**Договоры по передаче имущества в пользование (аренда, ссуда, жилищный найм)**

**Введение**

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

В некоторых зарубежных законодательных системах, в частности в законодательстве ФРГ и Швейцарии, различению понятий "имущественный наем" и "аренда" придается юридическое значение. Так, под арендой понимается договор, по которому на возмездных началах переносится не только право пользования вещью, но и право извлечения из вещи плодов. Поэтому предметом договора аренды объявляется только плодоносящая вещь. На условиях аренды осуществляется сдача внаем торгово-промышленных предприятий.

В действующем законодательстве дается следующее легальное определение договора аренды.

По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование (ст. 606 ГК). Как видно, законодательство полностью отождествляет понятия "имущественный наем" и "аренда". По юридической природе договор аренды является консенсуальным, возмездным, взаимным и двусторонним.

Договор аренды - это сделка, позволяющая расширить возможности хозяйственного использования имущества. Собственник имущества предоставляет его в пользование другому лицу, не отчуждая имущество, но извлекая из такой передачи доход. В свою очередь, пользователь имущества извлекает собственную выгоду благодаря эксплуатации чужого имущества. В связи с этим формы арендных отношений весьма многообразны. К ним относятся прокат, аренда транспортных средств, аренда зданий и сооружений, аренда предприятий, финансовая аренда (лизинг). К указанным видам договора аренды положения, предусмотренные § 1 гл. 34 ГК, применяются, если иное не установлено специальными нормами об этих договорах. Согласно ст. 607 ГК в аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые в процессе их использования не теряют своих натуральных свойств (непотребляемые вещи). Из этого следует, что предметом договора аренды могут быть только индивидуально-определенные непотребляемые вещи, подлежащие возврату.

Имущество, обладающее родовыми признаками, не может быть предметом имущественного найма, так как по общему правилу после передачи такого имущества оно обезличивается, смешивается с имуществом пользователя. Вследствие этого у лица, передавшего пользователю имущество, обладающее родовыми признаками, возникает право требования возврата имущества того же рода и количества. Также не могут быть предметом договора аренды нематериальные блага: изобретения, полезные модели, промышленные образцы, служебная (коммерческая) информация, товарные знаки, фирменные наименования и т.п. Передача прав на их использование осуществляется на основе лицензионных соглашений, не относящихся к разновидностям договора имущественного найма.

Предметом договора аренды может быть как движимое, так и недвижимое имущество. Недвижимое имущество как предмет аренды обладает известными особенностями, обусловленными как самой природой этого имущества, так и необходимостью государственной регистрации сделок с ним и прав на него. Но недвижимое имущество, которое может сдаваться в аренду по правилам гл. 34 ГК, не должно быть предназначено для проживания людей. Наем жилой недвижимости регулируется специальными нормами гл. 35 ГК.

Особенности сдачи в аренду земельных участков и других обособленных природных объектов устанавливаются земельным и иным природоресурсным законодательством. В настоящее время объектами аренды могут быть земельные участки и участки лесного фонда. Возможность передачи в аренду водных объектов и горных отводов водным законодательством и законодательством о недрах не предусмотрена. Законом могут быть установлены виды имущества, сдача которого в аренду не допускается или ограничивается. К такому имуществу относятся атомные электростанции, вооружение, железные дороги общего пользования и т.п.

По действующему законодательству единственным существенным условием договора аренды в силу требования закона является условие о предмете аренды. Согласно норме п. 3 ст. 607 ГК в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор считается незаключенным. В связи с этим к договору должны прилагаться документы, позволяющие точно идентифицировать предмет аренды. Если в аренду сдается земельный участок или часть его, к договору аренды прилагается план (чертеж границ) земельного участка с указанием его части, сдаваемой в аренду. В том случае, если в аренду сдаются здание, сооружение, помещения в них или части помещений, к договору аренды недвижимого имущества прилагаются поэтажные планы здания, сооружения, на которых обозначаются сдаваемые в аренду помещения с указанием размера арендуемой площади. Если в аренду сдается оборудование, к договору должен быть приложен технический паспорт на оборудование и т.п.

Сторонами договора аренды являются арендодатель и арендатор. Арендодателями могут быть собственники, а также лица, управомоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду (ст. 608 ГК). К последним относятся лица, обладающие правомочиями по распоряжению государственным и муниципальным имуществом. Если государственное или муниципальное имущество закреплено за унитарными предприятиями на праве хозяйственного ведения или праве оперативного управления, то арендодателями такого имущества могут быть сами эти предприятия с соблюдением требований ст. 294-297 ГК. Унитарные предприятия, являющиеся субъектами права хозяйственного ведения, могут самостоятельно без согласия собственника передавать в аренду закрепленное за ними движимое имущество, а недвижимое имущество - только с согласия собственника. Унитарные предприятия, являющиеся субъектами права оперативного управления, могут передавать в аренду закрепленное за ними как движимое, так и недвижимое имущество только с согласия собственника. От имени собственника (государства, муниципального образования) в качестве органа, дающего согласие на передачу субъектами права хозяйственного ведения и права оперативного управления, выступают Мингосимущество РФ, его территориальные органы и соответствующие органы местного самоуправления. В указанных законом случаях в качестве таковых могут выступать иные государственные органы.

Государственное и муниципальное имущество, не закрепленное за унитарными предприятиями, может передаваться в аренду Мингосимуществом РФ, его территориальными органами или соответствующими органами местного самоуправления. Земля и другие природные объекты, находящиеся в публичной собственности, могут передаваться в аренду специальными органами, указанными в природоресурсном законодательстве. Например, при аренде участков лесного фонда в качестве арендодателей выступают лесхозы федерального органа управления лесным хозяйством (ст. 31 Лесного кодекса РФ).

Согласно п. 1 ст. 609 ГК договор аренды на срок более года (а если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, то независимо от срока) должен быть заключен в письменной форме. Договор аренды недвижимого имущества согласно п. 2 ст. 609 ГК подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом. При этом согласно п. 1 ст. 26 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" государственной регистрации подлежит право аренды недвижимого имущества, если иное не установлено законодательством РФ. В такой ситуации более правильно говорить о регистрации права аренды, которая неизбежно требует регистрации сделки аренды. В соответствии с п. 2 ст. 651 ГК государственной регистрации подлежит договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее одного года. При существующих процедурах и сроках государственной регистрации было бы нелогичным требовать обязательной государственной регистрации права аренды, вытекающего из краткосрочных (до одного года) договоров аренды как зданий (сооружений) в целом, так и их части.

Согласно п. 3 ст. 609 ГК договор аренды имущества, предусматривающий переход в дальнейшем права собственности на это имущество к арендатору (аренда с правом выкупа - ст. 624 ГК), заключается в форме, предусмотренной для договора купли-продажи такого имущества. Если выкупу будет подлежать арендованное движимое имущество, то форма договора аренды подчиняется общим требованиям (ст. 158-162, 434, п. 1 ст. 609 ГК), а если выкупу будет подлежать арендованное недвижимое имущество, то форма договора аренды подчиняется требованиям ст. 550 и п. 1 ст. 551 ГК.

Срок в договоре аренды является принадлежностью этого договора, но не его существенным условием. Дело в том, что, если срок аренды в договоре не определен, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок (п. 1, 2 ст. 610 ГК). Однако и в этом случае договор аренды сохраняет черты договора, заключенного на время. Ведь при заключении договора на неопределенный срок 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. Возможность прекращения договора, заключенного на неопределенный срок, в любое время по желанию одной стороны свидетельствует о временной ограниченности таких договоров. Поэтому закон (ст. 606 ГК) говорит о том, что имущество передается арендатору во временное владение и пользование или во временное пользование.

Законом могут устанавливаться максимальные (предельные) сроки договора для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества. Например, максимальный срок договора проката в силу указания ст. 627 ГК не может превышать одного года. Согласно ст. 31 Лесного кодекса РФ предельный срок аренды участков лесного фонда равен сорока девяти годам. 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 (п. 3 ст. 610 ГК).

Установление предельных сроков договора аренды имеет целью, во-первых, предотвращение того, чтобы под видом аренды не произошло отчуждения имущества, во-вторых, предоставление возможности каждой из сторон после определенного промежутка времени потребовать изменения условий пользования имуществом применительно к изменившейся хозяйственной обстановке.

**Общие положение об аренде**

Из договора аренды как консенсуальной сделки вытекает обязанность арендодателя предоставить арендатору имущество, оговоренное в договоре. Имущество должно быть предоставлено арендодателем арендатору в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества (п. 1 ст. 611 ГК). Это будет иметь место в тех случаях, когда имущество пригодно для пользования, указанного в договоре или обычного для данного рода имущества. Так, если берется напрокат автомобиль с большим пробегом, то требования, предъявляемые к нему, при условии его технической исправности, должны быть не как к новому, а как к подержанному с учетом его износа, снижающего комфорт от использования, но гарантирующего необходимую безопасность.

Имущество должно сдаваться в аренду вместе со всеми его принадлежностями (запасным колесом для автомобиля, линиями связи в здании и т.п.) и относящимися к нему документами (техническим паспортом, сертификатом качества и т.п.), если иное не предусмотрено договором. Если такие принадлежности и документы не будут переданы, а без них арендатор не сможет пользоваться имуществом в соответствии с его назначением либо в значительной степени лишится того, на что был вправе рассчитывать при заключении договора, то он может потребовать предоставления ему арендодателем таких принадлежностей и документов или расторжения договора, а также возмещения убытков (п. 2 ст. 611 ГК).

Имущество, передаваемое арендатору, будет считаться не соответствующим условиям договора аренды и своему назначению тогда, когда в нем отсутствуют обычные или обусловленные договором качества или присутствуют такие свойства, которые препятствуют его нормальному использованию. К их числу относятся не только материальные дефекты и невозможность использования предмета аренды по назначению (например, недостаточная мощность тягача для буксировки объекта и т.д.), но и юридические изъяны: наличие прав третьих лиц на арендуемое имущество, препятствующее пользованию арендодателя (сервитуты, право залога и т.д.) Поэтому при заключении договора аренды арендодатель обязан предупредить арендатора обо всех правах третьих лиц на сдаваемое в аренду имущество. Неисполнение арендодателем этой обязанности дает арендатору право требовать уменьшения арендной платы либо расторжения договора и возмещения убытков (ст. 613 ГК).

При передаче в аренду имущества с недостатками арендатор может применить к арендодателю меры ответственности и защиты, предусмотренные в ст. 612 ГК:

а) потребовать от арендодателя либо безвозмездного устранения недостатков имущества, либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков имущества;

б) непосредственно удержать сумму понесенных им расходов на устранение данных недостатков из арендной платы, предварительно уведомив об этом арендодателя;

в) потребовать досрочного расторжения договора;

г) потребовать возмещения непокрытой части убытков в случаях, когда удовлетворение требований арендатора или удержание им расходов на устранение недостатков из арендной платы не покрывает причиненных арендатору убытков.

Ответственность арендодателя за недостатки сданного в аренду имущества, полностью или частично препятствующие пользованию им, наступает независимо от того, знал он или не знал об этих недостатках во время заключения договора аренды (п. 1 ст. 612 ГК). Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, которые были им оговорены при заключении договора аренды, либо были заранее известны арендатору, либо должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора или передаче имущества в аренду (п. 2 ст. 612 ГК). Исходя из принципа солидарности интересов, закон предоставляет арендодателю, извещенному о требованиях арендатора или о его намерении устранить недостатки имущества за счет арендодателя, право без промедления произвести замену предоставленного арендатору имущества другим аналогичным имуществом, находящимся в надлежащем состоянии, либо безвозмездно устранить недостатки имущества (ч. 3 п. 1 ст. 612 ГК).

Имущество должно предоставляться арендатору своевременно, в срок, указанный в договоре, а в случае, когда в договоре такой срок не указан, - в разумный срок (п. 3 ст. 611 ГК). Разумность срока означает необходимость предоставления имущества до утраты арендатором хозяйственного интереса в нем. Так, предоставление арендатору свеклоуборочного комбайна после окончания уборки урожая свеклы равнозначно непредоставлению комбайна и должно влечь последствия, предусмотренные в п. 3 ст. 611 ГК на случай неисполнения арендодателем обязанности по передаче в пользование предмета аренды.

Обязанность арендодателя передать предмет аренды корреспондирует с правом арендатора требовать такой передачи. Если арендодатель не предоставил арендатору сданную внаем вещь в указанный в договоре аренды срок, арендатор вправе потребовать отобрания этой вещи от арендодателя и ее передачи ему на условиях договора аренды (ст. 398 ГК), а также возмещения убытков, причиненных задержкой исполнения, либо потребовать расторжения договора и возмещения убытков, причиненных его неисполнением.

В отдельных видах договоров аренды на арендатора возлагается обязанность принять арендуемое имущество. Так, в соответствии с ч. 3 п. 1 ст. 665 ГК арендатор здания (сооружения) обязан принять арендованное здание (сооружение). Аналогичная обязанность лежит и на арендаторе предприятия. Нарушение этой обязанности арендатором означает незаконный односторонний отказ от исполнения обязательства со всеми вытекающими из этого юридическими последствиями (ст. 310).

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

Под текущим ремонтом необходимо понимать исправление повреждений или естественных ухудшений имущества, не нарушивших его целостность, не повлекших разрушения или порчи его существенных частей, которые могут быть устранены за счет затрат, пропорциональных выгодам, приносимым арендатору этим нанятым имуществом.

В отличие от текущего капитальный ремонт означает восстановление целостности имущества, его существенных частей, требующее значительных затрат, несоразмерных с доходами, получаемыми арендатором за счет этого нанятого имущества.

Поэтому по общему правилу арендодатель обязан производить за свой счет капитальный ремонт переданного в аренду имущества, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором аренды (п. 1 ст. 616 ГК). Капитальный ремонт должен производиться в срок, установленный договором, а если он не определен договором или вызван неотложной необходимостью - в разумный срок. Перечень работ, которые относятся к текущему или капитальному ремонту, определяется нормативно-технической документацией, регламентирующей условия использования и эксплуатации конкретных видов имущества, соглашением сторон. Спор о характере ремонта может быть разрешен с учетом заключения экспертов.

Если арендатор пользуется имуществом не в соответствии с условиями договора аренды или назначением имущества, допускает его ухудшение, то арендодатель имеет право потребовать расторжения договора и возмещения убытков (п. 3 ст. 615, ст. 619 ГК). При нарушении арендодателем обязанности по производству капитального ремонта арендатор вправе по своему выбору:

а) произвести капитальный ремонт, предусмотренный договором или вызванный неотложной необходимостью, и взыскать с арендодателя стоимость ремонта или зачесть ее в счет арендной платы;

б) потребовать соответственного уменьшения арендной платы;

в) потребовать расторжения договора и возмещения убытков.

В силу возмездного характера договора аренды на арендаторе лежит обязанность вносить арендодателю арендные платежи. Эта обязанность есть важнейший элемент арендного обязательства, но не договора аренды. Дело в том, что условие об арендных платежах не относится к существенным: его отсутствие в договоре аренды не влечет недействительности договора. Часть 2 п. 1 ст. 614 ГК говорит, что порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды. Но если договором они не определены, считается, что установлены порядок, условия и сроки, обычно применяемые при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах.

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

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

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

в) предоставления арендатором определенных услуг;

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

д) возложения на арендатора обусловленных договором затрат на улучшение арендованного имущества. Указанными формами не исчерпываются возможные варианты расчета арендатора с арендодателем. Если в нашей стране сформируется нормальный рынок земли, то, несомненно, практика возродит такую форму расчета за аренду земельного участка, как выстройка (в дореволюционном праве договор назывался "наем из выстройки"). При долгосрочной аренде земельного участка для выстройки арендатор возводит на арендованной земле здания и (или) сооружения, запускает их в коммерческую эксплуатацию и выручает от этого капитал, не только покрывающий затраты на строительство, но и составляющий прибыль. По окончании срока аренды арендатор передает здание или сооружение в собственность арендодателя земельного участка в счет платежей за его использование.

Арендные платежи должны вноситься в порядке и сроки, предусмотренные договором. Если иное не предусмотрено договором, в случае просрочки в платежах арендодатель, помимо взыскания процентов по ст. 395 ГК и взыскания убытков, может в случае существенного нарушения арендатором сроков внесения арендной платы потребовать от него досрочного внесения арендной платы в установленный арендодателем срок. При этом арендодатель не вправе требовать досрочного внесения арендной платы более чем за два срока подряд (п. 5 ст. 614 ГК).

Размер и сроки платежей должны иметь стабильный характер. Поэтому, если иное не предусмотрено договором, размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год (п. 3 ст. 614 ГК). При сдаче в аренду объектов публичной собственности, включая природные объекты, законом могут быть предусмотрены иные минимальные сроки пересмотра размера арендной платы для отдельных видов аренды, а также минимальные ставки арендных платежей для аренды некоторых видов имущества. Например, в ст. 21 Закона РСФСР "О плате за землю" закреплено, что при аренде земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, соответствующие органы исполнительной власти устанавливают базовые размеры арендной платы по видам использования земель и категориям арендаторов.

Законом допускается возможность арендатора потребовать соответственного уменьшения арендной платы, если в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, условия пользования, предусмотренные договором аренды, или состояние имущества существенно ухудшились (п. 4 ст. 614 ГК).

Во многих случаях для достижения целей договора аренды достаточно предоставления имущества в пользование арендатора без передачи в его владение. Так, согласно ст. 66 Федерального закона "О федеральном железнодорожном транспорте" железная дорога может в соответствии с договором использовать за плату для проведения маневровых работ и временного размещения вагонов железнодорожные подъездные пути, принадлежащие грузоотправителю или грузополучателю, расположенные на их территории. Аналогичную природу имеет так называемая аренда спутников связи, каналов телевизионного вещания, линий радиосвязи и т.п. (см., например, ст. 76 Воздушного кодекса РФ). Такой же характер присущ и бытовым отношениям по предоставлению в пользование арендатору в строго определенное время дорогого музыкального инструмента, находящегося в квартире арендодателя.

Вместе с тем в абсолютном большинстве случаев предоставление имущества в пользование невозможно без его передачи во владение арендатору. В результате такой передачи арендатор становится титульным владельцем и приобретает право на защиту с использованием вещно-правовых исков (ст. 305 ГК). Арендатор может:

- истребовать арендованное имущество из любого чужого незаконного владения;

- требовать устранения препятствий в пользовании им;

- требовать возмещения ущерба, причиненного имуществу, от любого лица, включая арендодателя.

Содержание права аренды, принадлежащего арендатору как титульному владельцу, весьма многогранно. Его пределы во многих случаях определяются особенностями предмета аренды. Так, арендаторы земельных участков имеют возможность использовать в установленном порядке для нужд хозяйства имеющиеся на земельном участке общераспространенные полезные ископаемые, торф, лесные угодья, водные объекты, пресные подземные воды; возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные строения и сооружения. Арендаторы участков лесного фонда имеют право на осуществление добычи лесных ресурсов. Очевидно, что указанные правомочия арендаторов предопределены самим назначением земельных участков и участков лесного фонда.

Многие полномочия, входящие в содержание права аренды, могут быть определены сторонами договора, а ряд полномочий арендатора вытекает непосредственно из дозволений закона. Так, осуществляя пользование арендованным имуществом, арендатор имеет право вносить в него улучшения, т.е. изменения в состояние имущества, повышающие эффективность его использования, расширяющие возможности применения или иным образом повышающие стоимость сданного внаем имущества. К числу улучшений можно отнести установку на арендуемый станок нового программного обеспечения, увеличивающего производительность станка; надстройку над производственным корпусом, повлекшую расширение производственных площадей, и т.п.

Улучшения делятся на отделимые и неотделимые. В приведенном примере первое улучшение является отделимым, а второе - неотделимым. Согласно ст. 623 ГК произведенные арендатором отделимые улучшения арендованного имущества являются его собственностью, если иное не предусмотрено договором аренды. В случае, когда арендатор произвел за счет собственных средств и с согласия арендодателя улучшения арендованного имущества, не отделимые без вреда для имущества, арендатор имеет право на возмещение стоимости этих улучшений после прекращения договора аренды, если иное не предусмотрено самим договором. Стоимость неотделимых улучшений арендованного имущества, произведенных арендатором без согласия арендодателя, возмещению не подлежит, если иное не предусмотрено законом. Улучшения арендованного имущества, как отделимые, так и неотделимые, произведенные за счет амортизационных отчислений от этого имущества, являются собственностью арендодателя.

Улучшения арендуемого имущества необходимо отличать от переоборудования, переоснащения или перепланировки предмета аренды. Последние могут иметь место только с согласия арендодателя, а по отношению к недвижимому имуществу - также и с согласия соответствующих публичных органов. Вследствие сказанного нельзя отнести к улучшениям, например, переоборудование помещения художественной мастерской под банковский офис, замену оборудования на арендованном предприятии.

Арендатору принадлежит право собственности на плоды, продукцию и доходы, полученные в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором (ч. 2 ст. 606 ГК). В этой норме наиболее ярко проявляется предпринимательская направленность договора аренды, его способность быть инструментом регулирования рыночных отношений.

В период пользования и владения арендованным имуществом арендатору предоставляется возможность ограниченного распоряжения предметом аренды и правом аренды. Согласно п. 2 ст. 615 ГК арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено другими нормами ГК, другими законами или иными правовыми актами. В указанных случаях, за исключением перенайма, ответственным по договору перед арендодателем остается арендатор.

Такая форма распоряжения арендованным имуществом, как перенаем, по своей сути означает замену арендатора в обязательстве, возникшем из договора аренды. Поэтому перенаем подчинен правилам норм о цессии и переводе долга.

В отличие от перенайма при субаренде (поднаем - sublocatio) арендатор остается стороной в договоре аренды, но с согласия арендатора уступает права пользования субарендатору. При субаренде ответственным перед арендодателем остается арендатор. Поэтому можно говорить о том, что, во-первых, пользование субарендатора является формой осуществления права аренды, принадлежащего арендатору, и, во-вторых, субарендатор становится третьим лицом в обязательстве, возникшем между арендодателем и арендатором (ст. 313 ГК).

Логическим следствием указанных признаков субаренды является то, что, если иное не установлено законом или иными правовыми актами, к договорам субаренды применяются правила о договорах аренды (ч. 3 п. 2 ст. 615 ГК). В частности, форма договора поднайма должна соответствовать общим требованиям (ст. 609 ГК), а сам договор субаренды не может быть заключен на срок, превышающий срок договора аренды. По этой же причине ничтожность договора аренды влечет ничтожность заключенного в соответствии с ним договора субаренды (п. 2 ст. 618 ГК).

Вопрос о необходимости государственной регистрации права субаренды на недвижимую вещь остается спорным. Если исходить из того, что установление субарендных отношений есть реализация арендатором своих прав в рамках зарегистрированной аренды, то регистрации права субаренды не требуется. Но если рассматривать субаренду как ограничение (обременение) в соответствии со ст. 1 Федерального закона "О регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", то можно сделать противоположный вывод (ст. 13 указанного Закона).

Право аренды следует за арендуемым имуществом. Согласно п. 1 ст. 617 ГК переход права собственности (хозяйственного ведения, оперативного управления, пожизненного наследуемого владения) на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды. Право аренды следует как за движимым, так и за недвижимым имуществом. Более того, п. 2 ст. 617 ГК установил, что в случае смерти гражданина, арендующего недвижимое имущество, его права и обязанности по договору аренды переходят к наследнику, если законом или договором не предусмотрено иное. Арендодатель не вправе отказать такому наследнику во вступлении в договор на оставшийся срок его действия, за исключением случая, когда заключение договора было обусловлено личными качествами арендатора.

Арендатору предоставляется преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок. Если иное не предусмотрено законом или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок. Он обязан письменно уведомить арендодателя о желании заключить такой договор в срок, указанный в договоре аренды, а если в договоре такой срок не указан - в разумный срок до окончания действия договора (ст. 621 ГК). Преимущественное право арендатора на заключение нового договора может быть нейтрализовано законом или договором и поэтому имеет несколько ограниченный характер по сравнению с правом преимущественной покупки, принадлежащим участнику долевой собственности (ст. 250 ГК). Тем не менее указанное право арендатора имеет характер права на чужую вещь. Это подтверждается еще и тем, что, в случае отказа арендодателя в заключении договора с арендатором на новый срок, но заключения договора аренды с другим лицом в течение года со дня истечения срока договора, арендатор вправе по своему выбору потребовать в суде перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору и возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор аренды, либо только возмещения таких убытков (ч. 3 п. 1 ст. 621 ГК).

Законом или договором арендатору может быть предоставлено право выкупа арендованного имущества по истечении срока аренды или до его истечения при условии внесения арендатором всей обусловленной договором выкупной цены (п. 1 ст. 624 ГК). Право на выкуп арендованного имущества может быть оговорено в дополнительном соглашении, заключенном между арендодателем и арендатором. Праву арендатора на пользование нанятым имуществом (праву аренды) присущи в определенных случаях признаки абсолютности: оно обладает свойством следования за нанятым имуществом; его субъекту предоставляется преимущественное полномочие на заключение договора аренды по поводу нанятой (чужой) вещи, на ее выкуп. Однако, несмотря на все перечисленное, принадлежащее арендатору право пользования чужим имуществом является обязательственным, ибо оно во всех случаях является правом, предоставленным на определенное время. Поэтому передача имущества в аренду не является основанием для прекращения или изменения прав третьих лиц на арендованное имущество (ч. 1 ст. 613 ГК).

Главным основанием прекращения обязательств из договора аренды является истечение его срока. Но если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора, то при отсутствии возражений со стороны арендодателя договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок (п. 2 ст. 621 ГК).

От договора, заключенного на неопределенный срок, арендодатель и арендатор вправе отказаться в любое время, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества - за три месяца. Предупреждение об отказе от договора должно быть адресовано контрагенту и действительно лишь тогда, когда оно им получено, или же если оно не дошло до контрагента не по вине предупреждающего. Если арендатор фактическими действиями, т.е. без положенного предварительного предупреждения арендодателя, прекращает договор (выезжает из арендованного помещения, перестает эксплуатировать оборудование и т.п.), то при отсутствии согласия арендодателя на такое прекращение арендатор остается связанным всеми арендными обязательствами, в частности обязательством по внесению арендных платежей в течение вышеуказанных месячного либо трехмесячного сроков. Если без положенного предварительного предупреждения арендатора арендодатель фактическими действиями прекращает договор аренды (изымает арендованное оборудование, сдает помещение другому лицу и т.п.), то при отсутствии согласия арендатора на такое прекращение арендодатель обязан возместить арендатору все вызванные этим убытки, выплатить неустойку, а при наличии соответствующего требования арендатора - предоставить ему возможность пользоваться предметом аренды в течение вышеуказанных месячного либо трехмесячного сроков.

Договор аренды, заключенный на определенный срок, может быть расторгнут только по основаниям, предусмотренным законом или определенным в договоре в соответствии с законом и существом договора аренды как срочной сделки. Согласно ст. 619 ГК суд может досрочно расторгнуть договор аренды по требованию арендодателя в случаях, когда арендатор:

1) пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями;

2) существенно ухудшает имущество;

3) более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату;

4) не производит капитального ремонта имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре - в разумные сроки - в случаях, когда в соответствии с законом, иными правовыми актами или договором производство капитального ремонта является обязанностью арендатора.

Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок. Согласно ст. 620 ГК суд может досрочно расторгнуть договор аренды по требованию арендатора в случаях, когда:

1) арендодатель не предоставляет имущество в пользование арендатору либо создает препятствия пользованию имуществом в соответствии с условиями договора или назначением имущества;

2) переданное арендатору имущество имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены арендодателем при заключении договора, не были заранее известны арендатору и не должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора;

3) арендодатель не производит являющийся его обязанностью капитальный ремонт имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре - в разумные сроки;

4) имущество в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования. Приведенный перечень оснований досрочного расторжения договора аренды по требованию одной из сторон является незамкнутым. Закон (ч. 2 ст. 619, ч. 2 ст. 620 ГК) допускает, что договором аренды могут быть установлены и другие основания досрочного расторжения договора по требованию арендодателя или арендатора в соответствии с п. 2 ст. 450 ГК. Если в договоре аренды, в котором строго оговорен срок его действия, будет присутствовать условие о том, что арендатор или арендодатель вправе в одностороннем порядке, заблаговременно предупредив контрагента, отказаться от договора, оно ничтожно как противоречащее сущности срочного обязательства.

При досрочном прекращении договора аренды по общему правилу прекращается и заключенный в соответствии с ним договор субаренды. Субарендатор в этом случае имеет право требовать от арендодателя заключения с ним договора аренды на имущество, находившееся в его пользовании в соответствии с договором субаренды, в пределах оставшегося срока субаренды на условиях, соответствующих условиям прекращенного договора аренды (п. 1 ст. 618 ГК).

При прекращении арендных обязательств прекращаются также залог права аренды, обязательственные отношения, возникшие в связи с внесением права аренды в уставный капитал юридического лица (в силу исчезновения предмета этих сделок).

При прекращении договора аренды в соответствии с п. 4 ст. 453 и ст. 622 ГК арендатор обязан вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором. Если арендатор не возвратил арендованное имущество либо возвратил его несвоевременно, арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки. В случае, когда указанная плата не покрывает причиненных арендодателю убытков, он может потребовать их возмещения. В случае, когда за несвоевременный возврат арендованного имущества договором предусмотрена неустойка, убытки могут быть взысканы в полной сумме сверх неустойки, если иное не предусмотрено договором.

**2 вопрос.**

**Виды договора аренды.**

Договор проката представляет собой соглашение, по которому арендодатель, осуществляющий сдачу имущества в аренду в качестве постоянной предпринимательской деятельности, обязуется предоставить арендатору движимое имущество за плату во временное владение и пользование. Имущество, предоставленное по договору проката, используется для потребительских целей, если иное не предусмотрено договором или не вытекает из существа обязательств (п. 1 ст. 626 ГК).

Договор проката отличают: во-первых, особый статус арендодателя; во-вторых, особый предмет договора. Арендодателем по договору проката может быть только коммерческая организация, профессионально занимающаяся прокатом имущества, т.е. юридическое лицо, для которого сдача имущества в аренду является постоянной целью его предпринимательской деятельности. Разовые операции по сдаче движимого имущества в аренду нельзя отнести к договорам проката.

Предметом договора проката может служить лишь движимое имущество. Движимое имущество, которое может сдаваться напрокат, весьма разнообразно: бытовые электроприборы, одежда, музыкальные приборы, легковые автомобили, мебель, спортивный инвентарь и т.п. Сделки аренды (включая и краткосрочные) с любой недвижимостью, даже осуществляемые профессиональными коммерческими организациями по торговым операциям с недвижимостью, ни при каких условиях не могут быть отнесены к договорам проката.

По общему правилу имущество, предоставленное по договору проката, должно использоваться для потребительских целей. Однако при этом закон оговаривает, что иное может быть предусмотрено договором или вытекать из существа обязательства. Это означает, что предмет договора проката при наличии соответствующих условий в договоре может использоваться и для предпринимательских целей (например, использование высокоточной измерительной аппаратуры для осуществления временного контроля за производственными процессами, осуществляемыми арендатором). Сущность обязательства, по которому арендатор - индивидуальный предприниматель ежедневно берет напрокат весы для осуществления собственной торговой деятельности, предопределяет коммерческую цель и характер использования предмета проката.

Таким образом, наряду с бытовым (потребительским) прокатом законодатель допускает и небытовой прокат. Вследствие этого правомерен и вывод о том, что помимо граждан, составляющих основной контингент арендаторов по договору проката, в этом качестве также могут выступать юридические лица и индивидуальные предприниматели.

Особенность договора проката заключается и в том, что он относится законом к категории публичных договоров (п. 3 ст. 626 ГК). Поэтому коммерческая организация - арендодатель не вправе отказать какому-либо лицу из числа обратившихся к ней в заключении договора проката или оказать кому-либо из них предпочтение в отношении заключения договора. Арендодателем должны устанавливаться одинаковые для всех арендаторов условия договора проката, в том числе и об арендной плате. Льготы для отдельных категорий арендаторов допускаются лишь в случаях, указанных в законе и иных правовых актах. Форма договора проката должна быть письменной. Традиционно в сфере регулирования отношений по прокату имущества используют различные формуляры, определенные арендодателями, и стандартные (типовые) формы договоров. Поэтому зачастую договор проката обладает признаками договора присоединения (ст. 428 ГК).

Срок договора проката не может превышать одного года (п. 1 ст. 627 ГК). При этом согласно п. 2 ст. 627 ГК к договору проката не применяются правила о возобновлении договора аренды на неопределенный срок и о преимущественном праве арендатора на возобновление договора аренды.

Несмотря на то, что договор проката является срочной сделкой, арендатор вправе отказаться от договора проката в любое время, письменно предупредив о своем намерении арендодателя не менее чем за десять дней (п. 3 ст. 627). Арендатор, досрочно возвративший имущество, вправе требовать от арендодателя возвращения ему соответствующей части полученной арендной платы, исчисляя ее со дня, следующего за днем фактического возврата имущества (п. 2 ст. 630 ГК). Арендодатель же может требовать досрочного расторжения договора проката только по основаниям, предусмотренным для расторжения договора аренды, заключенного на определенный срок (ст. 619 ГК), с учетом специальных норм о договоре проката.

Общая обязанность любого арендодателя предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора и назначению имущества, дополняется в договоре бытового проката рядом дополнительных обязанностей, обусловленных публичным характером этого договора.

Так, арендодатель по договору 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 (ст. 628 ГК). Если во время действия договора в имуществе, взятом напрокат, обнаружатся недостатки, полностью или частично препятствующие дальнейшему использованию имущества, то арендодатель обязан в десятидневный срок со дня заявления арендатора о недостатках (если более короткий срок не установлен договором проката) безвозмездно устранить недостатки имущества на месте либо произвести замену данного имущества другим аналогичным имуществом, находящимся в надлежащем состоянии. Если недостатки арендованного имущества явились следствием нарушения арендатором правил эксплуатации и содержания имущества, арендатор оплачивает арендодателю стоимость ремонта и транспортировки имущества (ст. 629 ГК).

На арендодателе лежит обязанность по осуществлению капитального и текущего ремонта имущества, сданного в аренду по договору проката (п. 1 ст. 631).

Обязанность арендатора по внесению арендных платежей может быть осуществлена только в твердой сумме, вносимой периодически или единовременно (п. 1 ст. 630 ГК). Иные формы арендной платы использоваться в бытовом прокате не могут.

Если арендатором допускается задолженность по арендной плате, она подлежит взысканию в бесспорном порядке по исполнительной надписи нотариуса (п. 3 ст. 630 ГК). В указанном порядке подлежит взысканию только сама задолженность по арендной плате. Требования о пени, процентах за просрочку во внесении арендных платежей, а равно любые иные требования о возмещении убытков, адресованные к арендатору, подлежат удовлетворению лишь в судебном порядке.

Права арендатора по владению и пользованию предметом проката существенно эже, чем в простом договоре аренды. Согласно норме п. 2 ст. 631 ГК сдача в субаренду имущества, предоставленного арендатору по договору проката, передача им своих прав и обязанностей по этому договору другому лицу, предоставление этого имущества в безвозмездное пользование, залог арендных прав и внесение их в качестве имущественного вклада в хозяйственные товарищества и общества или паевого взноса в производственные кооперативы не допускаются.

В тех случаях, когда арендатором по договору бытового проката является гражданин-потребитель, его права защищают также нормы Закона РФ "О защите прав потребителей": о специальных гарантиях качества и безопасности имущества (ст. 4, 7); о повышенной ответственности арендодателя за вред, причиненный вследствие недостатков арендованного имущества, в том числе о возможности возмещения морального ущерба (ст. 13-15), и т.п.

Выделение договора аренды транспортного средства в качестве отдельного вида договора аренды продиктовано особенностями его предмета - транспортного средства. Нетрудно обнаружить, что и ранее в транспортных уставах и кодексах подвергались специальной регламентации отношения, связанные с автомобильным, железнодорожным, воздушным, морским, внутренним водным транспортом. Это объясняется тем, что отдельные транспортные средства, входящие в состав указанных видов транспорта, обладают особыми признаками, имеющими гражданско-правовое значение.

Так, в ст. 32 Воздушного кодекса РФ (далее - ВК) закреплено, что воздушное судно - летательный аппарат, поддерживаемый в атмосфере за счет взаимодействия с воздухом, отличного от взаимодействия с воздухом, отраженным от поверхности земли или воды. В п. 1 ст. 7 Кодекса торгового мореплавания (далее - КТМ) указано, что под судном понимается самоходное или несамоходное плавучее сооружение, используемое в целях торгового мореплавания. В ст. 14 Устава автомобильного транспорта РСФСР (далее - УАТ) дается лишь понятие подвижного состава. Под ним понимаются грузовые автомобили и автомобильные прицепы различной грузоподъемности (бортовые, самосвалы, фургоны, в том числе изотермические, цистерны и др.), автомобили повышенной проходимости, автомобили-тягачи с полуприцепами, автобусы различных типов, а также легковые автомобили, включая таксомоторы. Таким образом, имеются в виду технические устройства, способные к перемещению в пространстве и предназначенные для перевозки грузов, пассажиров, багажа или буксировки объектов.

Если сопоставить нормы ст. 640 и 648 ГК, регламентирующие ответственность за вред, причиненный транспортным средством, взятым в аренду с экипажем или без экипажа, можно обнаружить, что принципы, заложенные в указанных нормах, совпадают с принципами ответственности за вред, причиненный источником повышенной опасности, закрепленными в ст. 1079 ГК.

Следовательно, предметом договора аренды транспортных средств являются технические устройства:

а) способные к перемещению в пространстве и предназначенные для перевозки грузов, пассажиров, багажа или буксировки объектов;

б) обладающие свойствами источника повышенной опасности;

в) использование которых регламентируется транспортными уставами и кодексами.

С этих позиций аренда трубопроводного транспорта будет являться не чем иным, как арендой сооружения - вида недвижимого имущества, связанного с земельным участком. По второму признаку аренда конной повозки с неизбежностью будет отнесена к аренде движимой вещи, но не к аренде транспортного средства. По этой же причине нельзя будет признать предметом договора аренды транспортных средств велосипед. По третьему признаку к предмету договора аренды транспортных средств нельзя отнести мотоцикл. Закон регламентирует две разновидности договора аренды транспортного средства:

1) аренда транспортного средства с предоставлением услуг по управлению и технической эксплуатации;

2) аренда транспортного средства без предоставления услуг по управлению и технической эксплуатации.

По отношению к ним общие нормы об аренде применяются в той мере, в какой иное не установлено нормами § 3 гл. 34 ГК. Особенности аренды транспортного средства могут быть предусмотрены транспортными уставами и кодексами. Среди действующих транспортных кодексов лишь КТМ содержит специальные нормы, регламентирующие отношения по аренде морских судов, а именно нормы гл. 10, посвященной договору фрахтования судна на время (тайм-чартер), и гл. 11, посвященной договору фрахтования судна без экипажа (бербоут-чартер).

По договору аренды (фрахтования на время) транспортного средства с экипажем арендодатель предоставляет арендатору транспортное средство за плату во временное владение и пользование и оказывает своими силами услуги по управлению им и по его технической эксплуатации (ч. 1 ст. 632 ГК).

Договор аренды транспортного средства с предоставлением услуг по управлению и эксплуатации в ГК является реальным договором. В то же время в морском праве договор фрахтования судна на время (тайм-чартер) рассматривается как консенсуальный договор (ст. 198 КТМ). Модель консенсуального договора фрахтования транспортного средства на время больше соответствует потребностям рыночного оборота. Форма договора аренды транспортного средства с экипажем является письменной независимо от срока аренды. К аренде транспортных средств с экипажем не применяются правила о государственной регистрации права аренды недвижимого имущества (ст. 633 ГК), хотя большинство транспортных средств: воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические транспортные средства - являются в силу указания закона (ч. 2 п. 1 ст. 130 ГК) недвижимым имуществом.

Срок в договоре аренды транспортного средства с экипажем регламентируется общими нормами об аренде, за исключением того, что правила о возобновлении договора аренды на неопределенный срок и о преимущественном праве арендатора на заключение договора аренды на новый срок (ст. 621 ГК) к договору аренды транспортного средства с экипажем не применяются. Срок аренды транспортного средства может быть как определенным, так и неопределенным. Однако срок обязательно должен быть указан в тайм-чартере - договоре фрахтования судна на время (ст. 200 КТМ).

Арендодатель обязан предоставить арендатору транспортное средство в состоянии, пригодном для эксплуатации по назначению в соответствии с условиями договора, и укомплектовать транспортное средство экипажем. В п. 1 ст. 203 КТМ указано, что судовладелец обязан привести судно в мореходное состояние к моменту передачи его фрахтователю: принять меры по обеспечению годности судна (его корпуса, двигателя и оборудования) для целей фрахтования, предусмотренных тайм-чартером, по укомплектованию судна экипажем и надлежащему снаряжению судна. В течение срока действия договора арендодатель обязан поддерживать надлежащее состояние сданного в аренду транспортного средства, включая осуществление текущего и капитального ремонта и предоставление необходимых принадлежностей (ст. 634 ГК).

Риск случайной гибели или повреждения арендованного транспортного средства лежит на арендодателе. На арендатора может быть возложена обязанность по возмещению арендодателю причиненных убытков, вызванных гибелью или повреждением арендованного транспортного средства, если арендодатель докажет, что они произошли по обстоятельствам, за которые арендатор отвечает в соответствии с законом или договором аренды.

Состав экипажа транспортного средства и его квалификация должны отвечать обязательным для сторон правилам и условиям договора. Если обязательными для сторон правилами такие требования не установлены, они должны соответствовать требованиям обычной практики эксплуатации транспортного средства данного вида и условиям договора. Экипаж должен быть способным на профессиональном уровне оказать арендатору услуги по управлению и технической эксплуатации транспортного средства, обеспечивающие его нормальное и безопасное использование. Экипаж помимо указанных услуг должен уметь, если это предусмотрено договором, оказывать арендатору и иные услуги, например услуги по охране груза, пассажиров, погрузке и разгрузке багажа и т.п. Нормальная и безопасная эксплуатация транспортного средства находится в прямой зависимости от действий экипажа, члены которого являются работниками арендодателя. В силу этого именно на арендодателя, если иное не предусмотрено договором, возлагается обязанность страховать транспортное средство и (или) ответственность за ущерб, который может быть причинен в связи с его эксплуатацией в тех случаях, когда такое страхование является обязательным в силу закона или договора (ст. 637 ГК).

Так как члены экипажа являются работниками арендодателя, расходы по оплате их услуг, а также расходы на их содержание несет арендодатель, если иное не предусмотрено договором (ч. 3 п. 2 ст. 635 ГК). Члены экипажа подчиняются распоряжениям арендодателя, относящимся к управлению и технической эксплуатации, и распоряжениям арендатора, касающимся коммерческой эксплуатации транспортного средства (п. 2 ст. 635 ГК, п. 2 ст. 206 КТМ).

Право арендатора отдавать распоряжения, связанные с коммерческой эксплуатацией транспортного средства, позволяет отграничить договор фрахтования транспортного средства на время (как договор аренды) от договора фрахтования (являющегося разновидностью договора перевозки) (ст. 787 ГК, ст. 104 ВК (воздушный чартер) и п. 2 ст. 115 КТМ (морской чартер)). При договоре фрахтования собственник транспортного средства выступает как перевозчик, сохраняющий владение и пользование транспортным средством и самостоятельно осуществляющий его коммерческую эксплуатацию. При аренде транспортного средства с экипажем (фрахтовании транспортного средства на время) транспортное средство выбывает из владения и пользования арендодателя, а его владение, пользование и коммерческую эксплуатацию осуществляет арендатор. Именно поэтому, если иное не предусмотрено договором, арендатор несет расходы, возникающие в связи с коммерческой эксплуатацией транспортного средства, в том числе расходы на оплату топлива и других расходуемых в процессе эксплуатации материалов и на оплату сборов (ст. 636 ГК).

Арендатор в рамках осуществления коммерческой эксплуатации арендованного транспортного средства вправе от своего имени без согласия арендодателя заключать с третьими лицами договоры перевозки и иные договоры, не противоречащие целям использования транспортного средства, указанным в договоре аренды, а если такие цели не установлены - назначению транспортного средства (п. 2 ст. 638 ГК). Согласно ст. 205 КТМ фрахтователь, которому судно представлено для перевозки груза, вправе от своего имени заключать договоры перевозки груза, подписывать чартеры, выдавать коносаменты, морские накладные и иные перевозочные документы.

Исключением из общих правил об аренде является право арендатора без согласия арендодателя сдавать транспортное средство в субаренду при условии, что договором аренды транспортного средства с экипажем не предусмотрено иное (п. 1 ст. 638 ГК).

Транспортное средство является источником повышенной опасности. В соответствии со ст. 640 ГК ответственность за вред, причиненный третьим лицам арендованным с экипажем транспортным средством, его механизмами, устройствами и оборудованием, несет арендодатель в соответствии с правилами об обязательствах из причинения вреда. Он вправе предъявить к арендатору регрессное требование о возмещении сумм, выплаченных третьим лицам, если докажет, что вред возник по вине арендатора. Ведь транспортное средство - источник повышенной опасности - в момент причинения вреда фактически находится под управлением работников арендодателя, и именно он (арендодатель) остается юридически ответственным владельцем источника повышенной опасности.

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).

Рассматриваемый договор является реальным. Такое решение также не бесспорно. Известный морскому праву договор фрахтования судна без экипажа (бербоут-чартер), являющийся аналогом договора аренды транспортного средства без экипажа, смоделирован как консенсуальный договор (ст. 211 КТМ). При характеристике договора аренды транспортного средства без экипажа действуют общие положения, относящиеся к форме и сроку договора аренды транспортного средства. Согласно ст. 38 КТМ судно, зарегистрированное в реестре судов иностранного государства, которому вследствие его передачи по договору бербоут-чартера предоставлено право плавания под Государственным флагом Российской Федерации, подлежит регистрации в бербоут-чартерном реестре судов Российской Федерации.

Транспортное средство, переданное арендатору по данному договору, управляется и эксплуатируется им по своему усмотрению. Поэтому любые действия отдельных лиц или экипажа, сформированного арендатором, будут рассматриваться как действия самого арендатора. Арендодатель должен предоставить арендатору транспортное средство в состоянии, позволяющем эксплуатировать его в соответствии с назначением транспортного средства и условиями договора. Но обязанность по содержанию транспортного средства здесь возлагается на арендатора (ст. 644 ГК), включая осуществление текущего и капитального ремонта.

Арендатору транспортного средства, арендованного без экипажа, принадлежит право на его коммерческое использование (п. 2 ст. 647 ГК). Арендатор вправе без согласия арендодателя от своего имени заключать с третьими лицами договоры перевозки и иные договоры, если они не противоречат целям использования транспортного средства, указанным в договоре аренды, а если такие цели не установлены - назначению транспортного средства. Одновременно на него возлагается обязанность по несению расходов на содержание арендованного транспортного средства, его страхование, включая страхование своей ответственности, а также расходы, возникающие в связи с его эксплуатацией. Данная обязанность может быть переложена на арендодателя только в порядке согласования соответствующего условия в договоре.

Арендатору в этом договоре предоставлено право без согласия арендодателя сдавать арендованное транспортное средство в субаренду на условиях договора аренды транспортного средства с экипажем или без экипажа.

Поскольку лицом, непосредственно управлявшим транспортным средством и эксплуатировавшим его в момент причинения вреда, является арендатор, он и несет ответственность за вред, причиненный третьим лицам транспортным средством, его механизмами, устройствами и оборудованием (ст. 648 ГК).

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В качестве одного из оснований возникновения гражданских прав и обязанностей закон (ст. 8 ГК РФ) называет сделки. Согласно ст. 153 ГК РФ сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

Все сделки подразделяются на односторонние, двусторонние и многосторонние. Односторонней признается сделка, для совершения которой необходимо волеизъявление только одной стороны (завещание, акт принятия наследства, доверенность).

В отличие от односторонней сделки в договоре (дву- или многосторонней сделке) необходимо волеизъявление двух или более лиц. Договоры подразделяются на возмездные и безвозмездные. Возмездные договоры порождают правоотношения, в которых каждая из сторон вправе требовать от другой платы или иного встречного предоставления за исполнение своих обязанностей по договору (ст. 423 ГК РФ). Например, по договору аренды недвижимости арендодатель обязан передать соответствующий объект в пользование арендатору и вправе за это требовать уплаты арендной платы. Арендатор, в свою очередь, обязан уплачивать арендодателю арендную плату и вправе требовать передачи недвижимости в пользование. В правоотношениях, возникающих из безвозмездных договоров, обязанность совершить имущественное предоставление лежит лишь на одной стороне. Так, по договору дарения недвижимое имущество передается в собственность безвозмездно. Предоставление одаряемым какого-либо имущества или денежной суммы дарителю повлекло бы применение к данному договору правил, предусмотренных соответственно для договора мены или купли-продажи.