

Содержание:

Image not found or type unknown



Введение

Процессы демократизации в области экономики затронули арендные отношения одними из первых. Прежде всего встал вопрос о расширении круга объектов аренды. Многие объекты, которые раньше были исключены из гражданского оборота и не могли быть предметом аренды, необходимо было включить в эту сферу. К ним относятся предприятия, и иные производственно – хозяйственные комплексы, земельные участки и др. Кроме того, требовалось расширение прав участников отношений, предоставление им большей свободы как в выборе партнеров, так и согласований условий аренды, снятие ненужных ограничений. Нормы ГК РСФСР 1964 г. в значительной мере не отвечали новой обстановке и нуждались в пересмотре.

В 1989 году были приняты Основы законодательства СССР и союзных республик об аренде.¹

Они являлись одними из первых принятых законодательных актов, выводящих гражданско – правовые отношения из-под жесткого государственного контроля и административного воздействия.

Общие подходы и принципы в регулировании договора аренды в условиях рыночной экономики были сформулированы и закреплены в Основы гражданского законодательства СССР и республик, принятых в 1991 г. и действовавших в РФ с 3 августа 1982г.

Завершающим этапом разработки развернутого законодательства об аренде является принятие части второй Гражданского кодекса РФ, введенный в действие с 1 марта 1996 г. В главе 34 Гражданского кодекса, регулирующий аренду, множество новелл: 65 статей, для которых характерно существенное изменение подходов и регламентации этих отношений, в главе 34 выделен комплекс общих норм, действие которых распространяется на все виды аренды. Наряду с этим введены нормы специального регулирования отдельных видов арендных

отношений. Дифференциация осуществляется главным образом по предмету (объекту) аренды, но учитываются другие моменты: сфера применения договора и специализация арендодателей – по договору проката, особый характер отношений - при лизинге и пр.

Общие правила параграфа 1 гл. 34 Гражданского кодекса носят универсальный характер и полностью регулируют те виды арендных отношений, для которых не предусмотрено специальное регулирование – их немало, - а также распространяются на договоры, выделенные в отдельные виды аренды, но лишь в той части, которая не урегулирована специальными нормами, относящимися к соответствующему виду отношений.

Новое законодательство об аренде отражает новые экономические отношения сложившиеся в государстве.

Понятие и элементы договора аренды.

Понятие договора аренды.

Статья 606 ГК РФ гласит: « По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанемателю) имущества за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью» Комментируемая статья исходит из того, что по договору аренды имущество предоставляется не только в пользование, но и может быть предоставлено во владение и пользование. Последнее чаще всего интересует предпринимателей, которые в своей деятельности часто обращаются к аренде различных видов имущества (транспортных средств, помещения для офисов, складских помещений, оборудования).

По договору аренды передается только имущество. Договор аренды - возмездный договор. Имущество по нему передается только за плату. Форма платы может быть любой (денежной, натуральной). Если имущество передано без оплаты, то на лицо другой договор – о безвозмездном пользовании имуществом (гл. 36 ГК РФ).

Анализ статьи 606 ГК РФ показывает, что сторонам в договоре аренды, могут являться как граждане, так и юридические лица, к ним применяются различные правила о дееспособности и правоспособности (ст. 21-35, 49 ГК РФ).

Право пользование арендованным имуществом может включать в качестве своего компонента и право выкупа этого имущества (ст. 624 ГК). В законе или договоре аренды может быть предусмотрено, что арендованное имущество переходит в собственность арендатора по истечении срока аренды или до его истечения при условии внесения арендатором всей обусловленной договором выкупной цены. Такой договор аренды включает некоторые элементы купли – продажи, однако не относится к числу смешанных. В отличие от купли – продажи при аренде с выкупом право собственности на арендованное имущество не может перейти к арендатору в момент заключения договора.

«Право пользования арендатора пользуется вещно – правовой защитой и в этой плоскости приравнено к праву собственности и иным вещным правам (ст. 305 ГК РФ). Однако такую защиту оно получает только тогда, когда арендатор наряду с правом пользования наделен и правом владения вещью (ч.1 ст. 606 ГК). Если же речь идет о праве пользования (без владения), то вещно – правовой защитой оно не пользуется».

Элементы договора аренды.

Элементы договора аренды – это стороны, предмет, форма и содержание.

Стороны договора – арендодатель и арендатор. По общему правилу, и в роли арендодателя, и в роли арендатора могут выступать любые субъекты гражданского права, как физические, так и юридические, а среди последних – как коммерческие, так и не и некоммерческие организации, а также государство, национально – государственные, административно – территориальные и муниципальные образования.

Статья 608 ГК РФ посвящена одной из сторон договора аренды – арендодателю. Она гласит: « Право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Арендодателями могут быть также лица, уполномоченные законом или собственником сдавать имущества в аренду.»

Я думаю, следует подчеркнуть, что сдача в аренду имущества является актом распоряжения им. Таким правомочием располагает прежде всего собственник, он и назван в законе в качестве возможного арендодателя. Как уже отметили, собственником может быть любое физическое или юридическое лицо.

В соответствии с п.2 ст. 295 ГК РФ предприятие, за которым закреплено имущество на праве хозяйственного ведения могут сдавать его в аренду и, следовательно, быть арендодателями; по объектам недвижимости – только с согласие собственника; по объектам, относящимся к движимому имуществу, – самостоятельно, за исключением случаев, установленных законом или иными нормативными актами.

В отличие от п.1 ст. 607 ГК РФ, предусматривающего возможность введения ограничений на объекты аренды только законом, здесь они могут устанавливаться и иными правовыми актами.

Иногда и сам закон предусматривает возможность сдачи имущества в аренду лицом, не являющимся его собственником. Образовательные учреждения « вправе сдавать в аренду основные фонды и имущество» (ст. 47 Закона РФ «Об образовании»).

Арендодателем может быть Российская Федерация, её субъекты, органы местного самоуправления (ст. 124 – 127 ГК РФ). Все эти функции осуществляют органы по управлению имуществом.

Итак, арендодателем имущества может быть любое юридическое или физическое лицо. Если арендодатель – некоммерческая организация, то сдача имущества в аренду допускается в той мере, в какой это не противоречит его право собственности (ст. 48, 49, 606 ГК). Если лицо, гражданин систематически извлекает доходы за счет сдачи своего имущества в аренду, то такая деятельность считается предпринимательской (ст. 2 КГ) и подлежит государственной регистрации (ст. 23, 51 ГК). Безусловно, гражданин должен быть дееспособными (ст. 21 – 35 ГК).

Арендатором может быть любое юридическое или физическое лицо. Это может быть как лицо, осуществляющее предпринимательскую деятельность, так и иное лицо (граждане и юридические лица) использующее арендуемое имущество для других целей (проживания, для удовлетворения потребительских нужд и т.п.).

Отметим, что арендатор это лицо, заинтересованное в получении имущества в пользование. Никаких специальных требований закон к нему не предъявляет.

Предмет договора – это объекты аренды. Статья 607 ГК гласит:

В аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятие и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудования, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (не потребляемые вещи).

Законом могут быть установлены виды имущества, сдача которого в аренду не допускается или ограничивается.

Законом могут быть установлены особенности сдачи в аренду земельных участков и других обособленных природных объектов.

В договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передачи арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованными сторонами, а соответственно договор не считается заключенным.

Пункт 1 ст. 607 обобщенно перечисляет виды имущества, которые могут быть переданы в аренду. Применяя содержащиеся в нем правила следует обратить внимание на ряд обстоятельств:

а) земельные участки могут быть переданы в аренду лишь с учетом норм ст.22 Земельного кодекса РФ (от. 25.10. 2001г.), Гражданским кодексом РФ, нормативно - правовыми актами Президента и Правительства РФ в части, не противоречащей Земельному кодексу РФ. Следует подчеркнуть, что нормы земельного законодательства не имеют приоритета перед нормами гражданского кодекса в регулировании земельных отношений, если иное не оговорено в нормах самого ГК.

б) другие обособленные природные объекты – это участки недр, торфяные отводы, леса, озера – все естественного происхождения, а также искусственные объекты (парки, рыбные пруды, цветники и т.п.), но с одной особенностью: в п.1 ст. 607 ГК дано определение не потребляемых вещей, также являющихся самостоятельными объектом договора аренды. Их основной признак – эти вещи не теряют своих натуральных свойств в процессе использования, реально сохраняются (компьютер, земля, самолет).

Не потребляемые вещи изнашиваются длительное время, но при каждом конкретном акте использования сохраняются в натуре. Износ (амортизация) упомянутого оборудования подлежит учету в соответствии с нормами законодательства о бухгалтерском учете и налогах. В абзаце 2 п.1 ст. 607 ГК РФ принципиально важное правило о том, что именно законом могут быть установлены виды имущества, сдача в аренду которых не допускается или ограничивается.

Ограничение и запреты на сдачу в аренду относятся прежде всего к имуществу, изъятому из оборота или оборотоспособность которого ограничена (п.2 ст.129 ГК). Определенные ограничения установлены для сдачи в аренду природных объектов. Так, участки недр и водные объекты могут предоставляться в пользование на основании лицензий, выдаваемых уполномоченными государственными органами.

Участки лесного фонда передаются в аренду (пользование) также на основании лицензий.

В законе подчеркивается необходимость четкого определения объекта аренды. При невыполнении данного требования считается, что условия об объекте подлежащем сдаче в аренду, сторонами не согласовано, а поэтому договор не признаётся заключенным. Эта сделка ничтожна, и подлежит применению правила ст. 168 ГК «недействительность сделки, не соответствующей закону или иным правовым актам».

Форма и государственная регистрация договора аренды.

Ст. 609 ГК гласит:

« 1. Договор аренды на срок более года, а если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, независимо от срока, должен быть заключен в письменной форме.

2. Договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом.

3. Договор аренды имущества предусматривающий переход в последующем права собственности на это имущества к арендатору (ст. 624), заключается в форме,

предусмотренной для договора купли – продажи такого имущества»

Статья 609 ГК устанавливает ряд важных специальных правил о форме договора аренды. Помимо общих требований к форме всякого договора, законом для договора аренды установлены и специальные требования. Договор аренды на срок более года, а также если хотя бы одной из сторон является юридическое лицо, независимо от срока должен быть заключен в простой письменной форме (п.1 ст. 609). Договор на срок более года независимо от его суммы способен довольно серьезно ущемить имущественные интересы сторон, поэтому его содержание должно быть формализовано. Что же касается письменной формы договоров аренды, заключаемых с участием юридических лиц, то правило п.1 ст. 609 ГК есть лишь конкретизация общего правила, закрепленного п.1 ч.1 ст.161 «Сделки, совершаемые в простой письменной форме».

Договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом, как в отношении зданий и сооружений (п.2 ст. 651). При этом регистрации подлежит право устанавливающий документ, содержащий ограничения (обременения) права собственности арендодателя. Регистрация договора аренды производна от регистрации права собственности арендодателя на недвижимое имущество. Так интересно некоторое мнение юристов:

«Если формально юридически – подходить к толкованию текста Закона о регистрации прав, то он однозначно предусматривает, с одной стороны, договор аренды недвижимого имущества, с другой стороны, права аренды. Так в ст.4 Закона о регистрации прав говорится, что «... наряду с государственной регистрацией вещных прав на недвижимое имущество государственной регистрации подлежит ограничения (обременения) прав на него, в т.ч. сервитуты, ипотека, доверительное управление, аренда.» Т.е. право аренды, подлежащее регистрации в соответствии с Законом о регистрации прав, рассматривается как ограничение (обременение), «стесняющее как сказано в ст.1 Закона о регистрации – правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества» В п.1 ст. 26 Закона о регистрации прав также говорится о регистрации именно прав аренды. Проведенная регистрация договоров и иных сделок удостоверяется посредством совершения специальной регистрационной подписи на документе, выражающей содержание сделки (т.е., как правило на договоре аренды недвижимого имущества). В данном случае речь идет именно о договоре аренды как сделки.

Каким же образом соотнести регистрацию договора и права и можно ли в данном случае отождествить регистрацию договора аренды и права аренды? На наш взгляд нельзя.

В проведении различия между этими понятиями вовсе нет игнорирования связи такого права и договора, как считают некоторые юристы, просто не стоит путать две «ипостаси» договора: договор сделки и договор правоотношения.

Договор как сделка – юридический факт, влекущий возникновение, изменение или прекращение прав и обязанностей. Он подлежит регистрации в силу общего требования к форме сделки с недвижимым имуществом, установленного ст.164 ГК РФ.

В данном случае подлежит регистрации именно договор аренды, возникшее из договора – сделки, причем регистрируется оно именно как ограничение (обременение) права собственности и иных вещных прав на недвижимое имущество.

«Обременительный» характер права сделки, прежде всего, с такими его особенностями (характерным прежде всего, для вещных прав), как право следования, состоящее в том, что при смене собственника сданного в аренду имущества права арендатора на это имущества сохраняется и по отношению к новому собственнику; и, по сути дела, вещно – правовой характер защиты владения арендатора (поскольку он является титульным владельцем) против всех нарушений такого владения третьими лицами, в т.ч. и против собственника (ст. 305 ГК РФ). Именно в этом автор настоящей статьи видится разница между подлежащим государственной регистрации договором аренды и правом аренды.»

Договор аренды недвижимого имущества, предусматривающий переход в последующем права собственности на это имущества к арендатору (ст. 624 ГК), заключается в форме, установленной для договора купли – продажи такого имущества. Аналогичная форма необходима и для дополнительного соглашения к договору аренды, которым арендатору предоставляется право выкупа арендованного имущества.

Для многих видов аренды существуют особые правила о форме договора и его государственной регистрации.

Срок договора аренды. Возобновление арендных отношений.

Срок договора аренды определяется нормами ст. 610 ГК:

«1. Договор аренды заключается на срок, определенный договором.

2. Если срок аренды договором не определен, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок. В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества за три месяца. Законом или договором может быть установлен иной срок для предупреждения о прекращении договора аренды, заключенного на неопределенный срок.

3. Законом могут устанавливаться максимальные (предельные) сроки договора для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества. В этих случаях, если срок аренды в договоре не определен и ни одна из сторон не отказалась от договора до истечения предельного срока, установленного законом, договор по истечении предельного срока прекращается. Договор аренды, заключенный на срок, превышающий установленный законом предельный срок, считается заключенным на срок равный предельному.»

Как видим, сторонами по договору аренды предоставлено право самим определять срок аренды. Однако стороны определяют эти сроки с учетом ограничений, предусмотренных в законе, иных правовых актах, действующих в соответствии с Гражданским кодексом РФ.

Определённый срок должен быть установлен в договоре способами, предусмотренными ст. 190 ГК. Если срок аренды в договоре не указан, договор аренды считается заключенным на неопределённый срок. В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества – за три месяца.

Законом или договором может быть установлен и иной срок предупреждения о прекращении договора аренды, заключенного на неопределенный срок (абз.2 п.2Ст. 610 ГК). Отказ от договора аренды, заключенного на неопределенный срок, является правом, а не обязанностью сторон.

Если ни одна из сторон не заявляет об отказе от договора, последний может длиться сколько угодно долго. В данном случае речь идет о договоре аренды, заключенном не на неопределенный срок, а без указания срока, т.е. под отменительным условием расторжения договора по инициативе любой из сторон.

Законом могут устанавливаться максимальные (предельные) сроки договора для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества. В этих случаях, если срок договора не определен и ни одна из сторон не отказалась от договора до истечения предельного срока, установленного законом, договор по истечении предельного срока прекращается. Договор аренды, заключенный на срок, превышающий установленный законом предельный срок, считается заключенным на срок, равный предельному (п.3 ст. 610).

Отношения по аренде имущества, особенно недвижимости, носят во многих случаях стабильный характер по истечении срока договора нередко возобновляется. В п.1 ст. 621 ГК РФ закреплено преимущественное право арендатора на возобновления арендных отношений на новый срок и определены условия, при которых оно может быть реализовано. Их три:

1. Соответствующим правом наделяется арендатор, который надлежащим образом исполнял свои обязанности по ранее закрепленному договору, - использовал имущество по назначению, не допускал имущественного ухудшения его состояния, регулярно и своевременно вносил арендную плату и т.д. К нарушениям, дающим право арендатора ненадлежаще исполнявшим свои обязательства, можно отнести те, которые рассматриваются в качестве оснований для досрочного расторжения договора по требованию арендатора (ст. 619 ГК). Данный перечень не является исчерпывающим.

2. 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.

3. Третье условие является новым: арендатор, желающий продлить 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.

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

Право арендатора на возобновление арендных отношений может быть защищено в судебном порядке. Высшей Арбитражный Суд РФ разъяснил: « Если известно, что арендодатель намерен сдавать имущество в аренду в дальнейшем, но от возобновления договорных отношений с прежним арендатором уклоняется, последний может предъявить иск о понуждении арендатора заключить договор на новый срок, в том числе сделать это в судебном порядке. Требование арендатора возобновить договор не подлежит удовлетворению только в том случае, если арендатор не намерен сдавать имущество внаем.»б

Новеллой является ч.1 п.1 ст. 621 ГК, предусматривающая дополнительные способы защиты прав и интересов добросовестного арендатора: « Если арендодатель отказал арендатору в заключении договора на новый срок, но в течении года со дня истечения срока договора с ним заключил договор аренды с другим лицом, арендатор в праве по своему выбору потребовать в суде перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору и возмещение убытков, причинённых отказом возобновить с ним договор аренды, либо только возмещение таких убытков.»

« Если арендодатель продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок (ст. 610)», - так гласит п.2 ст.621. Но 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. Арендодатель в любой форме заявивший о том, что он не намерен возобновлять арендные отношения, будет избавлен от необходимости следовать п.2 ст. 621 ГК.

Права и обязанности сторон по договору аренды.

Статья 611 ГК РФ регламентирует предоставление имущества арендатору:

« 1. Арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующим условиям договора аренды и назначения имущества.

2. Имущество сдается в аренду вместе со всеми его принадлежностями и относящимися к нему документами (техническим паспортом, сертификатом качества и т.п), если иное не предусмотрено договором. Если такие принадлежности и документы переданы не были, однако без них арендатор не может пользоваться имуществом в соответствии с его назначением либо в значительной степени лишается того, на что был вправе рассчитывать при заключении договора, он может потребовать предоставления ему арендодателем таких принадлежностей и документов или расторгнуть договор аренды, а также возмещение убытков.

2. Если арендодатель не предоставил сданное в наем имущество в указанный в договоре аренды срок, а в случае, когда в договоре такой срок не указан, в разумный срок, арендатор вправе истребовать от него это имущество в соответствии со ст. 398 ГК РФ и потребовать возмещение убытков, причиненных задержкой исполнения, либо потребовать расторжения договора и возмещение убытков, причиненных его неисполнением.»

Следовательно, документы и принадлежности должны быть переданы арендатору в любом случае, если в договоре нет оговорки о том, что имущество должно быть передано без них. В свою очередь, арендаторы тоже по своему выбору вправе потребовать предоставления нужных документов в любой форме, вплоть до расторжения договора, но он вправе требовать возмещения понесенных убытков, вплоть до упущенной выгоды (ст. 15, 393 ГК РФ).

Упомянутое выше требование могут быть удовлетворены только при условии, что арендатор не мог пользоваться имуществом в соответствии с его назначением.

Со своей стороны, согласно ст. 612 ГК, « 1. Арендодатель отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, полностью или частично препятствующие пользованию им, даже если во время заключения договора он не знал об этих недостатках.

При обнаружении таких недостатков арендатор вправе по своему выбору:

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

непосредственно удержать сумму понесенных им расходов на устранение данных недостатков из арендной платы, предварительно уведомив об этом арендодателя; потребовать досрочного расторжения договора.

Арендодатель, извещенный о требованиях арендатора или его намерении устранить недостатки имущества за счет арендодателя, может промедления произвести замену предоставленного арендатору имущества другим аналогичным имуществом, находящимся в нормальном состоянии, либо безвозмездно устранить недостатки имущества.

Если удовлетворение требований арендатора или удержание им расходов на устранение недостатков из арендной платы не покрывает причиненных арендатору убытков, он вправе потребовать возмещение непокрытой части убытков.

2. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, которые были им оговорены или были заранее известны арендатору либо должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора или передачи в аренду имущества в аренду.»

Наделение арендатора правом истребовать от арендодателя не переданное в установленный договором срок сданное в наем имущества свидетельствует об определенной позиции законодателя, допускающего вплетение в ткань обязательственно – правовых отношений элементов вещных прав.

«Наделение арендатора правом требования отобрание по суду у арендодателя сданного внаем имущества, хоть и несколько ухудшает теоретическую концепцию обязательственно – правового правоотношения и служит целям оптимальной защиты прав арендатора.»

Что же касается арендодателя, то ему предоставляется единственная возможность избегать отмеченных негативных последствий, получив соответствующее уведомление арендатора об имеющихся недостатках, заменить предоставленное арендатору имущество другим аналогичным имуществом в надлежащем состоянии или безвозмездно устранить недостатки сданного им в аренду имущества.

Обязанности арендатора вытекают из договора аренды. Во – первых, арендатор должен пользоваться арендованным имуществом в соответствии с договором или

назначением его, чтобы в результате отрицательных последствий невыполнения этих условий не повлекло за собой расторжения договора и возмещение убытков (п.3 ст. 615 ГК). Арендатор обязан в процессе использования имущества поддерживать его в исправном состоянии, производить текущий ремонт и нести расходы на содержание арендованного имущества (п.2 ст.616 ГК).

Арендатор может пользоваться арендованным имуществом или нет. Но есть особые правомочия, вытекающие из права пользования арендованным имуществом, которые арендатор может реализовать лишь с согласием арендодателя. Речь идет об особых правомочиях, использования которых может иметь результатом распоряжением арендованным имуществом, к их числу относятся следующее право: сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем), передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, отдавать арендное право в залог, вносить арендные права в качестве вклада в уставной капитал хозяйственных объектов, складочный капитал, паевой взнос. Очевидно, что согласие арендодателя в данном случае требуется, т.к. реализация арендатором названных прав может привести к утрате арендодателем права собственности на имущество, сданное в аренду.

Вторая основная обязанность арендатора – своевременное внесение арендной платы за пользование арендованным имуществом (ст. 614 ГК). Гражданский кодекс предусматривает целый ряд вариантов установления в договоре арендной платы, что выгодно отличает его от Основ законодательства об аренде. Гражданский кодекс позволяет устанавливать форму оплаты за аренду даже такую, которая не предусмотрена ГК РФ. Гораздо менее жестким по сравнению с Основами законодательства об аренде является регулирование в Кодексе вопросов, связанных с изменением размера арендной платы. Такие изменения происходят на основе договора, но не чаще раза в год.

При возникновении споров Арбитражный суд принимает во внимание то, как стороны урегулировали порядок изменения арендной платы при заключении договора арендной платы.

Еще одной из основных обязанностей арендатора является возврат арендованного имущества по истечении срока аренды или прекращении договора аренды по другим основаниям (ст. 622 ГК). При неиспользовании указанной обязанности арендодатель вправе потребовать вернуть свое имущество в принудительном порядке.90

Судьба произведенных арендатором улучшений арендованного имущества определяется Гражданским кодексом в зависимости от их характера (ст. 623 ГК). Всё отделимое от арендованного имущества – собственность арендатора, неотделимое улучшение – арендодателю. Стоимость таких улучшений, произведенных арендатором за счет собственных средств с согласия арендодателя, подлежат возмещению арендодателем, а также если улучшения произведены за счет амортизационных отчислений от этого имущества.

Согласно ст. 624 ГК, возможен выкуп арендованного имущества, но для этого: « 1. В законе или договоре аренды может быть предусмотрено, что арендованное имущество переходит в собственность арендатора после истечения срока аренды или до его истечения при условии внесения арендатором выкупной цены.

Если условия о выкупе арендованного имущества не предусмотрено в договоре аренды, оно может быть установлено дополнительным соглашением сторон, при этом вправе договориться о расчете ранее выплаченной арендной платы в выкупную цену.

Законом могут быть установлены случаи запрещение выкупа арендованного имущества.»

Наиболее широкое распространение выкуп приобрел при аренде объектов государственной собственности. В ст. 15 Закона о приватизации выкуп имущества предприятия, сданного в аренду, рассматривается как один из способов приватизации.

Право выкупа арендованного имущества нередко предусматривается при лизинговых отношения.

В п.3 ст.3 Закона о приватизации приведен перечень объектов государственной и муниципальной собственности, не подлежащих приватизации, выкупу. Закон гарантирует право третьих лиц на имущество, сдаваемое в аренду, а также стабильность договора аренды в случае перехода, в период его действия, право собственности на имущество к новому лицу.

Согласно ст. 613 ГК передача имущества в аренду не является основанием для прекращения или изменение прав третьих лиц на сдаваемое в наем имущество (сервитуте, праве залога и т.п.). В данном случае речь идет о правах третьих лиц, которыми они обладают как в силу закона, так и договора. Из этого следует, что залогодержатель, например, может воспользоваться своим правом – обратиться

взыскание на заложенное имущество, - независимо от того, что после заключения договора залога собственник сдает его в аренду. Аналогично решается вопрос при установлении сервитута - предоставлении третьему лицу ограниченного права пользования данным имуществом. Переход права собственности (хозяйственного ведения, оперативного управления, пожизненно наследуемого владения) на сданное имущество к другому лицу не является основанием для расторжения договора аренды. Во всех этих случаях первоначальный арендодатель должен быть заменен новым приобретшим вещного права на данное имущество. Пункт 2 ст. 617 ГК РФ содержит новую форму: в случае смерти арендатора недвижимого имущества его права и обязанности по договору аренды переходят к наследнику, если законом или договором не предусмотрено иное. Арендатор может отказать наследнику лишь только в том случае, если аренда имущества была обусловлена личными качествами умершего арендатора.

Отдельные виды договоров аренды.

Договор аренды имущества является родовым понятием по отношению к некоторым другим договорам (отдельные виды аренды и аренда отдельных видов имущества), суть которых заключается в том, что одно лицо (арендодатель) обязуется предоставлять другому лицу (арендатору) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное владение и пользование. К числу таких договоров, признаваемых отдельными видами аренды или арендой отдельных видов имущества, относятся договоры: проката, аренды транспортных средств, аренды зданий и сооружений, аренда предприятий, финансовой аренды (лизинга).

Выделение названных видов договора аренды служит прежде всего целям наиболее простого и оптимального правового регулирования сходных правоотношений. Сходство соответствующих правоотношений позволило законодателю установить правило, согласно которому к указанным договорам подлежат субсидиарному применению общих правил ГК, регулирующих договор аренды (ст. 625). Такой подход избавил законодателя от необходимости каждый раз воспроизводить в ГК одни и те же нормы, регулирующие большую часть условий этих договоров, что было бы неизбежно в случае предание им наряду с договором аренды самостоятельного характера. Рассматривая названные договоры в качестве отдельных видов договора аренды, ГК мог ограничить лишь указанием на их квалифицирующие признаки и установлением применительно к этим договорам

некоторых подлежащих приоритетному применению специальных правил, учитывающих специфику регулируемых правоотношений. Главное – четко выделить особенности соответствующих договоров и обеспечить их адекватное регулирование с помощью специальных правил, исключающих применение корреспондирующих им общих положений о договоре аренды.

Так договор проката выделяют в отдельный вид договора аренды по следующим квалифицирующим признакам: 1) в качестве арендодателя по договору проката выступает коммерческая организация или индивидуальный предприниматель, 2) сдача имущества – постоянная предпринимательская деятельность, 3) объект договора – движимое имущество, 4) прокат – публичный договор, следовательно, имущество предоставляется в аренду любому, кто к ним обратится. С другой стороны, арендаторами выступают граждане, которые пользуются правами арендатора, а также правами потребителя (ст.626 – 631 ГК РФ), законодательством о защите прав потребителя. Арендная плата по договору проката устанавливается только в виде платежей в твердой сумме. Другие формы оплаты, в т.ч. и перечисленные в п.2 ст. 614 ГК, не могут быть предусмотрены соглашением сторон. Платежи могут вноситься согласно условию договора как единовременно, так и периодически. Оплата в полном объеме предусматривается при краткосрочном прокате (почасовом, суточном, месячном). При заключении договора на длительный срок в нем устанавливаются сроки внесения и размер периодических платежей, причем первый взнос, как правило, устанавливается в момент подписания договора.

В отличие от общих положений об аренде (параграф 1 гл. 34 ГК) договор проката не может быть заключен на неопределенный срок. Более того, в отношении проката в законе установлен максимальный (предельный) срок – один год (п.1 ст. 627 ГК). Если срок превышает предельный, то договор будет считаться заключенным на один год.

Для договора проката в п.2 ст.626 ГК предусматривается обязательная письменная форма, последствия несоблюдения установлены в п.1 ст. 162 ГК. В настоящее время сфера применения проката существенно сузилась главным образом из-за распада централизованной специализированной сети ателье. Тем не менее договор проката получил особое закрепление в гл. 34 ГК РФ, что существенно повысило уровень и значимость его правового регулирования. Правила содержащиеся в параграфе 2 гл. 34 ГК, достаточно полно регулируют отношения по прокату.

Договор аренды транспортных средств имеет следующие квалифицирующие признаки: арендодатель – это собственник (владелец) транспортного средства (особенность в субъектном составе); в аренду передается транспортное средство с экипажем (командой) и без таковой, транспортное средство передается на условиях оказания услуг по управлению и технической эксплуатации или без таковых (особенности в предмете договора) ст.623 – 641 ГК.

Квалифицирующим признаками договора аренды здания и сооружения (ст. 650 – 655) является предмет и форма договора, как в случае с арендой предприятия. Эти договоры заключаются в письменной форме путем составления одного договора, подписанного сторонами. Здание и сооружения – как объекты недвижимости – характеризуются своей фундаментальностью, привязкой к земле, конструктивно рассчитаны на длительный срок использования, обладают всегда значительной стоимостью. Подобные особенности объекта аренды неизбежно влекут установление жестких законодательных требований к договору аренды.

В законе содержатся требования, согласно которым в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. Для зданий и иных сооружений это могут быть адрес, качественные характеристики, площадь сдаваемого в аренду здания и иного сооружения, иные характеристики, позволяющие индивидуализировать объект аренды. При отсутствии этих данных договор не считается заключенным (п.3 ст. 607 ГК РФ). Указанные площади арендуемого здания или иного сооружения необходимо не только с целью индивидуализации объекта аренды, но и для определения арендной платы. Практически всегда арендная плата устанавливается из расчета определенной денежной суммы за квадратный метр арендуемой площади.

Следует отметить, что здания и иные сооружения могут быть объектом арендных отношений после ввода их в эксплуатацию по завершению строительства, государственной регистрации и технической инвентаризации в установленном законом порядке.

В юридической литературе неоднократно дано юридическое определение здания, сооружения и их различием. Однако не все специалисты считают, что вряд ли необходимо, поскольку данные понятия не относятся к числу правовых. В толковом словаре русского языка понятие «сооружение» является родовым по отношению к понятию «здание». Сооружение определяется как всякая значительная постройка (различного вида и назначения). Под зданием же понимается архитектурное

сооружение, постройка, дом.

Рассматривая здания и иные сооружения как объекты аренды, нельзя забывать, что в месте со зданием в аренду и соответствующая часть земельного участка, на которой самое здание расположено « договор аренды зданий и сооружений можно назвать правоустанавливающим документом для возникновения одновременно двух видов отношений:

арендных отношений по поводу использования здания (сооружения);

отношений по поводу использования части земельного участка.»¹⁰¹

Подтверждением этого положения служит ст. 652 ГК РФ. Причем в данном случае речь идет о конкретной части земельного участка, на которой расположено арендуемое здание. Отношения по поводу использования этой части земельного участка также могут носить арендный характер. В случае когда арендодатель является собственником земельного участка, на котором расположено здание, арендатору передается право аренды или иное право на соответствующую часть земельного участка (п.2 ст. 652 ГК РФ). При этом если в договоре не установлены права арендатора в отношении земельного участка, то к нему автоматически на весь срок аренды переходит право пользования земельного участка.

Понятие лизинга происходит от английского глагола to lease - сдавать в аренду. Однако сама лизинговая операция не является той привычной для нас формой, которую мы определяем словосочетанием «сдача в аренду». Договор финансовой аренды (лизинга) регламентируется ст. 665 ГК. По договору финансовой аренды (лизингу) арендодатель (лизингодатель) обязуется приобрести в собственность указанные арендатором (лизингодержателем) имущество у определенного им же продавца и предоставить арендатору это имущество за плату во временное владение и пользование для предпринимательских целей.

«Но чем же в таком случае отличается лизинг от обычной аренды?

Прежде всего тем, что конечной целью лизинговой сделки является выкуп (приобретение в собственность) лизингополучателем имущества, которое он получил от лизингодателя по договору лизинга. Лизинговые платежи, выплачиваемые лизингополучателем на протяжении всего срока действия договора (ч.6 гл. 34 ГК РФ не устанавливает минимального срока лизингового договора), частично засчитываются в счет выкупа имущества, и, таким образом, по окончании срока его действия имущество может быть выкуплено

лизингополучателем по его остаточной стоимости.

Следующее отличие заключается в том, что лизингодатель является специально созданной финансовой организацией (лизинговой компанией или банком), обладающей лицензией на данный род деятельности. Лицензией на данный род деятельности введено Постановлением Правительства РФ от 26.02.96 № 197. Поэтому при заключении договора с той или организацией обязательно следует проверить наличие лицензии, выдаваемой Министерством экономики РФ или специально уполномоченным органом исполнительной власти (проведение лизинговых операций банками осуществляется на основании пункта, содержащегося в лицензии на проведение банковских операций). В противном случае вы рискуете тем, что сделка, которую вы заключили по договору лизинга, может быть признана незаконной.»

Поскольку договор лизинга тесно связан с договором купли – продажи, арендатору Гражданский кодекс предоставляет определенные права в отношении продавца (ст. 670 ГК), а в отношениях с продавцом арендатор и арендодатель выступают как солидарные кредиторы (ст. 326 ГК). Существенной стадией при заключении лизингового договора является определения момента, с которого начинается исчисления срока лизинга (аренды), ведь между датой его подписания и датой доставки имущества лизингополучателю может пройти несколько месяцев и, таким образом, реальный срок пользования имуществом может не совпасть с установленным сроком действия договора. И как следствие, может возникнуть спор о моменте окончания срока договора,; количество лизинговых платежей и возможности перехода права собственности на лизинговое имущества лизингополучателю. Именно поэтому обязательно следует указать, с какого момента (со дня подписания договора или со дня подписания акта приемки имущества в эксплуатацию) начинается исчисления срока лизинга.

Заключение.

При общей тенденции и усилению роли договора Гражданский кодекс в ряде случаев снижает жесткость требований в отношении определения его условий. Речь идет о существенных условиях договора, признаваемых таковыми по закону, при отсутствии хотя бы одного из которых договор не может считаться заключенным. В действующем Гражданском кодексе для договора аренды такие условия сведены до минимума: существенным в силу закона является лишь условия

о предмете (объекте) аренды (ст. 607 ГК). Для отдельных видов договоров предусмотрены дополнительные условия, отнесенные к существенным, например, размер арендной платы в договоре аренды здания или сооружений. Но во всех остальных случаях к существенным в силу закона не отнесены даже такие важные для аренды условия, как срок и размер платы за аренду, исходя из возможности данного договора. Законодатель в одних случаях пошел по пути предоставления сторонам права конкретизировать свои отношения в процессе действия и исполнения договора (в отношении срока окончания аренды), в других – допустил возможность применения по аналогии условий аренды, действующих при сравнимых обстоятельствах (в части определения размера арендной платы в случаях, когда её размер не указан в договоре). Этот подход как бы вписывает конкретные отношения в общую систему аналогичных рыночных связей, подчиняя их складывающейся конъюнктуре и соответствующим обычаям делового оборота.

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

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