Тема:

"ДОГОВОР ЛИЗИНГА.
АРЕНДА НЕДВИЖИМОСТИ.
ДОГОВОР ССУДЫ."

План:

[Введение 3](#_Toc64199716)

[Договор лизинга 4](#_Toc64199717)

[Понятие договора лизинга 4](#_Toc64199718)

[Содержание договора лизинга 6](#_Toc64199719)

[Предмет договора лизинга 9](#_Toc64199720)

[субъекты договора лизинга 11](#_Toc64199721)

[Права и обязанности участников договора лизинга 13](#_Toc64199722)

[Цена договора лизинга 17](#_Toc64199723)

[Аренда недвижимости 20](#_Toc64199724)

[Особенности аренды недвижимого имущества 20](#_Toc64199725)

[Характеристика некоторых договоров
аренды недвижимости. 24](#_Toc64199726)

[Договор аренды зданий и сооружений. 24](#_Toc64199727)

[Договор аренды предприятий. 35](#_Toc64199728)

[Договор ссуды 40](#_Toc64199729)

[Понятие и правовое регулирование договора ссуды 40](#_Toc64199730)

[Содержание и исполнение договора ссуды 44](#_Toc64199731)

[Изменение, расторжение и прекращение договора ссуды 49](#_Toc64199732)

[Закнючение 53](#_Toc64199733)

[Список источников и литературы: 54](#_Toc64199734)

[Нормативные акы: 54](#_Toc64199735)

[Литература: 57](#_Toc64199736)

# Введение

Договоры лизинга, аренды недвижимости и ссуды объединяет одно обстоятельство: их основная направленность на передачу имущества во временное пользование. Именно передача имущества (пусть и на разных условиях) составляет основной элемент предмета обязательств, вытекающих из этих договоров.

Названные договоры юридически оформляют особую, самостоятельную группу экономических отношений товарообмена, в рамках которой хозяйственные или иные потребности их участников удовлетворяются за счёт временного перехода к ним материальных благ. В этих случаях одни лица разрешают другим лицам на известных условиях хозяйственную или иную эксплуатацию своего имущества, одновременно сохраняя за собой право собственности или иное вещное право на него.

# Договор лизинга

## Понятие договора лизинга

Договор финансовой аренды (лизинга) является разновидностью договора аренды и регулируется § 6 гл. 34 (ст. 665 - ст. 670) ГК РФ[[1]](#footnote-1). Статьей 625 ГК РФ установлено, что к договору финансовой аренды применяются общие положения об аренде, установленные статьями 606-624 ГК РФ, если иное специально не установлено в § 6 гл. 34 ГК РФ. С другими разновидностями аренды договор лизинга объединяет то, что имущество передается арендодателем арендатору во временное возмездное владение и пользование. Сравнительный анализ ст. 606 и ст. 665 ГК РФ позволяет говорить о том, что в аренде в некоторых случаях пользование имуществом возможно без его передачи во владение арендатору, в лизинге же использование имущества всегда предполагает его передачу арендатору во владение.

Отношения, возникающие по поводу финансовой аренды, регулируются также нормами специального Федерального закона «О лизинге»[[2]](#footnote-2). Вопросы международного финансового лизинга отражены в Конвенции УНИДРУА о международном финансовом лизинге, к которой присоединилась и Россия[[3]](#footnote-3).

Договор финансовой аренды (договор лизинга) - гражданско-правовой договор, в соответствии с которым арендодатель обязуется приобрести в собственность указанное арендатором имущество у определенного им продавца и предоставить арендатору это имущество за плату во временное владение и пользование для предпринимательских целей. В этом случае арендодатель не несет ответственности за выбор предмета аренды и продавца. Вместе с тем действующее гражданское законодательство допускает осуществление выбора продавца и приобретаемого имущества арендодателем, если это предусмотрено договором.

Договор финансовой аренды является двусторонним, взаимным, консенсуальным, возмездным, срочным.

В Законе о лизинге предусмотрено, что договор лизинга может включать условия по оказанию лизингодателем дополнительных услуг и проведению дополнительных работ.

Дополнительные услуги или работы непосредственно связанны с реализацией договора лизинга и могут оказываться лизингодателем как до начала пользования, так и в процессе пользования предметом лизинга лизингополучателем. Перечень, объем и стоимость дополнительных услуг (работ) определяются соглашением сторон.

## Содержание договора лизинга

Содержание договора лизинга приведено в ст. 15 Закона о лизинге, рассмотрим его детальнее.

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

В соответствии с п. 3 ст. 609 ГК РФ, договор аренды имущества, предусматривающий переход в последующем права собственности на это имущество к арендатору, заключается в форме, предусмотренной для договора купли-продажи такого имущества. Согласно п. 1 ст. 161 ГК РФ[[4]](#footnote-4) сделки юридических лиц между собой должны совершаться в простой письменной форме. Никаких иных общих требований к форме договора действующее гражданское законодательство не содержит.

Вместе с тем для договора продажи недвижимости ст. 550 ГК РФ установлено требование, согласно которому такой договор должен быть заключен в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. При этом несоблюдение формы договора купли-продажи недвижимости влечет его недействительность. Кроме того, п. 2 ст. 609 ГК РФ установлено, что договор аренды недвижимого имущества подлежит обязательной государственной регистрации, если иное не установлено законом.

2. Для выполнения своих обязательств по договору лизинга субъекты лизинга заключают обязательные и сопутствующие договоры.

К обязательным договорам относится договор купли - продажи. Одной из особенностей финансовой аренды является то что, согласно ст. 667 ГК РФ, арендодатель, приобретая имущество для арендатора, должен уведомить продавца о том, что имущество предназначено для передачи его в аренду определенному лицу. При этом действующим гражданским законодательством не установлено, в какой форме должно быть произведено такое уведомление. Это может быть сделано либо путем включения соответствующего пункта в договор между лизингодателем и поставщиком, либо посредством специального письма.

К сопутствующим договорам относятся договор о привлечении денежных средств, договор залога, договор гарантии, договор поручительства и другие.

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

4. На основании договора лизинга лизингодатель обязуется:

* приобрести у определенного продавца в собственность определенное имущество для его передачи за определенную плату на определенный срок в качестве предмета лизинга лизингополучателю;
* выполнить другие обязательства, вытекающие из содержания договора лизинга.

5. По договору лизинга лизингополучатель обязуется:

* принять предмет лизинга в порядке, предусмотренном указанным договором лизинга;
* выплатить лизингодателю лизинговые платежи в порядке и в сроки, которые предусмотрены договором лизинга;
* по окончании срока действия договора лизинга возвратить предмет лизинга, если иное не предусмотрено указанным договором лизинга, или приобрести предмет лизинга в собственность на основании договора купли - продажи;
* выполнить другие обязательства, вытекающие из содержания договора лизинга.

6. В договоре лизинга могут быть оговорены обстоятельства, которые стороны считают бесспорным и очевидным нарушением обязательств и которые ведут к прекращению действия договора лизинга и изъятию предмета лизинга.

7. Договор лизинга может предусматривать право лизингополучателя продлить срок лизинга с сохранением или изменением условий договора лизинга.

## Предмет договора лизинга

В соответствии со ст. 666 ГК РФ и ст. 3 Закона о лизинге, предметом договора финансовой аренды могут быть любые непотребляемые (т.е. не подвергающиеся в процессе производства какой-либо обработке или переработке, в результате которых полностью или частично утрачивают свою натурально-вещественную форму) 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.

Это требование связано с тем, что, согласно ст. 622 ГК РФ, при прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил (с учетом нормального износа).

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

Запрет на передачу в лизинг земельных участков и других природных объектов обусловлен общим ограничением оборотоспособности указанных объектов действующим гражданским законодательством (см. п. 3 ст. 129 и п. 2 ст. 607 ГК РФ). Стоит отметить, что земельные участки (в соответствии с п. 1 ст. 260 ГК РФ) могут стать предметом договора аренды, но не могут быть предметом такой его разновидности, как договор лизинга.

Передача арендатору предмета договора финансовой аренды производится (по п. 1 ст. 668 ГК РФ) непосредственно продавцом по местонахождению арендатора (если иное не установлено договором). Пунктом 2 ст. 668 ГК РФ арендатору предоставлено право потребовать расторжения договора и возмещения убытков в случае, если по обстоятельствам, за которые отвечает арендодатель, имущество, являющееся предметом договора финансовой аренды, не передано арендатору в установленный договором срок (если в договоре такой срок не указан, то в разумный срок).

## субъекты договора лизинга

Субъектный состав участников договора лизинга определен в ст. 4 Закона о лизинге и состоит из лизингодателя, лизингополучателя, продавца.

Лизингодатель - физическое или юридическое лицо, которое за счет привлеченных или собственных денежных средств приобретает в ходе реализации договора лизинга в собственность имущество и предоставляет его в качестве предмета лизинга лизингополучателю за определенную плату, на определенный срок и на определенных условиях во временное владение и в пользование с переходом или без перехода к лизингополучателю права собственности на предмет лизинга. Федеральным законом от 29.01.2002 N 10-ФЗ[[5]](#footnote-5) признана утратившей силу статья 6 Закона о лизинге, в соответствии с которой лизинговая деятельность осуществлялась на основании разрешений (лицензий). Таким образом, в настоящее время лизингодатель обладает общей правоспособностью.

Лизингополучатель - физическое или юридическое лицо, которое в соответствии с договором лизинга обязано принять предмет лизинга за определенную плату, на определенный срок и на определенных условиях во временное владение и в пользование в соответствии с договором лизинга.

Продавец- физическое или юридическое лицо, которое в соответствии с договором купли - продажи с лизингодателем продает лизингодателю в обусловленный срок имущество, являющееся предметом лизинга. Продавец обязан передать предмет лизинга лизингодателю или лизингополучателю в соответствии с условиями договора купли - продажи. Продавец может одновременно выступать в качестве лизингополучателя в пределах одного лизингового правоотношения.

Закон о лизинге устанавливает, что любой из субъектов лизинга может быть резидентом Российской Федерации или нерезидентом Российской Федерации.

К основным формам лизинга относятся внутренний лизинг и международный лизинг. При осуществлении внутреннего лизинга лизингодатель и лизингополучатель являются резидентами Российской Федерации. При осуществлении международного лизинга лизингодатель или лизингополучатель является нерезидентом Российской Федерации.

## Права и обязанности участников договора лизинга

Весьма важной с практической точки зрения является проработка в лизинговом соглашении вопросов, связанных с ответственностью за неисполнение или ненадлежащее исполнение лизингового обязательства, а также расторжением договора лизинга.

В императивной форме ГК РФ определил следующие основные обязанности участников лизингового договора.

Лизингодатель обязан:

* купить имущество;
* уведомить продавца о том, что приобретаемое имущество предназначено для передачи его в лизинг определенному лицу;
* предоставить имущество во временное владение и пользование лизингополучателю.

Лизингополучатель обязан:

* использовать лизинговое имущество только в предпринимательских целях, в соответствии с его назначением и требованиями договора;
* производить лизинговые платежи в порядке и в сроки, установленные договором.

Остальные вопросы стороны могут урегулировать в договоре лизинга сами. Например, кто несет ответственность за выбор предмета лизинга и продавца; отвечает ли лизингодатель перед лизингополучателем за выполнение продавцом требований, вытекающих из договора купли-продажи; обязан ли лизингодатель сам передать лизингополучателю предмет лизинга; кто и с какого момента несет риск случайной гибели или случайной порчи лизингового имущества; кто производит страхование и ремонт предмета лизинга.

Распределение рисков между сторонами договора лизинга производится следующим образом:

* ответственность за сохранность предмета лизинга от всех видов имущественного ущерба, а также за риски, связанные с его гибелью, утратой, порчей, хищением, преждевременной поломкой, ошибкой, допущенной при его монтаже или эксплуатации, и иные имущественные риски с момента фактической приемки предмета лизинга несет лизингополучатель, если иное не предусмотрено договором лизинга;
* риск невыполнения продавцом обязанностей по договору купли - продажи предмета лизинга и связанные с этим убытки несет сторона договора лизинга, которая выбрала продавца, если иное не предусмотрено договором лизинга;
* риск несоответствия предмета лизинга целям использования этого предмета по договору лизинга и связанные с этим убытки несет сторона, которая выбрала предмет лизинга, если иное не предусмотрено договором лизинга.

Еще одной особенностью правового регулирования финансовой аренды является наличие у арендатора возможности непосредственного предъявления продавцу имущества, являющегося предметом договора финансовой аренды, требований, вытекающих из договора купли-продажи, заключенного между продавцом и арендодателем. В частности, это могут быть требования в отношении качества и комплектности имущества, сроков его поставки, а также в иных случаях ненадлежащего исполнения продавцом условий договора. При этом арендатор имеет права и несет обязанности, предусмотренные в гл. 30 ГК РФ для покупателя (кроме обязанности оплатить приобретенное имущество) как если бы он был стороной договора купли-продажи указанного имущества. Однако следует иметь в виду, что арендатор не может расторгнуть договор купли-продажи с продавцом без согласия арендодателя, так как не является стороной договора.

Таким образом, в отношениях с продавцом арендатор и арендодатель выступают как солидарные кредиторы.

Согласно п. 2 ст. 670 ГК РФ, арендодатель (если иное не предусмотрено договором финансовой аренды) не отвечает перед арендатором за выполнение продавцом требований, вытекающих из договора купли-продажи, кроме случаев, когда ответственность за выбор продавца лежит на арендодателе. В последнем случае арендатор вправе по своему выбору предъявлять требования, следующие из договора купли-продажи, как непосредственно продавцу имущества, так и арендодателю, которые несут солидарную ответственность.

Переход права собственности на арендуемое имущество к арендатору по окончании срока аренды не является непременным условием договора финансовой аренды. Тем не менее, в соответствии со ст. 19 Закона о лизинге, в договоре лизинга может быть предусмотрено, что предмет лизинга переходит в собственность лизингополучателя по истечении срока аренды или до его истечения на условиях предусмотренных соглашением сторон.

Случаи запрещения перехода права собственности на предмет лизинга к лизингополучателю могут быть установлены федеральным законом .

## Цена договора лизинга

В соответствии со ст.424 ГК РФ исполнение договора оплачивается по цене, установленной соглашением сторон. Изменение цены после заключения договора допускается в случаях и на условиях, предусмотренных договором, законом либо в установленном законом порядке. В отношении договора лизинга п. 2 ст. 28 Закона о лизинге установлено, что размер лизинговых платежей может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные данным договором, но не чаще чем один раз в три месяца, если иное не предусмотрено договором лизинга.

Как правило, договор финансовой аренды заключается на несколько лет. При этом происходит существенное изменение условий, определяющих размер общей суммы лизинговых платежей. Поэтому целесообразно производить расчет лизинговых платежей отдельно по каждому году (а в случае необходимости - и по более коротким отчетным периодам).

Лизинговые платежи - это общая сумма платежей по договору лизинга за весь срок действия договора лизинга, в которую входит:

* возмещение затрат лизингодателя, связанных с приобретением и передачей предмета лизинга лизингополучателю;
* возмещение затрат, связанных с оказанием других предусмотренных договором лизинга услуг;
* доход лизингодателя;
* выкупная цена предмета лизинга, если договором лизинга предусмотрен переход права собственности на предмет лизинга к лизингополучателю.

Размер, способ осуществления и периодичность лизинговых платежей определяются договором лизинга с учетом норм Закона о лизинге.

Согласно общим нормам об аренде (п. 2 ст. 614 ГК РФ), 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.

Стороны могут предусматривать в договоре аренды сочетание указанных форм арендной платы или иные формы оплаты аренды.

Если лизингополучатель и лизингодатель осуществляют расчеты по лизинговым платежам продукцией (в натуральной форме), производимой с помощью предмета лизинга, цена на такую продукцию определяется по соглашению сторон договора лизинга.

Обязательства лизингополучателя по уплате лизинговых платежей наступают с момента начала использования лизингополучателем предмета лизинга, если иное не предусмотрено договором лизинга.

В договоре стороны могут, как предусмотреть размер каждого из элементов, включенных в цену договора, так и установить общую сумму лизинговых платежей, не подразделяя ее на отдельные составляющие. Метод начисления лизинговых платежей, периодичность и способы их уплаты также определяются по соглашению.

# Аренда недвижимости

## Особенности аренды недвижимого имущества

Аренда недвижимости является одним из наиболее распространенных гражданско-правовых институтов.

Объектами аренды недвижимости могут являться земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, и другие недвижимые вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи).

Статья 130 Гражданского кодекса РФ к недвижимым вещам относит подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты, что объясняется целесообразностью распространения на эти объекты специального правового режима, установленного для недвижимого имущества.

Законом могут быть установлены особенности сдачи в аренду земельных участков и других обособленных природных объектов (п. 3 ст. 607 ГК РФ).

Эти особенности устанавливают ряд законодательные актов Российской Федерации: Лесной кодекс РФ[[6]](#footnote-6), Земельный кодекс РФ[[7]](#footnote-7), ФЗ « Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»[[8]](#footnote-8), ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан»[[9]](#footnote-9), ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве»[[10]](#footnote-10); и др.

Отдельные нормы, касающиеся сдачи в аренду земельных участков, содержатся в гл. 17 ГК РФ (ст.ст. 260, 264 270 ГК РФ).

Водный кодекс РФ[[11]](#footnote-11) предусматривает принятие специального федерального закона об аренде водных объектов.

В Гражданском кодексе РФ (часть вторая) говорится в первую очередь не об аренде недвижимости, а об аренде зданий и сооружений, что вряд ли можно признать правильным, поскольку на практике это приводит к весьма серьезным проблемам и неудобствам.

Получается, что правила об аренде недвижимости, расположены в общих положениях об аренде (§ 1 гл. 34 ГК РФ), а вот правоотношения по аренде зданий и сооружений (которые и являются основными объектами недвижимости) регулируются в первую очередь специальными правилами (§ 4 гл. 34 ГК РФ) и лишь при отсутствии таковых - общими положениями об аренде.

Вряд ли это можно признать правильным с точки зрения юридической техники, тем более что никаких оснований для подобного деления нет.

В соответствии со ст. 209 ГК РФ, собственник имущества вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе передавать другим лицам, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом. Таким образом, в договоре аренды зданий и сооружений арендодателем вправе выступать либо сам собственник, либо лицо, уполномоченное законом или собственником совершать такие действия.

Так, согласно ст. 295 ГК РФ, субъект права хозяйственного ведения не вправе сдавать недвижимое имущество в аренду без согласия (разрешения) собственника. Это правило тем более действует в отношении казенных предприятий, за которыми имущество закрепляется на праве оперативного управления (п. 1 ст. 297 ГК РФ).

В отношении федеральных государственных унитарных предприятий согласование сделок с недвижимым имуществом осуществляет Министерство имущественных отношений Российской Федерации[[12]](#footnote-12), а в отношении санкт-петербургских государственных унитарных предприятий - Комитет по управлению городским имуществом (КУГИ)[[13]](#footnote-13).

Если же полномочие из закона не вытекает, арендодатель должен иметь специальное уполномочие собственника сдавать чужое имущество в аренду от своего имени. Арендатору следует учитывать правоспособность другой стороны при заключении договора аренды во избежание ненужных правовых конфликтов, вплоть до признания договора ничтожным.

## Характеристика некоторых договоров аренды недвижимости.

### Договор аренды зданий и сооружений.

В соответствии со ст. 650 ГК РФ по договору аренды здания или сооружения арендодатель обязуется передать во временное владение и пользование или во временное пользование арендатору здание или сооружение.

Таким образом, предметом аренды в данном случае выступает здание либо сооружение, при этом под зданием традиционно понимается капитальное строение, которое может быть как жилым (дом), так и нежилым (промышленное предприятие), а под сооружением - объекты чисто технического инженерного назначения (сооружения транспорта и связи, мосты и др.).

Согласно общему правилу, договор аренды недвижимого имущества, как и любая сделка с недвижимостью (ст.ст. 131, 164 ГК РФ), подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации (п. 3 ст. 433 ГК РФ).

Указанное действительно для всех случаев аренды недвижимого имущества, кроме аренды здания и сооружения: согласно п. 2 ст. 651 ГК РФ, договор аренды зданий или сооружений подлежит регистрации только в случае, если он заключен на срок не менее одного года.

В этой связи сразу возникал вопрос о том относятся ли к зданиям нежилые помещения, и следует ли на них распространять соответствующий правовой режим.

Данный вопрос вызывал множество споров и прекратился лишь с момента издания Президиумом ВАС РФ Информационного письма от 01.06.00 № 53 "О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений"[[14]](#footnote-14).

Как указывается в данном письме, в связи с тем, что нежилое помещение является объектом недвижимости, отличным от здания или сооружения, в котором оно находится, но неразрывно с ним связанным, и то, что в Гражданском кодексе РФ отсутствуют какие-либо специальные нормы о государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений, к таким договорам аренды должны применяться правила пункта 2 статьи 651 Гражданского кодекса РФ.

Письмо поставило жирную точку в спорах о государственной регистрации краткосрочных арендных отношений нежилых помещений. Теперь можно с уверенностью говорить о том, что договор аренды нежилых помещений, зданий и сооружений, заключенный на срок менее года, не подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента, определенного в соответствии с п. 1 ст. 433 ГК РФ, т. е. с момента подписания его сторонами.

Указанная позиция является совершенно правильной, так как в противном случае получалось бы, что правовой режим нежилых помещений являлся бы более строгим (жестким), чем правовой режим самого здания или сооружения.

Между тем, подобное было бы явно неоправданно, поскольку нежилое помещение является, как известно, гораздо менее ценным объектом, чем само здание и в силу этого его правовой режим заведомо не может быть более жестким, чем статус здания или сооружения.

Согласно ст. 651 ГК РФ договор аренды здания или сооружения заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (п. 2 ст. 434). Заключение такого договора посредством обмена письмами (документами, исходящими только от одной стороны) невозможно. Несоблюдение формы договора аренды нежилого помещения влечет за собой его недействительность.

Между тем, письменной формы недостаточно, если договор аренды здания или сооружения заключен на срок не менее года. Такой договор подлежит обязательной государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

При этом, как разъяснено в Обзоре практики разрешения споров, связанных с применением ФЗ РФ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"[[15]](#footnote-15), если стороны установили, что условия заключенного ими договора аренды здания применяются к их отношениям, существовавшим в течение определенного периода времени до его заключения (п. 2 ст. 425 ГК РФ), то при исчислении срока аренды здания в целях определения, подлежит ли договор государственной регистрации или нет, такой период времени не включается в срок аренды.

Также не требуется обязательная государственная регистрация в случае, если стороны продлили договор аренды здания (нежилого помещения), заключенного на срок менее одного года, на такой же срок после окончания первоначального срока аренды. В этом случае отношения сторон уже регулируются новым договором аренды, который не подлежит государственной регистрации в силу п. 2 ст. 651 Гражданского кодекса РФ[[16]](#footnote-16).

Применение норм ГК РФ о регистрации договоров аренды зданий и сооружений на практике вызывает немало вопросов.

Один из них: подлежит ли государственной регистрации предварительный договор аренды нежилого помещения или здания, заключаемый в соответствии со ст. 429 ГК РФ?

Ответ на данный вопрос зависит от того, является ли сама по себе государственная регистрация элементом формы договора. Полагаю, что ответ на данный вопрос должен быть отрицательным.

Согласно ст.ст. 158, 163, 165 ГК РФ существует две формы сделки: устная и письменная, при этом письменная форма сделки соответственно может быть простой или нотариальной (квалифицированной). Вопрос же о государственной регистрации сделки законодательством рассматривается всегда отдельно от формы сделки.

Так, например, ст. 609 ГК РФ называется: "Форма и государственная регистрация договора аренды". Очевидно, что в данном случае союз "и" употребляется в разделительном смысле и речь идет о двух разных понятиях: о форме сделки и ее государственной регистрации. В качестве примера можно привести и ст. 165 ГК РФ, в которой говорится: "Если сделка, требующая государственной регистрации, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации...". В самой статье 429 ГК РФ (предварительный договор) также говорится лишь о необходимости соблюдения формы предварительного договора, но не о его государственной регистрации. Подобные примеры можно продолжить.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что государственная регистрация не является элементом формы сделки (договора), а соответственно не требуется и государственная регистрация предварительного договора аренды недвижимости, поскольку в силу п. 2 ст. 429 Гражданского кодекса РФ к предварительному договору применяются только правила о форме основного договора.

Данная позиция находит свою поддержку и в судебной практике. Так, в Информационном письме Президиума ВАС РФ от 16.02.2001 г. № 59 применительно к договору аренды разъясняется, что предварительный договор аренды не подлежит государственной регистрации, так как регистрация сама по себе элементом формы договора не является. Кроме того, также отмечено, что предварительный договор не является сам по себе и сделкой с недвижимостью, поскольку его предметом является обязательство сторон по поводу заключения будущего договора, а не обязательства по поводу недвижимого имущества[[17]](#footnote-17).

В то же время, из этого не следует делать вывод о том, что и соглашение сторон об изменении договора аренды недвижимости (например, изменение размера арендной платы) также не подлежит государственной регистрации на том основании, что в силу ст. 452 ГК РФ соглашение об изменении договора совершается в той же форме, что и сам договор, а раз государственная регистрация не является элементом формы договора, то и соглашение об изменении договора регистрации не подлежит.

Как разъяснено в п. 9 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 16.02.2001 г. № 59, соглашение сторон об изменении размера арендной платы, указанного ими в договоре аренды недвижимого имущества, подлежащем государственной регистрации, также подлежит обязательной государственной регистрации, поскольку является неотъемлемой частью договора аренды и изменяет содержание и условия обременения, порождаемого договором аренды.

Содержание договора аренды зданий и сооружений (по сравнению с содержанием обычного договора аренды) не подверглось серьезным изменениям. Основной набор обязанностей сторон сохранился. Конкретизированы лишь некоторые способы исполнения этих обязанностей.

Во-первых, обязанность арендодателя предоставить имущество арендатору в состоянии, соответствующем условиям договора и назначению имущества (п. 1 ст. 611 ГК РФ), расширена. Одновременно с передачей арендатору прав владения и пользования зданием или сооружением ему передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования (п. 1 ст. 652 ГК РФ).

Правила п. 1 ст. 652 ГК РФ имеют общий характер. Арендатору, одновременно с передачей задания или сооружения, передаются права на часть земельного участка независимо от того, является ли арендатор собственником земельного участка. Право на часть земельного участка передаётся арендатору задания или сооружения лишь в том случае, когда арендатор и владеет, и пользуется зданием или сооружением.

Передаче подлежит не весь принадлежащий арендодателю земельный участок, а лишь та его часть, которая функционально обслуживает здание или сооружение.

Когда арендодатель задания или сооружения являет и собственником земельного участка, согласно п. 2 ст. 652 ГК РФ арендатору предоставляется либо право аренды на соответствующую часть земельного участка, либо иное право. Такая передача происходит и при умолчании о ней в договоре аренды.

Аренда здания или сооружения, находящегося на земельном участке, не принадлежащем арендодателю на праве собственности, допускается без согласия собственника участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором с собственником земельного участка (п. З ст. 652 ГК РФ).

Заключения отдельного договора аренды части земельного участка не требуется, а плата за пользование земельного участка уже включена в размер арендной платы за задание или сооружение, если иное не предусмотрено законом или договором.

На судьбу прав арендатора на земельный участок, до тех пор, пока оно существует, не влияет даже смена собственника земельного участка. В случаях, когда земельный участок, на котором находится арендованное здание или сооружение, продается другому лицу, за арендатором этого здания или сооружения сохраняется право пользования частью земельного участка, которая занята зданием или сооружением и необходима для его использования, на условиях, действовавших до продажи земельного участка (ст. 653 ГК РФ)

Во-вторых, исполнение арендодателем обязанности по передаче помещения арендатору и принятие предмета договора последним осуществляется по передаточному акту или иному документу о передаче, подписываемому сторонами (п. 1 ст. 655 ГК РФ).

Если иное не предусмотрено законом или договором аренды, обязательство арендодателя передать помещение арендатору считается исполненным после предоставления его арендатору во владение или пользование и подписания сторонами документа о передаче.

Уклонение одной из сторон от подписания документа о передаче помещения на условиях, предусмотренных договором, рассматривается как отказ соответственно арендодателя от исполнения обязанности по передаче имущества, а арендатора - от принятия имущества.

Обязанность арендатора по возврату арендованного помещения оформляется так же, как обязанность арендодателя по его передаче. По окончании срока договора аренды или при его досрочном прекращении арендованное имущество должно быть возвращено арендодателю при непременном составлении документа о передаче помещения (п. 2 ст. 655 ГК РФ). Порядок составления передаточного акта при возврате предмета договора и последствия уклонения от его составления аналогичны тем, которые установлены законом при передаче помещения в аренду.

Указанные правила имеют большое значение на практике.

Так, например, в связи с тем, что обязанность арендодателя по отношению к арендатору состоит в передаче имущества по акту приема-передачи, то только после его составления и передачи имущества арендодатель вправе требовать уплаты ему арендной платы. На указанное обращалось внимание и в арбитражной практике.

Так, в Постановлении Президиума ВАС РФ от 02.07.96 № 678/96[[18]](#footnote-18) отмечено, что арендодатель обязан передать арендатору помещение по акту сдачи-приемки. Поэтому вывод о том, что ответчик (арендатор) обязан вносить арендную плату независимо от выполнения или невыполнения арендодателем своих обязательств по передаче арендатору помещения, является ошибочным.

В-третьих, к числу существенных условий договора аренды зданий и сооружений, помимо его предмета, относится также цена (арендная плата). Договор должен предусматривать размер арендной платы. При отсутствии согласованного сторонами в письменной форме условия о размере арендной платы договор аренды считается незаключенным (п. 1 ст. 654 ГК РФ). При этом правила определения цены, предусмотренные п. 3 ст. 424 ГК РФ, не применяются.

В случае, когда плата за аренду помещения установлена в договоре на единицу площади помещения или иного показателя размера, арендная плата определяется исходя из фактического размера передаваемого арендатору помещения (п. 3 ст. 654 ГК РФ). Фактический размер помещения в этом случае может быть взят, к примеру, из передаточного акта, составление которого обязательно. Впрочем, общая площадь передаваемых помещений вполне может содержаться и в самом договоре.

Часто арендная плата по договору устанавливается в условных единицах (у. е.).

Арендная плата за нежилые помещения, арендодателем которых является Санкт-Петербург устанавливается в соответствии с методикой определения арендной платы и расчетов объемов возмещения затрат арендатора на выполнение работ по капитальному ремонту и осуществлению неотделимых улучшений арендуемого объекта нежилого фонда[[19]](#footnote-19).

В настоящее время продолжает действовать методика, утвержденная Распоряжением губернатора Санкт-Петербурга от 22.12.1997 № 1291-р[[20]](#footnote-20).

Величина условной единицы, применяемая в методике, устанавливается один раз в год при рассмотрении и утверждении проекта закона Санкт-Петербурга о бюджете Санкт-Петербурга на очередной финансовый год и утверждается одновременно с принятием закона Санкт-Петербурга о бюджете Санкт-Петербурга на очередной финансовый год[[21]](#footnote-21). Законом Санкт-Петербурга от 09.12.2003 N 676-101 "О бюджете Санкт-Петербурга на 2004 год"[[22]](#footnote-22) с 1 января 2004 года величина условной единицы, применяемая для расчета арендной платы за нежилые помещения, арендодателем которых является Санкт-Петербург, установлена в размере 31 рубль 50 коп.

И наконец, в-четвертых, в договор аренды нежилого помещения желательно включить пункт об обеспечении тепло‑, водо-, газо-, энергоснабжении и снабжении иными ресурсами сдаваемого в аренду помещения. Эту обязанность может возложить на себя как арендодатель в пределах отпущенных ему по соответствующим договорам мощностей, так и арендатор, например, заключив прямые договоры непосредственно с организациями, представляющими указанные услуги. Обычно для обоснованного осуществления арендатором помещения затрат по оплате коммунальных платежей достаточно согласования арендодателем (абонентом) со снабжающей организацией факта установления субабонентских отношений между арендатором и арендодателем. Снабжающая организация выражает свое согласие на установление субабонентских отношений в письменном виде.

Обязанности по оплате коммунальных платежей могут быть возложены на арендатора посредством установления арендной платы в форме постоянной и переменной составляющих. В качестве последней могут быть предусмотрены в том числе расходы, связанные с электро- и теплоснабжением, водоснабжением и канализацией.

### Договор аренды предприятий.

По договору аренды предприятия арендодатель обязуется предоставить арендатору за плату во временное владение и пользование предприятие в целом как имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности (п. 1 ст.656 ГК РФ). В составе предприятия по договору аренды арендатору передаются земельные участки, здания сооружения, оборудование и другие входящие в состав предприятия основные средства. Кроме того, в порядке, условий предусмотренных договором, подлежат передаче также запасы сырья, топлива, материалов и иные оборотные средства, права пользования землей, водой и другими природными ресурсами, зданиями, сооружениями и оборудованием, иные имущественные права арендодателя. Помимо этого арендодатель должен уступить арендатору права требования и перевести на него долги, относящиеся к предприятию.

Как видим, договор аренды предприятия выделяется в отдельный вид аренды главным образом по признаку специфического объекта: особого имущества ("предприятие на ходу"), передаваемого в аренду.[[23]](#footnote-23)

Предметом данного договора является предприятие как единый имущественный комплекс, относящийся к недвижимому имуществу и включающий в себя основные и оборотные средства, права пользования природными ресурсами, исключительные права, а также права требования и долги. Поэтому применительно к договору аренды предприятия как отдельному виду аренды правильнее говорить не только о специфике объекта аренды, а об особенностях его предмета, что и служит критерием для выделения аренды предприятия в отдельный вид договора аренды. Особенность правового регулирования договора аренды предприятия, выражается в том числе, что к отношениям, регулируемым этим договором, подлежат субсидиарному применению правила, регламентирующие договор аренды зданий и сооружений, и лишь при отсутствии таковых - общие положения об аренде имущества (п. 2 ст. 650 ГК РФ). Это позволяет избежать включения в § 5 гл. 34 (аренда предприятий) норм, дублирующих правила, содержащихся в § 4 гл. 34 ГК (аренда зданий и сооружений).

В договоре аренды предприятия должны быть точно указаны состав и стоимость передаваемого в аренду предприятия, которые определяются на основе полной его инвентаризации. Это условие необходимо, поскольку на арендодателе лежит обязанность предоставить во владение и пользование арендатору не только основные средства, но и передать последнему (на условиях договора) запасы сырья, топлива, материалов и другие оборотные средства, и имущественные права.

Форма договора аренды предприятий - письменная, путем составления одного документа, подписанного сторонами (п. 2 ст. 434 ГК РФ). Несоблюдение формы договора аренды предприятия влечет его недействительность.

Договор аренды предприятия подлежит обязательной государственной регистрации.

Правила ГК РФ о последствиях недействительности сделок, об изменении и о расторжении договора, предусматривающие возврат или взыскание в натуре полученного по договору с одной стороны или с обеих сторон, применяются к настоящему договору, если такие последствия не нарушают существенно права и охраняемые законом интересы кредиторов Арендодателя и Арендатора, других лиц и не противоречат общественным интересам.

Кредитор, который письменно не сообщил Арендодателю о своем согласии на перевод долга, вправе в течение трех месяцев со дня получения уведомления о передаче предприятия в аренду потребовать прекращения или досрочного исполнения обязательств и возмещения причиненных этим убытков (п. 3 ст. 657 ГК РФ).

Кредитор, который не был уведомлен о передаче предприятия в аренду в порядке, предусмотренном п. 1 ст. 657 ГК РФ, может предъявить иск об удовлетворении требований, предусмотренных п. 2 ст. 657 ГК РФ, в течение года со дня, когда он узнал или должен был узнать о передаче предприятия в аренду (п. 3 ст. 657 ГК РФ).

К числу существенных условий договора аренды предприятий помимо предмета, относится также и цена (арендная плата). Основанием для такого вывода служит правило п. 2 ст.650 ГК РФ. Договор должен предусматривать размер арендной платы. При отсутствии согласованного сторонами в письменной форме условия о размере арендной платы договор аренды считается незаключенным (п. 1 ст. 654 ГК РФ). При этом правила определения цены предусмотренные п. З ст. 435 ГК РФ, не применяются.

Содержание договора аренды предприятий модифицировано исходя из особенностей предмета этого договора - действующего и постоянно меняющего свой состав предприятия.

Обязанности арендодателя претерпели следующие изменения:

* Обязанность предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора и назначению имущества, конкретизирована путем указания на документ, которым оформляется передача предприятия - передаточный акт. Порядок составления и содержание передаточного акта установлены ст. 655 ГК РФ.
* На арендодателя возложена дополнительная обязанность: возместить арендатору стоимость произведенных последним неотделимых улучшений арендованного имущества независимо от разрешения арендодателя на такие улучшения, если иное не предусмотрено договором аренды предприятия (ч. 1 ст. 662 ГК РФ). В договоре должна быть прямо исключена обязанность арендодателя по возмещению стоимости таких улучшений. В противном случае он будет обязан их возместить, даже если не давал согласия на их производство. Эта обязанность арендодателя вытекает из предусмотренного ст. 660 ГК РФ права арендатора производить улучшения арендованного имущества. Арендодатель может быть освобожден судом от обязанности, возместить арендатору стоимость неотделимых улучшений предприятия, если докажет, что издержки арендатора на эти улучшения повышают стоимость арендованного имущества несоразмерно улучшению его качества и (или) эксплуатационных свойств или что при осуществлении таких улучшений нарушены принципы добросовестности и разумности (ч. 2 ст. 662 ГК РФ).

Обязанности арендатора конкретизированы следующим образом:

Арендатор обязан в течение всего срока действия договора поддерживать предприятие в надлежащем техническом состоянии, в том числе осуществлять его текущий и капитальный ремонт (п. 1 ст. 661 ГК РФ). Что же касается расходов, связанных с эксплуатацией арендованного предприятия, то арендатор несет и их, однако договором может быть предусмотрено иное. В то же время обязанность арендатора уплачивать платежи по страхованию арендованного имущества является императивной. Однако она может быть реализована только в отношении обязательного страхования. Обязанность производить добровольное страхование имущества в любом случае может быть возложена на арендатора только путем прямого указания на это в договоре аренды предприятия.

При прекращении договора аренды предприятия арендованный имущественный комплекс должен быть возвращен арендодателю с соблюдением правил, предусмотренных ст.ст. 656, 657 и 659 ГК РФ для передачи этого же комплекса арендодателем арендатору (ст. 664 ГК РФ). Иными словами, в данном случае установлен принцип - как предприятие было передано, так оно должно быть и возвращено.

# Договор ссуды

## Понятие и правовое регулирование договора ссуды

По договору безвозмездного пользования (договору ссуды) одна сторона (ссудодатель) обязуется передать или передает вещь в безвозмездное временное пользование другой стороне (ссудополучателю), а последняя обязуется вернуть туже вещь в том состоянии, в каком она ее получила, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором (п. 1 ст. 689 ГК РФ).

В ст. 689 ГК РФ установлено правило, по которому к безвозмездному пользованию применяется ряд норм об аренде. Так, к договору безвозмездного пользования соответственно применяются правила, предусмотренные статьей 607, пунктом 1 и абзацем первым пункта 2 статьи 610, пунктами 1 и 3 статьи 615, пунктом 2 статьи 621, пунктами 1 и 3 статьи 623 ГК РФ.

Договор ссуды является безвозмездным. Именно это свойство позволяет провести чёткую границу между ним и договором аренды.

Договор ссуды может иметь как консенсуальный, так и реальный характер. Консенсуальный договор ссуды имеет место в случаях, когда стороны оговаривают, что обязательство ссудодателя передать вещь в безвозмездное пользование возникает с момента заключения договора. В тех случаях, когда стороны оговаривают, что договор ссуды считается заключенным с момента передачи вещи в безвозмездное пользование, договор имеет реальный характер.

Договор ссуды является взаимным. В консенсуальном договоре ссуды обе стороны несут равнозначные обязанности – передать вещь в ссуду (для ссудодателя) и возвратить её (для ссудополучателя). Если договор реальный, он сохраняет черты взаимности, так как на ссудодателе и в этом случае лежит обязанность отвечать за недостатки вещи (ст.ст. 693, 697 ГК РФ). В отличии от обязанности ссудополучателя возвратить вещь, эта обязанность ссудодателя вторична и реализуется не в каждом договоре ссуды.

Сторонами в договоре ссуды являются ссудодатель и ссудополучатель. Согласно п. 1 ст. 690 ГК РФ ссудодателем может быть собственник или иное лицо, управомоченное законом или собственником.

Коммерческая организация не вправе передавать имущество в безвозмездное пользование лицу, являющемуся ее учредителем, участником, руководителем, членом ее органов управления или контроля.

В отношении ссудополучателей специальных требований ГК РФ не устанавливает. Однако такое может иметь место в специальных законах.

В качестве предмета договора ссуды могут выступать индивидуально-определенные непотребляемые вещи, как движимые, так и недвижимые.

Особенности передачи в безвозмездное пользование земельных участков и других обособленных природных объектов определяются специальным законодательством. Например, порядок передачи в безвозмездное пользование лесных участков определяется ст.ст. 36, 121, 130 Лесного кодекса РФ, безвозмездное срочное пользование земельными участками регулируется ст. 24 Земельного кодекса РФ.

Предмет ссуды передается ссудополучателю в пользование, а не в потребление. Поэтому наличные деньги, монеты могут быть предметом ссуды, но для использования, например, в качестве экспоната на выставке.

Форма договора ссуды подчиняется общим требованиям о форме сделок.

Договор ссуды недвижимого имущества и право пользования недвижимым имуществом, возникшее на базе этого договора, подлежит государственной регистрации.1

Договоры безвозмездного срочного пользования земельным участком, заключенные на срок менее чем один год, не подлежат государственной регистрации, за исключением случаев, установленных федеральными законами[[24]](#footnote-24).

Договор ссуды может быть заключен на определенный срок, а если срок в договоре не определен, он считается заключенным на неопределенный срок. В законодательстве могут быть предусмотрены предельные сроки, на которые имущество может быть передано в безвозмездное пользование.

Например, в ст. 36 Лесного кодекса РФ установлено, что срок передачи лесных участков в безвозмездное пользование не может превышать сорока девяти лет.

Договор ссуды весьма распространен в бытовых отношениях между гражданами (например, предоставление одним родственником другому в безвозмездное пользование автомобиля и т. п.), в сфере удовлетворения культурных потребностей граждан (например, предоставление книг публичными библиотеками), как форма спонсорских отношений (например, предоставление коммерческим юридическим лицом в безвозмездное пользование здания государственному учебному заведению).

## Содержание и исполнение договора ссуды

Главная обязанность ссудодателя состоит в предоставлении ссудополучателю вещи в состоянии, соответствующем условиям договора безвозмездного пользования и ее назначению. Вместе с вещью ссудополучателю передаются все ее принадлежности и относящиеся к ней документы (инструкция по использованию, технический паспорт и т. п.), если стороны в договоре не оговорили иного. Если нарушение ссудодателем обязанности по передаче принадлежностей и документов лишает ссудополучателя возможности использовать предоставленную вещь по назначению либо такое использование в значительной степени утрачивает ценность для него, ссудополучатель имеет право потребовать передачи ему принадлежностей и документов, относящихся к вещи, либо расторжения договора и взыскания понесенного им реального ущерба. При этом в силу безвозмездного характера договора ссуды исключается возможность взыскания убытков в виде упущенной выгоды.

Ответственность за недостатки вещи, переданной в безвозмездное пользование, носит ограниченный характер по сравнению с ответственностью арендодателя по договору аренды (ст. 612 ГК РФ) или продавца по договору купли-продажи (ст.ст. 475—476 ГК РФ) за аналогичное нарушение.

Во-первых, ссудодатель отвечает лишь за те недостатки вещи, которые он умышленно или по грубой неосторожности не оговорил при заключении договора (п. 1 ст. 693 ГК РФ). Ссудодатель не отвечает за недостатки вещи, которые были им оговорены при заключении договора, либо были заранее известны ссудополучателю, либо должны были быть обнаружены ссудополучателем во время осмотра вещи или проверки ее исправности при заключении договора или при передаче вещи (п. 3 ст. 693 ГК РФ).

Во-вторых, при обнаружении недостатков в переданной вещи ссудополучатель имеет право выбора только из двух возможностей:

* по своему выбору потребовать от ссудодателя безвозмездного устранения недостатков вещи или возмещения своих расходов на устранение недостатков вещи;
* досрочно расторгнуть договор и возместить понесенный им реальный ущерб.

При этом ссудодатель, извещенный о требованиях ссудополучателя или о его намерении устранить недостатки вещи за счет ссудодателя, может без промедления произвести замену неисправной вещи другой аналогичной вещью, находящейся в надлежащем состоянии (п. 2 ст. 693 ГК РФ).

Обязанность ссудодателя предупредить ссудополучателя обо всех правах третьих лиц на эту вещь (сервитуте, праве залога и т. п.) должна исполняться при заключении договора безвозмездного пользования. Неисполнение этой обязанности дает ссудополучателю право требовать расторжения договора и возмещения понесенного им реального ущерба (ч. 2 ст. 694 ГК РФ). Передача вещи в безвозмездное пользование не является основанием для изменения или прекращения прав третьих лиц на эту вещь (ч. 1 ст. 694 ГК РФ).

Обязанность ссудополучателя по содержанию вещи заключается в поддержании вещи, полученной в безвозмездное пользование, в исправном состоянии, включая осуществление текущего и капитального ремонта, и принятии на себя всех расходов на ее содержание, если иное не предусмотрено договором безвозмездного пользования (ст. 695 ГК РФ). Возложение законом на ссудополучателя обязанностей по осуществлению капитального ремонта также показывает различие между возмездным договором аренды и безвозмездным договором ссуды.

Ссудополучатель обязан пользоваться переданной ему в безвозмездное пользование вещью в соответствии с условиями договора, а если такие условия в договоре не установлены, то в соответствии с назначением вещи. При нарушении этой обязанности ссудодатель имеет право потребовать расторжения договора и возмещения убытков (п. 2 ст. 689, п.п. 1, 3 ст. 615 ГК РФ).

Ссудополучатель имеет право производить улучшения в имуществе, переданном ему в безвозмездное пользование. Произведенные ссудополучателем отделимые улучшения являются его собственностью, если иное не предусмотрено договором ссуды. Если ссудополучатель без согласия ссудодателя произведет неотделимые улучшения в переданной ему вещи, то стоимость таких улучшений возмещению не подлежит (п. 2 ст. 689, п. 3 ст. 623 ГК РФ). По общему правилу ссудополучатель не имеет права вносить в вещь, переданную ему в безвозмездное пользование, неотделимые улучшения. Однако нет правовых препятствий к тому, что такое право может быть оговорено сторонами в договоре ссуды с определением возможности ссудополучателя получить возмещение за такие улучшения.

Переоборудование, переоснащение, перепланировка и иные изменения в предмете ссуды возможны с согласия ссудодателя с соблюдением норм публичного права.

В период нахождения вещи, переданной в безвозмездное пользование, у ссудополучателя риск случайной гибели или случайного повреждения этой вещи лежит на нем, если:

* вещь погибла или была испорчена в связи с тем, что ссудополучатель использовал ее не в соответствии с договором безвозмездного пользования или назначением вещи;
* ссудополучатель передал ее третьему лицу без согласия ссудодателя (при согласии ссудодателя риск падает на ссудодателя);
* с учетом фактических обстоятельств ссудополучатель мог предотвратить ее гибель или порчу, пожертвовав своей вещью, но предпочел сохранить свою вещь (ст. 696 ГК РФ).

Во всех иных случаях, когда ссудополучатель использовал вещь, переданную ему в безвозмездное пользование, добросовестно, с проявлением полной внимательности и заботливости в соответствии с условиями договора и назначением вещи, риск случайной гибели вещи падает на собственника вещи (ст. 211 ГК РФ).

Если в период нахождения вещи в пользовании ссудополучателя будет иметь место причинение вреда третьему лицу в результате использования вещи, то по общему правилу ответственность за такой вред несет ссудодатель, если не докажет, что вред причинен вследствие умысла или грубой неосторожности ссудополучателя или лица, у которого эта вещь оказалась с согласия ссудодателя (ст. 697 ГК РФ). Однако следует иметь в виду, что если вещь, переданная в безвозмездное пользование, является источником повышенной опасности и в результате ее фактической эксплуатации персоналом ссудополучателя третьему лицу причинен вред, то согласно ч. 2 п. 1 ст. 1079 ГК РФ такой вред должен быть возмещен ссудополучателем как титульным владельцем источника повышенной опасности. Если же вещь, являющаяся источником повышенной опасности, передается в безвозмездное пользование ссудополучателю с экипажем, состоящим из лиц, являющихся работниками ссудодателя и осуществляющим эксплуатацию вещи в пользу ссудополучателя, то за вред, причиненный третьим лицам в результате такой эксплуатации, ответственность будет нести ссудодатель.

## Изменение, расторжение и прекращение договора ссуды

Порядок изменения, расторжения и прекращения договора ссуды подчинен общим нормам гражданского законодательства, за исключениями, предусмотренными нормами гл. 36 ГК РФ.

Порядок изменения сторон в договоре ссуды определен в ст. 700 ГК РФ. Ссудодатель как собственник вправе произвести отчуждение вещи или передать ее в возмездное пользование третьему лицу. При этом к новому собственнику или пользователю переходят права по ранее заключенному договору ссуды, а его права в отношении вещи обременяются правами ссудополучателя. В случае смерти гражданина-ссудодателя либо реорганизации или ликвидации юридического лица — ссудодателя права и обязанности ссудодателя по договору ссуды переходят к наследнику (правопреемнику) или к другому лицу, к которому перешло право собственности на вещь или иное право, на основании которого вещь была передана в безвозмездное пользование.

В случае реорганизации юридического лица — ссудополучателя его права и обязанности по договору переходят к юридическому лицу, являющемуся его правопреемником, если иное не предусмотрено договором.

Если ссудополучателем является гражданин, то в случае его смерти право на безвозмездное пользование вещью, полученное им по договору ссуды, не входит в наследственную массу даже тогда, когда вещь, переданная во временное пользование, является недвижимой, что отличает это право от арендного права на недвижимость (см. для сравнения п. 2 ст. 617 ГК РФ).

Смерть гражданина-ссудополучателя и равно ликвидация юридического лица — ссудополучателя являются основаниями для прекращения договора ссуды, если иное не предусмотрено договором (ст. 701 ГК РФ).

Отказ от договора ссуды, заключенного без указания срока, может совершиться в любое время. Для этого любая из сторон договора ссуды обязана известить другую сторону об отказе от договора за один месяц, если договором не предусмотрен иной срок извещения (п. 1 ст. 699 ГК РФ). В договоре ссуды, заключенном с указанием срока его действия, право отказа от договора до истечения срока имеет только ссудополучатель, если иное не предусмотрено самим договором ссуды. При этом ссудополучатель должен известить ссудодателя об отказе от договора за один месяц, если договором не предусмотрен иной срок извещения.

По требованию ссудодателя срочный договор ссуды может быть расторгнут в случаях, предусмотренных ст. 698 ГК РФ, вследствие неправомерных действий ссудополучателя, а именно когда ссудополучатель:

* использует вещь не в соответствии с договором или назначением вещи;
* не выполняет обязанностей по поддержанию вещи в исправном состоянии или ее содержанию;
* существенно ухудшает состояние вещи;
* без согласия ссудодателя передает вещь третьему лицу.

По требованию ссудополучателя срочный договор ссуды может быть расторгнут в случаях, когда:

* обнаружены недостатки, делающие нормальное использование вещи невозможным или обременительным, о наличии которых ссудополучатель не знал и не мог знать в момент заключения договора;
* вещь в силу обстоятельств, за которые ссудополучатель не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования;
* при заключении договора ссудодатель не предупредил ссудополучателя о правах третьих лиц на передаваемую вещь;
* ссудодателем не исполнена обязанность передать вещь либо ее принадлежности и относящиеся к ней документы.

Досрочное расторжение договора ссуды по требованию одной из сторон при наличии возражений с другой стороны осуществляется по решению суда в порядке, установленном п. 2 ст. 450 ГК РФ.

Истечение срока договора ссуды не влечет его автоматического прекращения. Если ссудополучатель продолжает пользоваться вещью по истечении срока действия договора при отсутствии возражений со стороны ссудодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок (п. 2 ст. 689, п. 2 ст. 621 ГК РФ).

При отказе от договора ссуды, его расторжении, прекращении по иным основаниям (например, в связи с истечением срока договора) на ссудополучателе, получившем вещь в безвозмездное пользование, лежит обязанность по возврату этой вещи ссудодателю. Вещь должна быть возвращена ссудодателю в том состоянии, в каком ссудополучатель ее получил в пользование с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором ссуды. Если ссудополучатель представляет к возврату вещь в состоянии, не соответствующем условиям договора, с ухудшением ее качественного состояния, допускает просрочку в возврате вещи, то убытки, которые понесет в связи с этим ссудодатель, должны возмещаться в порядке, предусмотренном договором ссуды, или в общем порядке.

# Заключение

Все рассмотренные договоры имеют особый предмет, в качестве которого всегда выступают индивидуально-определённые и непотребляемые вещи, подлежащие возврату первоначальному владельцу по истечении срока договора. Деньги не могут быть предметом этих договоров. Передача денег или иного потребляемого имущества с обязательством возврата того же количества материальных ценностей оформляется договором займа, в котором имущество переходит в собственность заемщика.

Передача имущества представляет собой одну из форм распоряжения имуществом. Поэтому ещё одна общая черта названных договоров состоит в том, что лицо, передающее имущество, должно обладать необходимым правомочием по его распоряжению.

Содержание договоров по передаче имущества во временное пользование складывается из взаимных прав и обязанностей сторон: по передаче имущества пользователю, по возврату имущества, по поддержанию имущества в надлежащем состоянии, а в возмездных договорах, также по оплате его использования.

Таким образом, все они представляют собой возникшие по соглашению сторон обязательства по временной передаче владельцами своего индивидуально-определённого и непотребляемого имущества для хозяйственного или иного использования другим лицам за плату или безвозмездно.

# Список источников и литературы:

## Нормативные акы:

* ФЗ от 11 июня 2003 года N 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» // Собрание законодательства РФ от 16.06.2003 г. N 24. Ст. 2249.
* ФЗ от 24 июля 2002 года N 101-ФЗ « Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // Российская газета. 2002. 27 июля.
* ФЗ от 29.01.2002 N 10-ФЗ "О внесении изменений и дополнений в федеральный закон "О лизинге" // Собрание законодательства РФ от 04 февраля 2002 г. N 5. Ст. 376.
* Земельный кодекс РФ от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ // Собрание законодательства РФ от 29 октября 2001 г. N 44. Ст. 4147.
* ФЗ от 29 октября 1998 г. N 164-ФЗ "О лизинге" // Собрание законодательства Российской Федерации от 2 ноября 1998 г. N 44. Ст. 5394.
* ФЗ от 15 апреля 1998 года N 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» // Собрание законодательства РФ от 20.04.1998 г. N 16. Ст. 1801.
* ФЗ от 8 февраля 1998 г. N 16-ФЗ "О присоединении Российской Федерации к Конвенции УНИДРУА о международном финансовом лизинге" // Собрание законодательства Российской Федерации от 16 февраля 1998 г. N 7. Ст. 787.
* Лесной кодекс РФ от 29 января 1997 г. N 22-ФЗ // Собрание законодательства РФ от 03 февраля 1997 г. N 5. Ст. 610.
* Гражданский кодекс РФ. Ч. 2, от 26 января 1996 г. N 14-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации от 29 января 1996 г. N 5. Ст. 410.
* Водный кодекс РФ от 16 ноября 1995 г. N 167-ФЗ // Собрание законодательства РФ от 20 ноября 1995 г. N 47. Ст. 4471.
* Гражданский кодекс РФ. Ч. 1, от 30 ноября 1994 г. N 51-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации от 5 декабря 1994 г. N 32. Ст. 3301.
* Постановление Правительства РФ от 30 декабря 2002 г. N 940 «О полномочиях федеральных органов исполнительной власти по осуществлению прав собственника имущества федерального государственного унитарного предприятия» // Собрание законодательства РФ от 06.01.2003. N 1. Ст. 133.
* Закон СПб от 09 декабря 2003 N 676-101 "О бюджете Санкт-Петербурга на 2004 год" // Вестник Законодательного Собрания Санкт-Петербурга. 2004. N 1.
* Закон СПб от 18 сентября 1997 года N 149-51 «О порядке определения арендной платы за нежилые помещения, арендодателем которых является Санкт-Петербург» // Вестник Администрации Санкт-Петербурга. 1997. N 10.
* Распоряжение Губернатора Санкт-Петербурга от 22 декабря 1997 г. N 1291-р «О методике определения уровня арендной платы за объекты нежилого фонда» // Вестник Администрации Санкт-Петербурга. 1998. N 2.
* Распоряжение Администрации Санкт-Петербурга от 04.04.2003 N 600-ра «О мерах по реализации федерального закона "О государственных и муниципальных унитарных предприятиях"» // Информационный бюллетень Администрации Санкт-Петербурга. 2003. N 14.
* Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 16 февраля 2001 г. № 59 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением ФЗ РФ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"» // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2001. № 4.
* Информационное письмо Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 1 июня 2000 г. N 53 «О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений» // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2000. N 7.
* Постановление Президиума ВАС РФ от 02 июля 1996 г. № 678/96 // http://arbitr.garant.ru//public/document.asp?no=2206456

## Литература:

* Брагинский М. И., Витрянский В. В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. – М.: "Статут", 2000.
* Витрянский В. В. Договор аренды и его виды. - М.: СТАТУТ, 1999.
* Гражданское право. В 2-х томах. Том 2. Учебник / Под ред. Е. А. Суханова. – М.: Издательство БЕК, 1994.
* Гражданское право. Том 2. Учебник. Изданье третье, переработанное и дополненное / Под ред. А. П. Сергеева, Ю. К. Толстого. – М.: «ИПБОЮЛ Л. В. Рожников», 2001.
* Гражданское право. Часть вторая: Учебник / Под общ. ред. А. Г. Калпина. – М.: Юристъ, 1999.
* Постатейный комментарий к части второй Гражданского кодекса Российской Феерации. / Гуев А. Н. – М.: ИНФРА∙М, 2000.
* Суханов Е. А. Гражданское право: В 2 т. Том 2. Полутом 1. - М.: Издательство БЕК, 2002.
1. См. Гражданский кодекс РФ. Ч. 2, от 26 января 1996 г. N 14-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации от 29 января 1996 г. N 5. Ст. 410 [↑](#footnote-ref-1)
2. Федеральный закон от 29 октября 1998 г. N 164-ФЗ "О лизинге" // Собрание законодательства Российской Федерации от 2 ноября 1998 г. N 44. Ст. 5394. [↑](#footnote-ref-2)
3. См. ФЗ от 8 февраля 1998 г. N 16-ФЗ "О присоединении Российской Федерации к Конвенции УНИДРУА о международном финансовом лизинге" // Собрание законодательства Российской Федерации от 16 февраля 1998 г. N 7. Ст. 787. [↑](#footnote-ref-3)
4. См. Гражданский кодекс РФ. Ч. 1, от 30 ноября 1994 г. N 51-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации от 5 декабря 1994 г. N 32. Ст. 3301. [↑](#footnote-ref-4)
5. ФЗ от 29.01.2002 N 10-ФЗ "О внесении изменений и дополнений в федеральный закон "О лизинге" // Собрание законодательства РФ от 04 февраля 2002 г. N 5. Ст. 376. [↑](#footnote-ref-5)
6. Лесной кодекс РФ от 29 января 1997 г. N 22-ФЗ // Собрание законодательства РФ от 03 февраля 1997 г. N 5. Ст. 610. [↑](#footnote-ref-6)
7. Земельный кодекс РФ от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ // Собрание законодательства РФ от 29 октября 2001 г. N 44. Ст. 4147. [↑](#footnote-ref-7)
8. ФЗ от 24 июля 2002 года N 101-ФЗ « Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // Российская газета. 2002. 27 июля. [↑](#footnote-ref-8)
9. ФЗ от 15 апреля 1998 года N 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» // Собрание законодательства РФ от 20.04.1998 г. N 16. Ст. 1801, [↑](#footnote-ref-9)
10. ФЗ от 11 июня 2003 года N 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» // Собрание законодательства РФ от 16.06.2003 г. N 24. Ст. 2249. [↑](#footnote-ref-10)
11. См. ст. 41 Водного кодекса РФ от 16 ноября 1995 г. N 167-ФЗ // Собрание законодательства РФ от 20 ноября 1995 г. N 47. Ст. 4471. [↑](#footnote-ref-11)
12. См. п. 1 постановления Правительства РФ от 30 декабря 2002 г. N 940 «О полномочиях федеральных органов исполнительной власти по осуществлению прав собственника имущества федерального государственного унитарного предприятия» // Собрание законодательства РФ от 06.01.2003. N 1. Ст. 133. [↑](#footnote-ref-12)
13. См. п. 3 Положения об организации работы исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга по вопросам, связанным с осуществлением Санкт-Петербургом прав собственника имущества государственных унитарных предприятий, утвержденное распоряжением Администрации Санкт-Петербурга от 04.04.2003 N 600-ра «О мерах по реализации федерального закона "О государственных и муниципальных унитарных предприятиях"» // Информационный бюллетень Администрации Санкт-Петербурга. 2003. N 14. [↑](#footnote-ref-13)
14. См. Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2000. N 7. [↑](#footnote-ref-14)
15. См. п. 8 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 16 февраля 2001 г. № 59 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением ФЗ РФ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"» // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2001. № 4. [↑](#footnote-ref-15)
16. См. п. 10 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 16 февраля 2001 г. № 59. [↑](#footnote-ref-16)
17. См. п. 14 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 16 февраля 2001 г. № 59. [↑](#footnote-ref-17)
18. Оригинал документа см. http://arbitr.garant.ru//public/document.asp?no=2206456 [↑](#footnote-ref-18)
19. См. ст. 1 Закона СПб от 18 сентября 1997 года N 149-51 «О порядке определения арендной платы за нежилые помещения, арендодателем которых является Санкт-Петербург» // Вестник Администрации Санкт-Петербурга". 1997. N 10. [↑](#footnote-ref-19)
20. См. Распоряжение Губернатора Санкт-Петербурга от 22 декабря 1997 г. N 1291-р «О методике определения уровня арендной платы за объекты нежилого фонда» // Вестник Администрации Санкт-Петербурга. 1998. N 2. [↑](#footnote-ref-20)
21. См. ст. 3 Закона СПб от 18 сентября 1997 года N 149-51 [↑](#footnote-ref-21)
22. Закон СПб от 09 декабря 2003 N 676-101 "О бюджете Санкт-Петербурга на 2004 год" // Вестник Законодательного Собрания Санкт-Петербурга. 2004. N 1. [↑](#footnote-ref-22)
23. Витрянский В. В. Договор аренды и его виды. - М.: СТАТУТ, 1999. С. 203 [↑](#footnote-ref-23)
24. См. п. 2 ст. 26 ЗК РФ [↑](#footnote-ref-24)