Министерство образования и науки Российской Федерации

Федеральное агентство по образованию

Кафедра ММЛ

КОНТРОЛЬНАЯ РАБОТА

по дисциплине «Хозяйственное право»

на тему «Товарищества как субъекты хозяйственного права. Общие положения договора аренды»

Выполнил: студент гр. МНЖ-

5

Проверил: преподаватель

2010

СОДЕРЖАНИЕ

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| Введение | 2 |
| 1. Хозяйственные товарищества и общества | 3 |
| 2. Полное товарищество | 5 |
| 3. Товариществом на вере | 7 |
| 4. Основные отличия товарищества на вере | 8 |
| 5. Заключение | 9 |
| 6. Список использованной литературы | 11 |
|  |  |
| Общие положения о договоре аренды | 12 |
| 1 Понятие и основные признаки договора аренды | 12 |
| 2 Объекты аренды | 15 |
| 3 Стороны в договоре аренды | 17 |
| 4 Форма договора аренды | 20 |
| 5 Регистрация договора аренды | 22 |
| 6 Срок договора аренды | 23 |
| Список используемой литературы | 26 |
|  |  |

Введение

Субъекты хозяйственной деятельности – это носители хозяйственных прав и обязанностей, наделенные компетенцией, обладающие обособленным имуществом, зарегистрированные в уставном порядке или легитимированные иным образом, осуществляющие хозяйственную деятельность, приобретающие права и обязанности от своего имени и несущие самостоятельную имущественную ответственность.

Для того чтобы субъект хозяйственной деятельности являлся субъектом хозяйственных правоотношений необходимо:

Наличие правовой нормы, предусматривающей возникновение прав и (или) обязанностей

Наличие у субъекта хозяйственной правоспособности и хозяйственной дееспособности

Наличие юридического факта – событие или действие, влекущее за собой образование прав.

Существует несколько признаков, по которым классифицируются субъекты хозяйственной деятельности. Они могут быть:

по форме собственности - государственные, муниципальные, частные;

по происхождению капитала – национальные, иностранные, совместные;

по размеру капитала - крупные, средние, малые;

по образованию юридического лица - индивидуальные предприниматели, фермерские хозяйства, юридические лица.

Субъект хозяйственной деятельности может быть создан путем учреждения нового или реорганизации существующего юридического лица (путем слияния, присоединения, разделения, выделения, преобразования).

Далее в контрольной работе мной будут подробно рассмотрены товарищества как субъекты хозяйственной деятельности.

1. Хозяйственные товарищества и общества

Хозяйственные товарищества и общества - основные действующие лица современного коммерческого оборота. Они позволяют объединять капиталы и личную деятельность участников ради достижения общей хозяйственной цели. Кроме того, хозяйственные общества дают возможность ограничить предпринимательский риск участников, чем в значительной степени и объясняется их привлекательность.

Хозяйственные товарищества и общества обладают двумя основными квалифицирующими признаками. Во-первых, они являются коммерческими организациями, т.е. юридическими лицами, преследующими в качестве основной цели своей деятельности извлечение прибыли, которая может распределяться между участниками (см. ст. 50 Гражданского Кодекса). Во-вторых, они имеют уставный или складочный капитал, разделенный на доли участников. Доля в уставном (складочном) капитале не сообщает участнику никаких вещных прав на имущество товарищества (общества), которое принадлежит последнему на праве собственности как юридическому лицу

Поскольку уставный (складочный) капитал имеет большое значение для защиты интересов кредиторов товарищества (общества), его регулированию в Гражданском Кодексе и издаваемых в соответствии с ним специальных законах посвящен целый ряд положений. Для хозяйственных обществ, по обязательствам которых их участники (по общему правилу) не несут личной ответственности, устанавливается минимальный размер уставного капитала и вводятся подробные правила, касающиеся его оплаты, увеличения и уменьшения. Кроме того, для всех товариществ и обществ предусмотрены нормы, регулирующие соотношение уставного (складочного) капитала с чистыми активами товарищества (общества) (см. п. 2 ст. 74, п. 4 ст. 90, п. 4 ст. 99 Гражданского Кодекса).

Хозяйственные товарищества и общества могут создаваться в строго определенных формах - полного товарищества, товарищества на вере (коммандитного товарищества), акционерного общества, общества с ограниченной или с дополнительной ответственностью.

Существуют следующие основные различия правового положения товариществ и обществ, проведенные в Гражданском Кодексе с разной степенью последовательности:

товарищество, несмотря на обладание собственной правосубъектностью, рассматривается как договорное объединение. Оно действует на основании учредительного договора, а не устава, как большинство других юридических лиц;

поскольку товарищество есть объединение лиц, предполагающих совместно осуществлять предпринимательскую деятельность, его участниками могут быть только индивидуальные предприниматели и коммерческие организации, тогда как для участия в обществах подобное ограничение не предусмотрено;

участники товарищества при всех обстоятельствах несут неограниченную солидарную ответственность по его обязательствам. На участников общества такая ответственность может быть возложена лишь по ограниченному кругу оснований, прямо предусмотренных ГК (см. ст. 56, 95, 105);

лицо может участвовать в качестве полного товарища только в одном товариществе;

товарищество не может быть создано одним лицом, а для общества такая возможность допускается;

непременным условием создания и деятельности общества является его надлежащая капитализация. Поэтому закон достаточно строго регулирует вопросы формирования уставного капитала общества, изменения его размера, а также поддержания активов общества на уровне не меньшем уставного капитала;

у товариществ отсутствует система органов, характерная для обществ. Дела товарищества ведут сами участники, в то время как в обществе эти функции могут осуществляться наемными лицами;

фирменное наименование товарищества обязательно должно включать имя (наименование) хотя бы одного из участников. У общества же оно может быть произвольным;

участие в обществе передается более свободно, чем в товариществе;

изменения состава участников общества никак не сказываются на его существовании, тогда как выбытие полного товарища, по общему правилу, влечет прекращение товарищества;

в правовом регулировании обществ достаточно высок удельный вес императивных норм. Товарищества же регулируются в основном диспозитивными нормами.

1. Полное товарищество

Полным признается товарищество, участники которого (полные товарищи) в соответствии с заключенным между ними договором занимаются предпринимательской деятельностью от имени товарищества и несут ответственность по его обязательствам принадлежащим им имуществом (ст.69).

Полное товарищество - самая старая из всех организационно - правовых форм хозяйственных товариществ и обществ. В этой форме наиболее ярко выражен личный элемент и, напротив, отсутствует ограничение ответственности участников по обязательствам товарищества. Поэтому использование формы полного товарищества сопряжено для его участников с повышенным риском. Однако именно с этим недостатком тесно связаны достоинства полного товарищества, которые делают его весьма привлекательной формой предпринимательства. Поскольку требования кредиторов полного товарищества гарантированы не только складочным капиталом, но и личным имуществом товарищей, оно, как правило, не испытывает особых трудностей в получении кредита; вызывает доверие у коммерческих партнеров, т.к. имущественный риск, принимаемый на себя его участниками, говорит о серьезности их намерений и солидности предприятия. Немаловажно и то, что в отношении полных товариществ законодательство содержит относительно немного императивных предписаний, позволяя участникам урегулировать свои взаимоотношения наиболее приемлемым для них образом. Организационная структура полного товарищества предельно проста и практически не требует управленческих расходов. Наконец, к полным товариществам не предъявляется никаких требований относительно публикации результатов деятельности и отчетных документов.

Определение полного товарищества включает пять его существенных характеристик:

в основе полного товарищества лежит договор между его участниками;

полное товарищество создается для предпринимательской деятельности, т.е. является коммерческой организацией (что прямо отражено в ст. 66 Гражданского Кодекса) и обладает, таким образом, общей правоспособностью в соответствии со ст. 49;

в деятельности полного товарищества предполагается личное участие всех товарищей;

предпринимательская деятельность осуществляется от имени товарищества - юридического лица;

участники товарищества несут по его обязательствам ответственность принадлежащим им имуществом (характер и объем этой ответственности определяется ст. 75).

Учредительный договор - учредительный документ полного товарищества. Помимо собственно соглашения о создании полного товарищества, он предусматривает порядок совместной деятельности сторон по созданию товарищества, условия передачи имущества и участия в деятельности товарищества (п. 2 ст. 52).

Решения, касающиеся деятельности полного товарищества, принимаются его участниками единогласно, если учредительным договором не предусмотрены случаи, когда решения принимаются большинством голосов. Предполагается, что каждый участник имеет один голос. Однако учредительный договор может установить и иной порядок определения количества голосов каждого участника. В частности, количество голосов может ставиться в зависимость от доли участника в складочном капитале товарищества, определяться непосредственно в учредительном договоре или устанавливаться отдельным соглашением. Вместе с тем участник полного товарищества не может быть вовсе лишен голоса (см. абз. 2 п. 1 ст. 67 и п. 2 ст. 71 Гражданского Кодекса).

Распределение прибыли и убытков полного товарищества между его участниками отдано на их усмотрение. Однако участник товарищества не может быть полностью устранен от получения прибыли или полностью освобожден от бремени убытков. Гражданским Кодексом установлена презумпция распределения, как прибыли, так и убытков сообразно долям участников в складочном капитале.

1. Товариществом на вере

Товариществом на вере (коммандитным товариществом) признается товарищество, в котором наряду с участниками, осуществляющими от имени товарищества предпринимательскую деятельность и отвечающими по обязательствам товарищества своим имуществом (полными товарищами), имеется один или несколько участников - вкладчиков (коммандитистов), которые несут риск убытков, связанных с деятельностью товарищества, в пределах сумм внесенных ими вкладов и не принимают участия в осуществлении товариществом предпринимательской деятельности (ст.82 Гражданского Кодекса).

Товарищество на вере (или коммандитное товарищество) относится, наряду с полным товариществом, к старейшим организационно - правовым формам предпринимательской деятельности. В его составе - две группы участников, правовое положение которых различно: полные товарищи и вкладчики (коммандитисты). Полные товарищи управляют всеми делами товарищества, но и несут неограниченную ответственность по его обязательствам. Вкладчики же практически не участвуют в управлении, однако и риск их ограничен размерами их вкладов в капитал товарищества. Товарищество на вере возникло как видоизмененная форма полного товарищества, позволяющая товарищам привлекать средства со стороны на менее рискованных условиях, чем по договору займа. Для вкладчиков же она оказалась привлекательна возможностью получать доходы от предпринимательской деятельности, лично в ней не участвуя и не рискуя всем своим имуществом.

Учредительный договор товарищества на вере подписывается всеми полными товарищами, вкладчики в учредительном договоре не участвуют. Следовательно, они не состоят в обязательственных отношениях с полными товарищами, а связаны такими отношениями только с самим товариществом. Изменение состава вкладчиков не влечет изменения учредительного договора и не подлежит государственной регистрации.

Требования к содержанию учредительного договора товарищества на вере аналогичны требованиям, предъявляемым к учредительному договору полного товарищества. Однако в учредительном договоре товарищества на вере не указывается размер вклада каждого коммандитиста, а лишь определяется совокупный размер их вкладов.

Статья 85 Гражданского Кодекса предусматривает минимальный объем прав вкладчика в товариществе на вере. Его основные права носят сугубо имущественный характер: право на часть прибыли товарищества, причитающуюся на долю вкладчика в уставном капитале; право по окончании каждого финансового года выйти из товарищества, получив свой вклад, а также право передать свою долю (ее часть) другому вкладчику или третьему лицу. При передаче доли другие вкладчики пользуются преимущественным перед третьими лицами правом покупки (см. ст. 93). Важно отметить, что вкладчик не может передать свою долю полному товарищу, т.к. при этом мог бы нарушиться баланс интересов между полными товарищами. Вместе с тем нет оснований запрещать такую передачу с согласия всех остальных полных товарищей.

1. Основные отличия товарищества на вере

Особенностью коммандиты является и то, что включение в фирменное наименование товарищества на вере имени вкладчика автоматически ведет к превращению его в полного товарища в смысле неограниченной и солидарной ответственности своим личным имуществом по долгам коммандиты (абз. 2 п. 4 ст. 82 ГК). Ведь указание в фирменном наименовании имени участника как в коммандитном, так и в полном товариществе всегда служит важным ориентиром для потенциальных кредиторов[[1]](#endnote-1)2.

Все изложенное объясняет принципиальную возможность применения к товариществу на вере правил о полном товариществе (п. 5 ст. 82 ГК). Ведь в имущественном обороте непосредственно от имени товарищества на вере всегда выступают полные товарищи. Поэтому и единственным учредительным документом коммандиты, как и в полном товариществе, остается учредительный договор, подписываемый всеми полными товарищами и только ими (п. 1 ст. 83). Он и определяет порядок управления делами коммандиты, которое осуществляется исключительно полными товарищами. В этом смысле управление делами товарищества на вере вполне совпадает с управлением делами полного товарищества. Вкладчики не только не принимают участия в управлении делами коммандиты, но и не вправе оспаривать действия полных товарищей (п. 2 ст. 84)[[2]](#endnote-2)3.

Учредительный договор коммандиты должен содержать среди других необходимых условий условие о совокупном размере вкладов коммандитистов. Следовательно, в образовании имущества коммандиты должны принимать участие как полные товарищи, так и вкладчики. Закон не определяет соотношения вкладов коммандитистов и полных товарищей, считая это делом самих участников. Полные товарищи должны сами решить, какой дополнительный капитал от коммандитистов потребуется товариществу для его нормального функционирования.

Товарищество на вере ликвидируется по основаниям ликвидации полного товарищества, а также при выбытии из него всех вкладчиков. В последнем случае оставшиеся полные товарищи вправе вместо ликвидации преобразовать его в полное товарищество (абз. 1 п. 1 ст. 86 ГК).

Полные товарищи в товариществе на вере образуют по сути полное товарищество внутри коммандиты, их правовое положение определяется нормами законодательства об участниках полного товарищества. Более того, ГК РФ определяет, что к товариществу на вере применяются правила Кодекса о полном товариществе, если это не противоречит специальным нормам о товариществе на вере (п.5 ст.82).

Таким образом, товарищество на вере, в известном смысле, можно считать разновидностью полного товарищества, в котором появляется возможность привлечения капитала сторонних лиц - вкладчиков. Учитывая это обстоятельство, здесь будет рассмотрено полное товарищество и специфические черты товарищества на вере, отличающие эти организационно-правовые формы предпринимательской

Заключение

Итак, субъектами хозяйственной деятельности могут быть как юридические лица (хозяйственные товарищества и общества, производственные кооперативы, унитарные предприятия), так и физические лица, занимающиеся хозяйственной (предпринимательской) деятельностью без образования юридического лица (индивидуальные предприниматели, главы крестьянских (фермерских) хозяйств).

Товарищество на вере (исконно русское название) или коммандитное товарищество (международное название) является по сути разновидностью полного товарищества, в которой допускается использование капитала не только полных товарищей, но и сторонних лиц (вкладчиков). К товариществу на вере применяются положения законодательства о полном товариществе, поскольку это не противоречит специфическим правилам о товариществе на вере.

Единственным учредительным документом товарищества является учредительный договор.

Законодательство императивно предусматривает необходимость наличия складочного капитала товарищества, но не содержит требований к его минимальному размеру и соотношению долей участия полных товарищей и вкладчиков (в товариществах на вере).

Управление делами товарищества осуществляется по общему согласию всех полных товарищей, то есть единогласно, если учредительным договором не предусмотрены случаи, когда решение принимается большинством голосов.

Коммандитное товарищество (на вере) - товарищество, в котором наряду с "полными товарищами" - участниками, осуществляющими от имени товарищества предпринимательскую деятельность и при недостаточности имущества товарищества солидарно отвечающими по его обязательствам всем своим имуществом, имеется один или несколько участников ("вкладчиков" или "коммандитистов"), которые несут риск убытков, связанных с деятельностью товарищества, в пределах сумм внесенных ими вкладов и не принимают участия в осуществлении товариществом предпринимательской деятельности.

По тем же причинам, что и полные товарищества, товарищества на вере не получили широкого распространения в России, хотя эта форма вполне могла бы использоваться при создании совместных предприятий с иностранным участием.

Следует обратить внимание на процедуру создания коммандитного товарищества. По общему правилу товарищество на вере создается посредством заключения его участниками учредительного договора, подписанного всеми полными товарищами и всеми вкладчиками. Между тем согласно ст.83 и 85 ГК РФ учредительный договор о создании коммандитного товарищества подписывается только полными товарищами. Внесение вкладчиком имущественного взноса в уставный капитал товарищества удостоверяется свидетельством об участии, выдаваемым вкладчику товариществом.

В соответствии с п.6 ст.2 Закона РФ от 27 декабря 1991 г. "О налоге на прибыль предприятий и организаций" с последующими изменениями и дополнениями средства, зачисляемые в уставные фонды предприятий его учредителями в порядке, установленном законодательством, не подлежат налогообложению. При этом вкладчик имеет право забрать свой вклад из имущества товарищества в порядке и на условиях, определенных договором. Конечно, прибыль, полученная вкладчиком от деятельности товарищества, в установленном порядке подлежит налогообложению. И все же форма коммандитного товарищества, где полным товарищем является коммерческое юридическое лицо, а вкладчиком - любое лицо, оказывается очень удобной для желающих с минимальными затратами предоставить коммерческий кредит.

Участникам товарищества на вере следует помнить, что по выбытии всех вкладчиков товарищество ликвидируется либо преобразуется в полное товарищество. Однако коммандитное товарищество сохраняется, если в товариществе остались один полный товарищ и один вкладчик. Единственный вопрос, который в этой ситуации остается открытым - с кем будет заключен учредительный договор товарищества на вере, если полный товарищ остался в единственном числе, а вкладчик стороной по договору не является?

На наш взгляд, следует внести поправку в законодательство и указать, что в подобных случаях учредительным документом коммандитного товарищества является устав, утвержденный оставшимся полным товарищем, либо установить, что учредительный договор товарищества на вере должен быть заключен между всеми участниками, как полными товарищами, так и вкладчиками.

Порядок создания и деятельности полных и коммандитных товариществ регулируется ст.66-86 ГК РФ.

Список использованной литературы

Гражданский Кодекс Российской Федерации.

Гражданское право: В 2 томах, Том I.: Учебник // Отв. ред. проф. Е.Л. Суханов. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: Издатель­ство БЕК, 2000.

Гражданский кодекс России. Проблемы, теория, практика. М., 1998 г.

Хозяйственное право. Учебник для вузов. /Отв. редактор В.С.Мартемьянов. - М.: Издательство БЕК, 1994.

Ссылки

1 «Гражданское право» под ред. Е. А. Суханова, М., Бек 1998

2 "Ведение дел полного товарищества и товарищества на вере" (Е.Н.Слепцова, "Законодательство", N 4, апрель 1998 г.)

3 Комментарий к ГК РФ (под ред. Брагинского М. И.)

4 «Гражданское право» под ред. Толстова, Сергеевой, М. 1997

5 «Гражданское право» под ред. Толстова, Сергеевой, М. 1997

6 "Ведение дел полного товарищества и товарищества на вере" (Е.Н.Слепцова, "Законодательство", N 4, апрель 1998 г.)

7 "Ведение дел полного товарищества и товарищества на вере" (Е.Н.Слепцова, "Законодательство", N 4, апрель 1998 г.)

Общие положения о договоре аренды

1 Понятие и основные признаки договора аренды

Аренда является одним из видов гражданско-правовых договоров, получивших широкое распространение как в предпринимательской деятельности, так и в иных сферах, включая бытовую. Большинство организаций, не имея возможности приобрести здание или помещение для осуществления своей деятельности, вынуждены арендовать их.

Особенно распространено использование в хозяйственной деятельности арендованного имущества в организациях торговли и общественного питания. Это касается торговых и складских площадей, зданий, сооружений, а также транспортных средств.

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

Аренда дает возможность удовлетворять потребности граждан и юридических лиц, нуждающихся во временном пользовании определенными вещами, и в то же время обеспечивает собственнику имущества, не использующему его в данный период, получение дохода в виде арендной платы. Это выгодно для обеих сторон.

Гражданский кодекс РФ (далее - ГК РФ) является основным законодательным актом, регулирующим арендные отношения, возникающие в результате заключения и исполнения договора. Аренде посвящена глава 34 ГК РФ, в ст. ст. 606 - 625 которой установлены общие положения для аренды, договора аренды, а в последующих статьях - особенности конкретных видов договоров.

Договоры аренды можно охарактеризовать следующим образом.

1. На основе договора аренды, являющегося по сути соглашением, одно лицо, которое имеет право распоряжаться имуществом (арендодатель), предоставляет это имущество другому лицу (арендатору) на правах владения и пользования (или только пользования). При этом арендодатель остается собственником имущества, и, соответственно, к арендатору право собственности не переходит.

2. Договор аренды носит возмездный характер, поскольку арендатор платит арендодателю за пользование имуществом.

3. Договор аренды является срочным, поэтому по истечении срока, указанного в договоре, арендатор обязан вернуть имущество арендодателю. Существует исключительный случай - выкуп арендатором имущества, но в данном случае арендные отношения между лицами прекращаются и начинаются отношения купли-продажи.

Договор аренды, как и большинство договоров, является двусторонним и консенсуальным. Двусторонним договор является потому, что порождает для каждой его стороны права и обязанности. Консенсуальным договор аренды можно назвать, поскольку для его заключения достаточно соглашения сторон и самого факта подписания его сторонами.

По общему правилу имущество передается арендатору в его владение и пользование. Но с развитием гражданско-правовых отношений, охватывающих новые области экономического партнерства, стала возможной аренда, при которой имущество предоставляется арендатору только в пользование: например, при аренде сложных ЭВМ арендатор получает право в течение определенного времени работать с соответствующей техникой, не владея ею.

Понятия "аренда" и "имущественный наем" используются обычно как тождественные, поскольку при любой аренде имеет место наем имущества. Употребление в действующем российском законодательстве в одних случаях термина "аренда", а в других - "имущественный наем" (прокат и т.д.) связано не столько с различиями отдельных видов таких договоров, сколько со сложившейся практикой их наименования в определенных сферах.

Правовое разграничение между арендой и наймом проводится лишь в отношении жилых помещений. При предоставлении жилого помещения гражданину для проживания в нем между сторонами заключается договор найма жилого помещения, который выделен в самостоятельный вид договоров и регулируется нормами главы 35 ГК РФ.

Те же помещения могут сдаваться юридическим лицам (с условием использования их для проживания граждан, как правило, работников соответствующей организации). Но в этом случае отношения между сторонами - арендодателем и юридическим лицом - будут строиться по правилам договора аренды.

Начавшиеся в конце 80-х годов прошлого столетия процессы реформирования экономики страны существенно расширили сферу применения арендных отношений. Были сняты ограничения, касавшиеся круга объектов, которые могли быть предметом аренды. Так, в период плановой экономики многие объекты, в том числе производственно-хозяйственные комплексы, были исключены из гражданского оборота. Кроме того, необходимо было расширить права участников арендных отношений, предоставить им большую свободу в выборе партнеров, согласовании условий договоров <1>.

--------------------------------

<1> http://www.pravoteka.ru/lib/gp/0038/69.html

Договоры аренды использовались как правовая форма разгосударствления предприятий, находившихся в собственности государства, и передачи их в аренду трудовым коллективам в лице хозяйственных товариществ и обществ. Преобразование государственных предприятий в арендные широко проводилось на начальном этапе реформирования экономики.

Однако со второй половины 1992 года активизировался процесс приватизации государственных и муниципальных предприятий с созданием на их основе акционерных и иных хозяйственных обществ. После чего применение договора аренды предприятий в качестве способа разгосударствления экономики постепенно сошло на нет <2>.

--------------------------------

<2> http://www.pravoteka.ru/lib/gp/0038/69.html

В регулировании арендных отношений Гражданский кодекс РФ является актом прямого действия, но также предусматривает возможность применения в определенных случаях и других законодательных, иных правовых актов, дополняющих его нормы или устанавливающих специальные правила для отдельных видов отношений. Так, в п. 2 ст. 607 ГК РФ определено, что законом могут быть установлены особенности сдачи в аренду земельных участков и других обособленных природных объектов.

Аренда земельных участков.

Порядок аренды земельных участков урегулирован в главе 17 ГК РФ и в Земельном кодексе РФ. В соответствии со ст. 20 Земельного кодекса РФ, гражданам и юридическим лицам земельные участки в постоянное (бессрочное) пользование не предоставляются. Вводным законом к Земельному кодексу РФ установлено, что юридические лица, имевшие право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками (за исключением государственных и муниципальных учреждений, федеральных казенных предприятий, а также органов государственной власти и органов местного самоуправления), обязаны переоформить это право на право аренды или приобрести их в собственность, религиозные организации, кроме того, переоформить на право срочного безвозмездного пользования до 1 января 2010 года. Юридические лица могут переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, на которых расположены линии электропередачи, линии связи, трубопроводы, дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (линейные объекты), на право аренды таких земельных участков или приобрести подобные земельные участки в собственность до 1 января 2013 г.

Сдача в аренду земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется, как правило, путем проведения конкурсов и аукционов. Порядок их проведения определен Правилами, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 11 ноября 2002 года N 808 "Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков".

По результатам торгов, на которые выставляется право на аренду земельного участка, составляется протокол, являющийся основанием для заключения договора аренды с победителем конкурса (аукциона). Договор подлежит оформлению в течение 5 дней после подписания протокола (п. 26 Правил).

За арендатором земельного участка закреплены следующие права по распоряжению им в период действия договора аренды: сдача в субаренду без согласия собственника (но с уведомлением его), если иное не предусмотрено договором; передача прав и обязанностей по договору другому лицу; внесение в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества и т.д.

Для таких договоров характерна повышенная защита интересов арендатора. Так, досрочное расторжение договора аренды земельного участка, заключенного более чем на пять лет, возможно только на основании решения суда при существенном нарушении договора арендатором (п. 9 ст. 22 Земельного кодекса РФ).

Условия аренды и выкупа земельных участков, на которых находятся приватизированные объекты недвижимости, определяются Федеральным законом от 21 декабря 2001 г. N 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества". По желанию собственника объекта, расположенного на земельном участке, относящемся к государственной или муниципальной собственности, земельный участок может быть предоставлен ему аренду на срок до 49 лет.

Передача в пользование (в том числе на условиях аренды) участков недр, водных объектов, лесов регулируется следующими актами: Законом РФ от 21 февраля 1992 г. N 2395-1 "О недрах" (далее - Закон "О недрах"), Водным кодексом РФ, Лесным кодексом РФ.

Самостоятельным видом аренды является аренда транспортных средств (§ 3 главы 34 ГК РФ). Транспортными уставами и кодексами могут быть установлены особенности аренды отдельных видов таких средств (ст. ст. 641, 649 ГК РФ). Такие особенности связаны с условиями эксплуатации, технического обслуживания, повышенными требованиями к профессиональной подготовке лиц, управляющих теми или иными транспортными средствами и т.д.

Так, специальные правила, регулирующие аренду отдельных видов транспортных средств, содержатся в Воздушном кодексе РФ, Кодексе торгового мореплавания РФ, Кодексе внутреннего водного транспорта РФ.

Виды договора аренды.

ГК РФ предусмотрены следующие виды договора аренды:

- прокат (ст. ст. 626 - 631 ГК РФ);

- аренда транспортного средства (с предоставлением услуг по управлению и технической эксплуатации (ст. ст. 632 - 641 ГК РФ) и без предоставления таких услуг (ст. ст. 642 - 649 ГК РФ);

- аренда зданий и сооружений (ст. ст. 650 - 655 ГК РФ);

- аренда предприятий (ст. ст. 656 - 664 ГК РФ);

- финансовая аренда (лизинг) (ст. ст. 665 - 670 ГК РФ).

Ниже будут рассмотрены отличительные особенности этих договоров.

2 Объекты аренды

Объектом аренды выступает имущество, а именно непотребляемые вещи. Имущественные права не могут быть объектом аренды (ст. 607 ГК РФ).

К непотребляемым относятся вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования. В связи с этим объектом аренды не могут быть денежные средства. Данное требование к объектам аренды обусловлено тем обстоятельством, что по истечении срока аренды арендуемая вещь должна быть возвращена арендодателю.

Непотребляемые вещи, в свою очередь, могут быть разделены на движимые и недвижимые (ст. 130 ГК РФ). К недвижимым вещам относятся объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно (земельные участки, здания, сооружения). Кроме того, к недвижимым вещам относятся подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты, а также иные объекты, отнесенные к недвижимости законом. Все остальные вещи являются движимыми.

Таким образом, объектами аренды могут выступать:

- земельные участки;

- обособленные природные объекты;

- предприятия и другие имущественные комплексы;

- здания, сооружения, нежилые и жилые помещения;

- оборудование;

- транспортные средства;

- инвентарь, инструмент и другие непотребляемые вещи.

В некоторых случаях законодательством устанавливаются определенные требования в отношении объектов, которые могут передаваться в аренду. Так, например, по договору проката в пользование арендатору может быть передано только движимое имущество (п. 1 ст. 626 ГК РФ). Объекты недвижимости не могут стать предметом проката.

Важнейшим признаком объектов аренды является их индивидуальная определенность. Передавая имущество в аренду, стороны исходят из того, что по окончании срока аренды арендодателю будет возвращено это же имущество.

Поэтому объектом аренды не может выступать, например, партия товара либо материалов производственно-технического назначения, предназначенных для дальнейшей перепродажи либо использования в производстве.

Потребляемые вещи и деньги могут быть предметом договора займа, основное отличие которого от договора аренды состоит в том, что заемщик возвращает заимодателю не те же предметы, что получил от него, а аналогичные - в том же количестве.

При составлении договора аренды стороны должны указать полные сведения об объекте аренды, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору. Если такие данные будут отсутствовать, то договор аренды считается незаключенным (п. 3 ст. 607 ГК РФ).

Таким образом, условие о предмете (объекте) аренды является существенным условием для всех видов договоров аренды. Для отдельных видов аренды предусмотрены дополнительные условия, отнесенные к существенным, например размер арендной платы по договорам аренды зданий и сооружений (ст. 654 ГК РФ).

Необходимо обратить внимание на положения п. 1 ст. 607 ГК РФ, где говорится о том, что законом могут быть установлены виды имущества, сдача которого в аренду не допускается или ограничивается. Так, отдельные предприятия оборонной промышленности, связи, транспорта, топливно-энергетического комплекса, а также предприятия Минобороны России, МВД России, ФСБ России и некоторые предприятия других отраслей экономики, специфика и характер деятельности которых предопределяют повышенную степень централизации управления ими, в аренду передаваться не могут. Конкретные перечни таких объектов установлены отдельными распоряжениями СМ СССР и СМ РСФСР, Правительства РФ.

Федеральным законом от 27 февраля 2003 года N 29-ФЗ определен перечень объектов железнодорожного транспорта, запрещенных к сдаче в аренду. Определенные ограничения установлены для сдачи в аренду водных объектов (ст. 11 Водного кодекса РФ).

В договоре аренды нужно указывать наименование имущества, характеристику его качества, для недвижимости - место нахождения и другие сведения, позволяющие определенно установить объект аренды и его состояние. При невыполнении данного требования считается, что условие об объекте, подлежащем сдаче в аренду, сторонами не согласовано, а потому договор не признается заключенным.

Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, становятся его собственностью (ст. 606 ГК РФ). Из этого следует, что они не являются частью предмета аренды и не подлежат передаче арендодателю по истечении срока аренды, если иное не вытекает из условий договора. Это правило действует тогда, когда имущество используется для целей, предусмотренных договором (например, аренда сада для получения урожая, аренда предприятия для выпуска продукции и т.д.).

При использовании имущества с нарушением договора арендодатель вправе потребовать от арендатора не только досрочного прекращения договорных отношений, но и возмещения убытков, в том числе передачи ему арендатором соответствующих доходов, плодов и т.д.

При сдаче в аренду вещи она должна передаваться арендатору со всеми относящимися к ней принадлежностями: например, станок сдается в аренду со всеми входящими в его комплект приспособлениями. Принадлежности главной вещи входят в связи с этим в объект аренды независимо от того, упомянуты они в договоре или нет. Если стороны намерены по-иному решить этот вопрос, они должны сделать специальную оговорку в договоре.

Сдаваемые в аренду оборудование, транспортные средства и иная техника нередко должны снабжаться технической документацией, входящей в один комплект с оборудованием, свидетельствами (сертификатами), подтверждающими соответствие его качества установленным требованиям. Перечень документов должен определяться в договоре, но если он не будет согласован сторонами, а представление их предусмотрено обязательными для сторон правилами, передача имущества арендатору может производиться только при наличии таких документов.

3 Стороны в договоре аренды

Участниками договора аренды являются арендатор и арендодатель.

Арендатор - лицо, которое получает во временное владение и пользование или во временное пользование имущество и платит за это арендную плату. Арендодатель - лицо, которое передает (обязуется передать) имущество арендатору в пользование и получает арендную плату.

В качестве арендатора и арендодателя могут выступать любые участники гражданского оборота: юридические лица, физические лица (зарегистрированные и не зарегистрированные в качестве индивидуальных предпринимателей), Российская Федерация, субъекты РФ, муниципальные образования.

Сдача имущества в аренду является актом распоряжения им. Таким правомочием обладает прежде всего собственник. При этом арендодателем может быть частное лицо (гражданин), которому принадлежит имущество, хозяйственное товарищество или общество, в том числе акционерное, общественная или иная организация и т.д., то есть любое физическое или юридическое лицо, имеющее статус собственника.

Арендодателем объектов железнодорожного транспорта федерального значения является единый хозяйствующий субъект, созданный при приватизации имущества организаций, относящихся к этой отрасли.

Арендодателями могут быть также лица, уполномоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду. В основном это касается сдачи в аренду объектов государственной и муниципальной собственности, хотя не исключена такая возможность и в других случаях.

Полномочия по сдаче в аренду объектов государственной и муниципальной собственности определяются исходя из того, находятся они в хозяйственном ведении (у государственных или муниципальных предприятий) или в оперативном управлении (у казенных предприятий, учреждений) либо принадлежат непосредственно Российской Федерации, субъекту Федерации, муниципальному образованию.

Предприятия, за которыми закреплено имущество на праве хозяйственного ведения, могут сдавать его в аренду и, следовательно, быть арендодателями: по объектам недвижимости - только с согласия собственника; по объектам, относящимся к движимому имуществу, - самостоятельно, за исключением случаев, установленных законом или иными нормативными актами (ст. 295 ГК РФ).

Казенные предприятия могут распоряжаться закрепленным за ними имуществом во всех случаях только с согласия собственника (ст. 297 ГК РФ). Такие же условия определены для учреждений, которым имущество передано в оперативное управление либо приобретено ими за счет средств, выделенных по смете (ст. 298 ГК РФ).

Полномочия некоторых групп учреждений по сдаче в аренду закрепленных за ними объектов регулируются также отдельными специальными законами, определяющими условия и порядок распоряжения имуществом. Так, например, в соответствии с п. 11 ст. 39 Закона РФ от 10 июля 1992 г. N 3266-1 "Об образовании" образовательное учреждение вправе выступать в качестве арендатора и арендодателя имущества.

Статьей 298 ГК РФ установлено, что в случаях, когда учреждению его учредительными документами предоставлено право осуществлять приносящую доходы деятельность, полученные от этой деятельности доходы и приобретенное на них имущество поступают в самостоятельное распоряжение учреждения. Эта норма дает учреждениям право самостоятельно решать вопрос о сдаче в аренду указанного имущества, поскольку оно является его собственностью.

По Конституции РФ управление федеральной собственностью осуществляет Правительство Российской Федерации (п. "г" ч. 1 ст. 114 Конституции РФ). Решениями Правительства РФ полномочия по управлению этой собственностью возложены на Министерство имущественных отношений РФ. До апреля 2004 г. это Министерство выступало в качестве арендодателя при сдаче в аренду объектов федеральной собственности, не переданных в хозяйственное ведение или оперативное управление государственным унитарным предприятиям или учреждениям. Оно же являлось уполномоченным органом, с которым соответствующие предприятия должны согласовывать сдачу в аренду закрепленных за ними объектов недвижимости.

В соответствии с Указом Президента РФ от 9 марта 2004 г. N 314 "О системе и структуре федеральных органов исполнительной власти" Министерство имущественных отношений было упразднено. Правительство Российской Федерации приняло Постановление от 8 апреля 2004 г. N 200, согласно которому теперь Федеральное агентство по управлению федеральным имуществом является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по управлению федеральным имуществом, в том числе в области земельных отношений, функции по оказанию государственных услуг и правоприменительные функции в сфере имущественных отношений. Федеральное агентство по управлению федеральным имуществом находится в ведении Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации и осуществляет свою деятельность непосредственно и через свои территориальные органы.

Вопросы сдачи в аренду объектов недвижимости, относящихся к собственности муниципальных органов, решаются этими органами (ст. 14 ФЗ от 6 октября 2003 г. N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации").

Арендодателями земельных участков могут быть:

- лица, имеющие в собственности земельный участок (ст. 260 ГК РФ);

- уполномоченные государством органы - при сдаче в аренду земельных участков, находящихся в государственной собственности и не переданных в постоянное пользование.

Закон о приватизации предусматривает, что при приватизации расположенных на неделимом земельном участке частей зданий, строений, сооружений, признаваемых самостоятельными объектами недвижимости, с покупателями такого имущества заключаются договоры аренды земельного участка со множественностью лиц на стороне арендатора (п. 4 ст. 28 Федерального закона от 21 декабря 2001 г. N 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества").

Договоры на предоставление в аренду водных объектов заключаются между органами исполнительной власти субъектов РФ и водопользователями. Если объект расположен на территории нескольких субъектов РФ, договор заключается со всеми органами исполнительной власти соответствующих субъектов либо с их согласия с одним из этих органов.

Арендодателями участков недр выступают уполномоченные на то государственные органы (ст. 11 Закона РФ от 21 февраля 1992 г. N 2395-1 "О недрах"); участков лесного фонда - лесхозы федерального органа управления лесным хозяйством (ст. 83 Лесного кодекса РФ).

Арендатором имущества может быть любое юридическое или физическое (дееспособное) лицо. Лишь в случаях, когда для пользования определенным имуществом (природными объектами и некоторыми другими) требуется лицензия (разрешение), арендатором его может стать лицо, имеющее соответствующее разрешение. Заключение договора аренды при отсутствии такого документа (когда лицензия необходима) является основанием для признания его недействительным (ст. 173 ГК РФ).

Коммерческие организации в большинстве своем могут иметь гражданские права и нести гражданские обязанности, необходимые для осуществления любых видов деятельности, не запрещенных законом. Поэтому для заключения юридическим лицом договора аренды совсем не обязательно, чтобы данный вид деятельности был записан в его учредительных документах.

4 Форма договора аренды

Аренда имущества рассчитана, как правило, на продолжительный период, поэтому для большинства договоров аренды закон предусматривает в качестве обязательной письменную форму. Договор аренды на срок более одного года, а если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, независимо от срока должен быть заключен в письменной форме (п. 1 ст. 609 ГК РФ). В устной форме могут заключаться договоры аренды только между гражданами сроком не более года. Вместе с тем есть договоры, для которых письменная форма является обязательной независимо от срока их действия: например, договор проката (п. 2 ст. 626 ГК РФ), договоры аренды транспортных средств (ст. ст. 633 и 643 ГК РФ), аренды зданий и сооружений (ст. 651 ГК РФ), предприятий (ст. 658 ГК РФ).

При краткосрочной аренде с участием только граждан необходимо достаточно четко определять (фиксировать) предмет аренды, его качество и т.д., а это, как правило, возможно лишь при заключении письменного договора.

Следует иметь в виду, что, если обязательная письменная форма договора аренды не предусмотрена законом, она всегда может быть установлена соглашением сторон.

Таким образом, устная форма договора аренды приемлема только тогда, когда договор заключен между физическими лицами и отвечает следующим требованиям:

- заключен на срок менее одного года;

- не является по своей сути договором проката;

- предметом аренды не являются транспортные средства, здания, сооружения, предприятия;

- письменная форма договора не установлена соглашением сторон.

Например, между физическими лицами на полгода заключен договор аренды компьютера. Так как специальных требований к его форме законом не установлено, то применяется общее правило, согласно которому такой договор может быть заключен в устной форме.

А вот если физические лица заключают хотя бы на один месяц договор аренды транспортного средства без экипажа, то в соответствии со статьей 643 ГК РФ стороны обязаны заключить такой договор в письменной форме <3>.

--------------------------------

<3> http://www.buhi.ru/text/75646-1.html

В соответствии с п. 1 ст. 160 ГК РФ заключение договора аренды в письменной форме означает, что должен быть составлен определенный документ, выражающий содержание данной сделки и подписанный лицами, совершающими сделку, или должным образом уполномоченными ими лицами.

Письменная форма договора считается соблюденной, если его стороны соблюдают следующие условия:

- составляют документ, подписанный сторонами, или совершают обмен документами посредством почтовой, телеграфной, телетайпной, телефонной, электронной или иной связи, позволяющей достоверно установить, что документ исходит от стороны по договору. При этом другая сторона должна принять предложение заключить договор (п. п. 2, 3 ст. 434 ГК РФ);

- лицо, получившее оферту (предложение о заключении договора), в срок, установленный для ее акцепта (ответа о принятии предложения), совершает действия по выполнению указанных в ней условий договора (п. 1 ст. 435, п. 3 ст. 438 ГК РФ).

Например, организация А направила организации Б предложение заключить договор аренды транспортного средства. Организация Б решила принять указанное предложение и в срок, предусмотренный в оферте для ответа, перечислила организации А денежную сумму в счет арендной платы. Такой договор, в соответствии с п. 3 ст. 434 и п. 3 ст. 438 ГК РФ, будет считаться заключенным в письменной форме.

В тех случаях, когда в аренду передается здание, сооружение или предприятие, договор аренды должен заключаться только путем составления одного документа, подписанного сторонами, и никак иначе (п. 1 ст. 651, п. 1 ст. 658 ГК РФ). Нельзя заключить договор аренды здания, сооружения или предприятия путем обмена документами с помощью специальной связи или других вышеназванных действий.

По общему правилу несоблюдение простой письменной формы договора аренды не влечет его недействительность, а только усложняет разрешение споров.

Стороны не смогут при возникновении спора ссылаться на показания свидетелей, однако вправе будут предоставить письменные и другие доказательства (п. 1 ст. 162 ГК РФ).

Несоблюдение простой письменной формы договора аренды влечет его недействительность только в том случае, если это прямо предусмотрено в законе или в соглашении сторон (п. 2 ст. 162 ГК РФ). Такое основание недействительности сделки, как несоблюдение ее формы, установлено в отношении договоров аренды зданий и сооружений (п. 1 ст. 651 ГК РФ) и аренды предприятий (п. 3 ст. 658 ГК РФ) <4>.

--------------------------------

<4> http://www.buhi.ru/text/75646-1.html

5 Регистрация договора аренды

В соответствии с п. 2 ст. 609 ГК РФ договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом.

Федеральным законом от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" установлены основания, порядок и ответственность при государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты (ст. 130 ГК РФ).

Договоры аренды транспортного средства, в том числе относящиеся к объектам недвижимости, в государственной регистрации не нуждаются независимо от срока, на который они заключаются (ст. ст. 633 и 643 ГК РФ).

Что касается аренды зданий и сооружений, то в государственной регистрации нуждаются только те договоры, которые заключены на срок не менее одного года. Если срок договора аренды здания или сооружения меньше года, то он государственной регистрации не подлежит (п. 2 ст. 651 ГК РФ).

Данная норма распространяется в полной мере и на договоры, предметом аренды в которых являются помещения, а также части зданий и сооружений (информационное письмо Президиума ВАС РФ от 1 июня 2000 г. N 53).

Договор субаренды, заключенный на срок более одного года, также подлежит государственной регистрации.

В отличие от договора аренды здания или сооружения, договор аренды предприятия подлежит государственной регистрации независимо от срока, на который он заключается (п. 2 ст. 658 ГК РФ).

Наряду с государственной регистрацией вещных прав на недвижимое имущество подлежат государственной регистрации ограничения (обременения) прав на него, в том числе сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда.

Договор аренды, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным только с момента такой регистрации (п. 2 ст. 651, п. 2 ст. 658 ГК РФ). Сторонам договора аренды необходимо знать о том, что срок действия договора аренды нежилых помещений начинает течь не со дня передачи имущества в пользование, а с даты регистрации договора (Постановление ФАС СЗО от 17 апреля 2002 г. по делу N А56-36710/01).

Если сделка, требующая регистрации, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее проведения, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о регистрации сделки. В этом случае сделка регистрируется в соответствии с решением суда. Сторона, необоснованно уклонявшаяся от ее осуществления, должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой регистрации (п. п. 3, 4 ст. 165 ГК РФ).

6 Срок договора аренды

Договор аренды предусматривает передачу имущества во временное владение и пользование. Сроки аренды по общему правилу определяются в договоре по соглашению сторон. Договор аренды может быть заключен как на один день, так и на 20 лет.

Если срок аренды в договоре не определен, договор считается заключенным на неопределенный срок. В этом случае каждая из сторон в любое время может отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимости - за три месяца. В договоре могут быть установлены и иные сроки уведомления о прекращении договора (п. 2 ст. 610 ГК РФ) <5>.

--------------------------------

<5> http://alt-x.narod.ru/2005arend.htm

В случае нарушения одной из сторон условий договора другая сторона вправе потребовать досрочного его расторжения независимо от того, истек срок, по окончании которого такой договор прекращает свое действие, или нет.

В соответствии со ст. 190 ГК РФ срок может определяться в договоре путем указания на событие, которое неизбежно должно наступить. В договоре необходимо обозначить наступление такого события, например начало реконструкции сдаваемого внаем объекта.

В ряде случаев предельные сроки договора аренды могут устанавливаться законом.

Так, например, в отношении договора проката установлен максимальный срок договора - один год (п. 1 ст. 627 ГК РФ).

В соответствии со ст. 14 Водного кодекса РФ, предельный срок предоставления водных объектов в пользование на основании договора водопользования не может составлять более чем двадцать лет. Закон о недрах дифференцирует сроки в зависимости от целей пользования - от одного года до 25 лет; при предоставлении участков недр для строительства и эксплуатации подземных сооружений сроки пользования ими могут не ограничиваться (ст. 10 Закона РФ от 21 февраля 1992 г. N 2395-1 "О недрах"). Участки лесного фонда могут передаваться в аренду на срок от одного года до 49 лет (п. 3 ст. 72 Лесного кодекса РФ).

Если в договоре аренды, предельный срок которого ограничен законом, срок аренды не определен и ни одна из сторон не отказалась от выполнения своих обязательств по договору, то такой договор прекращается по истечении предельного срока, установленного законом.

По истечении срока договора арендатор, надлежащим образом выполнявший свои обязательства, имеет перед другими лицами преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок. Пунктом 1 ст. 621 ГК РФ закреплено преимущественное право арендатора на возобновление арендных отношений на новый срок и определены условия, при которых оно может быть реализовано.

Первое условие. Соответствующим правом наделяется арендатор, который надлежащим образом исполнял свои обязанности по ранее заключенному договору - использовал имущество по назначению, не допускал существенного ухудшения его состояния, регулярно и своевременно вносил арендную плату и т.д.

К нарушениям, дающим основания признать арендатора, исполнявшим свои обязательства надлежащим образом, можно отнести те, что ГК РФ рассматриваются в качестве оснований для досрочного расторжения договора по требованию арендодателя (ст. 619 ГК РФ). Данный перечень не является исчерпывающим.

Второе условие. Готовность арендатора заключить договор на условиях, равных предлагаемым другими претендентами на аренду (во всяком случае, не худших), что выражено в словах "при прочих равных условиях". Это может касаться размера арендной платы, готовности арендатора принять на себя обязанности по проведению капитального ремонта и пр.

Третье условие. Арендатор, желающий продолжить арендные отношения, обязан письменно уведомить об этом арендодателя в срок, указанный в договоре, а если он там не определен, то в разумный срок до окончания действия договора. Понятие "разумный срок" следует толковать как время, необходимое для заключения договора на последующий период <6>.

--------------------------------

<6> http://www.eip.ru/info/laws/?dop=89&dop2

При заключении договора аренды на новый срок условия договора могут быть изменены по соглашению сторон. Это относится к любым условиям, в том числе размеру арендной платы. Норма п. 3 ст. 614 ГК РФ о возможности изменения арендной платы не чаще одного раза в год в данном случае не применяется, поскольку она касается пересмотра размера арендных платежей в период действия договора, а здесь стороны оформляют новый договор и не связаны условиями прежнего договора.

Если арендодателем было нарушено преимущественное право арендатора на заключение нового договора аренды, т.е. арендодатель отказал арендатору в заключении договора на новый срок, но в течение года со дня истечения срока договора аренды он заключил договор с другим лицом, арендатор может потребовать в судебном порядке по своему выбору:

- перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору и возмещения убытков, причиненных отказом арендодателя возобновить договор;

- возмещения убытков.

По истечении срока договора аренды арендатор, не уведомивший арендодателя о своем желании заключить договор аренды на новый срок, может продолжать пользоваться арендованным имуществом при отсутствии возражений со стороны арендодателя. В подобной ситуации договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок (ст. 621 ГК РФ).

Возобновление договора на неопределенный срок означает, что каждая из сторон вправе в любое время отказаться от него, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества - за три месяца.

Правила ст. 621 ГК РФ о возобновлении договорных отношений не применяются к тем договорам, для которых законом установлены изъятия из них. Это относится к договору проката, аренды транспортных средств. При желании получить соответствующий предмет в пользование на следующий срок арендатор может заключить новый договор аренды на общих основаниях, то есть без каких-либо преимуществ перед другими претендентами <7>.

--------------------------------

<7> http://revolutionlaw/00009018\_2.html

Список используемой литературы

1. Конституция РФ.

2. Гражданский кодекс РФ.

3. Водный кодекс РФ.

4. Воздушный кодекс РФ.

5. Земельный кодекс РФ.

6. Налоговый кодекс РФ.

7. Трудовой кодекс РФ.

ИНТЕРНЕТ-ИСТОЧНИКИ

1. http://www.eip.ru/info/laws/?dop=89&dop2

2. http://alt-x.narod.ru/2005arend.htm

3. http://www.buhi.ru/text/75646-1.html

4. http://www.buhi.ru/text/75646-3.html

5. http://www.buhi.ru/text/75646-4.html

6. http://www.buhi.ru/text/75646-5.html

7. http://www.pravoteka.ru/lib/gp/0038/69.html

8. http://revolutionlaw/00009018\_2.html

1. [↑](#endnote-ref-1)
2. [↑](#endnote-ref-2)