

## Содержание:

image not found or type unknown



## Введение

Вообще, значение договора в жизни людей и в регулировании имущественных и личных неимущественных отношений между ними трудно переоценить. Применение договоров на протяжении уже нескольких тысяч лет объясняется помимо прочего тем, что речь идет о гибкой правовой форме, в которую могут облекаться различные по характеру общественные отношения. Основное назначение договора сводится к регулированию в рамках закона поведения людей путем указания на пределы их возможного и должного поведения, а равно последствия нарушения соответствующих требований.

Регулирующая роль договора сближает его с законом и нормативными актами. Условия договора отличаются от правовой нормы главным образом двумя принципиальными особенностями. Первая связана с происхождением правил поведения: договор выражает волю сторон, а правовой акт – волю издавшего его органа. Вторая различает пределы действия того и другого правила поведения: договор непосредственно рассчитан на регулирование поведения только его сторон – для тех, кто не является сторонами он может создать права, но не обязанности, в то же время правовой или иной нормативный акт порождает в принципе общее для всех и каждого правило (любое ограничение круга лиц, на которых распространяется правовой акт, им же определяется). Отмеченные две особенности отличают именно гражданско-правовой договор. В договоре, в котором указанные особенности отсутствуют, имеются в виду различные виды публично-правовых договоров, – грань, отграничивающая его от нормативного акта стирается. Договор служит идеальной формой активности участников гражданского оборота.

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 договоров, занимающим не последнее место в регулировании имущественных отношений, является договор имущественного найма (аренды). Этот договор сыграл в свое время и продолжает играть сейчас важнейшую роль в развитии Российского государства.

Одним из первых реальных путей выхода нашей экономики из кризиса в 1991 году явилось родившееся по инициативе “снизу” движение по переводу предприятий на арендные отношения. Объективность процесса возникновения арендного движения была обусловлена необходимостью разгосударствления собственности и демонополизации народного хозяйства, преодоления отчуждения работника от средств производства, развития свободы предпринимательства и в тоже время повышения взаимной ответственности предприятия и органа управления за выполнение обязательств, установления реальной связи между результатами деятельности предприятия и доходами каждого работника.

Ныне действующий ГК рассматривает аренду и имущественный наем как синонимы. В этом смысле он отступил от традиций, которые были заложены континентальным гражданским правом. В частности, в праве Франции различаются наем движимого имущества и аренда недвижимости. В Германии же наем предполагает, только пользование вещью, тогда как аренда означает извлечение из вещи также и плодов. Эти традиции восприняты нашим перестроечным законодательством и доктриной. Так, если ГК 1964 года постоянно использовал термин “имущественный наем”, то Основы законодательства Союза ССР и союзных республик об аренде от 23 ноября 1989 года, касавшиеся в основном использования имущества в процессе ведения хозяйственной деятельности, вели речь именно об аренде. Это позволило некоторым правоведам выделять наряду с обычным еще и коммерческий наем, то есть аренду. Однако эта точка зрения была спорной и в прежние времена. Сейчас же она вообще утратила смысл. Если и вести речь о размежевании аренды и найма, то лишь на основе романской или германской традиции. Без ответа, однако, остается вопрос о том, частями какого института будут выступать наем и аренда в таком их понимании. Для этого института пришлось бы подыскивать специальное название, которого закон не создал, в противном случае произошло бы нарушение правил формальной логики.

# 1. Договор аренды

Общие положения о договоре аренды закреплены в статье 34 ГК. Данная глава построена по тому же принципу, что и другие главы, 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, аренда транспортных средств, аренда зданий и сооружений, аренда предприятий, финансовая аренда).

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

**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 должен уплачивать за это 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 вслед за Основами гражданского законодательства, давая понятие договора аренды, исходит из того, что он представляет собой обычный самостоятельный вид договорных обязательств, такой же как договоры купли-продажи, подряда и т. п.. 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 терминология, когда арендодатель именуется наймодателем, арендатор – нанимателем, а сам договор аренды – договором имущественного найма.

Договор аренды является консенсуальным, взаимным и возмездным.

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 пользуется вещно-правовой защитой 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.

Объектом аренды может быть любое имущество (вещи), которое не теряет своих натуральных свойств: земельные участки, природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и т. п..

Нет прямого указания в законе на виды имущества, в отношении которого нельзя применять положения об аренде. Означает ли это, что аренда допустима в отношении любого имущества? На этот вопрос следует дать отрицательный ответ. Дело в том, что изданные до введения в действие части первой ГК указы Президента РФ, постановления Правительства РФ и постановления Правительства СССР по вопросам, которые регулируются федеральными законами, действуют впредь до введения в действие соответствующих законов. Поэтому следует обратить внимание на сохранившие свое действие постановление Совета Министров СССР от 20 марта 1990 года N 280 “О порядке сдачи предприятий союзного подчинения и их имущества в аренду” и постановление Совета Министров РСФСР от 3 апреля 1990 года N 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, связи, транспорта, ТЭК, государственных банков 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 передаче арендатору в качестве объекта аренды (состав имущества, место его расположения и т. п.). В противном случае договор аренды может быть признан незаключенным.

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, 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 правомочие по 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 сдать 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, приобретенного им на доходы, полученные в результате разрешенной учреждению в соответствии с его учредительными документами предпринимательской деятельности.

Государственное имущество, относящееся к собственности субъектов 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, уполномоченный 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. Никаких специальных требований к нему закон, по общему правилу не предъявляет.

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, обязательная письменная форма требуется только в том случае, когда договор заключается на срок более одного года. Здесь можно отметить отличие требований к форме договора аренды, заключаемого между гражданами, от общего правила, регулирующего форму сделок граждан между собой, согласно которому такие сделки подлежат заключению в письменной форме, если их сумма превышает не менее чем в десять раз установленный законом МРОТ, 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 сводится к тому, что договор аренды недвижимости заключается в письменной форме, путем составления одного документа, подписанного сторонами, если предметом продажи выступает предприятие, к договору должны быть приложены акт инвентаризации, бухгалтерский баланс, заключение независимого аудитора о составе и стоимости предприятия, а также перечень всех долгов.

Принципиальные изменения внесены Кодексом 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. Кодекс также предусматривает, что договор аренды заключается на срок, определенный договором, однако допускается заключение договора и без указания в нем срока аренды имущества. В этом случае договор будет считаться заключенным на неопределенный срок.

Законом могут быть предусмотрены предельные сроки договора в отношении отдельных видов аренды или аренды отдельных 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. Кодексом предусмотрены следующие формы арендной платы: определенные платежи в твердой сумме, вносимые периодически или одновременно; установленная доля полученных в результате использования имущества продукции, плодов и доходов; предоставляемые арендатором арендодателю определенные услуги; возложения на арендатора обусловленных договором затрат по улучшению арендованного имущества.

*Содержание договора аренды. 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 срок. Этот срок должен быть указан в договоре аренды. Если срок передачи договором установлен не был, 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 таких, которые:

- а) оговорены арендодателем при заключении договора;
- б) заранее известны арендатору;

в) 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 о всех правах третьих лиц на сдаваемое в аренду имущество.

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

3) производить за свой счет капитальный ремонт переданного в аренду имущества, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или 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 не установлен, то – в разумный срок.

Ремонт должен проводиться за счет арендодателя и 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.

*Арендатор 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 нормативным актом, то договор обязательно содержит ссылку на него.

3) при прекращении договора аренды вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он 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 аренды. 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.

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 о всех правах третьих лиц, последний вправе требовать уменьшения арендной платы

либо расторжения договора и возмещения убытков.

Договор субаренды может быть заключен арендатором с третьим лицом (субарендатором) лишь при наличии согласия на то арендодателя. Срок договора субаренды не может превышать срок основного договора аренды. К отношениям субаренды применяются правила о договорах 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.

Кодекс 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 или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями; 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:*

- 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.

В соответствии с Основами законодательства об аренде по истечении срока договора арендодатель имеет право на возобновление договора.

Арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока действия договора аренды имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на возобновление договора.

Для обоснования требований истец – арендатор обязан представить документы, подтверждающие намерение 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 условиях, на которых арендодатель заключил или предполагал заключить договор аренды с другим арендатором

Особого рассмотрения заслуживает вопрос о выкупе арендованного имущества. Кодекс 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 быть предусмотрено не только договором аренды, 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 – сроком 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.

## 2. Виды договора аренды

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

Аренда же отдельных видов имущества в ГК 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 на одном определенном критерии, а, например, по виду предмета, исходя из потребительского характера договора для арендатора и предпринимательского для арендодателя. Выделяют 5 видов договора аренды.

**Договор проката.** Договор проката представляет собой договор аренды, по которому арендодатель, осуществляющий сдачу имущества в аренду в качестве постоянной предпринимательской деятельности, обязуется предоставить арендатору движимое имущество за плату во временное владение и пользование за плату.

Договору проката присущи некоторые характерные признаки:

Во-первых, в качестве арендодателей могут выступать не любые коммерческие организации, а лишь те, которые осуществляют сдачу имущества в аренду в качестве постоянной предпринимательской деятельности, то есть на профессиональной основе.

Во-вторых, как общее правило имущество, предоставленное по договору проката, должно использоваться для потребительских целей, если иное не предусмотрено договором или не вытекает из существа обязательства. Поэтому арендаторами по договору в основном являются граждане, которым соответствующее имущество понадобилось для личного, семейного, домашнего и иного подобного использования. Арендаторами могут быть также юридические лица и индивидуальные предприниматели, но для них исключается возможность извлечение прибыли от использования имущества.

В-третьих, договор проката относится к категории публичных договоров. Это значит, что арендодатель не вправе отказать обратившемуся к нему лицу в заключении договора проката или оказать предпочтение кому – либо в заключении договора. Условия договора должны устанавливаться одинаковыми для всех арендаторов.

В-четвертых, договор проката не может носить характер бессрочного обязательства. Более того, в императивном порядке определен максимальный срок действия такого договора – один год.

В-пятых, к обязательствам, возникшим из договора проката, не подлежат применению общие правила о возобновлении договора аренды на неопределенный срок.

В-шестых, 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 десять дней. На арендодателя по договору проката возложены дополнительные обязанности, например он должен при заключении договора проверить исправность сдаваемого имущества, ознакомить арендатора с правилами его эксплуатации, а также устранить в десятидневный срок со дня получения заявления арендатора либо заменить его аналогичным имуществом в исправном состоянии.

**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 Кодексе содержатся нормы, регулирующие две разновидности договора аренды транспортного средства с экипажем и договор по управлению и технической эксплуатации (без экипажа).

Сначала отметим особенности правового регулирования аренды транспортных средств.

Во-первых, учитывая специфику предмета договора, а именно: предоставление в аренду транспортного средства, законодатель исключил возможность применения к данным правоотношениям общих положений об аренде, наделяющих арендатора, надлежащим образом свои 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, 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.

Во-вторых, договор аренды транспортного средства не подлежит государственной регистрации, он заключается в простой письменной форме. Это принципиальный момент, поскольку, как известно, определенные транспортные средства – воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты – отнесены Кодексом к недвижимым вещам.

В-третьих, обязанностью арендатора в течении 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.

В-четвертых, 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 либо назначения этого транспортного средства.

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

По договору аренды транспортного средства с экипажем арендодатель помимо основных обязанностей, присущих всякому договору аренды транспортного

средства, оказывает арендатору услуги по управлению и технической эксплуатации транспортного средства, которые должны обеспечивать его нормальную и безопасную эксплуатацию. На арендодателе также остаются расходы на содержание членов экипажа и оплату их услуг.

Естественно, при аренде транспортного средства без экипажа арендодатель свободен от исполнения названных обязанностей, поскольку управление арендованным транспортным средством и его техническую эксплуатацию осуществляет сам арендатор.

Лицо, арендующее транспортное средство без экипажа, несет все расходы на страхование транспортного средства, включая его страхование, а также расходы, возникающие в связи с его эксплуатацией.

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 также топлива и других, расходуемых в процессе такой 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 представления доказательств, подтверждающих, что вред причинен третьим лицам по вине арендатора.

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

**Аренда зданий и сооружений.** По договору аренды здания или сооружения арендодатель обязуется передать во временное владение и пользование или во временное пользование арендатору здание или сооружение.

Здания предназначены для постоянного нахождения в них людей с целью проживания или работы, сооружения же служат чисто техническим целям, люди проживают в них временно.

Если предметом договора аренды является здание или сооружение, ряд общих положений об аренде не применяется, поскольку они замещаются специальными правилами. Следует сразу отметить, что в отношении аренды нежилых помещений, какие – либо специальные правила в Кодексе отсутствуют, поэтому к указанным правоотношениям общие правила о договоре аренды применяются в полном объеме.

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 в аренду 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 будет способствовать положение, согласно которому арендатор здания (сооружения) сохраняет за собой право пользования частью земельного участка, на котором находится здание и которая необходима для его 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, 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 и принятия его арендатором. Данная операция должна быть оформлена передаточным актом или иным документом, подписанном обеими сторонами.

**Аренда предприятий.** Весьма специфическими особенностями по сравнению с общими положениями об аренде имущества обладает правовое регулирование аренды предприятий. Как известно, в Кодексе под предприятием как объектом гражданских прав понимается имущественный комплекс, используемый для предпринимательской деятельности. В состав предприятия входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, 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 другие основные средства. Кроме того, в порядке, предусмотренном договором, подлежат передаче также запасы сырья, топлива, материалов и иные оборотные средства, права пользования землей, водой ресурсами, иные имущественные права. Помимо изложенного арендодатель должен уступить арендатору права требования и перевести на него все долги, относящиеся к 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 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 недействительность договора.

В связи с переводом на арендатора долгов по обязательствам арендодателя Кодекс проявляет 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 на перевод 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 3-х 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 придаточного 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 предприятия путем изменения состава имущественного комплекса, его реконструкции и т. п., то арендатор волен совершать их без согласия арендодателя, если иное не предусмотрено договором.

В процессе эксплуатации имущества арендованного предприятия арендатором могут быть произведены неотделимые улучшения этого имущества (разрешения не требуется). Стоимость таких улучшений должна быть возмещена арендатору за счет арендодателя. Лишь в одном случае арендодатель может быть освобожден судом от возмещения стоимости улучшений имущества арендованного предприятия, произведенных арендатором, – если докажет, что по своей стоимости эти “улучшения” не соразмерны реальному улучшению качества и эксплуатационных свойств имущества, либо они произведены без учета принципов добросовестности и разумности.

Возврат арендованного предприятия в связи с прекращением договора аренды должен быть произведен арендатором с соблюдением правил, установленных для передаче предприятия в аренду, с той лишь разницей, что обязанности по подготовке имущества, составлению передаточного акта и подачи его на подпись

**Договор финансовой аренды (лизинга).** Договор финансовой аренды (договор лизинга) – гражданско-правовой договор, в соответствии с которым 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.

Во-первых, в качестве участника обязательств по лизингу наряду с арендодателем и арендатором выступает также продавец имущества, являющийся его собственником.

Во-вторых, 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 лизинга. Приобретая имущество для арендатора, арендодатель должен уведомить продавца о том, что это имущество

предназначенное для передаче в аренду.

В-третьих, активная роль, обычно не свойственная арендным отношениям, в обязательстве по лизингу принадлежит арендатору. Именно арендатор определяет продавца и указывает имущество, которое должно быть приобретено арендодателем для последующей передачи в аренду. Естественно, арендодатель освобождается от какой – либо ответственности за выбор предмета аренды и продавца.

В-четвертых, передача арендованного по договору лизинга имущества арендатору производится не арендодателем, а продавцом этого имущества. 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 нему переходит риск случайной гибели.

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 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 продавца арендатор расторгнуть договор купли – продажи, и предоставлению ему (наряду с арендатором) статуса солидарного кредитора по отношению к продавцу.

Что же касается арендатора по договору лизинга, то он наделен правом предъявлять непосредственно продавцу имущества, являющегося предметом договора, 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. Считают, что слово лизинг (сдавать в наем) вошло в употребление в последней четверти прошлого столетия, когда в 1877 году американская телефонная компания “Белл” приняла решение не продавать свои телефонные аппараты, а сдавать их в аренду.

## **Заключение**

В заключении хотелось бы сказать, что значение договора аренды нельзя переоценить. Это один из классических видов договоров, чья история насчитывает многие тысячелетия, на протяжении которых они в основных своих чертах не изменились. Договор аренды – самосовершенствующийся механизм. Еще в 1989 году исследователи этого договора отмечали, что аренда, как механизм хозяйствования должна совершенствоваться. Аренда играет огромную роль в имущественных правоотношениях между хозяйствующими субъектами, а также 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 использованных источников**

1. Рутгайзер В. М. Аренда: сущность и практика. М.
2. Берг О. В. Организация арендных отношений: вопросы теории и практики. М.
3. Витрянский В. В. Общие положения об аренде // Хозяйство и право.
4. Витрянский В. В. Отдельные виды аренды. // Хозяйство и право.
5. Гражданский Кодекс Российской Федерации. С. -Пб
6. Брагинский М. И. Договорное право: Общие положения. М.
7. Гражданское право. Учебник. Часть вторая. / Под редакцией Сергеева А. П., Толстого К. Ю. М.
8. Францева Е. Ф. Лизинг., М.