Содержание

1. Российский рынок недвижимости: возникновение, **1**

 развитие, правовые аспекты

1. Сделки с недвижимостью , обеспечивающие

 предпринимательскую деятельность

1. Купля-продажа зданий и сооружений **5**
2. Аренда зданий, сооружений и предприятий **12**
3. Сделки с недвижимостью в процессе

 предпринимательской деятельности

1. Лизинг **19**

3.2. Купля-продажа квартир как предмет предпринимательской деятельности **25**

*Список нормативных актов и использованной*

 *литературы* **28**

**1.Российский рынок недвижимости: возникновение, развитие, правовые аспекты.**

С развитием предпринимательской деятельности в России появляется много новых понятий и определений. Одно из них - “риэлтер”. Это понятие означает лицо, которое занимается предпринимательской деятельностью, осуществляя различные сделки с землей, зданиями, строениями, жилыми и нежилыми помещениями и т.п., т. е. с недвижимым имуществом.

“Прошедшая в стране приватизация государственных предприятий и возникновение различных организационно- правовых форм предпринимательства привели к качественному изменению финансового рынка и к выделению самостоятельного сегмента.” [[1]](#footnote-1)

Рынок недвижимости в России, или как его еще называют риэлтерский (от английского real estate, дословно “реальная недвижимость”), переживает сейчас определенные трудности, которые типичны для развития различных сегментов российского рынка, имеющих не только не мало отличий, но и много общего. В развитии данного рынка можно выделить три этапа:

Первый, который можно условно назвать “младенческим”, наиболее бурный период развития пережил в начале 90-х годов. Открытие и развитие предприятий происходило практически в правовом вакууме, спрос намного опережал предложение, а следовательно доходы были очень высоки. Точкой отсчета здесь можно считать разрешение на приватизацию квартир, и, как следствие, появившаяся возможность продавать и покупать квартиры. Именно тогда появилось значительное количество бизнесменов и просто обеспеченных людей, которые захотели улучшить свои жилищные условия новым путем. То есть не ожиданием бесплатного муниципального жилья, не сложными схемами обмена, а просто покупкой квартир. Квартир в то время приватизировалось относительно немного, продающих квартиры было мало, а покупателей было уже достаточно.

На втором этапе (“юношеском”) появляются первые нормативные акты, регулирующие этот вид деятельности. Этот период характеризуется предоставлением значительных льгот, что при сохранении хорошей конъюнктуры позволяло получать хорошие доходы, что влекло в данный сегмент рынка новых предпринимателей. Начался рост цен на жилье, но квартиры стали продаваться значительно труднее, а покупатель стал привередливее. Возникли новые формы обслуживания клиентов. Появилась, в частности, и стала широко распространяться продажа квартир с рассрочкой платежа, предоставление кредитов под залог квартир. Некоторые фирмы стали работать по эксклюзивным договорам, беря на себя обязательство реализовать квартиру клиента за определенный срок.

Третий этап - “зрелый” -, который и переживает в настоящее время российский рынок недвижимости, когда предложение значительно опережает спрос, ужесточается законодательная база, острая конкуренция на рынке приводит к падению доходов. Мелкие предприятия разоряются, средние и даже крупные ведут борьбу за выживание.” К началу 1996 года начался естественный спад стоимости квартир. К весне 1996 года цены на квартиры в Москве, Санкт - Петербурге и других российских городах стали падать. В среднем они дешевели ежемесячно на 2 -3%. Количество квартир, выставляемых на продажу, все увеличивалось, а число потенциальных покупателей сокращалось. Приблизительно на 6 - 8 продаваемых квартир сейчас находится один покупатель. Квартиры же низкого качества, в плохих районах перестали продаваться совсем. Престижные квартиры большой площади, а значит и высокой цены, продать теперь очень проблематично.” [[2]](#footnote-2)

Само понятие недвижимости в отечественном законодательстве до недавнего времени отсутствовало. Появилось оно несколько лет назад с принятием в 1991 году Верховным Советом СССР Основ гражданского законодательства Союза ССР и республик.

В настоящее время понятие недвижимости закреплено в первой части ГК РФ. Согласно ст.130 ГК к недвижимым вещам (недвижимому имуществу, недвижимости) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба из назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. Кроме того, к недвижимости относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Определение недвижимости, находящейся в жилищной сфере содержится в ст.1 Закона РФ “Об основах федеральной жилищной политики”, которая в состав такого имущества включает: земельные участки и прочно связанные с ними жилые дома с жилыми и нежилыми помещениями, приусадебные хозяйственные постройки, зеленые насаждения с многолетним циклом развития, жилые дома, квартиры, иные жилые помещения в жилых домах и других строениях, пригодные для постоянного и временного проживания, сооружения и элементы инженерной инфраструктуры жилищной сферы.

Законодательство, регулирующее сделки с недвижимостью в предпринимательской сфере довольно обширно и охватывает несколько отраслей российского права. В первую очередь следует назвать Гражданский Кодекс РФ. В нем дается определение недвижимости, в основном определяются правовое положение участников рынка, основания возникновения и порядок осуществления права собственности и других вещных прав, регулируются договорные и иные обязательства, т.е. даются отправные точки для осуществления предпринимательской деятельности, в том числе и касающейся сделок с недвижимостью.

В месте с тем ГК не единственный нормативный акт, регулирующий сделки с недвижимостью в предпринимательской сфере. К актам, регулирующим организационно-правовые формы, относится Закон РФ “Об акционерных обществах”. В Жилищном Кодексе и Законе “Об основах федеральной жилищной политики” подробно регулируются вопросы, связанные со специфическим видом недвижимости - жилыми помещениями. Земельный кодекс также нужно отнести к законодательству, которое отчасти охватывает и регулирует сделки с недвижимостью.

“Очевидно, что некоторые позиции действующих законов нуждаются в корректировке. Например, нынешняя базовая процедура предварительного согласования места размещения объекта строительства явно противоречит системе изменений недвижимости в условиях рынка, поскольку рынок предполагает наличие товаров, которые покупатель выбирает по своему усмотрению. При действующей системе, например, нужный земельный участок каждый раз “изыскивает” администратор по поступившей заявке ( и совсем не обязательно, что он будет найден). Это означает что рынка земельных участков нет. И ничто не побуждает администрацию создавать такой рынок.”[[3]](#footnote-3)

**2. Сделки с недвижимостью для обеспечения предпринимательской деятельности.**

**2.1. Купля-продажа зданий и сооружений.**

Одним из видов договоров, осуществляемых для обеспечения предпринимательской деятельности, является договор купли-продажи зданий и сооружений.

Здания и сооружения как объекты недвижимости обладают специфическими чертами - прочной связью с землей, особой ценностью, непотребляемостью в процессе использования и т.п. Существуют специальные правила, регулирующие участие таких объектов в имущественном обороте. Специфическими качествами этих объектов обусловлены жесткие требования к форме договора купли-продажи недвижимости, правило о государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость, специальный порядок передачи недвижимости и другие особые условия.

Требования к форме договора продажи недвижимости сводятся к тому, что такой договор должен быть заключен в письменной форме в виде единого документа, подписанного сторонами (ст.550 ГК РФ). В отличие от общих правил, регламентирующих последствия несоблюдения простой письменной формы сделки, нарушение требований, предъявляемых к форме договора продажи недвижимости, влечет его недействительность.

Учитывая, что здания и сооружения неразрывно связаны с землей, в ГК содержатся нормы, определяющие правовое положение земельного участка, на котором находится соответствующий объект недвижимости, в случае его продажи. При таких обстоятельствах покупателю одновременно с передачей права собственности на здания и сооружения передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования.

Необходимо отметить, что государственной регистрации подлежит не сам договор продажи недвижимости, а переход права собственности по такому договору от продавца к покупателю (ст.551 ГК РФ).

Статья 131 ГК РФ, устанавливает, что право собственности и другие вещные права на недвижимость, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре учреждениями юстиции. “Опыт становления систем регистрации в других странах свидетельствует, что формирование соответствующего реестра представляет собой сложный и длительный процесс. В связи с этим законодатель счел необходимым в ст.7 Федерального закона “О введении в действие части первой ГК РФ” подчеркнуть необходимость сохранения действующего порядка регистрации недвижимого имущества и сделок с ним впредь до вступления в силу специального закона.” [[4]](#footnote-4)

“Следует отметить, что в Кодексе четко не обозначены принципы регистрации прав на недвижимость. Это выражается в том, что ряд принципов основополагающего значения либо вовсе не отражены в его тексте, либо неоправданно разбросаны в различных главах Кодекса. Такие недостатки могут явиться 0серьезным препятствием на пути совершенствования законодательства о регистрации недвижимости. Однако они легко устраняются, если соответствующие принципы будут последовательно и четко зафиксированы в специальном законе.”[[5]](#footnote-5)

По мнению П. Павлова, консультанта отдела гражданского права и хозяйственного законодательства Государственно-правового управления Президента РФ, в основу российской системы регистрации прав на недвижимое имущество следует положить следующие шесть принципов - специальности, обязательности, гласности, достоверности, бесповоротности и старшинства. Данная классификация давно известна России, поскольку ее обоснованность доказывалась еще русскими учеными- юристами начала столетия. Однако в условиях длительного отсутствия в нашей стране рынка недвижимости не было необходимости обращаться к ней. Теперь вполне правомерно вернуться к старой классификации, считает П. Павлов.

Гражданский кодекс РФ зафиксировал необходимость регистрации как прав на недвижимость, так и сделок с ней. Статья 164 ГК, требующая осуществлять государственную регистрацию сделок, фактически говорит о том, что сделки регистрируются в ходе регистрации прав на недвижимое имущество. Однако разные виды регистрации основываются на принципиально разных подходах. Возникающую неопределенность в данном вопросе можно разрешить путем правового закрепления вышеперечисленных принципов регистрации недвижимого имущества.

Центральное место среди принципов регистрации прав на недвижимое имущество занимает принцип специальности. В соответствии с ним в поземельную книгу (единый государственный реестр) заносятся записи о правах, касающиеся конкретных объектов недвижимости. Критерием государственной регистрации выступает само недвижимое имущество, а не имена его собственников или какой-либо документ, удостоверяющий соответствующее право. Таким образом, основное содержание принципа специальности заключается в необходимости обеспечить укрепление прав относительно строго определенного недвижимого имущества. Собственник или иной владелец недвижимости в силу самых разнообразных обстоятельств может постоянно меняться, а переход имущества не всегда обусловлен оформлением тех или иных документов. Поземельная книга должна служить безусловному укреплению прав на недвижимость, т.е. подтверждать реальное правовое положение недвижимой вещи. Без этого регистрация прав на недвижимость лишается своего главного смысла. Принцип специальности создает основу такого укрепления прав. При регистрации исключительно только документов принцип специальности не применяется, и в связи с этим неизбежно возникает проблема проверки правового положения недвижимости.

 Гражданский кодекс Российской Федерации предусматривает регистрацию прав на недвижимое имущество. Следовательно, возникает потребность в признании принципа специальности и отказе от системы регистрации прав на недвижимость.

Другим необходимым условием цивилизованного укрепления прав на недвижимость выступает принцип обязательности. В условиях рынка объекты гражданских прав находятся в постоянном движении. Участники рыночных отношений нередко стараются избежать регистрации с целью ускорить переход имущества от одного лица к другому и сократить расходы. Поэтому устанавливается правило, согласно которому все права на недвижимость подлежать обязательному занесению в поземельную книгу. Некоторые из них без записи в поземельной книге не имеют силы.

Наиболее последовательно данный принцип закреплен в п.2 ст.8 ГК РФ, где указывается, что права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента регистрации соответствующих прав на него, если иное не установлено законом. В специальном законе необходимо также указать следующие признаки принципа обязательности: 1) все, что относится к предмету регистрации прав на недвижимость, подлежит обязательному внесению в поземельную книгу посредством совершения регистрационной записи; 2) большинство прав на недвижимое имущество вступают в силу после государственной регистрации в поземельной книге; 3) некоторые права на недвижимость, например при наследовании, вынесении судебного решения, могут вступать в силу без регистрационной записи, если это прямо предусмотрено в федеральном законе; 4) внесение в поземельную книгу регистрационной записи является, как правило, условием действительности всех сделок с недвижимостью.

Сведения, содержащиеся в поземельной книге, необходимы самому разнообразному кругу лиц. Принцип гласности должен обеспечивать доступность поземельной книги всем лицам, имеющим интерес ознакомиться с ее содержанием. Пункт 4 ст.131 ГК РФ обязывает орган, осуществляющий государственную регистрацию, предоставлять информацию о произведенной регистрации и зарегистрированных правах любому лицу. Указом Президента РФ “Об утверждении Порядка предоставления информации о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним” №1270 от 27.08.96 года был определен вопрос о способе получения информации данного вида.

Если система регистрации сделок предполагает полный отказ государства от проверки содержания регистрируемых документов, то система регистрации прав, наоборот, возлагает на государство обязанность обеспечить соответствие данных поземельной книги реальному правовому положению недвижимости (принцип достоверности). Заинтересованные лица должны быть уверены в правильности и законности записей в поземельной книге. Учреждения, осуществляющие ведение поземельной книги, в каждом отдельном случае проверяют законность акта, в силу которого совершаются записи в поземельной книге. Такая проверка может происходить путем получения информации от нотариусов, служб, ответственных за ведение земельного кадастра, и других лиц. В действующем гражданском законодательстве данный принцип не зафиксирован.

Принцип бесповоротности направлен на обеспечение стабильности в области укрепления прав на недвижимость. Это достигается посредством безусловного юридического признания всего того, что зарегистрировано в поземельной книге. Внесенные в поземельную книгу данные предполагаются заведомо правильными, если только регистрационная запись не была аннулирована в установленном порядке. При определенных условиях запись может сохранять свое действие даже несмотря на свою неправильность. Например, эстонский законодатель установил защиту прав лиц, которые, опираясь на неправильные данные государственной регистрации, добросовестно приобрели недвижимую вещь или ограниченное вещное право. При этом специально оговорен запрет аннулировать неправильную регистрационную запись в отношении приобретенных добросовестным третьим лицом зарегистрированных вещных прав.

Последним принципом регистрации недвижимого имущества выступает принцип старшинства, согласно которому внесенные в поземельную книгу права должны осуществляться в порядке времени их занесения, если иное не установлено федеральным законом. Принцип старшинства позволяет внести полную ясность, например, в вопросы очередности удовлетворения требований залогодержателей.

Итак, роль государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость к покупателю заключается в том, что только после такой регистрации покупатель становится собственником недвижимого имущества в глазах третьих лиц. Это относится и к тем случаям, когда стороны (продавец и покупатель)исполнили свои обязанности по договору задолго до государственной регистрации.

Договор купли-продажи зданий и сооружений не нуждается в нотариальном удостоверении, так как введение государственной регистрации права на недвижимое имущество и сделок с ним делает излишним нотариальное удостоверение таких сделок.

При уклонении одной из сторон от совершения действий, необходимых для государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество, отсутствие такой регистрации не является непреодолимым препятствием. Об свидетельствует положение, допускающее решение вопроса о государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость в судебном порядке (п.3 ст.551).

Переход в результате исполнения договоров купли-продажи зданий и сооружений, находящихся на земельном участке, влечет изменение правоотношений по поводу этого земельного участка. Кодекс содержит четкие правила, регулирующие такого рода изменения (ст.552-553).

Покупатель здания, сооружения одновременно с передачей ему права собственности на указанные объекты получает права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования. Природа этих прав зависит от того, является ли продавец недвижимости собственником соответствующего земельного участка. В этом случае передаваемое покупателю право на земельный участок определяется договором (право собственности, право аренды и т.п.).Если же в договоре отсутствует условие о передаваемом покупателю праве на земельный участок, он становится собственником той части земельного участка, которая занята проданной ему недвижимостью и необходима для ее использования.

При продаже недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, покупатель недвижимости получает право пользования соответствующей частью земельного участка на тех же условиях, что и продавец недвижимости. Законом или договором между собственником земли и продавцом могут быть предусмотрены условия пользования земельным участком, не позволяющие продажу находящейся на этом земельном участке недвижимости либо допускающие это только с согласия собственника земли.

Существенным условием всякого гражданско-правового договора признается его предмет (ст.432 ГК). Правила определения предмета договора применительно к продаже недвижимости детализированы в ст.554 ГК. Условие о предмете договора продажи недвижимости считается согласованным сторонами, если в нем имеются данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе сведения о расположении объектов недвижимости на земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества. В противном случае договор не считается заключенным.

Значительно отличается от общих положений о договорах такое условие договора продажи недвижимости, как цена (ст.555 ГК). Во- первых, положение о том, что исполнение договора, в котором не определена цена, должно быть оплачено по цене, обычно взимаемой при сравнимых обстоятельствах за аналогичные товары (ст.424 ГК), не подлежит применению к договорам продажи недвижимости. Здесь будет действовать иное правило: при отсутствии в договоре согласованного сторонами в письменной форме условия о цене недвижимости договор о ее продаже признается незаключенным. Во -вторых, цена на здание, сооружение, находящееся на земельном участке, должна включать и цену передаваемой с эти объектом части земельного участка или права на нее.

Определенными особенностями, требующими специального регулирования, отличается и исполнение договора продажи зданий и сооружений. Передача проданного объекта недвижимости продавцом и принятие его покупателем должны быть оформлены передаточным актом или иным документом, подписанным обеими сторонами (ст.556 ГК). До фактической передачи проданного здания, сооружения покупателю и подписания сторонами передаточного акта или иного документа договор продажи этих объектов недвижимости считается неисполненным. Более того, уклонение одной сторон от передачи имущества или подписания передаточного акта рассматривается как отказ от исполнения договора.

**2.2. Аренда зданий и сооружений.**

“Данный вид арендных сделок тоже обеспечивает предпринимательскую деятельность. Договор аренды зданий и сооружений регулируется положениями, сходными с содержащимися в ГК нормами о купле-продаже недвижимости. Тем самым обеспечивается единообразный правовой режим объектов недвижимости в обороте.”[[6]](#footnote-6)

Действующий Гражданский кодекс впервые рассматривает аренду зданий и сооружений в качестве самостоятельного предмета правового регулирования. Содержанием договора аренды данного вида имущества является передача арендодателем здания или сооружения арендатору во временное владение и пользование или во временное владение и принятие объекта аренды последним. Помимо фактической передачи здания (сооружения), сторонам необходимо составить и подписать передаточный акт или иной документ о передаче.

В законодательстве четко регламентирована форма, в которой должен быть заключен договор аренды здания или сооружения - простая письменная форма путем составления одного документа, подписанного сторонами. Тем самым исключена возможность оформления договора путем обмена документами посредством почтовой, телеграфной или иной связи, позволяющей достоверно установить, что документ исходит от стороны по договору. Несоблюдение формы договора аренды здания или сооружения влечет его недействительность независимо от срока действия и участников договора.

Законодательством не установлены ни максимальный, ни минимальный срок аренды здания или сооружения, стороны вправе самостоятельно определить в договоре характер аренды (краткосрочный или долгосрочный). Однако срок действия договора является существенным условием договора, и стороны обязаны его указать. Если все же срок не указан, то договор считается заключенным на неопределенный срок. В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за три месяца (в контракте можно оговорить иной срок).

Объектом данного договора являются здания и сооружения. Здания подразделяются на жилые и нежилые. Юридические лица могут арендовать жилые помещения исключительно для проживания граждан. К нежилым относятся здания, используемые для производственных, торговых, административных, культурно-просветительских, научно-исследовательских, учебных, лечебных, складских и других целей. Жилые здания могут включать в себя нежилые помещения (поликлиники, магазины, столовые и т.п.). Гораздо реже нежилые здания могут иметь жилые помещения (служебные квартиры в здании, используемом под контору).

Здания, расположенные на земельном участке делят на основные и служебные К основному относится здание, являющееся главным по капитальности постройки, архитектурным признакам по своему назначению. Строение, выполняющее обслуживающую роль по отношению к основному зданию, причисляют к служебному (сараи, бытовки, мастерские, гаражи т.п.).

В качестве объекта государственной регистрации недвижимого имущества может быть определено основное здание без служебных строений с конкретным порядковым номером по улице (переулку) либо основное здание и служебные строения, расположенные на одном земельном участке.

Для того, чтобы здание могло быть использовано в качестве объекта договора аренды, оно должно обладать определенными признаками. Здание должно быть принято в эксплуатацию. Не может быть объектом договора аренды самовольно построенное здание. Основными документами на здание являются технический паспорт и поземельная книга. В бюро технической инвентаризации ведется реестр объектов собственности юридический и физических лиц. Комитеты по управлению имуществом субъектов РФ ведут учет государственной собственности субъектов РФ и их реестр. Государственный комитет РФ по управлению государственным имуществом осуществляет учет объектов федеральной собственности и ведет их реестр, а органы местного самоуправления - объектов муниципальной собственности и их реестр.

К сооружениям, являющимся объектами арендных отношений, относятся: тепловые узлы, подъэстакадные пространства, мосты, оранжереи, колодцы, навесы, портики, отдельные элементы внешнего благоустройства, трансформаторы и некоторые другие инженерные сооружения.

В договоре аренды здания или сооружения должны быть указаны индивидуально определенные признаки объекта аренды, позволяющие твердо установить имущество, подлежащее передаче арендатору, т.е. данные, позволяющие определенно установить, какое именно здание (сооружение) подлежит передаче арендатору в качестве аренды. Поэтому, составляя контракт, необходимо указать точный адрес и общую площадь передаваемого в аренду здания (сооружения). При нарушении этих требований в договоре объект аренды считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор - не заключенным.

Цель использования (назначения) объекта аренды должна быть сформулирована в тесте договора предельно четко. Например, под “конторские помещения”.

Согласно общим правилам, право сдачи аренду имущества принадлежит его собственнику или лицу, управомоченному законом или собственником сдавать имущество в аренду.

Предприятия могут сдавать в аренду недвижимое имущество, принадлежащее им на праве хозяйственного ведения, только с согласия собственника.

Федеральное предприятие не имеет права сдавать в аренду здания или сооружения без согласия Государственного комитета РФ по управлению государственным имуществом.

В соответствии со ст.6 Федерального Закона “Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации” сдача в аренду объектов недвижимости, относящихся к муниципальной собственности, входит в компетенцию органов местного самоуправления.

Федеральным Законом от 20.07.95 года “О федеральном железнодорожном транспорте” установлено, что недвижимое имущество, принадлежащее по праву хозяйственного ведения предприятиям железнодорожного транспорта, может сдаваться в аренду с согласия федерального органа исполнительной власти в области железнодорожного транспорта.

Комитеты по управлению государственным имуществом могут выступать в качестве арендодателей только в отношении объектов государственной собственности, не находящейся в хозяйственном ведении предприятий.” [[7]](#footnote-7)

Специальные нормы, касающиеся аренды зданий и сооружений, регулируют и отношения, возникающие при передаче земельного участка, занятого этой недвижимостью и необходимого для ее использования. При этом следует учитывать, что в соответствии со ст.13 Федерального Закона “О введении в действие части второй Гражданского кодекса Российской Федерации” нормы в части, касающейся сделок с земельными участками, применяются в той мере, в какой их оборот допускается земельным законодательством.

Согласно ст.652 ГК, по договору аренды здания или сооружения арендатору одновременно с передачей прав владения и пользования такой недвижимостью передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования. Данное правило гарантирует своевременное предоставление арендатору по договору аренды здания (сооружения) земельного участка, а также возможность полноценно эксплуатировать арендованную недвижимость.

Право арендатора здания (сооружения) на земельный участок находится в зависимости от того, какое правомочие на данный земельный участок имеет арендодатель. Это может быть право собственности, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного (бессрочного) пользования, аренда и другие правомочия пользования земельным участком.

В случаях, когда арендодатель является собственником земельного участка, на котором находится сдаваемое в аренду здание или сооружение, арендатору предоставляется право аренды или предусмотренное договором аренды здания или сооружения иное право на соответствующую часть земельного участка. Если договором не определено передаваемое арендатору право на соответствующий земельный участок, к нему переходит на срок аренды здания или сооружения право пользования той частью земельного участка, которая занята зданием или сооружением и необходима для его использования в соответствии с его назначением.

При определении права арендатора на соответствующий земельный участок необходимо учитывать установленные законодательством ограничения. Так, земельный участок может предоставляться на праве пожизненно наследуемого владения только гражданам.

Если земельный участок, на котором находятся здания или сооружения, не принадлежит арендодателю на праве собственности, то аренда недвижимости, расположенной на таком земельном участке, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования данным участком, установленным законом или договором с собственником земельного участка.

Так как закон наделяет арендатора правом только на часть земельного участка, занятую зданием или сооружением и необходимую для его использования, а не на весь земельный участок, занимаемый арендодателем, то право пользования дополнительным земельным участком определяется по соглашению сторон.

В случаях, когда земельный участок, на котором находится арендованное здание или сооружение, продается другому лицу, за арендатором этого здания или сооружения сохраняется право пользования часть земельного участка, которая занята зданием или сооружением и необходима для его использования, на условиях, действовавших до продажи земельного участка. Данная положение направлено на защиту законных интересов арендатора здания (сооружения) при изменении собственника земельного участка, на котором расположена арендованная недвижимость.

 “Формулируя статью договора, посвященную арендной плате, важно помнить, что ее размер устанавливается соглашением сторон и является существенным условием контракта. При отсутствии такого условия в договоре аренды здания или сооружения он считается незаключенным. Причем в данном случае не применяется правило, согласно которому исполнение договора (с ценой, не определенной в нем и не вытекающей из его условий)должно быть оплачено по цене за аналогичные товары, работы или услуги при сравниваемых обстоятельствах.” [[8]](#footnote-8)

В предусмотренных законом случаях стороны могут использовать фиксированные ставки арендной платы, устанавливаемые или регулируемые уполномоченными на то государственными органами.

Закон может устанавливать ограничения при определении сторонами размера арендной платы за пользование некоторыми объектами аренды.

При определении размера арендной платы стороны должны руководствоваться положениями, утвержденными местными органами власти, в которых установлены ставки арендной платы для данного региона.

“Обычно ставки арендной платы устанавливаются за единицу площади арендованного здания - 1 кв. м. Общая сумма арендной платы в этом случае определяется исходя из фактического размера переданного арендатору здания или сооружения. Если аренда носит долгосрочный характер, то целесообразно использовать годовую ставку.” [[9]](#footnote-9)

Размер арендной платы зависит от следующих показателей:

1. места расположения здания (центр или окраина);
2. технического состояния здания (степень износа, строительный материал, из которого построено здание);

3)назначения помещения (биржевая, банковская, правоохранительная, научная деятельность, игорный бизнес, социальная защита малоимущих граждан и т.д.);

4)принадлежности здания к памятникам истории, культуры, архитектуры;

5)степени обустройства (лифт и т.п.);

6)пригодности здания для коммерческой эксплуатации;

7)вида помещения (основное или вспомогательное помещение, подвал);

8)фактической площади здания.

Данный перечень не является исчерпывающим. Общий размер арендной платы за здание рассчитывается путем суммирования платежей за аренду отдельных помещений здания.

Плата за пользование зданием или сооружением включает плату за пользование земельным участком, на котором оно расположено, или передаваемой вместе с ним соответствующей частью участка, если иное не предусмотрено законом или договором. Следовательно, договором или законом может быть предусмотрена раздельная плата за землю и аренду здания или сооружения.

По общему правилу, арендатор, надлежащим образом исполнивший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право заключить договор аренды на новый срок. По своему усмотрению стороны могут исключить возможность продления аренды или установить в договоре дополнительные условия, при соблюдении которых арендатор приобретает преимущественное право заключить договор аренды на новый срок.

Изменение и дополнение условий договора аренды оформляется в письменной форме в виде дополнительного соглашения и является неотъемлемой частью договора. Внесение изменений и дополнений в договор допускается только по обоюдному согласию сторон. В одностороннем порядке договор может быть изменен только в случае существенного нарушения условий договора другой стороной.

Договор аренды здания (сооружения) может быть расторгнут досрочно:

1)по соглашению сторон, в том числе при предоставлении арендатору другого здания (сооружения);

2)в судебном порядке при нарушении условий договора;

3)при ликвидации организации арендатора.

Основания досрочного расторжения договора аренды здания (сооружения) по требованию одной из сторон в судебном порядке установлены общими положениями ГК об аренде. Договором аренды могут быть предусмотрены дополнительные основания досрочного расторжения договора.

“В одной из статей договора необходимо предусмотреть ответственность сторон за невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязанностей. Целесообразно, к примеру, установить санкции за несвоевременное перечисление арендной платы и другие нарушения. При этом уплата неустойки не освобождает стороны от исполнения обязательств или устранения нарушений.” [[10]](#footnote-10)

При прекращении договора аренды арендатор должен возвратить здание или сооружение по передаточному акту или иному документу о передаче, подписанному сторонами. В передаточном акте следует указать техническое и санитарное состояние здания (сооружения).

**3. Сделки с недвижимостью в процессе предпринимательской деятельности.**

**3.1. Лизинг.**

На сегодняшний день одним из предпочитаемых направлений предпринимательской деятельности является лизинг (финансовая аренда).

 Суть данного договора в том, что арендодатель (лизингодатель) обязуется приобрести в собственность обусловленное договором имущество у определенного продавца и предоставить это имущество арендатору (лизингополучателю) за плату во временное пользование для предпринимательских целей.

 Согласно действующему законодательству предметом договора финансовой аренды может быть движимое и недвижимое имущество, характеризующим признаком которого является сохранение натуральных свойств в процессе его использования, т.е. непотребляемые вещи. Поэтому имущественные права, не могут быть объектом аренды. Статья 666 ГК ограничивает круг объектов, которые могут выступать в качестве предмета договора финансовой аренды. Так, земельные участки и другие природные объекты не могут быть переданы в финансовую аренду, так как их использование с предпринимательской целью определяется специальным законодательством. Итак, следует подчеркнуть, что арендованное имущество можно использовать только в предпринимательской деятельности.

Как правило, сторонами в этом договоре выступают коммерческие организации и граждане-предприниматели. В качестве арендодателя может выступать любое юридическое или физическое лицо, имеющее титул собственника (ст.608 ГК). При этом, к арендодателю не предъявляются требования, согласно которым ему надлежит быть юридическим лицом или профессиональным предпринимателем. Арендодатель не обязан также получать специальное разрешение (лицензию), чтобы заключить договор финансовой аренды. Таким образом, арендодателем здесь является юридическое лицо, передающее в аренду по договору специально приобретенное для этого имущество, или гражданин-предприниматель без образования юридического лица, зарегистрированный в качестве индивидуального предпринимателя, либо частное лицо - собственник имущества, которое является предметом договора финансовой аренды.

“Гражданский кодекс воспроизводит норму “Временного положения о лизинге”, согласно которой имущество, ставшее предметом договора финансовой аренды, может использоваться только в предпринимательских целях. Следовательно, в качестве арендатора по договору финансовой аренды могут выступать только юридические лица и профессиональные предприниматели”. [[11]](#footnote-11) Поэтому в роли арендатора, получающего имущество в пользование по договору финансовой аренды, могут выступать юридическое лицо, осуществляющее предпринимательскую деятельность, или гражданин, занимающийся предпринимательской деятельностью без образования юридического лица и зарегистрированный в качестве индивидуального предпринимателя.

Особенностью договора финансовой аренды является наличие третьего участника сделки - продавца, который реализует имущество, являющееся объектом лизинга. Им может быть, например, предприятие-изготовитель машин и оборудования или другое юридическое лицо либо гражданин, продающие лизинговое имущество.

Субъектами лизинга могут быть также предприятия с иностранными инвестициями, осуществляющие свою деятельность в соответствии с Законом РСФСР “Об иностранных инвестициях в РСФСР”.

В отношении формы договора финансовой аренды действует обще правило, по которому договор на срок более одного года, а если одной из его сторон является юридического лицо, то независимо от срока, должен быть заключен в письменной форме. Если предметом договора финансовой аренды является объект недвижимости, то договор подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом. Договор финансовой аренды транспортных средств - воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания, которые отнесены законом к недвижимому имуществу, государственной регистрации не подлежат, что специально оговорено в статьях 633 и 643 ГК.

В законодательстве не оговорены максимальные или минимальные сроки действия договора финансовой аренды. Стороны могут заключить его на любой срок, который обязаны указать в договоре (ст.610 ГК). “Характерно, что договор бывает экономически выгоден, когда первоначальный срок финансовой аренды приближается к нормативному сроку службы имущества”.[[12]](#footnote-12)

Участники финансовой аренды, как правило, связаны между собой двумя договорами: арендодатель с продавцом лизингового имущества - договором купли - продажи и арендодатель с арендатором - договором финансовой аренды. При этом, арендатор не состоит в договорных отношениях с продавцом лизингового имущества, но имеет по отношению к нему определенные права и обязанности. Основанием для этих прав и обязанностей арендатора служат его договорные отношения с покупателем имущества - арендодателем. Арендатор вправе предъявлять непосредственно продавцу арендованного имущества требования, вытекающие из договора купли-продажи, заключенного между продавцом и арендодателем. При этом арендатор имеет права и несет обязанности , предусмотренные для покупателя, кроме обязанности оплатить приобретенное имущество, как если бы он был стороной договора купли-продажи указанного имущества. Арендатор не может расторгнуть договор купли-продажи с продавцом без согласия арендодателя. Только стороны договора купли-продажи в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий договора одной из сторон вправе требовать расторжения договора.

В отношениях с продавцом арендатор и арендодатель выступают как солидарные кредиторы. При солидарности требований любой из солидарных кредиторов вправе предъявить должнику (продавцу) требование в полном объеме. Исполнение обязательства полностью одному из солидарных кредиторов освобождает должника (продавца) от исполнения остальным кредиторам.

 ”В качестве определяющего договор финансовой аренды элемента Гражданский кодекс выделяет не срок действия договора или размер арендной платы, а то, что арендодатель специально приобретает конкретное имущество исключительно с целью передачи его в аренду определенному лицу. Как правило, арендатор сам выбирает продавца и определяет условия договора купли-продажи имущества. В этом случае арендодатель не несет ответственности за выбор предмета аренды и продавца”.[[13]](#footnote-13) Вместе с тем договором финансовой аренды может быть предусмотрено, что выбор продавца и приобретенного имущества осуществляется арендодателем. В данном случае арендатор имеет право по своему выбору предъявлять требование, вытекающее из договора купли-продажи, как непосредственно продавцу имущества, так и арендодателю, которые, как отмечалось выше, несут солидарную ответственность.

 Приобретая имущество для арендатора, арендодатель должен уведомить продавца о том, что имущество предназначено для передачи его в аренду определенному лицу. Отсутствие такой оговорки не влечет недействительности договора, но может послужить основанием для требования о возмещении убытков. Имущество, являющееся предметом договора финансовой аренды, передается непосредственно арендатору в месте нахождения последнего, если иное не предусмотрено договором. В случае, когда имущество не передано арендатору в указанный в договоре финансовой аренды срок, а если в договоре такой срок не указан, то в разумный срок, арендатор вправе, если просрочка допущена по обстоятельствам, за которые отвечает арендодатель, потребовать расторжения договора и возмещения убытков (реальный ущерб плюс упущенная выгода). Таким образом, согласно законодательству, договор финансовой аренды (лизинга) должен отвечать следующим требованиям:

а) право выбора объекта лизинга и продавца лизингового имущества принадлежит лизингополучателю, если иное не предусмотрено договором;

б) лизинговое имущество используется арендатором только в предпринимательских целях;

в) лизинговое имущество приобретается арендодателем у продавца этого имущества только при условии передачи его в лизинг арендатору.

 В договоре финансовой аренды недвижимости обязательно определяется размер арендной платы, порядок, сроки и периодичность внесения арендных платежей. Договор финансовой аренды носит инвестиционный характер. С помощью его арендодатель финансирует предпринимательскую деятельность арендатора. Для арендатора данный договор служит способом получения необходимого ему, в частности, недвижимого имущества. Поэтому экономически выгодным для сторон договор будет в том случае, когда сумма лизинговых платежей близка к стоимости передаваемого в аренду имущества в ценах на момент заключения договора, что ранее предусматривалось необходимым условием при заключении договора финансовой аренды в соответствии с “Временным положением о лизинге”. Гражданский кодекс не содержит нормативных предписаний, устанавливающих размер арендной платы за пользованием имуществом по договору финансовой аренды, однако понятно, что в соответствии со ст.555 данного кодекса размер арендной платы при финансовой аренде недвижимого имущества является существенным условием договора, т.е. отсутствие формулировки об этом повлечет за собой недействительность договора.

Законодательством не предусмотрены специальные правила, касающиеся обязанностей сторон по использованию и содержанию арендованного имущества. По своему усмотрению в договоре стороны могут возложить обязанности проведения капитального ремонта на арендатора, что соответствует п.1 ст.616 ГК, а также предусмотреть иное распределение расходов по содержанию арендованного имущества. Традиционно расходы на содержание арендованного имущества по договору финансовой аренды несет арендатор, если иное не установлено законом или договором финансовой аренды. Арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду и предавать свои права и обязанности по договору финансовой аренды другому лицу, предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено действующим законодательством. В указанных случаях, за исключением передачи прав и обязанностей по договору другому лицу, ответственным по договору финансовой аренды перед арендодателем остается арендатор.

В договоре финансовой аренды можно предусмотреть переход арендованного имущества в собственность арендатора по истечении срока аренды или до его истечения при условии внесения арендатором всей обусловленной договором выкупной цены. Договор финансовой аренды, предусматривающий выкуп арендованного недвижимого имущества, заключается в форме, предусмотренной для договора купли-продажи такого имущества. Выкуп имущества при финансовой аренде регулируется общими правилами, установленными Гражданским кодексом для арендных сделок, и осуществляется в соответствии с условиями договора финансовой аренды или дополнительного соглашения сторон. Закон может устанавливать случаи запрещения выкупа арендованного имущества.

Стороны вправе договориться о зачете ранее выплаченной арендной платы в выкупную цену. Если по истечении срока договора финансовой аренды выкуп не состоится, то имущество может быть сдано в аренду вновь. Наступающие в этой связи арендные отношения не могут служить основанием для оформления договора финансовой аренды, так как предметом договора лизинга выступает новое, специально приобретенное арендодателем имущество с целью передачи его в аренду. По истечении срока договора финансовой аренды арендатор имеет преимущественное перед другими лицами право заключить договор аренды имущества. При этом условия этого контракта могут претерпеть изменения по соглашению сторон.

Еще одной особенностью договора финансовой аренды является то, что в момент передачи арендатору арендованной недвижимости к нему переходит риск случайной гибели или случайной порчи данного имущества, если иное не предусмотрено соглашением сторон в договоре, хотя собственником имущества остается арендодатель.

**3.2. Купля-продажа квартир как предмет предпринимательской деятельности.**

По оценкам отечественных и зарубежных экспертов, занимающихся анализом финансовой ситуации в России, купля-продажа квартир занимает одно из первых мест по степени рентабельности. Предприниматели, вкладывая в этот сегмент финансового рынка капитал, реально увеличивают свои доходы.

О купле-продаже квартир как предмете предпринимательской деятельности можно говорить, прежде всего, в рамках риэлтерской деятельности. Пункт 2 Положения о лицензировании риэлтерской деятельности определяет данный вид предпринимательской деятельности как деятельность, осуществляемую юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями на основе соглашения с заинтерисованым лицом (либо по доверенности), по совершению от его имени и за его счет либо от своего имени, но за счет и в интересах заинтерисованного лица гражданско-правовых сделок с земельными участками, зданиями, строениями, сооружениями, жилыми и нежилыми помещениями и правами на них. В Положении особо указывается, что услуги по оценке недвижимости не являются риэлтерской деятельностью.

Постановление Правительства РФ от 24.12.94 года включило риэлтерскую деятельность в список видов деятельности, подлежащих лицензированию. Порядок лицензирования определяется Положением о лицензировании риэлтерской деятельности, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 23.11.96 года.

Риэлтерами могут быть как юридические, так и физические лица, занимающиеся предпринимательской деятельностью в соответствии с действующим законодательством.

В соответствии с ГК РФ коммерческими являются организации, основной целью деятельности которых служит извлечение прибыли. Из чего следует, что организации, занимающиеся риэлтерской деятельностью, могут создаваться только в форме хозяйственных товариществ (полных и на вере) и обществ (с ограниченной ответственностью и акционерных), производственных кооперативов, государственных и муниципальных предприятий.

Риэлтерская деятельность - это коммерческая деятельность и поэтому не может быть риэлтерской некоммерческая организация. Вместе с тем, ГК устанавливает возможность осуществления предпринимательской деятельности некоммерческими организациями, в том числе и с недвижимостью, однако эта деятельность существенно ограничивается двумя моментами. Первое, предпринимательская деятельность должна служить целям ради которых создана некоммерческая организация. Второе, при получении прибыли такая организация не вправе распределять полученную прибыль между участниками организации (п.5 ст116 ГК предусматривает исключение для потребительских кооперативов).

Договор купли-продажи квартиры как объекта недвижимости регулируется ст.ст.130,131,163,164,165 части первой и главой 7.”Продажа недвижимости” части второй Гражданского кодекса Российской Федерации.

Для продажи жилья в ст.558 ГК сформулированы дополнительные требования, направленные на защиту проживающих в жилых помещениях граждан. Так, в частности, существенным условием договора продажи (купли-продажи) квартиры или ее части, в которой проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования соответствующим жилым помещением после его приобретения покупателем, признается перечень таких лиц с указанием их прав пользования продаваемым жилым помещением. При несоблюдении этого требования договор продажи (купли-продажи) квартиры считается незаключенным.

Договор продажи (купли-продажи) квартиры подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Переход права собственности на недвижимость по договору продажи (купли-продажи) к покупателю подлежит государственной регистрации.

Исполнение договора продажи (купли-продажи\_ квартиры до государственной регистрации перехода права собственности не является основанием для изменения их отношений с третьими лицами. При уклонении одной из сторон от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности. При этом сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации перехода права собственности, должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой регистрации.

В договоре продажи (купли-продажи) квартиры должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить жилое помещение, подлежащее передаче покупателю по договору (адрес, по которому находится продаваемая квартира). При отсутствии этих данных в договоре условие о жилом помещении (квартире), подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

“У договора продажи (купли-продажи) квартиры есть существенное отличие от других договоров купли-продажи в вопросе определения цены. Если в тех договорах отсутствует указание цены, то ее можно определить исходя из обычаев делового оборота, из установившейся на рынке цены на подобный товар т.д. Договор же продажи (купли-продажи) квартиры должен непременно предусматривать цену этой квартиры. При отсутствии в договоре согласованного сторонами в письменной форме условия о цене квартиры договор о ее продаже (купле-продаже) считается незаключенным”.[[14]](#footnote-14)

Договор купли-продажи приватизированной квартиры, заключенный без предварительного разрешения органов опеки и попечительства будет признан недействительным, как влекущий нарушение жилищных прав и интересов несовершеннолетних детей продавца.

**3.2. Список нормативных актов и использованной литературы .**

* Гражданский кодекс РФ
* Жилищный кодекс РСФСР
* Закон РФ от 24.12.92 г. “Об основах федеральной жилищной политики”
* Основы законодательства РФ о нотариате от 11.02.93 г. №4462-1
* Указ Президента РФ от 14.02.96 г. “О праве собственности граждан и юридических лиц на земельные участки под объектами недвижимости в сельской местности”
* Указ Президента РФ от 27.08.96 г. “Об утверждении Порядка предоставления информации о государственной регистрации прав на недвижимое имущество”
* Закон РФ “Об акционерных обществах” от 26.12.95
* Закон РФ “Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ” от 28.08.95
* Закон РФ “О федеральном железнодорожном транспорте” от 20.07.95 г.
* Закон РСФСР “Об иностранных инвестициях в РСФСР” от 04.07.91
* Постановление Правительства РФ от 24.12.94 г. “О лицензировании отдельных видов деятельности”
* Временное положение о лизинге, утв. Постановлением Правительства РФ от 23.04.96
* Положение о лицензировании лизинговой деятельности , утв. Постановлением Правительства РФ от 26.02.96
1. Бяков Э. “Приватизация и создание рынка недвижимости” // “Российский экономический журнал”,1996; №№ 5-6
2. Витрянский В. “Купля-продажа” // “Хозяйство и право”,1996; №1
3. Витрянский В. “Отдельные виды договора аренды” // “Хозяйство и право”,1996; №3
4. Газман В. “Гарантии для участников лизинговых операций” // “Хозяйство и право”,1996; №11
5. Гришаев С.П. “Ваше право собственности на жилой дом или квартиру”, М.,1995
6. “Законодательные основы риэлтерской деятельности”, М.,1995
7. Калачева С.А. “Арендные сделки”, М., 1996
8. Коган Э.Э. “Правовые основы лизинга” // “ЭКО”,1996; №3
9. “Комментарий части первой Гражданского кодекса для предпринимателей “ М.,1996
10. Лаврухин О. “Рынок недвижимости” // “Бизнес”,1996; №11
11. Павлов П. “Основные принципы регистрации прав на недвижимое имущество” // “Российская юстиция”,1995; №5
12. “Аренда жилых и нежилых помещений” // “Сборник нормативных документов с комментариями”,М.,1996
13. “Сделки с недвижимостью” // Библиотечка “Российской газеты”,1996; №20
14. Суханов Е. “Сделки с недвижимостью” // “Экономика и жизнь”, 1996; №21
15. Трутнева Э.К. “Недвижимость: парадоксы закона и логика права” // “ЭКО”, 1995 ; №5
16. Филатов А.А. “Лизинг: правовые аспекты” // “Деньги и кредит”, 1995; №8
17. “Хозяйственные документы” // “Сборник договоров”, М., 1996
1. “Сделки с недвижимостью”, М.,1996; стр.2 [↑](#footnote-ref-1)
2. Лаврухин О. “Рынок недвижимости: этап становления закончен, но что дальше?” // ж-л “Бизнес” , 1996, №11 ; стр.13 [↑](#footnote-ref-2)
3. Бойко Т. “Недвижимость: парадоксы закона и логика права” // ж-л “ЭКО”, 1995, №9 ; стр.173 [↑](#footnote-ref-3)
4. Павлов П. “Основные принципы регистрации прав на недвижимое имущество” // ж-л “Российская юстиция”,1995, №5 ; стр.26 [↑](#footnote-ref-4)
5. там же ; стр.27 [↑](#footnote-ref-5)
6. Витрянский В. “Отдельные виды договора аренды” // ж-л “Хозяйство и право”, 1996, №3 ; стр.23 [↑](#footnote-ref-6)
7. Калачева С.А. “Арендные сделки”, М. ; 1996 ; стр.30 [↑](#footnote-ref-7)
8. Калачева С.А. “Арендные сделки”, М. ; 1996 ; стр.68 [↑](#footnote-ref-8)
9. Калачева С.А. “Арендные сделки”, М. ; 1996 ; стр.31 [↑](#footnote-ref-9)
10. Калачева С.А. “Арендные сделки”, М. ; 1996 ; стр.69 [↑](#footnote-ref-10)
11. Коган Э.Э. “Правовые основы лизинга” // ж-л “ЭКО”, 1996 , №3 ; стр.65 [↑](#footnote-ref-11)
12. Калачева С.А. “Арендные сделки”, М. ; 1996 ; стр.41 [↑](#footnote-ref-12)
13. Там же ; стр.45 [↑](#footnote-ref-13)
14. “Хозяйственные документы”, М.; 1996 ; стр.36 [↑](#footnote-ref-14)