

## Содержание:

image not found or type unknown



## Введение

Одним из важнейших гражданско-правовых договоров, определяющих принадлежность материальных благ определенным лицам и их переход от одних лиц к другим, то есть имущественную сферу гражданского, торгового оборота, является договор аренды (имущественного найма).

С экономической точки зрения, имущественный наем (аренда) означает передачу и получение имущества в целевое временное владение, и пользование или пользование за плату.

Принятые в 1989 году Основы законодательства Союза ССР «Об аренде» предусматривали три вида арендных отношений:

1. арендные отношения между предприятием и вышестоящим органом хозяйственного управления;
2. внутрихозяйственные (внутрипроизводственные) арендные отношения;
3. традиционные арендные отношения между предприятиями, предприятиями и гражданами, между гражданами в сфере гражданского оборота.

В первых двух случаях можно говорить о так называемой хозяйственной или производственной аренде. Ее цель – организация хозяйственной деятельности на базе арендуемого имущества. К традиционным вопросам арендного договора добавляются обязанности арендатора по организации и осуществлению вышеуказанной деятельности. Третий случай может относиться и к производственной, и к традиционной аренде и она регулируется обычно правилами последней.

Цель традиционной гражданско-правовой аренды это удовлетворение потребностей самого арендатора.

С принятием Части второй Гражданского кодекса РФ 22 декабря 1995 г. расширились права и свободы участников этих отношений, круг объектов, которые могут быть предметом аренды, выбор партнеров для заключения договоров, выработкой их условий и т.д.

В главе 34 «Аренда» Гражданского кодекса РФ (далее ГК РФ) восприняты многие положения: Основ Гражданского законодательства, Основ законодательства об аренде и других специальных нормативных актов, касающихся этого вида отношений («О регулировании арендных отношений и приватизации имущества, государственных и муниципальных предприятий, сданных в аренду» Указ Президента РФ от 14 октября 1992 г. № 1230, и др.) и некоторые нормы ГК 1964 г. Однако в новом ГК РФ глава об аренде содержит немало нововведений: выделены общие нормы, применимые к разным видам аренды, и специальные нормы, посвященные отдельным видам этого договора: прокату, аренде транспортных средств, аренде зданий и сооружений, аренде предприятий, финансовой аренде (лизингу).

Дифференциация осуществляется главным образом по предмету (объекту) аренды, но учитываются и другие моменты, в частности, сферу применения и специализация арендодателей по договору проката, особый характер отношений при лизинге и так далее (далее т.д.) В данной работе мы ознакомимся с вами с общими положениями о договоре аренды, с содержанием договора, с порядком прекращения договора аренды, и с пятью видами договора аренды.

## **Глава 1. Общие положения о договоре аренды**

### **1.1. Договор аренды.**

Общие положения о договоре аренды закреплены в Главе 3 статье 34 ГК РФ.

Данная глава построена по тому же принципу что и другие главы ГК РФ, регулирующие сложные договоры, которые имеют свои разновидности договорных обязательств (купля-продажа, подряд и некоторые другие). Сначала излагаются положения, являющиеся общими для всех видов договора аренды, а затем специальные правила, относящиеся только к соответствующему виду договора (прокат, лизинг и т.д.)

Указанные виды договора аренды отдельных видов имущества, регулируются следующим образом: общие положения об аренде применяются к ним, если специальными правилами об этих договорах (также предусмотренных ГК РФ) не установлено иное (статья 625 ГК РФ)

Договором аренды признается гражданско-правовой договор, в силу которого арендодатель обязуется предоставить арендатору определенное имущество во временное владение и пользование или во временное пользование, а арендатор в свою очередь обязуется уплачивать арендодателю арендную плату. При этом плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования в соответствии с договором арендованного имущества, являются его собственностью. Данное положение корреспондирует норме, устанавливающей общее правило о принадлежности поступлений, полученных в результате использования имущества каким-либо субъектом (не собственником), лицу, использующему имущество на законном основании. Необходимо отметить, что ГК РФ вслед за Основами гражданского законодательства, давая понятие договора аренды, исходит из того, что он представляет собой обычный самостоятельный вид договорных обязательств, такой же, как договор купли-продажи, подряда и т.д. В то же время Кодекс исключает возможность использования данного договора в целях, противоречащих природе договорных обязательств, как это было ранее. Договор аренды не рассматривается более в качестве особой организационно-правовой формы предпринимательства, либо одного из средств разгосударствления экономики. О возвращении договора аренды в семью договорных обязательств свидетельствует и используемая в ГК РФ терминология, когда арендодатель именуется займодателем, арендатор – нанимателем, а сам договор аренды – договором имущественного найма.

Договор аренды является консенсуальным, т.е. он считается заключенным с момента, когда стороны пришли к соглашению (консенсусу), взаимным, т.е. обе стороны договора имеют права и несут обязанности, и возмездным, т.е. за аренду одна сторона уплачивает другой стороне арендную плату.

Цель договора аренды – обеспечить передачу имущества во временное пользование. В этом заинтересованы обе стороны договора. Арендатор, как правило, нуждается в имуществе временно или не имеет возможности приобрести его в собственность. Арендодатель же преследует цель извлечения прибыли из передачи имущества во временное пользование другому лицу.

Право пользования арендатора имеет вещно-правовую защиту и в этой плоскости приравнено к праву собственности и иным вещным правам. Праву пользования арендатора присуще свойство следования за вещью. Переход права собственности или другого права на сданное в аренду имущество не является основанием для расторжения договора.

## **1.2. Объект аренды.**

Объектом аренды может быть любое имущество (вещи), которое не теряет своих натуральных свойств, например:

- земельные участки;
- природные объекты;
- предприятия и другие имущественные комплексы;
- здания;
- сооружения;
- оборудование;
- транспортные средства.

В законе нет прямого указания на виды имущества, в отношении которого нельзя применять положения об аренде. Означает ли это, что аренда допустима в отношении любого имущества? Следует заметить, что это не так. Дело в том, что изданные до введения в действие части первой ГК РФ, Указы Президента РФ, Постановления Правительства РФ и Постановления Правительства СССР по вопросам, которые регулируются Федеральными законами (далее ФЗ), действуют до введения соответствующих новых нормативно-правовых актов. Поэтому следует обратить внимание на сохранившее свою силу Постановление Совета Министров СССР от 20 марта 1990 г. № 280 «О порядке сдачи предприятий союзного подчинения и их имущества в аренду», и на Постановление Совета Министров РСФСР от 3 апреля 1990 г. № 118 «О порядке сдачи предприятий республиканского и местного подчинения и их имущества в аренду». Эти постановления предусматривали, что сдача предприятий в аренду может иметь место во всех отраслях материального производства и в непромышленной сфере, за

исключением части предприятий оборонной промышленности, предприятий связи, государственных банков, предприятий транспорта и т.д.

Первостепенное значение для всякого договора имеют его существенные условия, поскольку он может считаться заключенным лишь в том случае, если между сторонами в требуемой законом форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Применительно к договору аренды таким существенным условием является – объект аренды. Договор аренды обязательно должен содержать данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передачи арендатору в качестве объекта аренды (состав имущества, место его расположения и т.п.). Если же такие данные не содержатся в договоре аренды, то он может быть признан не заключенным или недействительным.

### **1.3. Субъект аренды.**

Арендодателем имущества по договору аренды может быть его собственник либо иное лицо, уполномоченное законом или собственником сдавать имущество в аренду. Формулируя это положение, законодатель, конечно же, принимал во внимание, то, что сдача имущества в аренду представляет собой форму распоряжения этим имуществом. Следовательно, арендодателем выступает тот, кто вправе распоряжаться соответствующим имуществом. В первую очередь этим правом наделен собственник, поскольку субъективное право собственности включает в себя правомочия по владению, пользованию и распоряжению имуществом.

Несколько сложнее решается вопрос об иных лицах, выступающих в роли арендодателя, поскольку они должны быть наделены законом или собственником соответствующими полномочиями. В силу закона таким правом обладают, к примеру, субъекты права хозяйственного ведения – государственные и муниципальные унитарные предприятия. Правда сдавать в аренду имущество они могут только с согласия собственника или по его распоряжению.

Что касается субъектов оперативного управления, то казенное предприятие может выступить в качестве арендодателя государственного имущества (и движимого, и недвижимого) лишь с согласия собственника, а учреждение ни при каких условиях не вправе сдавать в аренду закрепленное за ним имущество, а также имущество, приобретенное им за счет средств, выделенных учреждению по смете. Вместе с тем учреждение может выступить в качестве арендодателя имущества, которое

приобретено им на доходы, полученные в результате разрешенной учреждению предпринимательской деятельности, которая в свою очередь должна осуществляться на основании и в соответствии с учредительными документами предприятия.

Государственное имущество, относящееся к собственности субъекта РФ, а также муниципальное имущество должны сдаваться в аренду в порядке, определяемом правовым актом соответствующего субъекта РФ, а при отсутствии такого правового акта, определяющего орган, который правомочен сдавать указанное имущество в аренду, арбитражно-судебная практика признает надлежащими арендодателями соответствующие комитеты по управлению имуществом.

Что же касается арендатора, то это лицо, заинтересованное в получении имущества в пользование, и никаких специальных требований к нему закон не предъявляет.

## **1.4. Форма, срок и цена договора аренды.**

Требования к форме договора аренды сводятся к тому, что договор, по которому арендодателем или арендатором выступает юридическое лицо, должен быть заключен в письменной форме. Если же сторонами по договору аренды, за исключением недвижимости, являются граждане (или физические лица), обязательная письменная форма требуется только в том случае, когда договор заключается на срок более 1 года. Здесь можно заметить отличие требований к форме договора аренды, заключаемого между гражданами, от общего правила, регулирующего форму сделок граждан между собой. Согласно этому правилу, такие сделки подлежат заключению в письменной форме, если их сумма превышает не менее чем в десять раз установленный законом минимальный размер оплаты труда (далее МРОТ), который на сегодняшний день равен – 1100 рублей, и только в случаях предусмотренных законом, - независимо от суммы сделки. Договор аренды недвижимого имущества, как и любая сделка с недвижимостью, подлежит государственной регистрации.

Особым образом регулируется форма договора аренды, предусматривающего переход в последующем права собственности на это имущество к арендатору. Такие договоры должны заключаться в форме, предусмотренной для договора купли-продажи соответствующего имущества.

Особые требования установлены законом в отношении продажи недвижимости и продажи предприятий. Суть этих требований состоит в том, что договор аренды недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа подписанного сторонами, если предметом продажи выступает предприятие, то к договору должны быть приложены:

1. акт инвентаризации;
2. бухгалтерский баланс;
3. заключение независимого аудитора о составе и стоимости предприятия;
4. перечень всех долгов предприятия (если таковые имеются)

Принципиальные изменения внесены ГК РФ в регулирование срока договора аренды. Ранее срок договора аренды рассматривался в качестве существенного условия договора, при отсутствии в договоре аренды условия о сроке его действия договор считался незаключенным. ГК РФ также предусматривает, что договор аренды заключается на срок, определенный договором, однако допускается заключение договора и без указания в нем срока аренды имущества. В таком случае договор будет считаться заключенным на неопределенный срок.

Законом могут быть предусмотрены предельные сроки договора в отношении отдельных видов аренды или аренды от дельных видов имущества. В этом случае независимо от того указали ли стороны какой-либо срок аренды в договоре, по истечении установленного законом предельного срока, договор аренды будет считаться прекращенным.

Цена договора аренды (арендная плата) может быть предусмотрена как в отношении всего арендуемого имущества в целом, так и применительно к каждой из его основных частей. ГК РФ предусмотрены следующие формы арендной платы:

1. определенные платежи в твердой сумме, вносимые периодически или одновременно;
2. установленная доля полученных в результате использования имущества продукции, плодов и доходов;
3. предоставляемые арендатором арендодателю определенные услуги;

4. возложения на арендатора обусловленных договором затрат по улучшению арендованного имущества.

## **Глава 2. Содержание договора аренды.**

### **2.1. Права и обязанности арендодателя.**

Арендодатель во исполнение заключенного договора обязан:

1) предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества. Состояние имущества, подлежащего передаче, должно быть определено договором аренды. Если этого не сделано, состояние имущества определяется его назначением. Имущество сдается в аренду вместе со всеми его принадлежностями и относящимися к нему документами (техническим паспортом, сертификатом качества и т.п.)

Имущество должно быть передано в аренду в установленный договором срок, если срок передачи договором установлен не был, то имущество подлежит передаче в разумный срок. Обязанность обеспечить надлежащее состояние имущества действует на протяжении всего срока аренды, хотя вещь и передается арендатору, как правило, вскоре после заключения договора.

По общему правилу арендодатель отвечает за все недостатки передаваемого имущества, за исключением тех, которые:

- оговорены арендодателем при заключении договора;
- заранее известны арендатору;
- должны быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества при заключении договора.

Арендатор отвечает за недостатки передаваемого в аренду имущества на началах риска.

2) предупредить арендатора обо всех правах третьих лиц на сдаваемое в аренду имущество.

Закон не содержит перечня прав третьих лиц, о наличии которых арендодатель должен предупредить арендатора. Говориться лишь о том, что это права на имущество, и принадлежат они третьим лицам и также относятся к ним, в числе других, сервитуты и права залога.

3) производить за свой счет капитальный ремонт переданного в аренду имущества, если иное не предусмотрено законом, или иными нормативно-правовыми актами или же договором аренды.

Под капитальным ремонтом понимается такое восстановление основных частей арендованного имущества, без которого последнее нельзя использовать по назначению.

Срок проведения такого ремонта должен быть установлен договором, если же срок договором не установлен, то – в разумный срок. Ремонт должен проводиться за счет арендодателя, его силами или силами привлеченных им лиц.

4) возместить арендатору стоимость неотделимых улучшений, произведенных с согласия арендодателя и за счет арендатора, если иное не предусмотрено договором аренды. Под неотделимыми улучшениями понимаются такие улучшения, отделить которые невозможно без причинения вещи вреда в любом размере.

## **2.2. Права и обязанности арендатора.**

Арендатор во исполнение заключенного договора обязан:

1) пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, то в соответствии с назначением имущества.

Арендатор должен использовать имущество сам.

2) своевременно вносить плату за пользование имуществом. Размер, порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором. Если размер, порядок и условия внесения арендной платы установлены каким-либо нормативно-правовым актом, то в договоре аренды обязательно делается ссылка на этот нормативно-правовой акт.

3) при прекращении договора аренды вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором арендатор его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором.

Требования к состоянию имущества, возвращаемого арендатором, такие же, как и к передаче имущества, арендодателем в соответствии с заключенным договором. Вместе с имуществом арендодателю должны быть переданы все его принадлежности и относящиеся к нему документы, которые ранее были получены арендатором. Состояние возвращаемого имущества может устанавливаться договором. Могут быть предусмотрены специальные требования к такому возврату, например, условие о том, что помещение подлежит возврату только после проведения капитального ремонта.

4) поддерживать арендованное имущество в исправном состоянии, производить за свой счет, текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества, если иное не предусмотрено законом или договором аренды. Под текущим ремонтом понимается устранение недостатков имущества, не связанное с заменой основных составных частей.

От текущего ремонта следует отличать поддержание имущества в исправном состоянии, то есть такое его обслуживание, которое позволяет использовать имущество в любой момент. Речь в данном случае должна идти о физической исправности арендованного имущества, которую можно поддерживать без прекращения его использования по назначению.

5) без согласия арендодателя не сдавать арендованное имущество в субаренду, не передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу, не передавать имущество в безвозмездное пользование, а также не отдавать арендные права в залог.

Ответственность арендатора и арендодателя строится на общих положениях и зависит, прежде всего, от того какая из обязанностей была ими нарушена. Например, при неисполнении арендодателем обязанности уведомить арендатора обо всех правах третьих лиц, арендатор вправе требовать уменьшения арендной платы либо расторжения договора и возмещения убытков.

## **Глава 3. Прекращение договора аренды.**

## **Досрочное прекращение договора аренды.**

Досрочное прекращение договора аренды, конечно же, влечет и прекращение заключенного в соответствии с ним договора субаренды. Однако субарендатор в этом случае получает право требовать от арендодателя, в основном договоре, аренды на имущество, находившееся в его пользовании в соответствии с договором субаренды, в пределах оставшегося срока субаренды и на условиях, соответствующих прекращенному договору аренды.

ГК РФ называет основания для досрочного расторжения договора по требованию, как арендодателя, так и арендатора.

Как правило, указанные основания расторжения договора носят характер расшифровки понятия «существенное нарушение договора» применительно к арендным отношениям. Так, арендодатель может потребовать досрочного расторжения договора, если арендатор:

- пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора;
- пользуется имуществом с существенным нарушением назначения имущества;
- существенно ухудшает имущество;
- более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату.

Арендатор вправе обратиться в суд с иском о досрочном расторжении договора в следующих случаях:

- если арендодатель не предоставляет ему сданное в аренду имущество, либо чинит препятствия в пользовании имуществом в соответствии с договором или назначением этого имущества;
- имущество в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, оказывается непригодным для пользования;
- арендодатель не выполняет обязанность по капитальному ремонту;
- имущество имеет препятствующие его пользованию недостатки, за которые отвечает арендодатель;

Договором аренды могут быть предусмотрены и иные основания для досрочного расторжения, по требованию одной из сторон.

## **Истечение срока договора аренды.**

В соответствии с Основами законодательства «Об аренде по истечении срока договора» арендодатель имеет право на возобновление договора. Арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязательства, по истечении срока действия договора аренды имеет, при прочих равных условиях, преимущественное право, перед другими лицами, на возобновление договора.

Для обоснований требований истец – арендатор, обязан предоставить документы, подтверждающие намерения арендодателя сдать другому арендатору имущество, ранее находившееся у него в аренде по договору, срок которого истек, или передачу этого имущества в аренду другому арендатору.

Кроме того, истец должен доказать, что он не нарушал условий договора аренды, и дать согласие возобновить договор аренды на тех условиях, на которых арендодатель заключил или собирался заключить договор аренды с другим арендатором.

## **Выкуп арендованного имущества.**

Особого рассмотрения заслуживает вопрос о выкупе арендованного имущества. Гражданский Кодекс РФ предусматривает, что условие о выкупе арендованного имущества по истечении срока аренды или до его истечения, при условии внесения арендатором всей обусловленной договором выкупной цены, может регулироваться не только самим договором, но и законодательством.

Примером выкупа имущества в силу закона или договора могут служить, имеющие широкое распространение факты приобретения, образованными, в ходе приватизации коммерческими организациями в собственность арендуемых ими помещений.

Государственной программой приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации, установлено, что товарищество или акционерное общество, созданное на основе аренды государственного имущества

и выкупившее арендованное имущество, имеют исключительное право приобретения в собственность или по их усмотрению право аренды – не менее 15 зданий, сооружений, нежилых помещений, которыми они фактически владели и пользовались.

Во всех случаях обязательным условием для реализации права на выкуп является наличие договора аренды соответствующих нежилых помещений, зданий и сооружений.

## **Глава 4. Виды договора аренды.**

Гражданский кодекс проводит разграничение между видами договора аренды и арендой отдельных видов имущества. Виды договоров аренды – это те наиболее значимые случаи аренды, которые специально урегулированы в параграфах 2 – 6 главы 34 ГК РФ.

Аренда же отдельных видов имущества в ГК РФ в форме самостоятельных параграфов не урегулирована. Могут существовать только отдельные нормы, которые применяются к тем или иным видам имущества. В качестве примера разграничения вида аренды и аренды определенного вида имущества можно привести аренду сооружений и аренду недвижимого имущества.

Деление аренды на виды производится не по одному определенному критерию, а например, по виду предмета аренды, исходя из потребительского характера договора для арендатора и предпринимательского характера договора для арендодателя.[21] В ГК РФ выделяется пять видов договоров аренды:

1. договор проката (§ 2, глава 34 ГК РФ)
2. аренда транспортных средств (§ 3, глава 34 ГК РФ)
3. аренда зданий и сооружений (§ 4, глава 34 ГК РФ)
4. аренда предприятий (§ 5, глава 34 ГК РФ)
5. финансовая аренда (§ 6, глава 34 ГК РФ)

Каждый из этих видов договора аренды в дальнейшем будет рассматриваться отдельно.

## 1. Договор проката.

Договор проката – арендодатель, осуществляющий сдачу имущества в аренду в качестве постоянной предпринимательской деятельности, обязуется предоставить арендатору движимое имущество за плату во временное владение и пользование. Договору проката присущи некоторые характерные признаки:

- арендодателем может быть коммерческое юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, но не все коммерческие организации могут быть арендодателями, а только те, которые осуществляют сдачу имущества в аренду в качестве постоянной предпринимательской деятельности, т.е. на профессиональной основе;
- как общее правило, имущество, предоставленное по договору проката должно использоваться для потребительских целей, если иное не предусмотрено договором или не вытекает из сущности обязательства. Поэтому, арендаторами по договору проката в основном являются граждане (физические лица), которым соответствующее имущество понадобилось для личного, семейного, домашнего или иного подобного использования. Но, несмотря на это, арендаторами могут быть и юридические лица, индивидуальные предприниматели. Но для них исключается возможность извлечения прибыли от использования этого имущества;
- договор проката является публичным, т.е. арендодатель не в праве отказать обратившемуся к нему лицу в заключении договора проката или оказать предпочтение кому-либо в заключении договора, условия договора должны быть одинаковыми для всех потенциальных арендаторов;
- договор является краткосрочным, т.е. заключается на срок не более 1 года;
- к обязательствам, возникшим из договора проката, не подлежат применению общие правила о возобновлении договора аренды на неопределенный срок;
- договор проката, может быть, расторгнут по инициативе арендатора в любое время, при условии письменного предупреждения арендодателя о своем намерении отказаться от договора не менее чем за 10 дней.

На арендодателя по договору проката возложены дополнительные обязанности, например он должен при заключении договора проверить исправность сдаваемого имущества, ознакомить арендатора с правилами эксплуатации, а также устранить в десятидневный срок со дня получения заявления арендатора либо заменить его

аналогичным имуществом в исправном состоянии.

## **2. Аренда 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 ГК РФ содержатся нормы, регулирующие две разновидности договора аренды транспортного средства:

1) с экипажем;

2) договор по управлению и технической эксплуатации без экипажа.

Договор аренды транспортного средства с экипажем – арендодатель предоставляет арендатору транспортное средство за плату во временное владение и пользование и оказывает своими силами услуги по управлению им и по его технической эксплуатации.

Договор аренды транспортного средства без экипажа – арендодатель предоставляет арендатору транспортное средство за плату во временное владение и пользование без оказания услуг по управлению им и его технической эксплуатацией.

Сначала отметим особенности правового регулирования аренды транспортных средств с экипажем:

· учитывая специфику предмета договора, а именно предоставления в аренду транспортного средства, законодатель исключил возможность применения к данным правоотношениям общих положений об аренде, наделяющих арендатора, надлежащим образом исполнять обязанности, по истечении срока договора аренды, при прочих равных условиях, преимущественным перед другими лицами правом на заключение договора аренды на новый срок. 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, заключенного 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 ГК РФ к недвижимым вещам;
- обязанностью арендатора в течение всего срока действия договора аренды транспортного средства, является поддержание сданного в аренду транспортного средства в надлежащем состоянии, включая осуществление не только текущего, но и капитального ремонта;
- арендатору транспортного средства предоставлено право, без согласия арендодателя сдавать 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.

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.

Что касается имеющихся различий в правовом регулировании двух разновидностей договора аренды транспортного средства (аренда транспортного средства с экипажем и без экипажа), то все они определены 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. Эти различия таковы, что по договору аренды транспортного средства с экипажем, арендодатель помимо основных обязанностей, оказывает арендатору услуги по управлению и технической эксплуатации транспортного средства, которые должны обеспечивать его нормальную и безопасную работу. На арендодателе также остаются расходы на содержание членов экипажа и на 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 сам арендатор. Лицо, арендующее транспортное средство без экипажа, несет все расходы на страхование транспортного средства,

включая его страхование, а также расходы, возникающие вследствие его эксплуатации.

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. Что же касается арендатора, то он несет только те расходы, которые возникают в связи, с коммерческой эксплуатацией транспортного средства включая оплату сборов, а топлива и других расходуемых в процессе эксплуатации материалов.

При аренде транспортного средства с экипажем ответственность за вред, причиненный арендованным транспортным средством третьим лицам, возлагается на арендодателя. Арендодатель может предъявить арендатору требование о возмещении сумм, выплаченных им третьим лицам, но только в регрессном порядке и при условии предоставления доказательств подтверждающих, что вред причинен третьим лицам по вине арендатора.

Если по договору арендатору передается транспортное средство без экипажа, ответственность за вред, причиненный третьим лицам этим транспортным средством, несет арендатор.

### **3. Аренда зданий и сооружений.**

Договор аренды зданий и сооружений – арендодатель обязуется передать во временное владение и пользование или во временное пользование арендатору здание или сооружение.

Здания предназначаются для постоянного нахождения в них людей с целью проживания или работы, сооружения же служат чисто техническим целям, люди могут в них проживать, но это носит временный характер.

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 ГК РФ отсутствуют, поэтому к указанным правоотношениям общие правила о договоре аренды применяются в полном их объеме.

Специальные правила, регулирующие договор аренды здания или сооружения, вызваны в 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) состоит в том, что такой договор должен быть заключен в виде единого документа, подписанного сторонами. Несоблюдение этих требований влечет недействительность договора.

Государственной регистрации подлежат только те договоры, срок действия которых превышает один год.

Как отмечалось, здания, и сооружения неразрывно связаны с землей и относятся к объектам недвижимости. Владение и пользование такими объектами со стороны арендатора предполагает наличие у него определенных прав и в отношении земельного участка, на котором находится здание (сооружение). Если земельный участок принадлежит арендодателю на праве собственности – одновременно решается вопрос о передаче арендатору и соответствующего земельного участка, на котором находится это здание (сооружение). Арендатору в соответствии с договором земельный участок может быть передан и на ином праве.

Если земельный участок не принадлежит на праве собственности арендодателю здания (сооружения), такое здание может быть передано в аренду без согласия собственника земли при условии, что подобные действия собственника здания не будут противоречить закону или договору с собственником земельного участка.

Стабильности арендных отношений способствует положение, согласно которому арендатор здания (сооружения) сохраняет за собой право пользования частью земельного участка, на котором находится здание и которая необходима для использования по назначению.

Важным условием договора аренды зданий и сооружений является арендная плата. При отсутствии согласованного сторонами в письменной форме условия о размере арендной платы договор 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.

## **4. Аренда предприятий.**

Договор аренды предприятия – арендодатель обязуется предоставить арендатору за плату во временное владение и пользование весь состав имущества предприятия, передать в порядке, на условиях и в пределах, определяемых договором.[32]

Весьма специфическими особенностями по сравнению с общими положениями об аренде имущества обладает правовое регулирование аренды предприятий. Как известно, в ГК РФ под предприятием как объектом гражданских прав понимается имущественный комплекс, используемый для предпринимательской деятельности.[33] В состав предприятия входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, сырье, права требования, долги, а также права на обозначение, индивидуализирующие его продукцию.

В целом как имущественный комплекс предприятие признается недвижимостью. Данное обстоятельство является отправной точкой для целого ряда специальных правил, посвященных аренде. Сдача в аренду действующего предприятия предполагает передачу арендатору не только имущества, но и переход к нему прав и обязанностей арендодателя в отношении третьих лиц.

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

В составе предприятия арендатору передаются по договору земельные участки, здания, сооружения, оборудование и т.д. Кроме того, в порядке, предусмотренном договором, подлежат передаче также запасы сырья, топлива, материалов и иные оборотные средства, права пользования землей, водными ресурсами, иные имущественные права. Помимо изложенного арендодатель должен уступить арендатору права требования и перевести на него все долги, относящиеся к данному предприятию.

Исключение составляют права арендодателя полученные им на основании разрешения (лицензии) на занятие соответствующей деятельностью. По общему правилу, такие права не могут быть переданы без специального на то указания закона или иного нормативно-правового акта.

По форме договор аренды предприятия должен представлять собой единый документ, подписанный сторонами.

Всякий договор аренды предприятия подлежит государственной регистрации. Нарушение этих требований влечет признание договора недействительным.

В связи с переводом на арендатора долгов по обязательствам арендодателя ГК РФ проявляет своеобразную заботу о дополнительной защите прав кредиторов по таким обязательствам. Обязанностью арендодателя является письменное уведомление кредиторов по обязательствам, включенным в состав предприятия, до момента передачи предприятия арендатору. Кредиторы, получившие уведомление, но не давшие своего согласия по поводу перевода долга на арендатора, так и не получившие уведомления, вправе требовать от арендодателя прекращения или досрочного исполнения обязательства и возмещения убытков. Кредиторы, получившие уведомления могут предъявить свои права требования в пределах трех месяцев со дня получения такого уведомления, а не получившие – в течение года со дня, когда они узнали или должны были 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 подпись арендатору передаточного акта, по которому осуществляется прием предприятия арендатором. Обязанностью арендатора в процессе исполнения договора аренды предприятия является не только своевременное и полное внесение платежей, но и поддержания предприятия в надлежащем состоянии, проведения как текущего, так и капитального ремонта. Арендатор вправе без согласия арендодателя продавать, обменивать, предоставлять во временное пользование или займы материальные ценности, входящие в состав имущества арендованного предприятия. Не требует также согласия арендодателя передача этих ценностей в субаренду или передача арендатором в отношении их прав и обязанностей другому лицу.

Что касается действий направленных на увеличение стоимости имущества арендованного предприятием путем изменения состава имущественного

комплекса, его реконструкции и т.п., арендатор волен совершать их без согласия арендодателя, если иное не предусмотрено договором.

Возврат арендованного предприятия в связи 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 подачи его на подпись арендодателю на этот раз возложены на арендатора.

## **5. Договор финансовой аренды (лизинга)**

Договор финансовой аренды (договор лизинга) – арендодатель обязуется приобрести в собственность указанное арендатором имущество у определенного им продавца и предоставить арендатору это имущество за плату во временное владение и пользование для предпринимательских целей.

Договор лизинга – новый для отечественного законодательства вид договорных арендных обязательств. С другими разновидностями аренды договор лизинга объединяет то, что имущество передается арендодателем арендатору во временное владение и пользование. Вместе с тем договору лизинга присущи некоторые особенности, выделяющие его в отдельный вид договора аренды, а именно:

1. в договоре лизинга участвуют три лица:

- арендодатель;
- арендатор;
- продавец имущества, являющийся его собственником.

2. арендодатель, в отличие от общих положений об аренде, не является собственником или титульным владельцем имущества, которое подлежит передаче в аренду.

Более того, на арендодателя возлагается обязанность приобрести в собственность это имущество, принадлежащее другому лицу (продавцу). Данная обязанность арендодателя охватывается содержанием обязательства, возникающего из договора финансовой аренды (лизинга). Приобретая имущество для арендатора,

арендодатель должен уведомить продавца о том, что это имущество предназначено для передачи в аренду.

3. имущество, являющееся предметом договора лизинга, передается продавцом непосредственно арендатору в месте нахождения последнего, если другое не предусмотрено договором.

Тем не менее, ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение этой обязанности продавцом возлагается на арендодателя и наступает в форме возмещения убытков или требования арендатора о расторжении договора. С момента передачи продавцом арендованного имущества, к арендатору переходит риск случайной гибели имущества.

4. активная роль, обычно не свойственная арендным отношениям, в обязательстве по лизингу принадлежит арендатору.

Именно арендатор определяет продавца и указывает имущество, которое должно быть приобретено в месте нахождения последнего. Естественно, арендодатель освобождается от какой-либо ответственности за выбор предмета аренды и продавца.

Своеобразие договора лизинга в основном объясняется тем, что возникшие из него обязательства представляют собой сочетание, с одной стороны, прав и обязанностей арендатора и арендодателя, типичные для арендных отношений, а с другой – некоторых прав и обязанностей продавца и покупателя, присущих договору купли-продажи. Следствием этого является возложение отдельных прав и обязанностей арендодателя, выступающего одновременно покупателем имущества по договору купли-продажи, как на арендатора (права и обязанности покупателя), так и на продавца (права и обязанности арендодателя).

Арендатор имеет права и несет обязанности, предусмотренные законом для покупателя по договору купли-продажи (за арендодателя), кроме обязанности оплатить приобретенное имущество, как если бы он был стороной по договору купли-продажи. Без согласия арендодателя арендатор не может расторгнуть договор купли-продажи.

Арендатор и арендодатель выступают солидарными кредиторами по отношению к продавцу.

Что же касается арендатора по договору лизинга, то он наделен правом, предъявлять непосредственно продавцу имущества, являющегося предметом договора (имущество), любые требования, вытекающие из договора купли-продажи.

Арендодатель, напротив, освобожден от ответственности перед арендатором за действия продавца. Если в соответствии с договором лизинга выбор продавца и приобретаемого имущества был возложен на арендодателя, то требования арендатора могут быть предъявлены как продавцу, так и арендодателю.

В заключение, можно сказать, что лизинговые операции давно стали неотъемлемой частью экономики развитых стран. Считается, что слово лизинг (сдавать в наем) вошло в употребление в последней четверти девятнадцатого века, когда в 1877 году американская телефонная компания «Белл» приняла решение не продавать свои телефонные аппараты, а сдавать их в аренду.

Заключение.

Своеобразным сборником договоров в хозяйственном праве служит Гражданский Кодекс РФ в его второй части. Необходимо заметить, что одно из самых значительных и, вместе с тем, одно из самых «незамеченных» событий нашего десятилетия – принятие и введение в действие нового Гражданского Кодекса России, который возвращает наше общество от сомнительных и опасных экспериментов в области экономики к испытанным веками методам и способам регулирования имущественного оборота.

Одним из важнейших видов договора, представленным в ГК РФ, который занимает не последнее место в регулировании имущественных отношений, является договор имущественного найма (договор аренды). Этот договор сыграл в свое время и продолжает играть и сейчас важнейшую роль в развитии Российского государства.

Ответственность арендатора и арендодателя строится на общих положениях и зависит, прежде всего, от того какая из обязанностей балы нарушена одной из сторон. Например, при неисполнении арендодателем обязанности уведомить арендатора обо всех правах третьих лиц, последний вправе требовать уменьшения арендной платы, либо требовать расторжения договора и возмещения убытков.

Кодекс называет основания для досрочного расторжения договора аренды по требованию, как арендодателя, так и арендатора. Как правило, указанные

основания расторжения договора носят характер расшифровки понятия «существенное нарушение условий договора», применительно к арендным отношениям. Так, арендодатель может потребовать досрочного расторжения договора, если арендатор:

- пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями;
- существенно ухудшает имущество;
- более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату.

Гражданский Кодекс проводит разграничение между видами договора аренды и арендой отдельных видов имущества. Как говорилось ранее в данной работе виды договора аренды – это те наиболее значимые случаи аренды, которые специально урегулированы в § 2 – 6 главы 34 ГК РФ.

В заключении хотелось бы сказать, что значение договора аренды нельзя переоценить. Это один из классических видов договора, чья история насчитывает многие года, на протяжении которых они в основных своих чертах не изменились.

Еще в 1989 году исследователи этого договора отмечали, что аренда, как механизм хозяйствования должна совершенствоваться.

Все-таки во всех случаях аренда является товарной сделкой, товаром в которой выступает доля потребительской стоимости сдаваемой в аренду вещи, соответствующая отрезку времени, в течение которого арендатор правомочен извлекать полезные свойства этой вещи, и передаваемая, как правило, по частям. Следствием экономического деления потребительской стоимости является принадлежность арендованного имущества на разных правовых титулах, одновременно двум субъектам. У лица, сдающего имущество в аренду, на срок определенный договором сохраняется право собственности, хотя и с определенными ограничениями.

Аренда играет огромную роль в имущественных правоотношениях между хозяйствующими субъектами, а также не менее важную роль в развитии экономики нашей страны и расширения сферы деятельности предпринимателей, прежде всего как способ минимизации предпринимательского риска и возможности получения дохода от вложений средств.

# Список используемых источников и литературы.

Нормативно-правовые акты:

1. СПС Консультант Плюс: «Гражданский кодекс Российской Федерации» от 30.11.1994 N 430-ФЗ (ред. от 16.12.2019).

Литература:

2. Ашихмин, И. М. Аренда недвижимости. Анализ арбитражной практики разрешения споров / И.М. Ашихмин. - М.: Рофэр, 2015. С. 418

3. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая. [электронный ресурс] (Дата обращения: 22.10.2019) Режим доступа: [https://private-right.ru/wp-content/uploads/Dogovornoe\\_pravo\\_T2.pdf](https://private-right.ru/wp-content/uploads/Dogovornoe_pravo_T2.pdf)

4. Казанцев, В. И. Гражданско-правовой договор. Общие положения / В.И. Казанцев. - М.: Экзамен, 2017. С. 192

5. Корнийчук, Г.А. Договоры аренды, найма и лизинга: моногр. / Г.А. Корнийчук. - М.: Дашков и Ко, 2017.С. 657

6. Марченко М.Н. Источники права. Учебное пособие - М.; Проспект, 2011. С. 314

Периодические издания:

7. Абесалашвили М. З. Права и обязанности сторон по договору аренды. Пробелы в российском законодательстве. Юридический журнал, №. 2, 2011, С. 82-85.

8. Бекбаев Е.З. Единый критерий классификации юридических фактов // Пробелы в российском законодательстве. 2011. №3. С. 61-63

9. Рафикова З.Р. Значение системы юридических фактов в гражданском праве // Актуальные проблемы экономики и права. 2014. №1 (29) С. 219-22