**Министерство внутренних дел Российской Федерации**

**Белгородский юридический институт**

**Кафедра гражданско-правовых дисциплин**

# Дисциплина «Гражданское право»

## *Реферат*

На Тему: «Договор проката»

***Подготовил:***

Слушатель 345 группы

Конев П.Л.

***Проверил:***

Преподаватеть кафедры

Стеклов И.А.

**Белгород 2008**

Понятие договора проката

Термин "прокат" употреблялся еще в российском дореволюционном праве. Этим словом именовался обычно наем движимого имущества, прежде всего мебели, одежды и т.п. В советский период развития государства появилась особая разновидность договора имущественного найма - бытовой прокат. При этом под договором бытового проката понимался договор найма предметов домашнего обихода, музыкальных инструментов, мебели, спортивного инвентаря, легковых автомобилей и другого имущества личного пользования, предоставляемого гражданину организациями (ст. 277, 294 и др. ГК 1964 г.).

1. Согласно ГК договор проката представляет собой вид договора аренды, по которому арендодатель, сдающий имущество в аренду в качестве постоянной предпринимательской деятельности, обязуется предоставить арендатору движимое имущество за плату во временное владение и пользование (п. 1 ст. 626 ГК).

Договор проката возмездный, взаимный (синаллагматический), консенсуальный. Он относится к публичным договорам.

Выделение его в отдельный вид договора аренды обусловлено следующими квалифицирующими признаками: особый субъектный состав, особенности в предмете договора, публичный характер договора.

Согласно ст. 625 ГК к договору проката применяются положения ГК об этом виде договора (ст. 626 - 631 ГК), общие положения ГК о договоре аренды, если иное не предусмотрено § 2 гл. 34 ГК. В случаях когда на стороне арендатора выступает гражданин, приобретающий имущество не для предпринимательских целей, к отношениям сторон применяется также Закон "О защите прав потребителей", хотя в нем отсутствуют специальные нормы о прокате и терминология этого Закона не охватывает отношения проката. Как известно, в нем в качестве субъектов указываются лишь изготовитель, продавец, исполнитель. Однако это не препятствует применению к договору проката норм, сформулированных в гл. 1 Закона "О защите прав потребителей".

Договоры проката, арендаторами по которым выступают граждане-потребители, могут быть урегулированы постановлениями Правительства, в том числе утвержденными Правительством типовыми договорами или правилами проката отдельных видов имущества. Подобное утверждение основано на Законе "О защите прав потребителей", в ст. 1 которого допускается возможность регулирования отношений в области защиты прав потребителей не только законами, но и иными правовыми актами (указами Президента, постановлениями Правительства РФ). В то же время регламентация отношений по защите прав потребителей изъята из компетенции ведомственных федеральных органов исполнительной власти. Правительство РФ не вправе поручать этим органам принимать акты, содержащие нормы о защите прав потребителей (п. 2 ст. 1 Закона "О защите прав потребителей").

2. Стороны договора. В качестве арендодателя в договоре проката выступает специальный субъект - лицо, занимающееся предпринимательской деятельностью, но не любое. Это может быть юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, которые сдают имущество в аренду в качестве постоянной предпринимательской деятельности. Эти лица специально приобретают (производят) имущество на свой риск для его последующей неоднократной, возмездной передачи во временное владение и пользование. Иными словами, речь идет о лицах, профессионально занимающихся прокатом имущества: видеокассет, компакт-дисков, бытовой техники, спортивного инвентаря и т.п. Сдача имущества в прокат для них может быть как основным видом деятельности (например, для ателье по прокату бытовой техники), так и дополнительным либо одним из основных. Так, широко применяется прокат сейфов гостиницами, домами отдыха, спортивного инвентаря спортивными клубами, свадебных нарядов свадебными салонами и др. Но в любом случае деятельность арендодателя должна носить постоянный характер. Разовая сделка по сдаче в аренду движимого имущества договора проката не составляет. Если, к примеру, строительная организация передает своему сотруднику внаем компьютер для написания дипломной работы, то их отношения будут регулироваться общими положениями об аренде, а не нормами о договоре проката.

Арендатором может быть как гражданин (в том числе индивидуальный предприниматель), так и юридическое лицо. ГК не содержит каких-либо специальных правил, ограничивающих права субъектов имущественного оборота на получение в прокат имущества. Условием их участия в отношениях по прокату выдвигается цель приобретения имущества - использование его для потребительских целей, если иное не предусмотрено договором или не вытекает из существа обязательства (п. 1 ст. 626). Поэтому следует сделать вывод о том, что в качестве арендаторов чаще всего выступают граждане, приобретающие имущество, предназначенное для личного, семейного, домашнего и иного подобного использования. При этом они пользуются не только правами стороны договора, но и правами потребителя, предоставленными Законом "О защите прав потребителей". Юридические лица и индивидуальные предприниматели выступают в этой роли нечасто, поскольку реже используют имущество в подобных целях. Так, приобретение названными лицами у предпринимателя, профессионально занимающегося прокатом, во временное пользование имущества для обеспечения, к примеру, их деятельности в качестве организации или индивидуального предпринимателя (оргтехники, бытовой техники, мебели и т.п.) или для удовлетворения интересов своих работников (например, холодильника в офис) будет регулироваться нормами о прокате.

3. Форма договора проката только письменная (п. 2 ст. 626 ГК). Это правило действует (в изъятие из п. 1 ст. 609 ГК) независимо от срока договора и его субъектного состава, т.е. и в отношении физических лиц. Обычно передача вещей по договору проката оформляется путем составления квитанции-обязательства, подписанной обеими сторонами. Несоблюдение письменной формы договора не влечет его недействительности. В случае спора наступают последствия, предусмотренные ст. 162 ГК.

Порядок заключения договора проката подчиняется правилам ст. 426 ГК о заключении публичных договоров.

Предметом договора проката выступает только движимое имущество, в том числе и те из транспортных средств, которые не относятся к предмету договора аренды транспортных средств (подробнее об этом см. § 3 настоящей главы). Характерно, что оно приобретается арендодателем исключительно с целью передачи его в последующем в аренду. В его натуральной форме оно не требуется арендодателю. Это могут быть как вещи бытового назначения, так и вещи, не предназначенные для использования в быту.

Поскольку в п. 1 ст. 626 ГК установлена презумпция использования приобретаемого в прокат имущества для потребительских целей, как правило, это все же вещи бытового назначения: различные предметы домашнего обихода (телевизоры, холодильники, швейные и стиральные машины и т.д.), музыкальные инструменты, спортивно-туристский инвентарь и т.д. Что касается проката вещей, не предназначенных для бытового использования (к примеру, приборов, оборудования и других технических средств), то ГК не содержит каких-либо специальных правил, ограничивающих прокат подобных вещей. Более того, в советский период существовал прокат приборов, оборудования и других технических средств, осуществляемый территориальными органами системы Госснаба СССР. Подобный вывод подтверждается и положением п. 1 ст. 626 ГК о том, что сдаваемые напрокат вещи могут использоваться не только в потребительских, но и в иных целях, если это предусмотрено в договоре или вытекает из существа обязательства. К непотребительским могут быть отнесены, к примеру, цели обеспечения функционирования юридического лица в качестве организации. Подобная цель, учитывая принцип свободы договора, может быть прямо названа в договоре проката. Предметом договора проката могут быть вещи небытового назначения, оргтехника, офисная мебель и т.п. Непотребительские цели использования могут вытекать и из существа обязательства в тех случаях, когда объектом обязательства выступают вещи, не предназначенные для бытового использования (приборы и другие технические средства). Потребность в подобных вещах вполне вероятна не только у некоммерческой организации, но и у лиц, занимающихся предпринимательской деятельностью (в частности, у предпринимателей, занимающихся торговлей на рынках, при получении весов напрокат). Следовательно, непотребительские цели могут быть и предпринимательскими.

Следует, однако, отметить, что в литературе высказано и противоположное суждение. Его сторонники полагают, что возможность использования сдаваемого в прокат имущества для извлечения прибыли исключается.

Предмет проката передается "во владение и пользование" (п. 1 ст. 626 ГК). Следовательно, отношения по предоставлению права пользования имуществом с сохранением права владения за арендодателем правилами о договоре проката не регулируются. Например, при предоставлении гражданину в пользование компьютера в Интернет-центре отношения сторон будут регулироваться общими положениями об аренде, а не о прокате.

4. Арендная плата по договору проката устанавливается только в виде определенных в твердой денежной сумме платежей (ст. 630 ГК). Это положение представляет собой исключение из общего правила ст. 614 ГК о многовариантности видов арендной платы.

Досрочный возврат арендуемого имущества является основанием для прекращения обязанности арендатора по выплате арендной платы и возвращения ему той ее части, которая выплачена за период, в течение которого арендатор имуществом не пользовался (п. 2 ст. 630 ГК).

Защищая интересы предпринимателей, обслуживающих при передаче имущества в прокат многочисленную клиентуру, ГК закрепляет за ними право на взыскание с арендатора задолженности по арендной плате в упрощенном (внесудебном) бесспорном порядке на основе исполнительной надписи нотариуса (п. 3 ст. 630 ГК).

Как способ обеспечения обязанности по уплате арендной платы по договору проката, на практике широко применяется залог наличных денежных средств.

Договор проката - краткосрочный. Его предельный срок - 1 год (п. 1 ст. 627 ГК). Распространены почасовые, суточные, месячные сроки договора (в частности, при сдаче имущества напрокат в гостиницах, зонах отдыха и т.д.).

Согласно ст. 627 ГК к договору проката не применяются правила ст. 621 о возобновлении договора аренды на неопределенный срок и о преимущественном праве добросовестного арендатора на заключение договора на новый срок. Указанное правило, однако, не лишает арендатора возможности заключить договор повторно, но на общих условиях.

5. Права и обязанности сторон. Учитывая публичный характер договора проката, а также то обстоятельство, что арендодатель профессионально занимается прокатом, ГК возлагает на него ряд дополнительных обязанностей. Так, арендодатель обязан проверить исправность арендуемого имущества в присутствии арендатора и ознакомить его с правилами эксплуатации имущества либо выдать ему письменные инструкции о пользовании этим имуществом (ст. 628 ГК). Проверка арендодателем исправности сдаваемого имущества в присутствии арендатора не лишает последнего права доказывать наличие в имуществе, переданном в его пользование, недостатков, не оговоренных арендодателем, а также не обнаруженных при проверке.

При обнаружении арендатором недостатков сданного в аренду имущества арендодатель не позже чем в десятидневный срок со дня получения заявления арендатора обязан устранить обнаруженные арендатором недостатки в сданном в аренду имуществе либо заменить его аналогичным имуществом в исправном состоянии. Вместе с тем, если арендодателю удастся доказать, что недостатки в арендованном имуществе возникли в результате нарушения арендатором правил эксплуатации и содержания имущества, арендодатель вправе потребовать возмещения за счет арендатора стоимости ремонта и транспортировки имущества (ст. 629 ГК).

Обязанностью арендодателя является производство не только капитального, но и текущего ремонта сданного в прокат имущества. Это правило основано как на предположении об отсутствии у арендатора необходимых познаний и технических средств, так и на краткосрочном характере владения и пользования арендованным имуществом.

Что касается обязанностей арендатора по договору проката, то они сводятся к своевременному перечислению арендной платы и соблюдению правил пользования арендованным имуществом. Кроме того, поскольку предоставленное напрокат имущество может использоваться арендатором, во-первых, краткосрочно, во-вторых, прежде всего для потребительских целей, то из существа правоотношения вытекает обязанность арендатора пользоваться имуществом лично. В связи с этим ГК в императивной форме запрещает арендатору сдавать это имущество в субаренду, передавать свои права и обязанности по договору проката другим лицам, предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, передавать арендные права в качестве залога или вклада в уставный (складочный) капитал хозяйственного общества (товарищества) либо паевого взноса в производственные кооперативы (п. 2 ст. 631 ГК).

6. Ответственность. Регулирование отношений по прокату с участием граждан-потребителей правовыми актами о защите прав потребителей позволяет выделить особенности применения ответственности арендодателя и других способов защиты этой категории арендаторов. Согласно Закону "О защите прав потребителей" нарушение прав арендатора-потребителя влечет за собой, в частности, компенсацию морального вреда в случае нарушения не только нематериальных благ, но и имущественных интересов (ст. 15 Закона). В отличие от общего правила о презумпции зачетного характера неустойки (ст. 394 ГК) при причинении убытков потребителю неустойка предполагается штрафной (п. 2 ст. 13 Закона). Уплата неустойки или возмещение убытков (в изъятие из правила п. 2 ст. 396 ГК) не освобождают арендодателя от исполнения возложенных на него обязательств в натуре перед потребителем (п. 3 ст. 13 Закона).

Дополнительной защитой интересов потребителя служат правила п. 3 и 6 ст. 13 Закона "О защите прав потребителей", направленные на стимулирование добровольного порядка удовлетворения требований потребителя и недопустимость доведения до судебного разбирательства его бесспорных требований об уплате неустойки (пени). При удовлетворении судом законных требований потребителя помимо гражданско-правовой ответственности перед потребителем суд вправе возложить на арендодателя административную ответственность за несоблюдение добровольного порядка удовлетворения требований потребителя.

7. Расторжение договора. В изъятие из общих положений о расторжении договора аренды ГК не ограничивает право арендатора отказаться от договора какими-либо особыми основаниями. Арендатор вправе в любое время односторонним заявлением арендодателю отказаться от исполнения договора проката без объяснения мотивов отказа (п. 3 ст. 627 ГК). Достаточно лишь письменно предупредить арендодателя об этом намерении не менее чем за 10 дней. Это не исключает, однако, права арендатора расторгнуть договор проката по основаниям, указанным, в частности, в ст. 620 ГК.

Договор проката по требованию арендодателя расторгается по общим правилам о расторжении договора аренды.

Договор аренды транспортных средств

1. Аренда транспортных средств представляет собой один из видов договора имущественного найма (аренды). Основанием для выделения этого вида аренды послужила надобность в принятии ряда специальных норм, в которых учитывалась бы специфика временного предоставления за плату во владение и пользование определенного имущества - транспортного средства. Предоставление транспортного средства может сопровождаться оказанием услуг по управлению им и по технической эксплуатации. В зависимости от этого аренда транспортных средств разделяется на две разновидности - аренда транспортного средства с экипажем (ст. 632 - 641 ГК) и аренда транспортного средства без экипажа (ст. 642 - 649 ГК).

Помимо правил, содержащихся в § 3 гл. 34 ГК, особенности аренды отдельных видов транспортных средств могут быть отражены в транспортных уставах и кодексах (ст. 641, 649 ГК). В настоящее время такие правила содержатся в КТМ и в КВВТ.

В отличие от прежнего законодательства в ныне действующем КТМ регулированию отношений по аренде судна с экипажем, с одной стороны, и без экипажа, с другой, посвящены правила, содержащиеся в разных главах КТМ. В гл. X содержатся правила, регулирующие фрахтование судна на время с экипажем (тайм-чартер); в гл. XI - правила, относящиеся к фрахтованию судна без экипажа (бербоут-чартер).

В КВВТ правила, регулирующие отношения по аренде судов внутреннего водного транспорта, помещены в гл. X "Аренда судов".

Договор аренды транспортного средства двусторонне обязывающий: арендодатель обязан предоставить определенное имущество, а арендатор - внести за это соответствующую плату. Поскольку транспортное средство предоставляется арендатору за плату, договор является возмездным.

Транспортное средство предоставляется арендатору на время, по истечении которого он обязан возвратить его арендодателю. Поэтому договор аренды транспортных средств должен быть признан срочным.

Наконец, права и обязанности по договору возникают с момента достижения сторонами соглашения по его существенным условиям. Следовательно, он является консенсуальным.

В понимании предмета договора в зависимости от того, о какой его разновидности идет речь - аренде с экипажем (п. 2) или без экипажа (п. 3), есть известные различия.

2. Согласно п. 1 ст. 632 ГК по договору аренды (фрахтования на время) арендодатель предоставляет арендатору транспортное средство с экипажем во временное владение и пользование и оказывает своими силами услуги по управлению им и по его технической эксплуатации. Речь, таким образом, идет как о господстве над имуществом (владении), так и об извлечении его полезных свойств (пользовании). Однако в абз. 1 ст. 606 ГК предусматривается и возможность предоставления имущества только в пользование арендатора без передачи его во владение. Именно к такому виду аренды относит КТМ договор фрахтования судна на время (тайм-чартер), по которому судовладелец обязуется предоставить фрахтователю судно и услуги членов экипажа в пользование на определенный срок для перевозок грузов, пассажиров или иных целей торгового мореплавания (ст. 198). Таким образом, в КТМ предусмотрена передача арендатору (фрахтователю) судна только во временное пользование. Эксплуатация транспортного средства в подобных случаях может осуществляться в любых целях, для которых используется транспорт данного вида. Так, морское судно может быть использовано для перевозок грузов, пассажиров или для иных целей торгового мореплавания (ст. 198 КТМ); воздушное судно - для воздушных перевозок пассажиров, багажа, груза, почты, выполнения авиационных работ и т.п. (ст. 9 ВК).

Что касается правомочия владения транспортным средством, то оно не выходит из владения арендодателя. Члены экипажа остаются его работниками. Его распоряжения, касающиеся управления и технической (на водном транспорте - навигационно-технической) эксплуатации транспортного средства, обязательны для руководителя (капитана) экипажа и всех остальных его членов. При их посредстве он осуществляет владение транспортным средством.

Подтверждением этого может быть возложение на арендодателя ответственности за вред, причиненный транспортным средством (ст. 640 ГК). Такая ответственность наступает в соответствии с правилами, предусмотренными гл. 59 ГК. В силу ст. 1079 ГК она может быть возложена, в частности, на лицо, владеющее источником повышенной опасности. Таким лицом в ст. 640 ГК признан арендодатель.

Наряду с предоставлением имущества в пользование как первым элементом договора его вторым элементом служит оказание услуг по управлению транспортным средством и его технической эксплуатации. Оказание таких услуг выходит за пределы предмета аренды и сближает рассматриваемый договор с договорами об оказании услуг, результаты которых не имеют вещественной формы. Этот элемент отражается и на правовом регулировании иных отношений, возникающих при аренде транспортного средства с экипажем. Например, на арендодателя возлагается обязанность как текущего, так и капитального ремонта транспортного средства и предоставления необходимых принадлежностей (ст. 634 ГК), тогда как при аренде иного имущества проведение текущего ремонта, если иное не установлено законом или договором аренды, входит в обязанности арендатора (п. 2 ст. 616 ГК).

Учитывая своеобразие договора аренды транспортного средства с предоставлением услуг по его управлению и технической эксплуатации, некоторые ученые применительно к этому договору в торговом мореплавании (тайм-чартер) делали вывод о самостоятельном, особом его характере. В ГК основным элементом договора аренды признается предоставление арендатору имущества во временное владение и пользование или во временное пользование (ст. 606). Исходя из первого и наиболее важного элемента, этот договор отнесен к одному из видов аренды.

В изъятие из правила о форме и обязательности государственной регистрации общего договора аренды (ст. 609 ГК) договор аренды транспортного средства с экипажем безотносительно к сроку его действия и его субъектному составу должен быть заключен в письменной форме. При аренде морских, воздушных, а также судов внутреннего водного плавания договоры, как правило, заключаются с использованием отпечатанных типографским способом проформ (стандартных форм) чартеров. В проформе с учетом рода (вида) груза, направления перевозки и других факторов излагаются общие, как правило, постоянные условия аренды судна.

На морском транспорте наиболее широко применяется универсальная проформа фрахтования судна на время "Балтайм", разработанная в 1939 г., а затем в 1950 г. исправленная и дополненная. При найме судов, следующих из портов американского континента в Европу, используется проформа "Нью-Йорк продьюс", разработанная в 1913 г. и последний раз пересмотренная в 1946 г.

Хотя в ГК содержится требование письменного оформления договора аренды транспортного средства с экипажем, несоблюдение этого требования не влечет его недействительности. В случае спора стороны не могут в подтверждение договора и его условий ссылаться на свидетельские показания, но вправе приводить письменные и другие доказательства.

К недвижимому имуществу из транспортных средств относятся подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, а также суда внутреннего плавания. Однако правило о государственной регистрации договоров аренды недвижимого имущества (п. 2 ст. 609 ГК) к аренде транспортных средств с экипажем не применяется.

Договором аренды транспортного средства с экипажем предусмотрено предоставление имущества и услуг экипажа арендатору на определенное время. Срок их предоставления обозначается в договоре в виде календарного периода или времени, необходимого для достижения конкретной цели арендатора (одного или нескольких рейсов по перевозке груза, буксирной либо спасательной операции и т.д.). Поскольку такой договор является срочным, арендатор по истечении обусловленного времени обязан возвратить арендодателю соответствующее транспортное средство в том состоянии, в каком оно было им получено, исключая естественный износ. Согласно ст. 632 ГК правила о возобновлении договора аренды на неопределенный срок при отсутствии возражений арендодателя, а также о преимущественном праве арендатора на заключение договора аренды на новый срок к этому договору не применяются.

Передаваемое арендатору транспортное средство должно быть пригодным для немедленного использования. Это предполагает надлежащее техническое состояние транспортного средства, его прочность и исправность, надежность систем, конструкций, механизмов и приспособлений.

В понятие коммерческой пригодности входит также наличие с соответствующим сроком годности топлива (бункера), смазочных масел, обтирочных материалов, ветоши, в необходимых случаях - провизии и других запасов, вместительных и чистых грузовых или пассажирских помещений, нужных документов и т.п. Конкретным содержанием требование пригодности транспортного средства (на морском флоте - "мореходности") наполняется в зависимости от целей и срока аренды.

В течение всего срока действия договора арендодатель обязан поддерживать надлежащее состояние сданного в аренду транспортного средства, предоставляя все необходимые материалы и принадлежности и заменяя изношенные части и механизмы, проводя текущий и капитальный ремонт. К необходимым материалам и принадлежностям относятся топливо, смазочные масла, краска, инструменты и т.п.

Предоставление со стороны арендодателя услуг по управлению и технической эксплуатации транспортного средства имеет целью обеспечить его нормальное и безопасное использование в соответствии с условиями договора. Эта цель достигается путем укомплектования транспортного средства достаточным по численности и квалифицированным экипажем. Численность экипажа и его состав, квалификация входящих в него лиц должны отвечать обязательным правилам и нормам, действующим на транспорте данного вида. Если же в правилах такие нормативы не установлены, то экипаж должен отвечать требованиям обычной практики эксплуатации транспортного средства и условиям договора. Члены экипажа, допущенные к управлению транспортным средством, должны иметь соответствующие свидетельства, квалификационные документы, водительские права, а в необходимых случаях - дипломы об окончании специальных учебных заведений и присвоении им нужного класса или звания.

Экипаж с передачей транспортного средства арендатору оказывается в двойном подчинении. Оставаясь работником арендодателя и по-прежнему подчиняясь ему в вопросах управления и технической эксплуатации, члены экипажа обязаны также подчиняться распоряжениям арендатора, касающимся коммерческой эксплуатации транспортного средства. В частности, это относится к распоряжениям, направленным на обеспечение рентабельности использования арендуемого транспортного средства.

Оставаясь работодателем, лицо, сдающее в аренду транспортное средство, должно выплачивать заработную плату его экипажу, а также нести иные расходы по его содержанию (например, доставлять провиант, питьевую воду, предоставлять или оплачивать жилье и т.д.). Помимо этого, арендодатель принимает на себя и такую постоянную часть эксплуатационных расходов, как расходы по страхованию транспортного средства, и ответственность за ущерб, который может быть нанесен вследствие его эксплуатации.

Переменная часть эксплуатационных затрат - оплата топлива, смазочных масел и других материалов, расходуемых в процессе эксплуатации, налоги и сборы и т.п. - падают на арендатора. Правила об отнесении расходов по эксплуатации транспортного средства (ст. 635, 636 ГК) на ту или иную сторону договора носят диспозитивный характер. Это позволяет сторонам распределить расходы между ними иначе, чем это предусмотрено в ГК.

Помимо упомянутых расходов, арендатор обязан своевременно вносить арендную плату (на морском транспорте - фрахт).

Арендная плата обычно исчисляется из суточной или месячной ставки за соответствующее транспортное средство (на водном транспорте иногда из ставки за одну тонну водоизмещения судна в месяц). Степень эффективности и рентабельности его эксплуатации, в частности число выполненных в обусловленный период рейсов, количество перевезенных грузов и т.д., не отражается на размере арендной платы.

По общему правилу, относящемуся ко всем иным видам аренды, заключение арендатором договора субаренды возможно с согласия арендодателя. Но при аренде транспортного средства с экипажем арендатор, если договором не предусмотрено другое, вправе без согласия арендодателя сдавать транспортное средство в субаренду (п. 1 ст. 638 ГК). Условия субаренды транспортного средства предопределены договором его аренды. Срок субаренды не может превышать срока аренды. Субарендатор может пользоваться транспортным средством только в соответствии с его назначением, определенным в договоре аренды. Если по договору аренды транспортное средство может быть использовано лишь в определенном регионе, то и субарендатор не вправе вывести его за пределы этого региона.

Арендатор вправе от своего имени без согласия арендодателя заключать иные договоры, касающиеся коммерческой эксплуатации транспортного средства (договоры перевозки грузов, пассажиров и багажа, буксировки тех или иных объектов, спасания на море и др.). Такие договоры арендатор может заключить, если они не противоречат целям использования транспортного средства, указанным в договоре, а если такие цели не установлены - назначению транспортного средства.

Исходя из своей основной обязанности, арендодатель прежде всего несет ответственность за непредоставление арендатору обусловленного транспортного средства с экипажем в указанный срок, а если срок не указан - в разумный срок. При неисполнении этой обязанности арендатор вправе истребовать от него соответствующее транспортное средство и возмещения убытков, причиненных задержкой исполнения, либо расторжения договора и возмещения убытков, причиненных его неисполнением (п. 3 ст. 611 ГК).

Арендодатель отвечает также за неподдержание сданного в аренду транспортного средства в надлежащем состоянии, непроведение его текущего и капитального ремонта. В этом случае арендатор имеет право по своему выбору произвести ремонт и взыскать с арендодателя его стоимость или зачесть ее в счет арендной платы, или потребовать соответственно уменьшения арендной платы, либо расторжения договора и возмещения убытков.

Ответственность арендодателя за вред, причиненный третьим лицам арендованным транспортным средством, его механизмами, устройствами, оборудованием, регулируется правилами гл. 59 ГК.

Такую ответственность несет арендодатель. Освобождение от ответственности возможно лишь при возникновении вреда вследствие непреодолимой силы или умысла потерпевшего. Если вред причинен по вине арендатора, арендодатель вправе предъявить к нему регрессное требование о возмещении сумм, выплаченных третьим лицам. На него возлагается обязанность доказывания вины арендатора.

За неисполнение арендатором своей основной обязанности - уплаты вознаграждения арендодателю - установлена жесткая ответственность. Невнесение арендной платы более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа дает основание арендодателю требовать досрочного расторжения договора в судебном порядке. Такое право возникает у арендодателя только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок (ст. 619 ГК).

Арендодатель не имеет права на получение арендной платы лишь за время перерывов в эксплуатации транспортного средства, когда они произошли по причинам, за которые арендатор не отвечает. Если же арендодатель докажет, что транспортное средство выведено из эксплуатации ("иммобилизовано") по причинам, за которые арендатор отвечает в соответствии с законом или договором, последний не только не освобождается от обязанности вносить арендные платежи, но и возмещает арендодателю причиненные убытки.

Так же решается вопрос о праве на арендную плату и возмещение убытков в случае гибели транспортного средства. В договоре на арендатора может быть возложена обязанность возмещения убытков, причиненных арендодателю ввиду случайной гибели или случайного повреждения транспортного средства. При отсутствии такого условия все убытки, случайно причиненные гибелью или повреждением транспортного средства, в частности действием стихийных явлений, падают на арендодателя, поскольку согласно ст. 211 ГК риск случайной гибели или случайного повреждения имущества несет собственник. На арендатора может быть возложена обязанность возмещения таких убытков, если арендодатель докажет их происхождение по причинам, за которые арендатор несет ответственность в соответствии с законом или договором.

При заключении арендатором договоров коммерческой эксплуатации транспортного средства с третьими лицами он выступает по отношению к ним как перевозчик груза или пассажиров, буксировщик, спасатель и т.д. и несет ответственность перед своими контрагентами по условиям соответствующего договора.

Но ущерб контрагенту арендатора может быть причинен вследствие несоблюдения арендодателем условий аренды транспортного средства. Тогда, возместив ущерб своему контрагенту по условиям соответствующего договора (например, ущерб грузовладельцу по условиям коносамента), арендатор приобретает право на удовлетворение регрессного требования к арендодателю. Так, возместив как перевозчик грузовладельцу ущерб, причиненный несохранностью груза, арендатор вправе доказывать, что груз был поврежден вследствие неисправности транспортного средства в момент передачи судна. На этом основании он вправе добиваться удовлетворения регрессного иска, вытекающего из договора аренды.

3. По договору аренды транспортного средства без экипажа арендодатель предоставляет арендатору транспортное средство за плату во временное владение и пользование без оказания услуг по управлению им и его технической эксплуатации (ч. 1 ст. 642 ГК). Таким образом, в качестве предмета этого договора выступает передача арендатору индивидуально-определенного имущества без предоставления услуг экипажа. Но в отличие от обычной аренды оно предоставляется арендатору как транспортное средство для достижения целей, которые обычно ставятся перед транспортом. Поэтому к такому договору, помимо правил § 3 гл. 34 ГК, применяются нормы, касающиеся аренды транспортных средств, если они содержатся в транспортных уставах и кодексах (КТМ, КВВТ). Напротив, сдача морского или речного судна под склад, отель или ресторан не предполагает его эксплуатацию как транспортного средства и не допускает применения правил транспортного законодательства.

Правовое регулирование отношений по аренде транспортного средства без экипажа во многом совпадает с арендой транспортного средства с экипажем. К этому договору также не применяются правила о возобновлении договора аренды на неопределенный срок и преимущественном праве арендатора на заключение договора на новый срок (ст. 642 ГК).

К аренде транспортного средства без экипажа применяется правило об обязательности письменной формы независимо от срока действия договора. Для его заключения на морском, внутреннем водном и воздушном транспорте используются стандартные, типографски отпечатанные формы (проформы) договоров аренды соответствующего транспортного средства без экипажа. Так, в этих целях использовались проформы аренды морских судов без экипажа "Беркон А" 1974 г. и "Беркон Б" 1974 г. В 1989 г. эти проформы были пересмотрены и объединены в одну проформу - "Беркон 89", а затем в проформу "Бербоут-чартер 2001".

Так же, как и при аренде транспорта с экипажем, на данный договор не распространяется правило о государственной регистрации транспортного средства, если оно относится к недвижимому имуществу (п. 2 ст. 609 ГК).

На основании данного договора правомочия владения и пользования транспортным средством переходят от арендодателя к арендатору. Он осуществляет управление и техническую эксплуатацию транспортным средством лично или с помощью приглашенных на основании трудового договора или договора подряда рабочих и служащих. В последнем случае коллектив рабочих и служащих, составляющих экипаж транспортного средства, в вопросах коммерческой и технической эксплуатации подчиняется арендатору. Члены экипажа являются его работниками. Через подчиненный ему экипаж арендатор безраздельно контролирует транспортное средство.

На некоторых видах транспорта арендодатель все же может принять известное участие в комплектовании экипажа арендатором. Так, при фрахтовании морских судов в договоре иногда предусматривается обязанность арендатора принять на работу прежний экипаж или какую-то его часть (димайз-чартер). На этом основано различие между димайз-чартером и бербоут-чартером (договором, по которому арендодатель не участвует в формировании экипажа). Но даже если прежний экипаж или его часть принимаются на работу, их работодателем становится арендатор.

В полной мере арендатору принадлежит также правомочие пользования транспортным средством. Оно может эксплуатироваться арендатором для целей, обозначенных в договоре, а при отсутствии в договоре указания на такие цели - вытекающих из предназначенности данного транспортного средства. На арендатора падают риски подобной эксплуатации. Вместе с тем он получает всю прибыль от эксплуатации транспортного средства. Например, на морском транспорте право на вознаграждение за спасение и оказание помощи на море судном, сданным в аренду без экипажа, принадлежит только арендатору. В этом одно из отличий данного договора от фрахтования судна с экипажем, по которому такое вознаграждение распределяется поровну между арендодателем и арендатором (ст. 210 КТМ).

Полный переход к арендатору владения и пользования транспортным средством предопределяет оплату расходов на его содержание. Арендатор снабжает его всеми необходимыми припасами, топливом, смазочными материалами, краской и т.п. На нем лежит обязанность его капитального и текущего ремонта. Если иное не предусмотрено договором аренды, арендатор несет все расходы по эксплуатации, выплачивает заработную плату, доставляет продовольствие и необходимые припасы экипажу, оплачивает налоги и сборы, расходы по страхованию транспортного средства, включая страхование своей ответственности. В этом важное отличие аренды транспортного средства без экипажа от аренды с предоставлением услуг экипажа. В последнем случае, как показано ранее, оплата вознаграждения экипажу и его провианта, а равно расходов по страхованию падает на арендодателя.

Еще одно различие между двумя договорами сводится к тому, что в случае аренды транспортного средства с экипажем арендодатель в течение всего срока действия договора должен поддерживать его в надлежащем состоянии. Обязанность по поддержанию транспортного средства, арендованного без экипажа, арендодатель не несет. После передачи транспортного средства арендатору упомянутая обязанность лежит на нем. Размер арендной платы, подлежащей уплате арендодателю, период, за который она выплачивается, и сроки ее перечисления определяются условиями договора. Рентабельность аренды не влияет на размер платы. Невнесение арендной платы более двух раз подряд дает арендодателю право требовать расторжения договора в таком же порядке, как и при аренде транспортного средства с экипажем.

Только в редких случаях арендатор использует арендованное транспортное средство для удовлетворения собственных нужд. Как правило, он эксплуатирует арендованное транспортное средство на основе договоров с третьими лицами. Он может заключить договор субаренды транспортного средства с третьим лицом, предоставляя ему услуги по управлению и технической эксплуатации, или субаренды без экипажа. В обоих случаях соглашение о субаренде заключается без согласия арендодателя. Так же без согласия последнего арендатор вправе от своего имени вступить в иные договорные отношения с третьими лицами, выступая по отношению к ним в качестве перевозчика грузов, пассажиров и багажа, почты или в качестве буксировщика либо спасателя и т.д. Но вступая в договорные отношения с третьими лицами, арендатор связан рамками договора с арендодателем, т.е. отношения с третьими лицами должны отвечать целям, для которых арендовано транспортное средство. Так, если морское судно арендовано для перевозки пассажиров, его нельзя использовать для китобойного промысла. Если же цели аренды в договоре не установлены, заключаемые с третьими лицами договоры не должны противоречить назначению транспортного средства. С этой точки зрения нельзя, например, пассажирское воздушное судно использовать для выполнения сельскохозяйственных работ и т.п.

Ответственность арендатора перед третьими лицами, определяемая условиями договора соответствующего вида, и регрессная ответственность арендодателя перед арендатором на основании договора аренды транспортного средства без экипажа строятся по тем же правилам, что и ответственность по договору аренды транспортного средства с экипажем (см. п. 2).

В ст. 648 ГК субъект ответственности за вред, причиненный третьим лицам транспортным средством, его механизмами, устройствами, оборудованием, определен иначе, чем в ст. 640 ГК.

Использование транспортного средства представляет собой деятельность, связанную с повышенной опасностью для окружающих. Поскольку в силу ст. 1079 ГК лицо, владеющее источником повышенной опасности, в частности на праве аренды, возмещает вред, вполне логично возложение такой обязанности на арендатора транспортного средства без экипажа. Напротив, владельцем транспортного средства с экипажем по отношению к третьему лицу в ст. 640 ГК косвенно признается арендодатель. Поэтому на него как на владельца источника повышенной опасности и возлагается повышенная ответственность за причиненный вред.

Арендатор может быть освобожден от такой ответственности, если докажет, что вред возник вследствие непреодолимой силы или умысла потерпевшего.

Договор аренды здания и сооружения

1. Понятие договора аренды здания и сооружения. По договору аренды здания или сооружения арендодатель обязуется передать во временное владение и пользование или во временное пользование арендатору здание или сооружение (п. 1 ст. 650 ГК).

В основе формирования специальных правил, позволивших выделить данный договор в самостоятельный вид аренды, - специфичность его предмета: здания и сооружения как отдельно стоящие объекты недвижимости отличаются фундаментальной (прочной) привязкой к конкретному земельному участку, конструктивно рассчитаны на длительный срок эксплуатации и потому имеют относительно высокую стоимость и особую значимость для гражданского оборота.

В правовом регулировании аренды зданий и сооружений приоритетны правила § 4 гл. 34 ГК "Аренда зданий и сооружений", затем следуют общие положения об аренде (ст. 625 ГК).

Договор аренды здания и сооружения возмездный, взаимный (синаллагматический), консенсуальный.

2. Стороны договора. Арендодателем по рассматриваемому договору вправе выступать любое физическое или юридическое лицо, имеющее титул собственника здания или сооружения, либо лицо, управомоченное законом или собственником сдавать данные объекты в аренду. Если в аренду сдается здание или сооружение, являющееся государственной или муниципальной собственностью и не закрепленное за государственными и муниципальными предприятиями и учреждениями, то арендодателями по этому договору выступают органы государственной власти и органы местного самоуправления в рамках их компетенции, установленной актами, определяющими статус этих органов. Так, Федеральное агентство по управлению федеральным имуществом выступает арендодателем находящихся в федеральной собственности административных зданий, сооружений и нежилых помещений, не закрепленных за другими юридическими лицами, на вещном праве.

При сдаче в аренду государственных зданий и сооружений нередко в договоре арендодателем называется балансодержатель, который не является при этом стороной договора - арендодателем. Иными словами, здесь нет множественности лиц на стороне арендодателя. Балансодержатель, будучи хозяйствующим субъектом арендодателя, отвечает за техническое обслуживание, содержание, эксплуатацию и ремонт объекта.

См.: п. 1 Постановления Правительства РФ от 5 января 1998 г. N 3 "О порядке закрепления и использования находящихся в федеральной собственности административных зданий, строений и нежилых помещений" // СЗ РФ. 1998. N 2. Ст. 264. См. также: Положение о порядке оформления закрепления административных зданий, сооружений и нежилых помещений, находящихся в федеральной собственности, передаче их в аренду и безвозмездное пользование, утвержденное распоряжением Мингосимущества России от 23 марта 1998 г. N 252-р // Закон. 1999. N 4.

К иным лицам, управомоченным быть арендодателями в силу закона, могут быть отнесены: субъекты права хозяйственного ведения - унитарные государственные и муниципальные предприятия; казенное предприятие как субъект права оперативного управления, учреждение - в отношении зданий и сооружений, приобретенных им в результате предпринимательской деятельности, разрешенной учреждению его учредительными документами (ст. 295, 297, 298 ГК, ст. 18, 19 Федерального закона "О государственных и муниципальных унитарных предприятиях"). При этом государственные и муниципальные унитарные предприятия сдают в аренду здания и сооружения не только с согласия собственника или органа, им уполномоченного, но и с соблюдением требования о сохранении предприятием возможности осуществлять деятельность, предмет и цели которой определены уставом такого предприятия.

Арендаторами вправе быть граждане и юридические лица, но, как правило, в качестве арендаторов выступают коммерческие и некоммерческие организации, арендующие здания и сооружения для предпринимательской деятельности либо (применительно к зданиям) для обеспечения их деятельности в качестве организации (в частности, для размещения офиса). Арендаторами жилых зданий могут быть только юридические лица (п. 2 ст. 671 ГК).

3. Форма договора аренды здания и сооружения может быть только письменной. Более того, п. 1 ст. 651 ГК исключает выбор способа придания сделке письменной формы, устанавливая, что данный договор заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Заключение его посредством обмена документами с использованием средств письменной связи либо в форме акцепта действиями письменной оферты недопустимо. Несоблюдение формы данного договора влечет его недействительность.

Заключение договора и его государственная регистрация. В соответствии с общим правилом о порядке заключения сделок договор аренды здания или сооружения на срок менее одного года считается заключенным с момента его подписания сторонами (п. 3 ст. 154, п. 1 ст. 433 ГК). Договор аренды здания или сооружения на срок не менее одного года (т.е. на срок, равный году и более) подлежит государственной регистрации и считается заключенным лишь с момента его государственной регистрации (п. 3 ст. 433, п. 2 ст. 651 ГК). Следовательно, при отсутствии такой регистрации договор считается незаключенным. Указанное последствие нарушения требования о государственной регистрации является особым. Оно представляет исключение из правила п. 1 ст. 165 ГК, согласно которому нарушение требования о государственной регистрации сделки влечет ее недействительность.

Установление данного специального последствия правонарушения, на наш взгляд, вполне правомерно, как основанное на правилах ст. 168 ГК о последствиях совершения сделки, противоречащей правовым актам. Как известно, согласно указанной статье, возможно установление в законе иных, кроме недействительности сделки, последствий нарушения. Аналогичный подход проявлен законодателем при определении последствий несоблюдения требования о государственной регистрации в отношении сделки купли-продажи предприятия (п. 3 ст. 560 ГК).

Таким образом, в изъятие из общего правила п. 2 ст. 609 ГК о регистрации договора аренды недвижимости независимо от срока аренды данный договор подлежит государственной регистрации, лишь если он заключен на срок не менее одного года. И, напротив, такой регистрации не требуется, если срок договора менее года. При этом регистрация права аренды возможна, как отмечалось ранее (см. § 1 настоящей главы), лишь наряду с регистрацией договора аренды и только при наличии в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество государственной регистрации ранее возникших прав на данный объект (права собственности, права хозяйственного ведения и др.).

Вместе с тем в коммерческой практике зачастую для того, чтобы избежать требования о государственной регистрации договора, стороны заключают его на срок менее одного года (к примеру, на 11 месяцев), а затем продлевают его действие на тот же срок либо на другой срок менее одного года, либо на неопределенный срок. В результате в целом договорные отношения длятся более одного года. В настоящее время практика арбитражных судов по этому вопросу определяется позицией, выраженной Президиумом Высшего Арбитражного Суда РФ в ряде судебных дел.

Так, заключенными на срок менее года и потому не подлежащими государственной регистрации были признаны договоры аренды зданий, заключенные на срок менее года, а затем возобновленные на срок опять же менее года либо на неопределенный срок. По мнению Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ, между сторонами в подобных случаях начинает действовать новый договор аренды здания, условия которого идентичны условиям первоначального договора, срок действия которого истек. Из приведенного утверждения следует также другой вывод: договор аренды, заключенный на неопределенный срок, в целях применения п. 2 ст. 651 ГК считается заключенным на срок менее одного года.

Практически важен вопрос о порядке исчисления годичного срока, необходимого для государственной регистрации. В частности, заключенными на срок, равный году, и потому подлежащими государственной регистрации в практике арбитражных судов признаются договоры аренды здания или сооружения, срок действия которых определен с 1-го числа какого-либо месяца текущего года до 30-го (31-го) числа предыдущего месяца следующего года.

Требования гражданского законодательства о государственной регистрации договора аренды здания и сооружения распространяются также на договоры субаренды (см. п. 19 Обзора Высшего Арбитражного Суда РФ от 11 января 2002 г. N 66).

4. Предмет договора и другие условия. Согласно ГК к числу существенных условий договора аренды зданий и сооружений относятся условия о предмете договора и размере арендной платы. В других правовых актах перечень подобных условий может быть дополнен. Так, если в аренду сдается здание либо сооружение, относящееся к объектам культурного наследия, то существенными условиями договора являются сведения об особенностях, составляющих предмет охраны данного объекта культурного наследия, и требования к сохранению объекта культурного наследия.

Предметом договора служат здание и сооружение.

Здания и сооружения квалифицируются как объекты недвижимости по признакам неразрывной связи с землей и невозможности перемещения без несоразмерного ущерба их назначению (п. 1 ст. 130 ГК). Как предмет аренды, здания и сооружения определяются в договоре указанием их адреса (или иного общепринятого описания местоположения объекта, позволяющего однозначно определить объект на определенной территории); наименования (когда оно существует; например, Дом журналиста), инвентарного номера, назначения (жилое, нежилое; если нежилое, то - производственное, складское, торговое и т.п.); этажности и т.п. Описание объектов производится на основании документов, удостоверенных организациями, осуществляющими технический учет (инвентаризацию) объектов недвижимости.

ГК не поясняет различий между зданиями и сооружениями, поскольку указанные понятия не относятся к числу правовых. В каждом конкретном случае вид (категория) объекта определяется в соответствии с данными либо органов (организаций), осуществляющих государственный учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества, либо Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество исходя из категории, присвоенной ему при кадастровом и техническом учете (инвентаризации).

Заметим также, что ГК не придает юридического значения делению объектов на здания и сооружения, поскольку специальные правила об аренде указанных объектов не дифференцируют возникающих в связи с этим правоотношений. Гораздо важнее отличать здания и сооружения от иных построек и конструкций, не относящихся к недвижимости (киосков, палаток и т.п.), а также от иных видов недвижимого имущества (жилых и нежилых помещений, встроенно-пристроенных помещений и проч.).

Согласно требованиям кадастрового и технического учета понятия "здание" и "сооружение" технически характеризуются как объекты капитальной застройки - прочно, фундаментально связанные с земельным участком. В этом смысле к зданиям, например, не могут быть отнесены временные переносные строения облегченного (сборно-разборного) типа без фундамента: павильоны, киоски, ларьки и т.п. Здание (сооружение) - самостоятельный (отдельно стоящий) объект недвижимости. По этому признаку здания и сооружения отличаются от таких объектов недвижимости, как встроенно-пристроенные помещения, жилые и нежилые помещения, входящие в состав зданий и сооружений.

Здания предназначаются для постоянного нахождения в них людей с целью проживания или работы и подразделяются на жилые и нежилые. Жилые здания предназначены для постоянного нахождения в них людей с целью проживания и на основе договора аренды могут быть предоставлены во владение и (или) пользование только юридическому лицу (п. 2 ст. 671 ГК). К нежилым относятся здания, используемые для административных, производственных, учебных, культурно-просветительских, лечебных, складских и других подобных целей.

Сооружения служат чисто техническим целям, люди в них находятся временно. К сооружениям, согласно требованиям органов кадастрового и технического учета, обычно относят: оранжереи, сооружения транспорта и связи, портовые сооружения, тепло- и электростанции, мосты, трансформаторы, спортивные сооружения (стадионы, бассейны) и другие инженерные сооружения.

Предметом рассматриваемого договора могут быть именно здания или сооружения в целом, а не объекты, входящие в их состав. Объекты, входящие в состав здания или сооружения, как уже отмечалось, могут быть отнесены как к жилым (служебная квартира в здании школы), так и к нежилым помещениям (подвальное помещение, комната под офис в административном здании либо в спортивно-зрелищном сооружении и т.п.). Сдача внаем жилых помещений для проживания в них регулируется гл. 35 ГК "Наем жилого помещения". В отношении же правового регулирования договора аренды нежилых помещений, входящих в состав зданий или сооружений, какие-либо специальные правила в ГК отсутствуют. Поэтому, исходя из ст. 625 ГК, к аренде нежилого помещения в составе здания или сооружения должны применяться общие положения об аренде, а не специальные правила § 4 гл. 34 ГК "Аренда зданий и сооружений".

Вместе с тем нежилое помещение в составе здания или сооружения иногда расценивается в юридической литературе в качестве предмета именно договора аренды здания и сооружения. Подобного подхода не избежала и практика Высшего Арбитражного Суда РФ, относя к сделкам, подлежащим государственной регистрации, лишь те из договоров аренды нежилых помещений в составе зданий и сооружений, которые заключены на срок не менее одного года. Вывод Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ основан на рассуждениях о том, что поскольку в ГК отсутствуют какие-либо специальные нормы о государственной регистрации договора аренды нежилого помещения, то к таким договорам аренды должны применяться правила п. 2 ст. 651 ГК.

Представляется, что подобный вывод не вполне точен. Как известно, ст. 1 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" относит нежилые помещения к недвижимому имуществу, право на которое, а также сделки с которым подлежат государственной регистрации в случаях и в порядке, установленных законом (см. также п. 1 ст. 164 ГК). Таким случаем, предусматривающим государственную регистрацию подобной сделки, является, на наш взгляд, правило п. 2 ст. 609 ГК.

Согласно указанной статье договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом. Специальные же правила о государственной регистрации договора аренды нежилых помещений в составе зданий и сооружений, по признанию самого Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ, отсутствуют. Следовательно, несмотря на некоторую абсурдность ситуации, указанный договор подлежит государственной регистрации независимо от срока сделки. Иной подход противоречил бы буквальному толкованию и п. 2 ст. 609 ГК, и п. 1 ст. 650 ГК, а также свидетельствовал бы о том, что к договору аренды нежилых помещений в составе зданий и сооружений должны применяться и другие положения § 4 гл. 34 ГК. Между тем в ГК отсутствует подобное правило. Кроме того, такой подход едва ли целесообразен. Договор аренды нежилых помещений зачастую предполагает краткосрочное владение и пользование. Распространение на этот договор более жестких правил § 4 гл. 34 ГК об оформлении договора, арендной плате, о последствиях несоблюдения указанных условий крайне затруднило бы его заключение. Представляется, что в данной ситуации целесообразно внесение изменений в ГК и введение специального правила относительно государственной регистрации нежилых помещений в составе зданий и сооружений, подобного правилу п. 2 ст. 651.

5. Арендная плата, как уже отмечалось, относится к существенным условиям данного договора, и при отсутствии согласованного сторонами в письменной форме условия о ее размере договор аренды здания или сооружения считается незаключенным. При этом правила определения цены, предусмотренные п. 3 ст. 424 ГК, не применяются (п. 1 ст. 654).

Обычно арендная плата устанавливается в денежной форме за единицу площади арендованного здания или сооружения (в частности, за 1 кв. м). Впрочем, в договоре стороны могут предусмотреть и другие формы оплаты и способы ее расчета. Так, при аренде памятников истории, культуры, архитектуры таким показателем может быть площадь здания в целом.

Арендная плата дифференцируется в зависимости от степени износа здания или сооружения, вида деятельности арендатора при использовании объекта (биржевая, банковская, образовательная, игорный бизнес и т.п.), вида и качества строительного материала (кирпич, бетон и проч.), статуса здания (объект культурного наследия народов России), типа здания (производственное, складское и т.п.), степени технического обустройства, удобств коммерческого использования (выход на магистрали, местонахождение от станций метро и т.п.) и других показателей.

Плата за аренду здания или сооружения включает плату за пользование земельным участком (п. 2 ст. 654 ГК). Правило это диспозитивное, и законом или договором может быть предусмотрена отдельная плата за землю наряду с платой за аренду здания или сооружения. Если плата за аренду здания или сооружения установлена в договоре на единицу площади здания (сооружения) (предположим, 1 кв. м) или иного показателя его размера, арендная плата определяется исходя из фактического размера переданного арендатору здания или сооружения (п. 3 ст. 654 ГК).

Оплата осуществляется обычно помесячно либо поквартально. Широко распространена предварительная форма оплаты.

6. Срок договора. Договор аренды здания и сооружения может быть заключен на срок как определенный (это может быть и краткосрочная, и долгосрочная аренда), так и неопределенный. Единый предельный срок аренды зданий и сооружений законодательством не установлен. Максимальные сроки могут быть установлены в правовых актах лишь для отдельных случаев сдачи в аренду зданий и сооружений.

7. Права и обязанности сторон по договору аренды зданий и сооружений по сравнению с правами и обязанностями по договору, заключаемому на основании общих положений об аренде, не подверглись кардинальным изменениям.

Передача здания и сооружения и его возврат составляют одну из основных обязанностей сторон. Она включает не только предоставление здания или сооружения арендатору во владение или пользование, но и подписание сторонами передаточного акта или иного документа о передаче, подписываемого сторонами (п. 1 ст. 655 ГК). При этом, если договор аренды здания и сооружения заключен на срок не менее года и подлежит государственной регистрации, то передача здания или сооружения арендатору по передаточному акту должна иметь место лишь после регистрации сделки. В передаточном акте, как правило, фиксируется санитарное и техническое состояние арендованного здания или сооружения. Норма ГК о порядке передачи здания или сооружения не императивна, и законом или договором может быть определен иной порядок. Так, в договор может быть включено условие о том, что при заключении договора аренды здания на новый срок (при возобновлении договора) передаточный акт или иной документ о передаче не составляется.

Названные правила о передаче здания и сооружения действуют и при возврате здания или сооружения в случае прекращения обязательства.

Права арендатора на земельный участок при аренде здания или сооружения. Одну из основных особенностей правового регулирования аренды зданий и сооружений составляет обязанность арендодателя по передаче арендатору не только недвижимости указанного вида, но и права на земельный участок, на котором она расположена и который необходим для ее использования.

Исходя из п. 1 ст. 652 ГК право арендатора здания, сооружения на такой земельный участок бесспорно. Оно не зависит от характера прав арендодателя на земельный участок (собственность, постоянное (бессрочное) пользование, пожизненное наследуемое владение, аренда и др.). Вид права арендатора на земельный участок предопределен характером прав арендодателя на земельный участок, на котором находится сдаваемое в аренду здание или сооружение. Если арендодатель здания, сооружения является собственником земельного участка, то исходя из п. 2 ст. 652 ГК и правил ЗК право арендатора на земельный участок определяется законом либо соглашением сторон. Арендатору здания, сооружения в этом случае предоставляется право аренды или предусмотренное договором иное право на соответствующую часть земельного участка (в частности, право постоянного (бессрочного) пользования, право безвозмездного пользования и др.). Если же договор аренды здания или сооружения не содержит каких-либо указаний о праве арендатора на земельный участок, считается, что к арендатору переходит на срок аренды здания или сооружения право пользования соответствующей частью земельного участка.

Если же здание, сооружение находится на чужом для арендодателя земельном участке (к примеру, земля является государственной собственностью), арендодатель вправе передать в аренду стоящее на этом участке здание или сооружение вместе с земельным участком, не испрашивая у собственника земельного участка согласия на такую передачу, если это не противоречит условиям пользования участком, установленным законом или договором с собственником земельного участка (ст. 652 ГК).

Вопрос о характере прав арендатора здания, сооружения на занимаемый этой недвижимостью земельный участок в ГК не разрешен и должен быть определен в договоре согласно правилам ЗК о правах на землю. Если же и в договоре этот вопрос не урегулирован, то, очевидно, исходя (по аналогии закона) из правила ч. 2 п. 2 ст. 652 ГК, при таких обстоятельствах к арендатору здания или сооружения переходит на срок аренды объекта право пользования соответствующей частью земельного участка.

При продаже земельного участка, на котором находится арендованное здание или сооружение, другому лицу за арендатором сохраняется право пользования частью земельного участка, занятой зданием или сооружением. Условия такого пользования остаются существовавшими до отчуждения земельного участка (ст. 653 ГК).

Ответственность по договору аренды здания или сооружения и другие способы защиты на случай неисполнения или ненадлежащего исполнения определяются общими положениями об аренде.

Расторжение договора аренды зданий и сооружений также осуществляется согласно общим положениям об аренде.

ЛИТЕРАТУРА

1. Монография М.И. Брагинского, В.В. Витрянского "Договорное право. Договоры о передаче имущества" (Книга 2) включена в информационный банк согласно публикации - М.: Издательство "Статут", 2002 (издание 4-е, стереотипное).