма касается только акционерных обществ, поскольку для них Декретом Президента Республики Беларусь от 16.01.2009 № 1 установлены минимальные размеры уставных фондов в 100 и 400 базовых величин (закрытое и открытое акционерные общества соответственно), за исключением банков, небанковских кредитно-финансовых организаций, страховых организаций.

Право аренды недвижимого имущества относится к имущественным правам, имеющим оценку их стоимости, которые могут использоваться в качестве вклада в уставный фонд. Право аренды недвижимого имущества можно условно подразделить на две группы: право аренды земельных участков и право аренды иного вида недвижимости (далее по тексту - право аренды недвижимости), правовой режим которых имеет существенные отличия.

В отношении права аренды земельных участков можно отметить следующие особенности:

- распоряжаться правом аренды земельных участков путем внесения в уставный фонд можно только в том случае, если это право было приобретено возмездно, например, на аукционе или путем выкупа у исполкома с расчетом, основанным на кадастровой стоимости земельного участка;

- данное право может быть вкладом в уставный фонд только хозяйственных обществ и товариществ;

- использовать это право в качестве вклада возможно только в пределах срока договора аренды14;

- по правовой природе внесение права аренды в уставный фонд является сделкой, подлежащей государственной регистрации;

- не допускается изменение целевого назначения арендуемого земельного участка.

Что касается права аренды иного недвижимого имущества, то, например, в случае внесения права аренды здания, сооружения, нежилого помещения, находящегося в республиканской или коммунальной собственности, в уставный фонд коммерческой организации переоформление договора аренды происходит без проведения аукциона.

Однако с учетом права учредителей (участников) вносить в качестве вклада в уставный фонд хозяйственного общества имущественные права, возникает ряд вопросов в связи с изменением правового режима внесенного в уставный фонд права. К примеру, если внесенное как вклад в уставный фонд право аренды прекращается при прекращении срока действия договора аренды, то какова судьба доли участника, внесшего право аренды в уставный фонд, и необходимо ли такого участника исключать из состава участников? Существует также ряд иных вопросов. В отсутствие легального механизма разрешения проблем в связи с изменением правового режима имущественных прав необходимо разработать соответствующие правовые нормы, закрепив их в законодательстве о хозяйственных обществах. Например, можно предусмотреть порядок, когда в случае если в уставный фонд внесено срочное имущественное право, при истечении срока владения им внесший имущественное право в уставный фонд участник вправе предоставить взамен иное имущество, включая деньги, ценные бумаги, иные имущественные права и известить об этом общество не позднее одного месяца до момента истечения срока, на который было предоставлено имущественное право.

**Список использованных источников**

1. Конституция Республики Беларусь 1994 года. Принята на республиканском референдуме 24 ноября 1996 года. Минск «Беларусь» 1997г.
2. Гражданский кодекс Республики Беларусь от 7 декабря 1998 г. № 218-З. Принят Палатой представителей 28 октября 1998 года. Одобрен Советом Республики 19 ноября 1998 года. (Ведомости Национального собрания Республики Беларусь, 1999 г., № 7-9, ст.101). ЮРИДИЧЕСКАЯ СПРАВОЧНО-ИНФОРМАЦИОННАЯ АВТОМАТИЗИРОВАННАЯ СИСТЕМА «ЮСИАС» - 2009г.
3. Гражданский процессуальный кодекс Республики Беларусь от 11 января 1999г. ЮРИДИЧЕСКАЯ СПРАВОЧНО-ИНФОРМАЦИОННАЯ АВТОМАТИЗИРОВАННАЯ СИСТЕМА «ЮСИАС» - 2009г.
4. Гражданское право: Учебник, под ред. А. П. Сергеева, Ю. К. Толстого, М.: Проспект. – Т. 2. – 2000.
5. Гражданское право. Учебник. Часть 1. Издание третье, переработанное и дополненное. / Под ред. А. П. Сергеева. - М., ПРОСПЕКТ, 1998. - 632с.
6. Гражданское право России. Курс лекций. Часть первая / Под ред. О. Н. Садикова. М., 1996.
7. Иоффе О. С. Советское гражданское право. Т.1 Л., 1958., Новицкий И. Б. Сделки. Исковая давность. М., 1954.
8. Колбасин Д.А. Гражданское право. Общая часть. - Мн.: ПолиБиг. По заказу общественного объединения «Молодежное научное общество». 1999. - 374с.
9. Комментарий к Гражданскому кодексу Республики Беларусь. В 2 книгах. Кн. 1. / Отв. ред. В. Ф. Чигир. – Мн.: Амалфея, 1999. – 624с.