СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ.

ВВЕДЕНИЕ.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ.

2. ДОГОВОР ПРОКАТА.

3. ДОГОВОР АРЕНДЫ ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ.

4. ДОГОВОРА АРЕНДЫ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ.

5. ДОГОВОР АРЕНДЫ ПРЕДПРИЯТИЯ.

6. ДОГОВОР ФИНАНСОВОЙ АРЕНДЫ.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ.

ЛИТЕРАТУРА.

ВВЕДЕНИЕ.

Наряду с обязательствами по передаче имущества в собственность или в иное вещное право, Гражданский кодекс предусматривает обязательства по передаче имущества в пользование. Эти обязательства составляют самостоятельную группу правоотношений, особенностью которых является их срочный характер и сохранение за первоначальным владельцем права собственности или иного вещного права на предмет обязательства. Именно в этом заключается их существенное отличие от обязательств, возникающих в связи с заключением договора купли-продажи и других договоров по отчуждению имущества

Специфичен и сам предмет данных обязательств. Предметом их могут быть индивидуально-определенные и непотребляемые вещи, подлежащие возврату первоначальному владельцу по окончании срока договора. Такого рода обязательства порождаются договорами аренды: прокат, аренда транспортных средств, аренда зданий и сооружений, аренда предприятия, финансовая аренда (лизинг).

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ.

Это договор преследует отношения по переходу имущества во временное пользование на возмездной основе и является широко распространенным договором. По договору аренды одна сторона (арендодатель) обязуется предоставить другой стороне (арендатору) имущество во временное владение и пользование или во временное пользование, а арендатор обязан уплачивать за это арендодателю арендную плату. Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества, являются его собственностью. Данное положение основывается на общем принципе, закрепленном статьей 136 Гражданского кодекса, в соответствии с которым поступления, полученные в результате использования имущества, принадлежат лицу, использующему это имущество на законном основании, если иное не предусмотрено законом, другими правовыми актами или договором об использовании имущества. Арендодателем может быть собственник сдаваемого в аренду имущества либо управомоченное законом или собственником лицо, а арендатором - юридические лица и граждане

Объектом аренды является имущество, которое в процессе использования не теряет своих натуральных свойств, в частности, в аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие непотребляемые вещи. В договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается несогласованным сторонами, а соответствующий договор - незаключенным Законом могут быть установлены виды имущества, сдача которого в аренду не допускается или ограничивается. Требования к форме договора аренды являются следующими. Договор аренды на срок более года, а если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо - независимо от срока, должен быть заключен в письменной форме. При аренде имущества, предусматривающей переход в последующем права собственности на это имущество к арендатору, договор заключается в форме, предусмотренной для договора купли-продажи такого имущества. Договор аренды недвижимого имущества, как и любая сделка с недвижимостью, подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом.

Новым Гражданским кодексом внесены принципиальные изменения в регулирование срока аренды. Ранее срок договора аренды рассматривался как существенное условие договора, и при отсутствии указания о сроке договор считался незаключенным (ст. 12 Основ законодательства об аренде) Сейчас действуют иные правила. В соответствии со статьей 610 ГК РФ договор аренды заключается на срок, определенный договором. Если срок аренды в договоре не определен, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок. В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества - за три месяца. Законом или договором может быть установлен другой срок для предупреждения о прекращении договора аренды, заключенного на неопределенный срок. Законом могут устанавливаться максимальные (предельные) сроки договора для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества. В этих случаях, если срок аренды в договоре не определен и ни одна из сторон не отказалась от договора до истечения предельного срока, установленного законом, договор по истечении предельного срока прекращается. Договор аренды, заключенный на срок, превышающий установленный законом предельный срок, считается заключенным на срок, равный предельному сроку.

2. ДОГОВОР ПРОКАТА.

Прокат является отдельным видом аренды. По договору проката арендодатель, осуществляющий сдачу имущества в аренду в качестве постоянной предпринимательской деятельности, обязуется предоставить арендатору движимое имущество за плату во временное владение и пользование.

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

В качестве арендодателей по договору проката могут выступать не любые коммерческие организации, а только те из них, которые осуществляют сдачу имущества в аренду в качестве постоянной предпринимательской деятельности, то есть речь идет о коммерческих организациях, профессионально занимающихся прокатом имущества.

Имущество, предоставленное по договору проката, должно использоваться для потребительских целей, если иное не предусмотрено договором или не вытекает из существа обязательства. Поэтому арендаторами по договору проката в основном являются граждане, которым соответствующее имущество понадобилось для личного, семейного, домашнего и иного подобного использования. Арендаторами могут быть также юридические лица и индивидуальные предприниматели, но для них исключается возможность использования полученного в прокат имущества для извлечения прибыли.

Договор проката относится к категории публичных договоров (п. 3 ст. 626). Это означает, что коммерческая организация, выступающая в роли арендодателя, при наличии возможности предоставить в прокат требуемое имущество не вправе отказать обратившемуся к ней лицу в заключении договора проката или оказать предпочтение кому-либо в отношении заключения договора. Условия договора проката, в том числе об арендной плате, должны устанавливаться одинаковыми для всех арендаторов, кроме тех случаев, когда законами и иными правовыми актами допускается предоставление льгот для отдельных категорий потребителей. Потенциальные арендаторы вправе передать на рассмотрение суда споры как о понуждении арендодателя к заключению договора проката, так и о разногласиях по отдельным условиям договора.

Договор проката выделяет из общих положений о договоре аренды имущества (ст. 606) та черта, что он ни при каких условиях не может носить характер бессрочного обязательства. Более того, в императивном порядке определен максимальный срок действия такого договора - один год (п. 1 ст. 627).

К обязательствам, возникшим из договора проката, не подлежат применению предусмотренные общими положениями об аренде (ст. 621) правила о возобновлении договора аренды на неопределенный срок и о преимущественном праве арендатора на возобновление договора аренды.

Договор проката может быть расторгнут по инициативе арендатора в любое время при условии письменного предупреждения арендодателя о своем намерении отказаться от договора не менее чем за десять дней. Учитывая публичный характер договора проката, Кодекс возлагает на арендодателя ряд дополнительных обязанностей. В частности, арендодатель, заключивший договор проката, должен в присутствии арендатора проверить исправность сдаваемого в аренду имущества, ознакомить арендатора с правилами его эксплуатации либо передать вместе с имуществом инструкцию о правилах его использования.

Арендодатель обязан устранить обнаруженные арендатором недостатки в сданном в аренду имуществе не позже чем в 10-дневный срок со дня получения заявления арендатора либо заменить его аналогичным имуществом в исправном состоянии. Правда, если арендодателю удастся доказать, что недостатки в арендованном имуществе возникли в результате нарушения арендатором правил эксплуатации и содержания имущества, арендодатель вправе потребовать возмещения арендатором стоимости ремонта и транспортировки имущества. На арендодателя также возложена обязанность осуществлять ремонт имущества (п. 1 ст. 631). Что касается обязанностей арендатора по договору проката, то они сводятся к своевременному перечислению арендодателю арендной платы и соблюдению правил пользования арендованным имуществом. Арендные платежи определяются в договоре проката в твердой сумме и вносятся арендатором периодически или единовременно.

Как отмечалось, арендатор вправе отказаться от договора проката и досрочно возвратить арендованное имущество. В этом случае арендодатель должен возвратить ему часть арендной платы, исчисляемую со дня, следующего за днем возврата имущества арендатором.

В связи с тем, что полученное по договору проката имущество может использоваться арендатором лишь для потребительских целей, Кодекс запрещает арендатору сдавать это имущество в субаренду, передавать свои права и обязанности по договору проката другим лицам, предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, вносить арендные права в качестве залога или вклада в уставный (складочный) капитал хозяйственного общества (товарищества) либо паевого взноса в производственные кооперативы (п. 2 ст. 631).

3. ДОГОВОР АРЕНДЫ ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ.

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

В Кодексе содержатся нормы, регулирующие две разновидности договора аренды транспортного средства: договор аренды транспортного средства с экипажем и договор аренды транспортного средства без предоставления услуг по управлению и технической эксплуатации (без экипажа). Сначала отметим особенности правового регулирования аренды транспортных средств, являющиеся общими для обеих разновидностей договора аренды транспортного средства, которые позволяют выделить данный договор в самостоятельный вид договора аренды.

Учитывая специфику предмета договора, а именно: предоставление в аренду транспортного средства, законодатель исключил возможность применения к данным правоотношениям общих положений об аренде, наделяющих арендатора, надлежащим образом исполнявшего свои обязанности, по истечении срока договора аренды при прочих равных условиях преимущественным перед другими лицами правом на заключение договора аренды на новый срок (см. ст. 621). Как следствие этого, арендатор транспортного средства, в отличие от арендатора по обычному договору аренды, ни при каких условиях не вправе требовать перевода на себя прав и обязанностей арендатора по договору аренды транспортного средства, заключенному арендодателем по истечении срока действия прежнего договора с другим арендатором.

Договор аренды транспортного средства не подлежит государственной регистрации, он заключается в простой письменной форме. Это принципиальный момент, поскольку, как известно, определенные транспортные средства - воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты - отнесены Кодексом к недвижимым вещам (ст. 130). По общему правилу сделки с недвижимым имуществом, и в частности договор аренды недвижимости, заключенный на срок более одного года, требуют государственной регистрации (см. ст. 164, 609 ГК).

Обязанностью арендатора в течение всего срока действия договора аренды транспортного средства является поддержание сданного в аренду транспортного средства в надлежащем состоянии, включая осуществление как текущего, так и капитального ремонта. По общему же правилу обязанность осуществления капитального ремонта сданного в аренду имущества возлагается на арендодателя (п. 1 ст. 616).

Арендатору транспортного средства предоставлено право без согласия арендодателя сдавать арендованное транспортное средство в субаренду, если иное не предусмотрено договором. Применительно же к договорам аренды иного имущества действует противоположное правило, согласно которому арендатор может передать арендованное имущество в субаренду только с согласия арендодателя (п. 2 ст. 615).

Кроме того, арендатор в рамках осуществления коммерческой эксплуатации арендованного транспортного средства вправе без согласия арендодателя от своего имени заключать с третьими лицами договоры перевозки и иные договоры, если они не противоречат указанным в договоре целям использования транспортного средства либо назначению этого транспортного средства.

Что касается имеющихся различий в правовом регулировании двух разновидностей договора аренды транспортного средства (аренда транспортного средства с экипажем и без экипажа), то все они предопределены тем, что в одном случае обязанности по управлению и технической эксплуатации транспортного средства лежат на арендодателе, а в другом случае - их несет арендатор транспортного средства.

По договору аренды транспортного средства с экипажем арендодатель помимо основных обязанностей, присущих всякому договору аренды транспортного средства, оказывает арендатору услуги по управлению и технической эксплуатации транспортного средства, которые должны обеспечивать его нормальную и безопасную эксплуатацию (ст. 635). Члены экипажа являются работниками арендодателя и подчиняются его распоряжениям, относящимся к управлению и технической эксплуатации транспортного средства. Задача арендодателя - обеспечить такой состав экипажа транспортного средства и уровень его квалификации, которые соответствовали бы условиям договора, обязательным для сторон правилам, а также требованиям обычной практики эксплуатации транспортного средства данного вида. На арендодателе остаются расходы на содержание членов экипажа и оплату их услуг.

Естественно, при аренде транспортного средства без экипажа арендодатель свободен от исполнения названных обязанностей, поскольку управление арендованным транспортным средством и его техническую эксплуатацию осуществляет своими силами арендатор (ст. 645).

По-разному применительно к двум разновидностям договора аренды транспортного средства решаются вопросы, касающиеся оплаты расходов, связанных с эксплуатацией транспортного средства. Лицо, арендующее транспортное средство без экипажа, несет все расходы по содержанию арендованного транспортного средства, включая его страхование, а также расходы, возникающие в связи с его эксплуатацией (ст. 646).

В случае, когда транспортное средство передается в аренду с экипажем, часть расходов на его эксплуатацию лежит на арендодателе, в том числе расходы на страхование транспортного средства и ответственности за ущерб, который может быть причинен им, или в связи с его эксплуатацией, если такое страхование в силу закона или договора является обязательным (ст. 637). Что касается арендатора, то он несет только те расходы, которые возникают в связи с коммерческой эксплуатацией транспортного средства, включая оплату сборов, а также топлива и других расходуемых в процессе такой эксплуатации материалов.

Принципиальные различия в правовом регулировании договоров аренды транспортного средства соответственно с экипажем и без экипажа находятся в сфере правоотношений, связанных с ответственностью за вред, причиненный арендованным транспортным средством, его механизмами, устройствами и оборудованием третьим лицам. При аренде транспортного средства с экипажем такая ответственность возлагается на арендодателя. Арендодатель может предъявить арендатору требование о возмещении сумм, выплаченных им третьим лицам, но только в регрессном порядке и при условии представления доказательств, подтверждающих, что вред причинен третьим лицам по вине арендатора (ст. 640).

Если по договору аренды арендатору передается транспортное средство без экипажа, ответственность за вред, причиненный третьим лицам этим транспортным средством, его механизмами, устройствами или оборудованием, несет арендатор (ст. 648).

В Кодексе не преследовалась цель исчерпывающего регулирования обязательств, возникающих из договора аренды транспортного средства. Напротив, транспортным уставам и кодексам дана возможность определять особенности аренды отдельных видов транспортных средств как с предоставлением арендодателем услуг по управлению, технической эксплуатации, так и без таковых.

4. ДОГОВОРА АРЕНДЫ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ.

Если предметом договора аренды является здание или сооружение, ряд общих положений об аренде не применяется, поскольку они замещаются специальными правилами. Следует сразу отметить, что в отношении аренды нежилых помещений какие-либо специальные правила в Кодексе отсутствуют, поэтому к указанным правоотношениям общие правила о договоре аренды применяются в полном объеме. Нельзя не заметить некоторого сходства положений об аренде зданий и сооружений и содержащихся в ГК норм о купле-продаже недвижимости (ст. 549-558), что представляется совершенно оправданным. Тем самым обеспечивается единообразный правовой режим объектов недвижимости в имущественном обороте.

Специальные правила, регулирующие договор аренды здания или сооружения, вызваны к жизни специфическими свойствами зданий и сооружений как объектов недвижимости: особой ценностью этих объектов, их непотребляемостью в процессе использования, неразрывной связью с землей и т. п.

Требования к форме договора аренды здания (сооружения) состоят в том, что такой договор должен быть заключен в виде единого документа, подписанного сторонами. Несоблюдение этих требований влечет недействительность договора. Кодекс не требует нотариального удостоверения договора аренды здания или сооружения. Государственной регистрации подлежат только те договоры, срок действия которых превышает один год.

Как отмечалось, здания и сооружения относятся к объектам недвижимости, неразрывно связанным с землей. Владение и пользование такими объектами со стороны арендатора предполагает наличие у него определенных прав и в отношении земельного участка, на котором находится здание (сооружение). Определению этих прав помогут некоторые правила, содержащиеся в Кодексе (ст. 652-653). Указанные правила сформулированы применительно к двум ситуациям, когда арендодатель здания или сооружения является собственником земельного участка и когда земельный участок, на котором находится здание (сооружение), не принадлежит арендодателю на праве собственности. В первом случае в договоре аренды здания (сооружения) одновременно решается вопрос о передаче арендатору в аренду и соответствующего земельного участка, на котором находится это здание (сооружение). Арендатору в соответствии с договором земельный участок может быть предоставлен и на ином праве. Если же договор аренды здания (сооружения) не содержит каких-либо указаний о праве арендатора на земельный участок, считается, что к арендатору переходит на срок аренды здания (сооружения) право пользования частью земельного участка, занятой зданием (сооружением) и необходимой для использования его по назначению (п. 2 ст. 652).

Если земельный участок не принадлежит на праве собственности арендодателю здания (сооружения), такое здание (сооружение) может быть передано в аренду без согласия собственника земли при условии, что подобные действия собственника здания (сооружения) не будут противоречить закону или договору с собственником земельного участка (п. 3 ст. 652). Очевидно, что при таких обстоятельствах к арендатору здания (сооружения) от арендодателя переходит и право пользования соответствующей частью земельного участка.

Стабильности арендных отношений и защите прав и законных интересов арендатора будет способствовать положение, согласно которому арендатор здания (сооружения) сохраняет за собой право пользования частью земельного участка, на котором находится здание (сооружение) и которая необходима для его использования по назначению, и в случае изменения собственника земельного участка, в том числе в результате его продажи другому лицу (ст. 653). В договоре аренды здания (сооружения) значительно возрастает по сравнению с арендой иного имущества роль условия договора об арендной плате (ст. 654). Достаточно сказать, что к обязательствам, возникающим из договора аренды здания (сооружения), не могут быть применены общие правила об аренде, действующие в случаях, когда договором не определены размер, порядок, условия и сроки внесения арендной платы. Как известно, в подобных ситуациях стороны должны руководствоваться условиями об арендной плате, обычно применяемыми при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах (см. ст. 614). При отсутствии согласованного сторонами в письменной форме условия о размере арендной платы договор аренды здания (сооружения) считается незаключенным. Арендная плата, определяемая договором аренды здания (сооружения), должна включать в себя также плату за пользование земельным участком, на котором оно расположено.

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

5. ДОГОВОР АРЕНДЫ ПРЕДПРИЯТИЯ.

Весьма специфическими особенностями по сравнению с общими положениями об аренде имущества обладает правовое регулирование договора аренды предприятий. Как известно, в Кодексе под предприятием как объектом гражданских прав понимается имущественный комплекс, используемый для предпринимательской деятельности. В состав предприятия входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги, и другие исключительные права (см. ст. 132).

В целом как имущественный комплекс предприятие признается недвижимостью. Данное обстоятельство является отправной точкой для целого ряда специальных правил, посвященных аренде предприятий. Другие особенности правового регулирования отношений, связанных с арендой предприятий, вызваны тем, что сдача в аренду действующего предприятия "на ходу" предполагает передачу арендатору не только зданий, оборудования и другого имущества в овеществленной форме, но и переход к арендатору прав и обязанностей арендодателя в отношении третьих лиц.

Напомним, что законодательство об арендных отношениях, действовавшее до принятия нового Гражданского кодекса Российской Федерации, допускало сдачу в аренду предприятий (в целом) только в отношении организаций арендаторов, образованных трудовыми коллективами государственных предприятий или их структурных подразделений. После подписания договора аренды организация арендаторов принимала в установленном порядке от арендодателя (министерства, ведомства, объединения) имущество государственного предприятия и приобретала статус арендного предприятия (см. ст. 16 Основ законодательства об аренде).

В настоящее время перечень организационно-правовых форм коммерческих организаций не включает в себя арендные предприятия, среди субъектов гражданских прав не числятся трудовые коллективы государственных предприятий.

По договору аренды предприятия в целом как имущественного комплекса, используемого для осуществления предпринимательской деятельности, арендодатель обязуется предоставить арендатору предприятие за плату во временное владение и пользование.

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, предусмотренном 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, связанные с предприятием, права на обозначения, индивидуализирующие деятельность предприятия, и другие исключительные права. Помимо изложенного арендодатель должен уступить арендатору права требования и перевести на него долги, относящиеся к предприятию.

Исключение составляют права арендодателя, хоть и относящиеся к предприятию, однако полученные им на основании разрешения (лицензии) на занятие соответствующей деятельностью. По общему правилу такие права не могут быть переданы арендатору без специального на то указания закона или иного правового акта. Вместе с тем если в составе сдаваемого в аренду предприятия арендатору все же будут переданы и обязательства, которые не могут быть им исполнены в связи с отсутствием у него разрешения (лицензии), арендодатель не освобождается от соответствующих обязательств перед кредиторами, а следовательно, и от ответственности за их неисполнение.

По форме договор аренды предприятия должен представлять собой единый документ, подписанный сторонами. Всякий договор аренды предприятия подлежит государственной регистрации. Нарушение этих требований влечет недействительность договора аренды предприятия. В связи с тем, что сдача предприятия в аренду сопровождается переводом на арендатора долгов арендодателя по обязательствам, относящимся к этому предприятию, Кодекс проявляет заботу о дополнительной защите прав кредиторов по таким обязательствам (ст. 657).

Обязанностью арендодателя по договору аренды предприятия является письменное уведомление кредиторов по обязательствам, включенным в состав предприятия, до момента передачи предприятия арендатору. От исполнения этой обязанности арендодателем зависит объем прав требований кредиторов. Кредиторы, как получившие уведомление о передаче предприятия в аренду, но не давшие своего согласия на перевод долга на арендатора, так и не получившие такого уведомления, вправе требовать от арендодателя прекращения или досрочного исполнения обязательства и возмещения причиненных убытков. Но кредитор, получивший уведомление арендодателя, может воспользоваться своим правом в пределах трех месяцев со дня получения такого уведомления, в то время как кредитор, который не был уведомлен арендодателем, вправе предъявить ему свои требования в течение года со дня, когда он узнал или должен был узнать о передаче предприятия в аренду. Исполнение договора аренды предприятия требует от арендодателя совершения ряда подготовительных действий, в том числе по составлению и представлению на подписание арендатору передаточного акта, по которому осуществляется прием предприятия арендатором.

Обязанностью арендатора в процессе исполнения договора аренды предприятия является не только своевременное и полное внесение арендных платежей, но и поддержание в течение всего срока действия договора этого предприятия в надлежащем техническом состоянии, осуществление как текущего, так и капитального ремонта. Именно арендатор несет все расходы, связанные с эксплуатацией арендованного предприятия и с уплатой платежей по страхованию арендованного имущества (ст. 661).

При анализе содержащихся в ГК положений, регулирующих порядок пользования арендатором имуществом сданного ему в аренду предприятия, обращает на себя внимание диспозитивная норма, наделяющая арендатора немалыми правами в отношении этого имущества. Арендатор, в частности, вправе без согласия арендодателя продавать, обменивать, предоставлять во временное пользование или взаймы материальные ценности, входящие в состав имущества арендованного предприятия. Не требует согласия арендодателя также сдача указанных материальных ценностей в субаренду или передача арендатором его прав и обязанностей в отношении таких материальных ценностей другому лицу. В определенном смысле рамками названных правомочий арендатора являются запрет совершать действия, влекущие уменьшение стоимости арендованного предприятия в целом либо нарушающие условия договора аренды. Кроме того, отмеченные правомочия арендатора не распространяются на землю и другие природные ресурсы. Что касается действий, направленных на увеличение стоимости имущества арендованного предприятия путем изменения состава имущественного комплекса, его реконструкции, технического вооружения и т. п., то арендатор волен совершать их без согласия арендодателя, если иное не предусмотрено договором (ст. 660).

В процессе эксплуатации имущества арендованного предприятия арендатором могут быть произведены неотделимые улучшения этого имущества (разрешения арендодателя на это не требуется). Стоимость таких улучшений должна быть возмещена арендатору за счет арендодателя. Лишь в одном случае арендодатель может быть освобожден судом от возмещения стоимости улучшений имущества арендованного предприятия, произведенных арендатором. Для этого он должен доказать, что эти "улучшения" по своей стоимости несоразмерны реальному улучшению качества и эксплуатационных свойств имущества либо они произведены арендатором без учета принципов добросовестности и разумности (ст. 662).

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

6. ДОГОВОР ФИНАНСОВОЙ АРЕНДЫ.

Важным этапом в законодательном обеспечении лизинговой деятельностью следует считать введение в действие с 1 марта 1996 г. Гражданского кодекса Российской Федерации (часть вторая), в котором одним из видов договора аренды является договор финансовой аренды (лизинга).

Так какой же договор в российском гражданском праве признается договором финансовой аренды (лизинга)?

Во-первых, арендодатель специально обязуется приобрести имущество в собственность для последующей сдачи в пользование арендатору, т.е. объектом финансовой аренды служит новое имущество. Поэтому если арендодатель сдает в аренду бывшее в употреблении имущество, то оно не может быть предметом договора финансового лизинга.

Во-вторых, арендодатель приобретает в собственность имущество, указанное арендатором и у определенного им продавца. В этом случае арендодатель не несет ответственности за выбор предмета аренды и продавца. Если выбор продавца и приобретаемого имущества осуществляется арендодателем, то данное положение должно быть предусмотрено в договоре финансовой аренды.

В-третьих, арендатор получает имущество во временное владение и пользование за плату.

В-четвертых, лизинговое имущество может использоваться арендатором только в предпринимательских целях. Тем самым лизингополучателями не могут быть организации, основной деятельностью которых согласно Гражданскому кодексу не является извлечение прибыли (учреждения, общественные организации и т.п.).

В-пятых, арендодатель должен уведомить продавца, что имущество приобретается для сдачи его в аренду определенному лицу.

Предметом договора финансовой аренды (объект лизинга) могут быть любые непотребляемые вещи, используемые для предпринимательской деятельности. Исключение составляют земельные участки и другие природные объекты.

Кроме того, договор финансовой аренды (лизинга) обладает следующими особенностями, связанными с порядком передачи имущества арендатору, перехода к нему риска случайной гибели или случайной порчи имущества, ответственностью продавца за качество и комплектность поставляемого имущества.

Имущество, являющееся предметом договора финансовой аренды (лизинга), передается продавцом непосредственно арендатору в месте его нахождения, минуя арендодателя. При этом функция арендодателя состоит в финансировании сделки.

Арендодатель не отвечает перед арендатором за выполнение продавцом требований, вытекающих из договора купли-продажи, кроме случаев, когда ответственность за выбор продавца лежала на арендодателе. В последнем случае арендатор может предъявлять требования, вытекающие из договора купли-продажи, как арендодателю, так и продавцу - в этом случае они несут солидарную ответственность перед арендатором.

В иных случаях претензии по качеству и комплектности имущества, срокам его поставки арендодатель направляет непосредственно продавцу имущества.

Риск случайно гибели или случайной порчи арендованного имущества переходит к арендатору в момент передачи ему арендованного имущества, если иное не предусмотрено договором.

В процессе исполнения договора лизинга арендатор имеет права и несет обязанности, свойственные покупателю, кроме обязанности оплатить имущество, т.е. арендатор наделяется правами, свойственными собственнику имущества (риск случайной гибели, техническое обслуживание), не являясь его фактическим собственником.

Таким образом, своеобразие договора лизинга заключается в том, что порождаемые им обязательства представляют собой сочетание прав и обязанностей, типичных для арендных отношений, и некоторых прав и обязанностей, присущих субъектам договора купли-продажи.

1998#G0 год стал годом официального признания лизинга в России как вида предпринимательской деятельности, направленной на укрепление рыночных отношений. 17 сентября 1994 года принят #M12291 9008825Указ Президента Российской Федерации "О развитии финансового лизинга в инвестиционной деятельности#S", безусловно, цементирующий, хотя и слабый, правовой фундамент лизинга. Сегодня необходимый второй шаг законодательно закрепить налоговые и таможенные льготы и принять меры реальной государственной поддержки лизинговых операций.

Было бы эффективно закрепить отдельными положениями льготы лизинговым компаниям и их заимодавцам, участвующим в лизинга оборудования для конверсионных программ и производимых на этом оборудовании товаров, а также в лизинге современных технологий и оборудования для глубокой переработки сельскохозяйственного и пищевого сырья. При этом желателен долгосрочный характер действия этих льгот, к примеру - не менее 5 лет.

Важным фактором успеха лизингового бизнеса является выбор рациональной организационной структуры лизинговой компании и высокая профессиональная подготовка ее персонала. Лизинговый бизнес - один из сложнейших видов предпринимательской деятельности, в котором задействованы арендные отношения, элементы кредитного финансирования под залог, расчеты по долговым обязательствам и другие финансовые механизмы. Лизинговую компанию отличает большое количество аналитических служб, сильное маркетинговое и юридическое обеспечение. Существенно постоянное взаимодействие с банковскими учреждениями, страховыми компаниями и региональными властными структурами. Безусловно, позитивным станет участие в учреждении лизинговой компании крупного промышленного комплекса.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ.

В результате проделанной работы автор попытался раскрыть вопрос об договорах из которых вытекают обязательства по передаче имущества в пользование – договора аренды, а также охарактеризовал признаки присущие этим договорам, позволяющие выделить их в отдельный вид договоров.

И в заключении хочется сказать, что в связи с радикальными реформами в нашей стране и переходом к рыночной экономике, в России происходит дальнейшее развитие гражданского оборота имущественных и связанных с ним неимущественных отношений, к которым относится и договор аренды, занявший достойное место договорном праве.

ЛИТЕРАТУРА.

1. Гражданское право: Учебник/ Под.ред. А.П.Сергеева, Ю.К.Толстого, ч.2, М., 1997г.
2. Гражданское право: Практикум/Под.ред. Н.Д.Егорова, А.П.Сергеева, ч.2, М., 1997г.
3. Гражданское право: Учебник/ Под. Ред. Е.А.Суханова, т.2, М., 1993г.
4. Советское гражданское право, ч.2/ Отв. Ред. В.А.Рясенцев, М., 1987г.
5. Ансон В., Договорное право, М., 1984г.
6. Аренда предприятий/ Под. Ред. В.Ф.Новикова, М., 1990г.
7. Сафулин Д., Общие положения об аренде, М., 1990г.
8. Комментарий части второй Гражданского Кодекса РФ, 1996г.
9. Конституция РФ, М., 1993г.