**Введение**

Актуальность исследования. В настоящее время в России возрос спрос на применение договора аренды, в частности, аренды зданий и сооружений, жилых и нежилых помещений. Это обосновывается тем, что договор аренды широко применяется как в предпринимательской, так и в иных сферах, включая бытовую.

Процессы демократизации в области экономики затронули арендные отношения одними из первых. Прежде всего встал вопрос о расширении круга объектов аренды. Многие объекты, которые раньше были исключены из гражданского оборота и не могли быть предметом аренды, необходимо было включить в эту сферу. Кроме того, требовалось расширение прав участников арендных отношений, предоставление им большей свободы как в выборе партнеров, так и согласований условий аренды, снятие ненужных ограничений. Поэтому в представленной работе необходимо дать полную характеристику основным видам договора аренды.

Цель исследования: охарактеризовать теоретические аспекты и виды договора аренды, а так же вопросы, касающихся его отдельных видов, их содержания.

Объект исследования: общие положения об аренде, права и обязанности субъектов гражданского права, а также отдельные виды договора аренды.

Предмет исследования: договор аренды.

Задачи:

- Рассмотреть общие положения об аренде.

- Охарактеризовать теоретические аспекты и виды договоров аренды.

- Раскрыть содержание отдельных видов договора аренды.

- Получить максимальные знания в области договора аренды и его видов (на основе решения ситуационных задач).

Методы исследования: синтез, систематизация, классификация.

Практическая значимость исследования: возможность использования полученных знаний в области договора аренды и его видов на практике.

**Глава 1 Теоретический подход к договору аренды**

**1.1 Общие положения об аренде**

По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. [ч.1 ст. 606 ГК РФ]

Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью. [ст.606 КГ РФ]

В результате заключения договора аренды возникает обязательство по передаче имущества в пользование. В гражданском праве наряду с обязательствами по отчуждению имущества существуют обязательства по передаче имущества во временное пользование. Они юридически оформляют особую, самостоятельную группу экономических отношений товарообмена, в рамках которых хозяйственные или другие потребности их участников удовлетворяются за счет временного перехода к ним соответствующих материальных благ. В этих случаях одни лица (товаровладельцы) разрешают другим лицам на известных условиях хозяйственную или иную эксплуатацию своего имущества, одновременно сохраняя за собой право собственности (или иное вещное право) на него.

Передача вещи собственником во временное пользование осуществляется на основе договора, который может быть как возмездным, так и безвозмездным. Сохранение за первоначальным владельцем права собственности (или иного вещного права) на предмет обязательства отличает его от обязательства по отчуждению имущества, в том числе и с рассрочкой платежа.

Договор аренды имеет широкое применение в различных областях хозяйственной и культурной жизни страны. Он включает обширный круг экономических отношений – от аренды крупных производственных комплексов до бытового проката.

Следует отметить, что договор аренды более не рассматривается в качестве особой организационно-правовой формы предприятия (арендное предприятие). Вместе с тем в соответствии со ст.16 Федерального закона от 21 июля 1997 г «О приватизации государственного имущества и об основах приватизации муниципального имущества в Российской Федерации» выкуп арендованного государственного или муниципального имущества рассматривается в качестве одного из способов приватизации.

Договор аренды - двусторонне-обязывающий, консенсуальный, возмездный. Его сторонами являются арендодатель и арендатор.

Закон особо подчеркивает, что в качестве арендодателя выступает собственник сдаваемого в аренду имущества, однако делает оговорку о том, что арендодателями могут быть также лица, управомоченные законом или собственником, сдавать имущество в аренду [ст.608 ГК РФ]. Например, в силу закона таким правом обладают субъекты права хозяйственного ведения: государственные и муниципальные унитарные предприятия. Однако в отношении недвижимого имущества это право ограничено необходимостью получения согласия собственника имущества.

Субъекты права оперативного управления - казенные предприятия могут сдавать в аренду любое имущество (как движимое, так и недвижимое) только с согласия собственника. Что касается учреждений, то они вообще не вправе сдавать в аренду имущество, закрепленное за ними или приобретенное по смете. Однако учреждение может сдавать в аренду имущество, приобретенное за счет разрешенной предпринимательской деятельности. [п.2 ст.298 ГК РФ]

Государство, оставаясь собственником государственного имущества, делегировало полномочия арендодателя по сдаче его в аренду Государственному комитету по управлению имуществом и его территориальным управлениям.

В ГК РФ проводится разграничение между пользованием арендованным имуществом, соединенным с владением им, и пользованием им без такового. Это обусловлено возникновением ряда сфер деятельности, связанных с научно-техническим прогрессом, где всеми полезными свойствами имущества можно пользоваться, не вступая во владение им (например, каналами связи, услугами ЭВМ, спутниками и т.д.).

Предметом (объектом) договора аренды могут быть земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и иные имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи).

Законом могут быть определены виды имущества, сдача которых в аренду не допускается или ограничивается. [п.1 ст.607 ГК РФ] Как следует из п.2 указанной статьи, законом могут быть также установлены особенности сдачи в аренду земельных участков и других обособленных природных объектов.

Особенности аренды транспортных средств предусмотрены в транспортных уставах и кодексах. Например, ст.76 Воздушного кодекса РФ регламентирует аренду каналов связи при воздушной перевозке.

Особенности аренды земельного участка регулируются Земельным кодексом РФ и другими правовыми актами земельного законодательства. В то же время могут быть приняты специальные законы, ограничивающие сдачу в аренду определенного вида имущества либо вообще исключающие возможность сдачи их в аренду. Это относится к тем видам имущества, которые ограничены в гражданском обороте либо вообще, изъяты из оборота [ст.129 ГК РФ]. В качестве примера можно привести атомные электростанции, железные дороги и т.д.

В договоре должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды [п.3 ст. 607 КГ РФ]. Это значит, что в договоре должно быть четко указано, какая именно вещь передается в аренду (ее наименование, характеристики), а для недвижимости - и место нахождения. При отсутствии в договоре этих данных условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не признается заключенным.

Особым образом регулируется сдача в аренду природных объектов. Так, участки недр в соответствии с п.3 ст.11 Федерального закона от 3 марта 1995 г. «О недрах» предоставляются в пользование на основании лицензии, выдаваемой уполномоченным государственным органом, после чего может заключаться договор аренды.

Специальные правила действуют в отношении формы заключаемого договора аренды. Если хотя бы одной из его сторон является юридическое лицо, договор должен быть заключен в простой письменной форме. Если же в договоре участвуют только граждане, простая письменная форма необходима лишь в случае, если договор заключается на срок более одного года [п.1 ст.609 ГК РФ].

Договор аренды недвижимого имущества, независимо от суммы сделки, срока и состава участников. подлежит государственной регистрации [п.2 ст.609 ГК РФ]. Это общее положение конкретизировано в ст.26 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», согласно которой с заявлением о государственной регистрации права аренды недвижимого имущества может обратиться одна из сторон договора аренды недвижимого имущества.

Если в аренду сдается земельный участок (участок недр) или часть его, к договору аренды, представляемому на государственную регистрацию прав, прилагается план (чертеж границ) земельного участка с указанием его части, сдаваемой в аренду.

В случае когда в аренду сдаются здание, сооружение, помещения в них или части помещений, к договору аренды недвижимого имущества, представляемому на государственную регистрацию прав, прилагаются поэтажные планы здания, сооружения, на которых обозначаются сдаваемые в аренду помещения с указанием размера арендуемой площади. Договор аренды помещения или части помещения регистрируется как обременение прав арендодателя соответствующего помещения (части помещения).

Договор аренды может заключаться на определенный либо на неопределенный срок. Срок аренды устанавливается в виде конкретного календарного срока, в течение которого арендатор постоянно владеет и пользуется имуществом. Вместе с тем встречаются случаи, когда стороны предусматривают передачу имущества во владение и пользование в определенное специальным графиком время. В таких договорах должны указываться общий срок действия договора и периоды пользования имуществом (например, спортивным залом, бассейном, спутником, ЭВМ и т.п.).

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. Законом или договором может быть установлен иной срок для предупреждения о прекращении договора аренды, заключенного на неопределенный срок.

ГК РФ не устанавливает ни максимальных, ни минимальных сроков договора аренды, предоставляя тем самым возможность сторонам решить этот вопрос в договоре. Вместе с тем для отдельных видов аренды специальным законодательством могут быть установлены максимальные (предельные) сроки. При этом договор аренды, заключенный на срок, превышающий установленный законом предельный срок, считается заключенным на сок, равный предельному.

Жилые помещения (дома, квартиры, части домов и квартир) могут предоставляться юридическим лицам только на основании договора аренды, тогда как гражданам - на основе договора найма жилого помещения.

Важным условием договора аренды является арендная плата, однако ГК РФ не относит это условие к числу существенных. Единственное исключение составляют договоры аренды зданий и сооружений, для которых условие о размере арендной платы является обязательным [ст.654 ГК РФ].

**1.2 Права и обязанности сторон**

Основная обязанность арендодателя по договору заключается в том, что предоставить предусмотренное договором имущество арендатору. При этом арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества, другими словами, это имущество должно быть исправным и пригодным для достижения определенной договором цели аренды. Сдаваемое в аренду имущество может быть конкретизировано указанием на его технические характеристики.

В соответствии с п.2 ст. 611 ГК РФ имущество сдается в аренду вместе со всеми его принадлежностями и относящимися к нему документами (техническим паспортом, сертификатом качества и т.п.), если иное не предусмотрено договором. Например, автомобиль сдается в аренду вместе с необходимыми запасными частями (запасное колесо, инструменты и т.д.)

В случае, когда такие принадлежности и документы переданы не были, а без них арендатор не может пользоваться имуществом в соответствии с его назначением либо в значительной степени лишается того, на что был вправе рассчитывать при заключении договора, он может потребовать предоставления ему арендодателем таких принадлежностей и документов или расторжения договора, а также возмещения убытков.

Если арендодатель не предоставил арендатору сданное в наем имущество в указанный в договоре аренды срок, а в случае, когда в договоре такой срок не указан - в разумный срок, арендатор вправе истребовать от него это имущество.

В свою очередь, арендатор обязан пользоваться имуществом в соответствии с условиями договора и назначением имущества. Требования, предъявляемые к использованию имущества, диктуются, прежде всего, целевым назначением имущества. Иногда эти условия закрепляются в договоре.

Особенностью некоторых договором аренды является необходимость соблюдения нанимателем технических, санитарных, пожарных и других правил эксплуатации определенных видов имущества.

Арендатор обязан поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет его текущий ремонт и нести расходы на его содержание, если иное не установлено законом или договором аренды.

Пользуясь арендованным имуществом, арендатор присваивает результаты такого пользования и становится собственником полученной продукции и дохода. В процессе аренды в имущество нередко вносятся различные улучшения, заменяется устаревшее оборудование, создаются новые производства. Отделимые улучшения, произведенные арендатором, являются его собственностью. При возврате объекта он вправе их изъять. Под неотделимыми улучшениями понимаются улучшения, изъятие которых невозможно без ущерба для арендодателя. Неотделимые улучшения объекта аренды переходят по окончании договора к арендодателю вместе с первоначальным имуществом, а арендатору возмещается их стоимость. Необходимым условием в данном случае является предварительное соглашение об этом с арендодателем. При отсутствии такого соглашения стоимость неотделимых улучшений арендатору не возмещается.

В процессе пользования арендованным имуществом арендатор вправе в ограниченных пределах распоряжаться им. Он не может с согласия арендодателя сдавать имущество в субаренду (поднаем). При этом арендатор остается ответственным по договору перед арендодателем. Договор субаренды не может быть заключен на срок больше срока договора аренды. С окончанием договора аренды кончается и договор субаренды.

Арендатор вправе также передавать свои права и обязанности по договору другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив.

В указанных случаях, за исключением перенайма, ответственным по договору перед арендодателем остается арендатор.

В ГК РФ предусмотрены основания досрочного прекращения договора аренды, как по инициативе арендодателя, так и арендатора.

В частности, согласно ст.619 ГК РФ договор аренды может быть досрочно расторгнут судом по требованию арендодателя, 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 тех случаях, когда в соответствии с законом, иными правовыми актами или договором производство капитального ремонта является обязанностью арендатора.

В соответствии со ст. 620 ГК РФ по требованию арендатора договор аренды может быть досрочно расторгнут судом, в частности, 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 сроки;

4) имущество в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

По истечении срока договора арендатор, надлежащим образом исполняющий свои обязанности, имеет при прочих равных условиях преимущественное право на возобновление договора, однако он может воспользоваться своим правом только при условии письменного уведомления арендодателя о желании заключить новый договор аренды до истечения срока действия старого договора. Возможны ситуации, когда арендодатель отказывается возобновить договор на новый срок и одновременно подписывает договор аренды с иным лицом. В этом случае арендатор имеет право потребовать в суде перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору аренды, а также возмещения убытков, причиненных ему в связи с отказом арендодателя в заключении договора на новый срок. Если же к этому моменту арендатор утратил интерес к возобновлению арендных отношений, он может потребовать от арендодателя только возмещения убытков.

**1.3 Договор аренды зданий и сооружений**

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

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

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

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

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

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

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

**1.4 Договор аренды предприятий**

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

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

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

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

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

В составе предприятия по договору аренды арендатору передаются земельные участки, здания, сооружения, оборудование и другие входящие в состав предприятия основные средства. Кроме того, в порядке, предусмотренном договором, подлежат передаче также запасы сырья, топлива, материалов и иные оборотные средства, права пользования землей, водой и другими природными ресурсами, зданиями, сооружениями и оборудованием, иные имущественные права арендодателя, связанные с предприятием, права на обозначения, индивидуализирующие деятельность предприятия, и другие исключительные права. Помимо изложенного арендодатель должен уступить арендатору права требования и перевести на него долги, относящиеся к предприятию.

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

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

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

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

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

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

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

**1.5 Договор аренды транспортных средств**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В случае, когда транспортное средство передается в аренду с экипажем, часть расходов на его эксплуатацию лежит на арендодателе, в том числе расходы на страхование транспортного средства и ответственности за ущерб, который может быть причинен им, или в связи с его эксплуатацией, если такое страхование в силу закона или договора является обязательным

[ст. 637 ГК РФ]. Что касается арендатора, то он несет только те расходы, которые возникают в связи с коммерческой эксплуатацией транспортного средства, включая оплату сборов, а также топлива и других расходуемых в процессе такой эксплуатации материалов.

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

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

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

**1.6 Договор финансовой аренды (лизинг)**

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

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

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

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

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

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

Предметом договора финансовой аренды (объект лизинга) могут быть любые непотребляемые вещи, используемые для предпринимательской деятельности.

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

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

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

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

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

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

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

**Глава 2. Решение ситуационных задач**

**2.1 Задача**

ОАО «Металлург» заключили на 3 г. договор аренды 5 мест в детском саду управления народного образования. По истечении этого срока работники детского сада прекратили прием детей сотрудников общества, заявив, что имеется договоренность с другой организацией об аренде этих мест на следующих выгодных условиях: по повышенной ставке арендных платежей, а кроме того, предполагаемый арендатор обещает в порядке благотворительности передать компьютеры для учебного класса детского сада. ОАО, в свою очередь, выразило готовность вносить плату на предложенных условиях. Что же касается благотворительности, то, по мнению общества, она не может быть связана с отношениями аренды. Можно ли защитить интересы ОАО «Металлург»?

Решение:

Согласно п.1 ст.610 ГК РФ срок договора аренды между ОАО «Металлург» и детским садом истек, следовательно, детский сад, как арендодатель имеет право заключить договор аренды с другой организацией по желанию.

**2.2 Задача**

ООО «Строймонтаж» передало ОАО «Лаванда» в возмездное пользование рельсовый строительный кран. При передаче кран видимых дефектов не имел, однако в договоре было указано, что кран уже был до этого в употреблении. В процессе эксплуатации кран упал и повредил 5 находившихся на стоянке автомобилей. Причиной аварии явились изнащенные механизмы крана. Арендатор возместил причиненный владельцам автомобилей ущерб и, в свою очередь потребовал у арендодателя соответственной компенсации. Арендодатель возражал против этого ссылаясь на то, что в договоре аренды не был определен размер арендной платы, в силу чего его вообще следует признать незаключенным либо применить правила о договоре безвозмездного пользования (ссуду). Решите дело?

Решение:

Так как размер арендной платы в договоре не был определен, то он будет определяться как при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах в соответствии с п.1 ст. 614 ГК РФ. ООО «Строймонтаж» обязан возместить расходы, понесенные ОАО «Лаванда» согласно ст.640 ГК РФ.

**2.3 Задача**

Лесхоз арендовал у Транспортной организации 10 грузовых автомобилей на 2 месяца. При расчете арендной платы по истечении указанного срока между сторонами возникли разногласия по поводу того, что из 10 автомашин 3 имели повреждения тормозной системы, в связи с чем ГИБДД запретила их эксплуатацию и лесхоз ими фактически не пользовался; однако автомашина в результате дорожно-транспортного происшествия, случившегося по вине работника лесхоза, была повреждена, поэтому лесхоз ее эксплуатировал лишь 10 дней, она автомашина сгорела во время лесного пожара, проработав 1 м. Как должны производиться расчеты между лесхозом и транспортной организацией?

Решение:

Согласно п.1 ст.616 ГК РФ транспортная организация (арендодатель) обязана производить за свой счет капитальный ремонт переданного в аренду имущества, а именно 3 автомашины, которые имели повреждения тормозной системы. В соответствии со ст. 646 ГК РФ Лесхоз несет ответственность по оплате расходов за машину, поврежденную в результате дорожно-транспортного происшествия и за машину, сгоревшую во время лесного пожара.

**2.4 Задача**

ЗАО «Автомобилист» сдало в аренду ОАО «Строитель» грузовой автомобиль, управление которым осуществлял водитель ЗАО «Автомобилист». Во время поездки со склада металлопроката автомобиль вышел из строя: лопнули рессоры, из-за перегрева заклинило двигатель. Причиной поломки явился перегруз автомобиля металлоизделиями, полученные ОАО «Строитель» со склада. ЗАО «Автомобилист» предъявило к арендатору требование о возмещении затрат на восстановительный ремонт автомобиля. При этом была сделана ссылка на то, что водитель не мог знать фактического веса груза, тогда как опытной экспедитор ОАО получал товар по весу.

Решение:

Согласно ст. 639 ГК РФ в случае гибели или повреждения арендованного транспортного средства арендатор обязан возместить арендодателю причиненные убытки. Исходя из этого требование ЗАО «Автомобилист» подлежат удовлетворению.

**2.5 Задача**

Обувная фабрика «Богатырь» направила оферту предпринимателю Антонову с предложением, сдать ей в аренду на определенных условиях здание, собственником которого он является с целью использования его под склад готовой продукции. Антонов, рассмотрев условия фабрики «Богатырь», направил ей письменное извещение, что он передает фабрике здание во временное владение и пользование сроком на 6 м. Цена, по мнению Антонова, должна устанавливаться ежемесячно, исходя из текущей рыночной стоимости аренды аналогичных зданий. Антонов сообщил также, что земельный участок, на котором расположено здание, принадлежит Овсеенко, с которым у него заключен договор, по которому проезд грузовых автомобилей по этой земле запрещен. Поэтому фабрика «Богатырь» должна связаться с Овсиенко и заключить с ним договор аренды земельного участка, по которому был бы разрешен проезд грузовых автомобилей. Овсиенко стал возражать против сдачи Антоновым здания в аренду и предъявил в арбитражный суд иск о расторжении договора аренды между Антоновым и фабрикой «Богатырь». Свой иск Овсиенко мотивировал тем, что договор аренды, заключенный без его согласия как собственника земельного участка, на котором расположена арендуемая недвижимость. Дайте оценку доводам Овсиенко и сложившимся отношениям между Антоновым и фабрикой «Богатырь». Какое решение по делу должен вынести суд?

Решение:

Согласно п.3 ст. 652 ГК РФ суд должен удовлетворить иск Овсиенко, так как в договоре заключенным им с Антоновым указано условие о запрещении проезда грузовых автомобилей по земельному участку. Отношения между Антоновым и фабрикой «Богатырь» регламентируются ст.606 ГК РФ.

**2.6 Задача**

Индивидуальный предприниматель Милюков арендовал у ЗАО «Пассаж» магазин сроком на 1,5 года. Договор предусматривал право Милюкова сдавать полученные в пользование торговые площади в субаренду без согласия арендодателя, на основании чего Милюков передал в возмездное пользование индивидуальному предпринимателю Козловой часть торговой площади арендованного магазина без указания срока аренды. В связи с тем, что Козлова не вносила арендную плату, Милюков предъявил иск о взыскании арендных платежей за весь период действия договора. При рассмотрении спора в арбитражном суде Козлова заявила, что хотя договор субаренды был заключен между ней и Милюковым же считал, что данный договор субаренды вообще не подлежит никакой гос. регистрации, так как заключен без указания срока его действия. К тому же договоры субаренды вообще не подлежат гос. регистрации. Какое решение должен принять суд?

Решение:

В соответствии с п.2 ст. 615 ГК РФ арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу и вносить вклады или паевые взносы в уставной капитал. Следовательно Козлова пользовавшаяся частью торговой площади, должна выплатить арендную плату за весь период действия договора субаренды, то есть за 1,5 года, так как договор субаренды не может быть заключен на срок, превышающий срок договора аренды.

**2.7 Задача**

Комитет по управлению городским имуществом обратился в арбитражный суд с иском о выселении ЗАО «Сигнал» из занимаемого здания в связи с истечением срока договора. Общество возражало против иска, ссылаясь на то, что в договоре аренды, заключенном в 1995 г., была предусмотрена иная процедура его прекращения: если за два месяца до истечения срока договора ни одна из сторон не заявит о его прекращении, он считается пролонгированным на тот же срок, то есть на пять лет. Комитет же потребовал прекращения договора спустя три месяца после окончания срока, в течение которого можно было заявить о таком прекращении. Поэтому договор аренды должен считаться действующим еще на пять лет. Комитет, в свою очередь полагал, что по истечении срока договора он считается заключенным без указания срока и его можно расторгнуть в любое время. Кроме того, по мнению комитета, указанный договор аренды подлежит гос. регистрации и только с этого момента считается заключенным. Однако гос. регистрация договора аренды здания на новый срок произведена не была. Кто прав в этом споре?

Решение:

В соответствии с п.2 ст.609 ГК РФ договор аренды недвижимого имущества подлежит гос. регистрации. Исходя из этого, договор заключенный между Комитетом и обществом считается недействительным и его можно расторгнуть в любое время.

**2.8 Задача**

По договору аренды предприятия предприниматель Греков передал предпринимателю Киндину за плату во временное владение и пользование ателье индивидуального пошива женского платья, а также перевел на него свои долги по обязательствам, относящимся к ателье. кредитор Доскин, при получении уведомления об этом, письменно сообщил Грекову о своем согласии на перевод долга, а кредитор Квинт, не получивший уведомления, узнал об этом только через полгода после передачи ателье в аренду, когда на его счет в оговоренный срок не поступили суммы денег в счет погашения долга Грекова перед ним. Киндин также задержал исполнение денежного обязательства перед Доскиным. Квинт позвонил Доскину и они, каждый в отдельности, подали в суд иски к Грекову с требованием досрочно исполнить обязательства по долгам и возместить причиненный им убытки из-за срыва сроков платежей. Подлежит ли предъявленные иски удовлетворению?

Решение:

В соответствии с п.3 ст.657 ГК РФ кредитор, который не был уведомлен о передаче предприятия в аренду, может предъявит иск о досрочном исполнение обязательств и возмещение причиненных убытков. Следовательно иск предъявленный Грекову Квинтом будет удовлетворен, а предъявленный иск Доскиным будет не удовлетворен.

**2.9 Задача**

Комитет по управлению муниципальным имуществом передал в пользование ЗАО «Россервис» два нежилых помещения в отдельно стоящем здании сроком на 9 месяцев. Однако договор аренды был подписан только через шесть месяцев после фактической передачи помещений. В течение всего срока пользования нежилыми помещениями общество не вносило арендные платежи. По этой причине Комитет предъявил в арбитражный суд иск о расторжении договора, возврата арендованного имущества и взыскании арендной платы за весь период пользования нежилыми помещениями. При этом Комитет представил документ, подтверждающие пользование ЗАО «Россервис» помещениями в течение 9 месяцев. Ссылаясь на то, что договорные отношения между Комитетом и обществом возникли только со дня подписания договора аренды, ЗАО «Россервис» признало долг только за 3 месяца пользования нежилыми помещениями. Однако общество произвело за свой счет ремонт арендуемых помещений, стоимость которого равна размеру арендной платы за 3 месяца. Право ЗАО «Россервис» на проведение ремонта арендуемых помещений в счет арендной платы предусмотрено договором, но при условии утверждения сметы работ Комитетом и приемки выполненных работ представителем Комитета. Смета работ Комитетом не утверждалась, а акты приемки работ составлены обществом без участия представителя Комитета. Какое решение должен вынести суд?

Решение:

В соответствии с п.2 ст.609 ГК РФ договор аренды подлежит гос. регистрации. Следовательно, договор, заключенный между Комитетом и обществом считается недействительным. Также согласно п.4 ст.614 ГК РФ арендатор вправе потребовать соответственного уменьшения арендной платы, если в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, исходя из этого, Комитет имеет право получить арендную плату за 3 месяца.

**2.10 Задача**

Кискин В.И. передал постановленной договором две сотки земли Петрову под огород для выращивания картофеля сроком на три года. Плата за пользование землей была установлена в виде 200 кг картофеля, выращенных Петровым на арендуемом земельном участке. Из-за сильной засухи Петров смог получить незначительный урожай-150 кг картофеля. Узнав об этом Кискин потребовал уплаты арендной платы под угрозой расторжения договора и взыскания убытков. Петров в свою очередь, ссылаясь на ухудшение условий пользования арендованным имуществом и просил освободить его от уплаты арендных платежей в текущем году. Сосед Кискина Кузнецов, высказал мнение, что в случае неурожая Петров должен приобрести необходимое количество картофеля за свой счет и передать его в качестве арендной платы. Решите спор.

Решение:

В соответствии с п. 4 ст. 614 ГК РФ арендатор вправе потребовать соответственного уменьшения арендной платы, если в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, условия пользования, предусмотренные, договором аренды или состояние имущества существенно ухудшились. Следовательно, Кискин должен уменьшить арендную плату, так как договором не были предусмотрены случаи оплаты аренды во время засухи.

**Заключение**

При общей тенденции и усилению роли договора аренды Гражданский кодекс в ряде случаев снижает жесткость требований в отношении определения его условий.

Речь идет о существенных условиях договора, признаваемых таковыми по закону. При отсутствии хотя бы одного из условий, договор не может считаться заключенным. В действующем Гражданском кодексе для договора аренды такие условия сведены до минимума: существенным в силу закона является лишь условия о предмете (объекте) аренды (ст.607 ГК). Для отдельных видов договоров предусмотрены дополнительные условия, отнесенные к существенным, например: размер арендной платы в договоре зданий или сооружений. Но во всех остальных случаях к существенным в силу закона не отнесены даже такие важные для аренды условия, как срок и размер платы за аренду, исходя из возможности данного договора.

Законодатель в одних случаях пошел по пути предоставления сторонам права конкретизировать свои отношения в процессе действия и исполнения договора (в отношении срока окончания аренды), в других – допустил возможность применения по аналогии условий аренды, действующих при сравнимых обстоятельствах (в части определения размера арендной платы в случаях, когда ее размер не указан в договоре). Этот подход как бы вписывает конкретные отношения в общую систему аналогичных рыночных связей, подчиняя их складывающейся конъюнктуре и соответствующим обычаям делового оборота.

Необходимо подчеркнуть, что Гражданский кодекс РФ, расширивший правовую регламентацию договорных отношений, рассчитан на непосредственное применение содержащихся в нем норм, что, однако, не исключает применение в некоторых случаях других законодательных и иных правовых актов, предусматривающих особенности отдельных видов аренды.

Такая гибкость правового обеспечения договора аренды дает возможность всем участникам договора всесторонне оговорить условия аренды, тем самым обеспечить себе возможность в любых обстоятельствах защитить свои права, о чем неоднократно в той или иной форме разъясняется в решениях Верховного суда и Высшего Арбитражного суда РФ.

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

**Список используемых источников**

1. Конституция Российской Федерации [Текст]: офиц. Текст. - М.: Маркетинг, 2001, - С. 39. 10000 экз. - ISBN 5-94462-025-0.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации с изменениями и дополнениями на 1 июля 2005.Текст и справочные материалы. М.: Изд-во Эксмо,2005 г. - 544 с. ISBN 5-699-12639-2
3. Комментарий части второй Гражданского Кодекса РФ. Текст и справочные материалы.- М.: Изд-во Эксмо,2005 г. – 750 с. ISBN 5-599-13245-5
4. Федеральный закон от 21 июля 1997 г «О приватизации государственного имущества и об основах приватизации муниципального имущества в Российской Федерации».
5. **Ансон В.Е.** Договорное право [Текст]/ В. Ансон - М.: 1999 г. – 576 с. ISBN 5-4567-1234-6
6. **Гришаева С.П.** Гражданское право: Учебник [Текст]/ Под ред. С.П. Гришаева- М.: Юрист, 1999 г.-484 с. ISBN 5-7975-0082-5
7. **Егоров Н.Д.** Гражданское право: Практикум [Текст]/ Под ред. Н.Д. Егорова, А.П. Сергеева - М.: Изд-ий центр «Академия», 2000 г. - 616 с.
8. **Новиков В.Ф.** Аренда предприятий [Текст]/ Под ред. В.Ф. Новикова, М.: 2001 г.- 600 с.
9. **Сафулин Д.** Общие положения об аренде [Текст]/ Под ред. Д.Сафулина- М.., 2000 г.- С. 247-251
10. **Сергеева А.П.** Гражданское право Том 1. Учебник. Издание четвертое, переработанное и дополненное [Текст]/ Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. - М.: «Проспект», 1999 г.-616 с. ISBN5-8369-0051-5.
11. **Суханов Е.А.** Гражданское право: Учебник [Текст]/ Под ред. Е.А. Суханов-М.: «Дрофа», 2006 г.- 620 с.

**Приложение 1**

**Договор**

**аренды нежилого помещения**

Г. Новокузнецк «\_\_\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 200 г.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , и концерн \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в лице Генерального директора, действующего на основании Устава концерна, именуемый в дальнейшем «Арендатор», заключили нижеследующий договор аренды.

1. Арендодатель сдает Арендатору в арендное пользование нежилое помещение (адрес) общей площадью \_\_\_\_\_\_\_ кв. м ( количество цехов, комнат, каких-либо других помещений) , которое Арендатор будет использовать исключительно для реализации целей и задач, установленных Уставом концерна Арендодатель сдает Арендатору помещение для круглосуточного пользования.

2. Арендодатель сдает Арендатору в арендное пользование нежилое помещение – офис (под канцелярские нужды), строение каменное ( деревянное, ж.бетонное и т.д.).

Основная площадь \_\_\_\_\_ кв.м. Ставка арендной платы рублей. Сумма арендной платы в год рублей ( по основной площади).

(Ставка (размер) арендной платы зависит от стоимости помещения или иного имущества. Учитываются другие данные.)

Может быть еще и сумма арендной платы в год по вспомогательной площади.

Общая сумма арендной платы по договору \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей.

В эту сумму входят амортизационные отчисления.

3. Арендатор обязан сверх арендной платы вносить Арендодателю плату в порядке участия в общих расходах по управлению, эксплуатации и текущему ремонту помещения.

Указанная плата определяется, исходя из плановых расходов на текущий год.

Арендатор возмещает также Арендодателю фактические затраты за предоставляемые услуги и за центральное отопление, исходя из режима пользования Арендатором указанным помещением.

4. Срок аренды определяется с (дата) по « » года.

5. Обязанности Арендодателя:

- в месячный срок после подписания договора предоставить указанное помещение Арендатору по приемно-сдаточному акту ( в акте должно быть указано техническое состояние, санитарное, назначение помещения на момент сдачи его в аренду);

- акт прилагается к договору;

- обеспечить в месячный срок свободный доступ Арендатору в помещение, передать ключи, создать возможность пользования сигнализацией;

- производить капитальный ремонт помещения, занимаемого Арендатором, связанный с общим капитальным ремонтом дома;

- в случае аварий, происшедших не по вине Арендатора, немедленно принимать все необходимые меры к их устранению.

6. Обязанности Арендатора:

- использовать помещение по прямому назначению, указанному в Уставе Арендатора;

- содержать помещение в технически исправном и надлежащем санитарном состоянии;

- не производить реконструкций и перепланировок без согласия Арендодателя;

- своевременно производить за свой счет текущий ремонт арендуемого помещения;

- не сдавать арендуемое помещение как в целом, так и частично в субаренду без согласия Арендодателя. В случае сдачи в субаренду часть прибыли передается Арендатору.

7. Арендатор оплачивает арендную плату поквартально, с оплатой до 15-го числа первого месяца квартала, а именно: по руб. ежеквартально.

8. Арендатор оплачивает эксплуатационные расходы и центральное отопление помесячно числа каждого месяца в твердых суммах (/12 годовой суммы) по платежному поручению.



Окончательный расчет по всем платежам с учетом амортизационных отчислений производится сторонами по окончании года на основании данных о фактических расходах Арендодателя.

Разница по перерасчету доплачивается Арендатором или удерживается им при очередном взносе платежа.

9. Ответственность сторон:

- за непредставление в месячный срок по вине Арендодателя помещения Арендодатель уплачивает Арендатору пени в размере 0,5 % суммы годовой арендной платы за каждый день просрочки;

10. Досрочное расторжение договора может иметь место:

- при использовании Арендатором помещения не по назначению;

- при ухудшении Арендатором состояния ( тех-го или санитарного) помещения;

- при невнесении Арендатором платы за 4 месяца в течение года;

- если помещение в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования.

11. Арендатор, надлежащим образом выполнивший принятые на себя по договору аренды обязательства, по окончании срока договора имеет преимущественное пред другими предприятиями право на возобновление договора.

12. Настоящий договор заключается в 2-х экз., которые хранятся у сторон.

13. Юридические адреса и подписи сторон:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Арендодатель (подпись)

Арендатор (подпись)

**Приложение 2**

**Договор**

**аренды земельного участка**

Г. Новокузнецк «\_\_\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_200 г.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуем \_\_\_\_\_\_\_в дальнейшем

«Арендодатель», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, и Товарищество с ограниченной ответственностью « \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» , именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Директора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

действующего на основании Устава, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Арендодатель передает Арендатору на началах аренды земельный участок, находящийся в пользовании Арендодателя.

Местонахождение участка \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2. Арендодатель гарантирует, что по своему правовому статусу и по правилам землепользования он имеет право на заключение настоящего Договора. Все вопросы, связанные с использованием участка, указанного в п.1 настоящего Договора, и требующие согласования и извещения органов государственной власти и управления, разрешаются Арендодателем самостоятельно.

3. Срок действия настоящего Договора устанавливается в один год с даты его подписания.

4. Арендная плата за пользование участком по настоящему договору устанавливается в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, каковая сумма подлежит выплате путем перевода на расчетный счет Арендодателя равными частями по кварталам не позднее \_\_\_\_\_\_ -го числа месяца, следующего за расчетным кварталом.

5. Арендатор гарантирует, что использование земельного участка, указанного в п.1 настоящего Договора, не нанесет ущерба имуществу и правам арендодателя.

6. Стороны обязуются хранить в тайне содержание настоящего Договора и любую информацию и данные, предоставленные каждой из сторон в связи с настоящим Договором, не открывать и не разглашать в общем или частности факты или информацию какой-либо третьей стороне и не использовать их в своих целях без предварительного письменного согласия другой стороны настоящего Договора. Обязательства по секретности и неиспользованию не распространяются на общедоступную информацию, а также на информацию, которая станет известна не по вине одной из сторон настоящего Договора.

7. За исполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут имущественную ответственность в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

8. Настоящий Договор заключен в двух экземплярах, находящихся у сторон.

Юридические адреса и подписи сторон

«\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_»

За \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /

За \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /

**Приложение 3**

**Договор**

**аренды транспортного средства**

Г. Новокузнецк «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 200 г.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора.**

1.1 Арендодатель предоставляет Арендатору транспортное средство, принадлежащее Арендодателю по договору аренды № \_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_марки \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, шасси № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, двигатель № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, кузов № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, государственный номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, цвет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, технический паспорт № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, за плату во временное пользование.

1.2 Транспортное средство передается по акту приема-передачи в техническом состоянии, соответствующем требованиям ГИБДД.

1.3 Стоимость автомобиля устанавливается на день подписания договора в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей.

**2. Срок аренды.**

2.1 Срок аренды транспортного средства исчисляется с «\_\_»\_\_\_\_ 200 г.

**3. Расчеты сторон.**

3.1 Арендная плата по настоящему договору составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. в сутки.

3.2 Арендатор выплачивает арендную плату Арендодателю ежедневно

3.3 В случае задержки платежа Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 0,5 % в день от недопоставленной плановой суммы.

3.4 В случае простоя автомобиля по вине Арендатора, последний уплачивает арендную плату в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей за каждые сутки простоя.

**4. Права и обязанности сторон.**

**4.1 Права и обязанности Арендатора:**

4.1.1 Использовать транспортные средства в соответствии с условиями договора.

4.1.2 Заправлять транспортные средства топливом (бензином, газом) за свой счет.

4.1.3 Проводить текущий ремонт, ТО-1, ТО-2, аварийный ремонт.

4.1.4 Восстанавливать транспортные средства в случае его порчи (авария, взлом, кража оборудования и т.п.).

4.1.5 При преждевременном износе автошин до нормы пробега, выходе из строя агрегатов, оборудования и деталей кузова производить ремонт или приобретать новые за свой счет.

4.1.6 Поддерживать автомобиль на линии в чистом виде.

4.1.7 Производить амортизацию за свой счет.

**4.2 Права и обязанности Арендодателя:**

4.2.1 Передать Арендатору транспортное средство, указанное в п.1 настоящего договора, в исправном состоянии.

4.2.2 Передать Арендатору технический паспорт на данное транспортное средство и другие документы, необходимые для его использования.

4.2.3 Осуществляет текущий ремонт ( стоимость запасных частей без стоимости работ, за исключением работ по диагностики, развалу схождению, электрике).

4.2.4 Предоставляет Арендатору один день в месяц без внесения арендной платы на ТО.

**5. Ответственность сторон.**

5.1 Стороны несут ответственность за не исполнение или ненадлежащие исполнение своих обязательств по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством.

5.2 Арендатор несет полную материальную и уголовную ответственность за совершенное ДТП, арендованным автомобилем.

5.3 Арендатор несет материальную ответственность за сохранность арендуемого автомобиля и оборудования, находящегося на нем.

5.4 В случае утраты или повреждения автомобиля (оборудования) по своей вине Арендатор возмещает Арендодателю причиненный фактический ущерб, либо предоставляет равноценный автомобиль в течение 20 дней с момента утраты, повреждения. Кроме того Арендатор возмещает Арендодателю недополученные доходы со сдачи автомобиля в аренду в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. в день.

5.5 В случае задержки помещения ущерба, либо не предоставления равноценного автомобиля в указанный в п.5.4. срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в размере \_\_\_\_\_\_ % за каждый день просрочки от суммы ущерба.

**6. Порядок разрешения споров.**

6.1 При возникновении споров по настоящему договору стороны принимают меры к их урегулированию путем переговоров.

6.2 При невозможности разрешения указанных споров между сторонами путем переговоров, они разрешаются в суде, предусмотренном действующим законодательством РФ.

**7. Прочие условия.**

7.1 Договор может быть расторгнут по инициативе любой из сторон только в случае предварительного (за 14 дней) уведомления другой стороны.

7.2. Все изменения, дополнения к договору должны быть совершены в письменной форме.

7.3. Акты сдачи приемки, являются неотъемлемой частью договора.

7.4. По окончании срока аренды, либо при досрочном расторжении данного договора, Арендатор передает Арендодателю автомобиль также по акту приема-передачи. Подписание, которого свидетельствует об отсутствии претензий сторон друг другу.

7.5. В части не урегулированной настоящим договором, отношения сторон регламентируются действующим законодательством РФ.

7.6. Договор составлен в двух подлинных экземплярах по экземпляру для каждой из сторон. Оба экземпляра имеют равную юридическую силу.

**8. Юридические адреса сторон.**

Арендодатель Арендатор

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_