**Всероссийская государственная налоговая академия**

**Министерства Российской Федерации по налогам и сборам**

==================================================

### Реферат

**по дисциплине: ”Право”**

*на тему: “Договор аренды”*

Выполнил: Синилова С.Л.

группа ФВ-401

Проверил:

Москва 2001

**Содержание**

Введение 3

1. Участники договора аренды 4

2. Договор как правовая форма арендных отношений 5

3. Предмет (объект) аренды 6

4. Субаренда 7

5. Арендная плата 7

6. Срок аренды 8

7. Права и обязанности сторон аренды недвижимого имущества 10

8. Ответственность сторон, изменение и расторжение договора 11

9. Выкуп арендованного имущества 14

10. Различные виды аренды 14

*10.1 Прокат 14*

*10.2 Аренда транспортных средств. 15*

*10.3 Аренда зданий и сооружений 16*

*10.4 Аренда действующего предприятия 17*

*10.5 Финансовая аренда (лизинг). 19*

Список литературы 23

# Введение

Договор аренды, урегулированный в ГК, относится к числу традиционных для российского гражданского права договоров и всегда занимал определенное место в законе, в том числе в кодификационных актах.

В последние годы перед принятием второй части Кодекса сложилась достаточно развитая законодательная база этого договора — к аренде (имущественному найму) применялись нормы главы 10 Основ гражданского законодательства 1991 г. и в части, им не противоречащей, положения ГК РСФСР 1964 г. и Основ законодательства Союза ССР и союзных республик об аренде 1989 г. (далее — Основы законодательства об аренде). Последние, однако, не столько регулировали заключение, исполнение и прекращение договора аренды, сколько, отвечая политическим и экономическим потребностям, существовавшим ко времени их принятия, определяли порядок функционирования арендного предприятия как особого юридического лица, а также такую форму организации труда, как внутрихозяйственный арендный подряд. В сфере регулирования аренды был сделан акцент на аренду имущества производственного назначения. Изданный в начале экономических реформ Указ Президента РФ от 14 октября 1992 года № 1230 "0 регулировании арендных отношений и приватизации имущества государственных и муниципальных предприятий, сданного в аренду" в качестве основной цели имел урегулирование отношений по сдаче в аренду имущества, принадлежащего государству.

Основным источником гражданско-правового регулирования арендных отношений в сфере недвижимости в настоящее время является Гражданский кодекс Российской Федерации (гл. 34 и 35). В § 1 гл. 34 сформулирован комплекс общих норм, действие которых распространяется на все виды аренды. Они носят универсальный характер и полностью регулируют те виды арендных отношений, для которых не предусмотрено специальных правил, а также распространяются на выделенные в самостоятельные виды аренды, но лишь в той части, которая не урегулирована особыми нормами, относящимися к соответствующему виду отношений (финансовой аренде и другим). Следует заметить, что многие нормы (главы 34) имеют диспозитивный характер, что позволяет сторонам в договоре определять ряд своих отношений иначе, чем в законе, а законодательные положения использовать как запасной вариант — когда иное не предусмотрено в договоре. Императивными являются в основном нормы, предусматривающие защиту прав сторон и третьих лиц, интересы которых могут быть затронуты. Такой подход повышает правовой уровень арендных отношений и не противоречит принципу свободы договора.

Ввиду особого статуса отдельных видов недвижимого имущества предусматривается специальный порядок сдачи в аренду земельных участков и других обособленных природных объектов, отношения по поводу которых регулируются Земельным кодексом РФ, Водным кодексом, Федеральным законом «О недрах» и Основами лесного законодательства. Аренда жилых домов и квартир осуществляется с учетом положений Жилищного кодекса страны, а передача в аренду государственных и муниципальных предприятий регламентируется законами о приватизации и другими подзаконными актами.

Нормы Гражданского кодекса РФ (гл. 34, 35), а также специального законодательства, регулирующие особенности отдельных видов аренды, применяются в сочетании с общими нормами гражданского законодательства о сделках, обязательствах и договорах. Действуют в части, не противоречащей российскому законодательству, и основам законодательства СССР и союзных республик об аренде.

# 1. Участники договора аренды

Право сдавать в аренду недвижимое имущество принадлежит его собственнику — гражданину, предприятию или организации, а также лицам, уполномоченным на то законом или собственником. **Арендодателями** недвижимых объектов государственной и муниципальной собственности могут быть предприятия, за которыми имущество закреплено на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, только с согласия собственника. Министерство государственного имущества и его органы на местах являются арендодателями только объектов государственной и муниципальной собственности, не находящихся в хозяйственном ведении предприятий.

Государственные образовательные учреждения могут сдавать в аренду закрепленные за ними объекты недвижимости, включая и земельные участки, с согласия ученого совета с использованием полученных от аренды средств на развитие учебного процесса'.

Состав арендодателей природных объектов определяется специальным законодательством. Земельные участки в аренду могут передавать:

\* собственники отдельных участков, в том числе граждане (ст. 260 ГК РФ);

\* лица, которым земельные участки выделены в постоянное пользование, — с согласия собственника (ст. 270 ГК РФ);

\* уполномоченные государством органы (земельные комитеты)— при сдаче в аренду земель государственной собственности, не переданных организациям в постоянное пользование.

Арендодателями природных объектов выступают:

\* участков недр — уполномоченные государственные органы";

\* участков лесного фонда (лесхозы, колхозы, заповедники и другие организации, осуществляющие ведение лесного хозяйства) по согласованию с местными органами власти \*;

\* водных объектов — органы исполнительной власти субъектов РФ •

**Арендаторами** недвижимого имущества в России может быть любое дееспособное физическое или правоспособное юридическое лицо, имеющее в необходимых случаях лицензию (разрешение).

В мировой практике принято, что арендаторами земель сельскохозяйственного назначения могут быть граждане, у которых есть:

\* опыт работы на ферме не менее 3-5 лет;

\* необходимый начальный капитал в размере не менее 2-3-летней арендной платы;

\* специальное образование — колледж, университет;

\* возраст до 40 лет, чтобы была возможность не только умело хозяйствовать, но и лично физически работать;

\* намерение проживать непосредственно на ферме или вблизи от нее.

# 2. Договор как правовая форма арендных отношений

Практически весь комплекс юридических и экономических отношений по поводу аренды конкретного объекта недвижимости выражается в той или иной мере в арендном договоре. Этот договор имеет как общие черты с другими гражданско-правовыми договорами, так и определенные особенности, вытекающие из сущности выражаемых им отношений. По определению для договора аренды характерно:

\* наличие двух сторон, взаимодействие которых состоит в том, что арендодатель передает, а арендатор принимает во владение и пользование недвижимое имущество без права собственности на него;

\* ограничение во времени пользования взятым в наем имуществом, которое подлежит по окончании срока аренды возврату арендодателю. В случае выкупа арендатором недвижимого объекта арендные отношения прекращаются и переходят в сферу купли-продажи;

\* возмездный характер отношений сторон: арендатор всегда платит за пользование имуществом.

Принципиальные отличия арендного договора от трудового:

\* если в качестве работника по трудовому договору выступает отдельный гражданин, то арендаторами могут быть еще и коллективы, организации, предприятия и даже регионы;

\* арендатор самостоятельно определяет режим труда и отдыха, а при трудовых отношениях работник должен соблюдать установленную руководством дисциплину труда и находиться в течение всего дня на рабочем месте;

\* цель арендной деятельности — конечный результат производства — количество и качество реализованной продукции (услуг), а трудовой — выполнение отдельных видов работ;

\* арендаторы при необходимости могут привлекать в напряженные периоды временных работников с оплатой их труда по договоренности, т.е. передавать часть принятых на себя обязанностей в субаренду другим лицам, а при трудовых отношениях каждый выполняет весь порученный объем работы лично;

\* убытки арендаторов, самостоятельных хозяев складываются не только из расходов, утраты или повреждения имущества, но и из неполученных доходов, а при трудовых отношениях учитывается только прямой реальный ущерб.

# 3. Предмет (объект) аренды

В договорах аренды существенными в силу закона считаются условия о предмете (объекте) аренды и размерах арендных платежей.

**Предметом** договора аренды недвижимости является конкретный объект — земельный участок, здание (сооружение) либо часть площадей — отдельное помещение. В договоре должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору. При отсутствии этих данных договор считается не заключенным сторонами (п. 3 ст. 607 ГК РФ). К тому же в договоре необходимо указать адрес и площадь сдаваемых в аренду помещений. Данные по арендуемой площади необходимы также в связи с тем, что арендная плата часто устанавливается из расчета определенной денежной суммы за каждый квадратный метр. В приложении к договору аренды должны содержаться поэтажный план и экспликация арендуемых помещений. Нередко помещения сдаются в аренду вместе с находящимся в них движимым имуществом — оборудованием, мебелью, приборами служебного пользования и т.п. В этом случае договор должен содержать обязательное указание о сдаче в аренду вместе с недвижимостью указанного имущества. Перечень имущества прилагается к договору и является его неотъемлемой частью.

Передача объекта аренды арендатору производится по акту приема-передачи.Этот документ при аренде недвижимости необходим в силу прямого указания закона: обязанность арендодателя по предоставлению имущества арендатору считается выполненной лишь после подписания передаточного акта. Акт может заменить и другой документ, подписанный обеими сторонами, свидетельствующий о произведенной передаче имущества во временное владение или пользование арендатору. Подобным же образом объект недвижимости должен быть возвращен арендодателю по окончании срока аренды.

В разделе «Предмет договора» должна быть указана цель сдачи имущества в аренду — например, помещение под склад, офис и т.п. Согласно статье 615 ГК РФ арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды и целевым назначением имущества. Четкое определение целевого назначения передачи в аренду объекта служит в первую очередь охране интересов арендодателя: с арендатором, пользующимся имуществом не в соответствии с целевым назначением, на основании п. 3 ст. 615 ГК РФ может быть расторгнут договор аренды, и арендодатель вправе предъявить к нему иск о возмещении убытков. Необходимо учитывать и тот факт, что неправильная эксплуатация помещений нередко приводит к необходимости проведения капитального ремонта, который по общему правилу является обязанностью арендодателя. Изменение целевого использования жилых помещений и земельных участков арендатором вообще не допускается.

# 4. Субаренда

В этом же разделе договора может быть предусмотрено ограничение права арендатора на сдачу имущества в субаренду (поднаем). В соответствии со ст. 615 ГК РФ арендатор имеет право заключать договор субаренды только с согласия арендодателя. Если же арендодатель заранее не желает, чтобы его имущество подлежало в дальнейшем передаче в субаренду третьим лицам, он может сделать это путем включения в договор соответствующей оговорки.

Запрещена передача в субаренду участков лесного фонда. Коммерческие организации не могут передавать арендованное имущество в безвозмездное пользование лицу, являющемуся учредителем этой организации, участником, руководителем, членом ее органов управления и контроля.

Договор субаренды как производный от основного, не может быть заключен на срок, превышающий срок договора аренды, и не может предоставлять субарендатору больше прав, чем имеет арендатор. В силу этой зависимости, досрочное прекращение арендных отношений влечет за собой и прекращение субаренды. В то же время закон защищает интересы добросовестного субарендатора. При досрочном расторжении договора аренды субарендатор вправе претендовать на заключение самостоятельного договора аренды на то имущество, которое находилось у него в пользовании. Сущность такого подхода в том, что договор субаренды заключается с согласия арендодателя, и последний не должен ухудшать положение добросовестного субарендатора даже тогда, когда основной договор расторгается. Новый договор с субарендатором заключается с учетом условий досрочно расторгнутого договора аренды.

# 5. Арендная плата

В договоре аренды должен быть согласован размер и порядок внесения арендной платы арендатором.

Поскольку договор аренды является возмездным, значительное место в Кодексе уделено *арендной плате:* в статье 614 перечисляются различные формы, в которых может взиматься арендная плата (перечень их существенно дополнен по сравнению с ранее действовавшим законодательством, но исчерпывающим не является), устанавливается ответственность арендатора за невнесение в срок арендной платы, а в статье 619 предусматривается право арендодателя требовать по этому основанию досрочного расторжения договора аренды. В качестве одной из мер, которые могут быть применены к арендатору в случае существенного нарушения им сроков внесения арендной платы, вводит аккумулирование арендных платежей по требованию арендодателя и в установленный им срок. Однако размер аккумулированных платежей статьей 614 ограничивается — платежи не могут взиматься вперед более чем за два срока подряд.

Весьма острым в практике арендных отношений является вопрос о пересмотре арендной платы. Правило предшествовавшего законодательства, позволявшее пересматривать размер арендной платы в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в пять лет, распространялось лишь на некоторые виды арендных договоров. Кодекс предусматривает возможность сторон пересматривать размер арендной платы по общему правилу не чаще одного раза в год, при этом законом или договором для отдельных видов аренды и аренды отдельных видов имущества могут быть установлены иные минимальные сроки (п. 3 ст. 614).

# 6. Срок аренды

Поскольку аренда предусматривает временное владение и пользование недвижимостью, **срок аренды** по общему правилу определяется соглашением сторон. В то же время допускается заключение договора аренды без твердого установления срока его действия, т.е. на неопределенный срок. В таком случае каждая из сторон вправе отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за три месяца.

Для аренды отдельных видов недвижимого имущества — природных объектов — законом установлены максимальные (предельные) сроки. В соответствии со ст. 42 Водного кодекса РФ водные объекты могут предоставляться в краткосрочное пользование — до трех лет и долгосрочное — до 25 лет. Ст. 10 закона о недрах дифференцирует предельные сроки в зависимости от целей пользования: до 5 лет — для геологического изучения, до 20 лет — для добычи полезных ископаемых и в целях, не связанных с добычей, До 25 лет — при совмещении разных видов пользования. Предельный срок аренды участков лесного фонда— 50 лет (ст. 26 Основ лесного законодательства РФ).

Если в договоре аренды, для которого установлен предельный срок, период его действия не определен, то он действует до истечения предельного срока при условии, что до этого момента ни одна из сторон не заявит о своем отказе от договора. При заключении такого договора на срок, превышающий предельный, он считается заключенным на установленный законом срок.

Нерешенной остается в теории важнейшая составная часть арендных отношений — продолжительность аренды земли, оказывающая существенное воздействие на состояние и плодородие почвы.

Как же обосновать наиболее приемлемый срок аренды земли и других средств производства? Какие принципы положить в основу его расчетов, чтобы учесть личные, коллективные и общественные интересы, добиться положительного воздействия срока аренды на расширенное воспроизводство почвенного плодородия?

Представляется целесообразным выделить три уровня продолжительности аренды: минимальный, оптимальный и максимальный. Если руководствоваться не субъективными, а объективными критериями, то в основу определения их длительности можно принять соответственно технологические (технические) социально-экономические признаки и юридические правовые нормы.

**Минимальный срок** аренды пашни должен быть не меньше периода ротации наиболее эффективных в данных условиях севооборотов, являющихся на современном этапе необходимым элементом рациональной системы земледелия и непременным условием получения высоких урожаев экологически чистой продукции. Разнообразие видов и типов применяемых севооборотов по зонам и районам страны определяет и объективное разнообразие минимальных сроков аренды земли.

**Оптимальный срок** аренды земли можно определить по продолжительности активной трудовой жизни одного поколения людей, имеющих, как известно, физиологический и социальный предел. По действующим нормам он установлен в 25-30 лет. В этот период человек в основном реализует свои творческие и физические возможности. **Максимальный срок** аренды земли обуславливается юридическими нормами. Во всем мире он принят в 99 лет.

Предельный Срок сдачи в аренду зданий и сооружений объективно определяется нормативным периодом их предстоящей службы с учетом износа, а всего предприятия — периодом обновления технологической структуры производства.

По истечении срока договора арендатор имеет **преимущественное право** на возобновление арендных отношений на новый срок при условии:

\* надлежащего исполнения своих обязанностей по ранее заключенному договору (использовал имущество по назначению, не допускал ухудшения его состояния, регулярно и своевременно вносил арендную плату и др.);

\* согласия заключить договор на условиях, предлагаемых другими претендентами на аренду объекта;

\* письменного уведомления арендодателя о своем намерении в срок, указанный в договоре, а если он не определен, то в разумный срок до окончания договора.

При заключении договора на новый срок условия его могут быть изменены по соглашению сторон. Это относится к любым условиям, в том числе к размеру арендной платы. Положение о возможности изменения арендной платы не чаще одного раза в год в данном случае не применяется, поскольку оно 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. 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 принуждении арендодателя заключить договор на новый срок.

Законом предусмотрены дополнительные способы защиты прав и интересов добросовестного арендатора. Если арендодатель отказал в возобновлении договора на новый срок, но в течение года заключил договор с другим лицом, арендатор вправе по своему выбору потребовать в суде перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору и возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор.

Если же после истечения срока действия договора арендатор продолжает пользоваться взятым в наем объектом без заключения нового сговора, а арендодатель не возражает, договор считается возобновленным на неопределенный срок.

# 7. Права и обязанности сторон аренды недвижимого имущества

Арендный договор приобретает практическое значение только в случае, если в нем четко определены права и обязанности сторон, вступивших в деловые отношения. Конечно, в зависимости от вида и объекта аренды и конкретных особенностей сделки права и обязанности сторон по ряду позиций могут определяться специальным законодательством (например, Жилищным кодексом РФ и др.), достигнутой договоренностью и иметь частное значение лишь для данного случая.

Кроме индивидуально устанавливаемых норм, многие правовые положения, вытекающие из любого, законом урегулированного статуса арендатора и арендодателя, имеют универсальный характер и могут быть рекомендованы для более широкого применения (схемы 147 и 148).

Существенное значение для аренды недвижимости имеет распределение между сторонами обязанностей по его содержанию, проведению капитального и текущего ремонта.

По закону капитальный ремонт возлагается на арендодателя, а текущий — на арендатора (ст. 616 ГК РФ). Это правило действует, если иное не предусмотрено законом или договором. В законодательстве иное распределение обязанностей установлено для договоров проката и аренды предприятий.

Капитальный ремонт необходимо производить в срок, установленный договором, а если он не определен, — в разумный срок. Это означает, что арендодатель, если иное не предусмотрено законом или договором, обязан поддерживать сданное в аренду имущество в состоянии, пригодном для использования по назначению. Если капитальный ремонт вызван неотложной необходимостью, арендодатель должен провести его без промедления.

Если по условиям договора амортизационные отчисления остаются у арендатора, то и капитальный ремонт объекта он должен производить сам.

Текущий ремонт проводит арендатор, так как именно он обязан поддерживать имущество в исправном состоянии. Такой ремонт предупреждает преждевременный износ и выход объекта аренды из эксплуатации. На арендатора возлагаются также расходы по содержанию имущества (например, по уборке арендуемого помещения, оплате коммунальных услуг и прочих).

Отнесение затрат, связанных с **неотделимыми улучшениями** недвижимого объекта (их нельзя отделить без существенного вреда имуществу), производится исходя из того, осуществлены они с согласия арендодателя или нет. В первом случае арендатор имеет право на возмещение стоимости этих улучшений после прекращения договора, а во втором все произведенные затраты возлагаются на арендатора, поскольку он не вправе был вносить какие-либо изменения в арендованное имущество по своему усмотрению (п. 3 ст. 623 ГК РФ).

Только при аренде предприятия сохраняется право арендатора требовать возмещения неотделимых улучшений независимо от согласия арендатора на их осуществление.

Это положение Гражданского кодекса РФ имеет диспозитивный характер, и стороны могут предусмотреть в договоре иное распределение затрат по улучшению арендованного объекта с согласия собственника.

Улучшения арендованного имущества как отделимые, так и неотделимые, произведенные за счет амортизационных отчислений, являются по закону собственностью арендодателя. Такой подход легко объясним, имея в виду, что в указанных случаях улучшения проводятся фактически за счет арендодателя, который по общему правилу должен распоряжаться средствами, отчисляемыми на амортизационные цели (на восстановление соответствующих объектов).

При сдаче недвижимого имущества в субаренду, передаче в залог арендных прав и других (кроме перенайма) — ответственным перед арендодателем остается арендатор. При перенайме имущества все права и обязанности переходят к новому арендатору.

Права и обязанности по договору аренды недвижимости могут переходить к наследникам. Арендодатель не вправе отказывать наследнику во вступлении в договор на оставшийся срок его действия, за исключением случаев, когда предоставление имущества в аренду было обусловлено личными качествами арендатора.

# 8. Ответственность сторон, изменение и расторжение договора

Для обеспечения стабильности и надежности деловых отношений при аренде недвижимости предусматриваются санкции за нарушение договорных обязательств. Односторонний отказ от исполнения договора и одностороннее изменение его условий не допускается, за исключением случаев, предусмотренных законом.

На арендодателя возлагается ответственность за недостатки сданного в аренду имущества, препятствующие или затрудняющие пользование им в соответствии с условиями договора. Ответственность наступает и тогда, когда арендодатель не знал о них во время заключения договора, т.е. — при скрытых недостатках. Арендатор в этом случае может потребовать от арендодателя:

а) безвозмездного устранения недостатков;

б) соразмерного уменьшения арендной платы;

в) возмещения расходов на устранение недостатков, если сделает это своими силами, причем указанные расходы могут быть возмещены путем непосредственного удержания соответствующей суммы из арендной платы, но с предварительным уведомлением арендодателя;

г) расторжения договора.

Законом предусмотрены исключения из общих положений об ответственности арендодателя за недостатки сданного в аренду имущества. Он не несет ответственности за недостатки, оговоренные при заключении договора либо заранее известные арендатору. Кроме того, арендодатель не отвечает за недостатки, которые должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра или проверки исправности имущества при его получении. В этой норме речь идет о явных (нескрытых) недостатках, для выявления которых достаточно обычной внимательной проверки (осмотра) получаемых в аренду вещей. Она направлена на то, чтобы побудить арендаторов проводить надлежащую их приемку и обезопасить арендодателей от притязаний недобросовестных лиц.

Переход права собственности (хозяйственного ведения, оперативного управления и пожизненного наследуемого владения) на сданное в аренду недвижимое имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды. В таких случаях первоначальный арендодатель должен быть заменен новым владельцем вещного права на данный объект.

Основания расторжения договора арендодателем:

\* использование нанимателем имущества не по назначению, с существенными нарушениями условий договора;

\* существенное ухудшение арендатором качества арендованного имущества;

\* несвоевременное внесение арендной платы (невнесение платы в установленный срок более двух раз подряд);

\* невыполнение арендатором принятых на себя (или возложенных на него законодательством) обязательств по ремонту арендованного имущества в установленный (разумный) срок.

Но арендодатель вправе обратиться с соответствующим иском только после письменного предупреждения арендатора о необходимости исполнить свои обязательства в разумный срок. Если такой попытки урегулировать отношения с арендатором не будет, суд откажет в принятии к рассмотрению иска о расторжении договора.

По требованию **арендатора** досрочное расторжение договора возможно при:

1) непредоставлении арендатору в пользование имущества, предусмотренного договором, либо создании препятствий для пользования им в соответствии с назначением;

2) выявлении в имуществе, переданном арендатору, недостатков, препятствующих пользованию им, за которые арендодатель несет ответственность;

3) непроведении арендодателем в положенный срок капитального ремонта имущества, обязанность проведения которого возлагается на него;

4) непригодности имущества для использования в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает.

На арендатора не возлагается обязанность предварительно направлять контрагенту письменное предупреждение с предложением исполнить обязательство или устранить нарушение в разумный срок. Однако до обращения в суд он должен направить арендодателю предложение расторгнуть договор и может предъявить соответствующий иск лишь в случае отказа от этого предложения либо неполучения ответа на него в установленный срок. Такой срок указывается в предложении, а при его отсутствии — в тридцать дней.

Ни одна из сторон не несет ответственности за невыполнение обязательств по договору, обусловленное обстоятельствами, возникшими помимо их воли и желания; и которые нельзя предвидеть или избежать (форс-мажорные обстоятельства). Свидетельство, выданное соответствующей торговой палатой или иным компетентным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия непреодолимой силы.

Сторона, не исполняющая своего обязательства, должна дать извещение другой стороне о препятствии и его влиянии на исполнение обязательств по договору.

Если обстоятельства непреодолимой силы действуют на протяжении трех последовательных месяцев и не обнаруживают признаков прекращения, договор может быть расторгнут арендатором и арендодателем путем направления уведомления другой стороне.

При неуплате арендатором арендных платежей в установленные договором сроки за объекты государственной собственности в Москве начисляются пени в размере 1% с просроченной суммы за каждый день просрочки. Исковая давность — 3 года с даты предъявления претензии.

Пени начисляются:

\* при заключении договора аренды — по истечении 14 дней со дня регистрации договора аренды;

\* при поквартальной оплате аренды — с шестого числа первого месяца квартала;

\* при помесячной оплате — с шестого числа каждого месяца;

\* при перерасчете арендной платы — по истечении 14 дней со дня подписания расчетов арендной платы арендатором и арендодателем.

Пени начисляются во всех случаях по день перечисления (уплаты) аренды, указанный на платежном документе.

# 9. Выкуп арендованного имущества

В качестве общего правила статья 624предусматривает возможность *выкупа* арендатором арендованного имущества в случаях, когда выкуп предусмотрен в законе, договоре аренды или в дополнительном соглашении сторон. Законом могут быть установлены случаи запрещения выкупа арендованного имущества, например, ограниченно оборотоспособного имущества, сдаваемого в аренду гражданам и негосударственным юридическим лицам. Выкуп возможен как по истечении срока аренды, так и досрочно, при условии внесения арендатором всей обусловленной договором выкупной цены. Арендная плата по соглашению сторон может быть зачтена в выкупную цену.

# 10. Различные виды аренды

## 10.1 Прокат

Прокат — первая разновидность аренды, предусматриваемая ГК (§ 2 гл. 34). Вследствие своих особенностей договор проката выделялся и в ГК 1964 г., но исключительно как бытовой прокат с отсылками к правилам, устанавливаемым типовыми договорами бытового проката. Это было в свое время обоснованно, поскольку в качестве арендодателей по договору проката выступали только государственные юридические лица и государство путем издания типовых договоров обеспечивало равные условия проката для всех потребителей.

Согласно Кодексу по договору проката, который является *краткосрочным* (на срок до одного года), предоставляется в аренду *движимое имущество* как для потребительских целей (на что преимущественно ориентирует п. 1 ст. **626),** так и для ведения хозяйственной деятельности (станки, оборудование и т.п.). Существенным элементом является то, что в качестве арендодателя выступает профессионал и договор проката носит *публичный характер.* Это означает, что арендодатель должен предоставлять имущество в прокат на равных условиях всем лицам, которые к нему обратятся. Договор проката урегулирован в ГК исчерпывающим образом, что не исключает возможность разработки примерных условий таких договоров и использование прокатными организациями конструкции договора присоединения (см. ст. **428).** Что же касается типовых договоров и иных обязательных правил, которые Правительство РФ может издавать в отношении публичных договоров в случаях, предусмотренных законом (п. 4 ст. 426),сам ГК возможности их принятия в отношении договора проката не предусматривает.

Арендатору предоставляется право *отказаться от договора проката* в любое время и получить выплаченную им вперед арендную плату. Единственное условие — предупреждение арендодателя в письменной форме в установленный законом срок, то есть не менее чем за десять дней (п. 3 ст. 627).Однако правила *о* возобновлении договора по окончании срока на неопределенный срок и *о* преимущественном праве арендатора на заключение нового договора (ст. 621) к проекту не применяются.

Все обязанности по *ремонту* арендованного имущества возлагаются на арендодателя. В то же время арендатору запрещается сдавать это имущество в субаренду либо в иной форме распоряжаться своими правами на него (ст. 631).

## 10.2 Аренда транспортных средств.

В качестве разновидности аренды в Кодексе выделяется аренда транспортных средств (§ 3 гл. 34). В первую очередь имеются в виду морские, речные и воздушные суда, арендуемые для перевозок грузов и пассажиров. В отличие от других разновидностей аренды в Кодексе устанавливается возможность дополнительного регулирования особенностей аренды отдельных видов транспортных средств в специальном законодательстве — транспортных уставах и кодексах.

Требования к форме договора аренды транспортных средств отличаются от общих требований к форме договора аренды — он должен быть заключен в письменной форме, однако, исходя из сложившейся практики, регистрации не подлежит. Важной особенностью является и то, что для этих случаев аренды не действуют общие правила о возобновлении договора аренды на неопределенный срок по истечении срока договора и о преимущественном праве арендатора на заключение договора аренды на новый срок (ст. 632, 642).

В зависимости от того, арендуется ли транспортное средство с предоставлением услуг по управлению и технической эксплуатации (с экипажем) или без предоставления таких услуг (без экипажа), распределяются и обязанности сторон в договоре.

Первая из разновидностей аренды транспортных средств в известной мере смыкается с договором перевозки, что вызвало при разработке ГК предложения о переносе ее в другую главу. Однако в данном случае между собственником транспортного средства и лицом, нанимающим это средство, возникают именно отношения аренды, а уже в процессе эксплуатации транспортного средства арендатором у него складываются отношения с другими лицами по перевозке, которые и урегулированы соответствующими статьями главы 40.

По договору аренды транспортного средства с экипажем все обязанности по ремонту, включая текущий ремонт, обязанность страховать транспортное средство, а также ответственность за вред, причиненный третьим лицам арендованным транспортным средством, несет арендодатель, а в случае аренды транспортного средства без экипажа эти обязанности и ответственность соответственно возлагаются на арендатора. Что же касается расходов, связанных с коммерческой эксплуатацией транспортного средства, таких как расходы по оплате топлива, портовых и иных сборов и т.п., то в обоих случаях их, по общему правилу, несет арендатор.

В Кодексе сформулирован ряд правил, общих для обеих разновидностей договора аренды транспортного средства, но отличающихся от общих положений об аренде. Среди них наиболее существенно право арендатора сдавать транспортное средство в субаренду без согласия арендодателя, если договором не предусмотрено иное, тогда как общим правилом является получение согласия арендодателя. Кроме того, арендатору разрешается без согласия арендодателя заключать от своего имени договоры перевозки арендованным транспортным средством и иные договоры с третьими лицами.

## 10.3 Аренда зданий и сооружений

Особенность договора **аренды зданий и сооружений** состоит еще и том, что он регулирует одновременно отношения двух видов:

\* по поводу владения и пользования этими объектами недвижимости;

\* отношения, связанные с использованием части земельного участка, занятой арендуемым зданием.

Дело в том, что по договору аренды здания или сооружения арендатору одновременно с передачей прав владения и пользования такой недвижимостью передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования. В случаях, когда арендодатель является собственником земельного участка, на котором находится сдаваемое в аренду здание или сооружение, арендатору предоставляется право аренды или предусмотренное договором аренды здания или сооружения иное право на соответствующую часть земельного участка. Если договором не определено передаваемые арендатору право на соответствующий земельный участок, к нему переходит на срок аренды здания или сооружения право пользования той частью земельного участка, которая занята зданием или сооружением и необходима для его использования в соответствии с его назначением.

Аренда здания или сооружения, находящегося на земельном участке, не принадлежащем арендодателю на праве собственности, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором с собственником земельного участка.

В случаях, когда земельный участок, на котором находится арендованное здание или сооружение, продается другому лицу, за арендатором этого здания или сооружения сохраняется право пользования частью земельного участка, которая занята зданием или сооружением и необходимым для его использования, на условиях, действовавших до продажи земельного участка.

В практике использование земли, на которой расположено арендуемoe здание, производится на основании отдельного договора (соглашения), который заключается с соответствующим территориальным земельным комитетом (так, в частности, предоставляется земля в аренду на территории г. Москвы). Заключенный договор на право пользования землей — основание для производства земельных платежей собственнику земельного участка.

Договор аренды недвижимого имущества заключается в письменно форме путем составления одного документа, подписанного сторонами, и вступает в силу после государственной регистрации. Договор аренды зданий и сооружений подлежит государственной регистрации, если он заключен на срок не менее года.

## 10.4 Аренда действующего предприятия

Аренда действующего предприятияне может быть названа совсем новым для нашего законодательства институтом — возможность передачи действующего предприятия в аренду впервые была создана с принятием Основ законодательства об аренде, однако законодательная конструкция в этом нормативном акте была иной — речь шла о создании преимущественно работниками предприятия особого юридического лица, так называемого "арендного предприятия", на базе действующего государственного предприятия. Аренда предприятия в новом ГК — это получение в аренду любым субъектом хозяйственного комплекса "на ходу", без придания ему какой-либо самостоятельной организационно-правовой формы юридического лица. Арендодателем по этому договору может выступать любой собственник, в том числе и государство, и муниципальное образование.

Требования к форме договора аренды предприятия весьма жесткие — обязательно составление единого документа, подписанного сторонами, и государственная регистрация договора, причем несоблюдение формы договора влечет его недействительность. Порядок передачи имущества, как и в случае с арендой зданий (сооружений), максимально формализован (ст. 659) и требует составления и подписания сторонами передаточного акта. Составление такого акта является, по общему правилу, обязанностью арендодателя и осуществляется за его счет.

В ГК детально определяется состав имущественного комплекса, передаваемого арендатору. Поскольку этот состав весьма разнороден и не все его элементы могут быть переданы на одинаковых основаниях во владение и пользование арендатора, в статье 656 устанавливается, что во владение и пользование передаются основные средства. В порядке, на условиях и в пределах, определяемых договором, арендатору передаются оборотные средства, права пользования природными ресурсами, а также исключительные права, такие как права на обозначения, индивидуализирующие деятельность предприятия, и некоторые другие элементы.

Как правило, не все элементы имущественного комплекса, образующего предприятие, находятся в собственности арендодателя. Права владения и пользования находящимся в собственности других лиц имуществом передаются арендатору в порядке, предусмотренном законодательством.

Права арендодателя, полученные на основании разрешения (лицензии) на занятие соответствующей деятельностью, не передаются арендатору, если иное не установлено законодательством. Для продолжения деятельности, требующей лицензирования, арендатор должен обратиться за получением лицензии от своего имени. Однако арендодатель не освобождается от обязательств перед кредиторами, исполнение которых арендатором невозможно при отсутствии у него лицензии.

Для обеспечения прав кредиторов арендодателя при переводе его долгов на арендатора в статье 657 предусмотрена процедура предварительного письменного уведомления кредиторов арендодателя. В случае несогласия с переводом долга любой кредитор имеет право в течение трех месяцев со дня получения уведомления потребовать прекращения или досрочного исполнения соответствующего обязательства. После передачи предприятия в аренду арендодатель и арендатор несут солидарную ответственность по долгам, которые были переведены на арендатора без согласия кредитора. В таком же порядке будут обеспечиваться права кредиторов арендатора предприятия при возврате имущества арендодателю по прекращении договора (ст. 664).

Арендатор предприятия наделяется, согласно Кодексу, наиболее широкими по сравнению с другими видами аренды правами в отношении арендованного имущества (ст. 660).Арендатор может свободно осуществлять реконструкцию и техническое перевооружение предприятия, если такие действия увеличивают его стоимость. Не требуется согласия арендодателя на субаренду и переуступку арендатором прав по договору. Арендатор свободен в осуществлении иных форм распоряжения имуществом арендованного предприятия (продажи, обмена и т.п.), при условии, однако, что общая стоимость предприятия не будет уменьшена. Ограничение этих прав предусмотрено лишь в отношении природных объектов, включенных в состав предприятия, а также может быть дополнительно установлено законом.

Важным правилом, стимулирующим арендатора производить реконструкцию, модернизацию, техническое переоснащение и расширение предприятия, является положение статьи 662о возмещении арендатору стоимости неотделимых улучшений арендованного имущества независимо от разрешения арендодателя на такие улучшения, если только иное прямо не предусмотрено договором.

В то же время следует иметь в виду, что все расходы по поддержанию предприятия в надлежащем техническом состоянии и по эксплуатации, осуществление как текущего, так и капитального ремонта полностью возлагаются на арендатора (ст. 661),если только в соответствии с договором расходы по эксплуатации предприятия не возьмет на себя арендодатель.

## 10.5 Финансовая аренда (лизинг).

Давно известной странам с рыночной экономикой, но относительно недавно нашедшей применение в России разновидностью аренды является финансовая аренда (лизинг). Предусмотренное ГК регулирование опирается на положения Оттавской конвенции 1988 г. о международном финансовом лизинге (Россия в ней не участвует), одновременно используя и имевшуюся в России на момент принятия Кодекса законодательную базу — Указ Президента РФ от 17 сентября 1994 г. # 1929 "0 развитии финансового лизинга в инвестиционной деятельности"4, постановление Правительства РФ от 29 июня 1995 г. # 633 "0 развитии лизинга в инвестиционной деятельности "~ и утвержденное последним Временное положение о лизинге. Эти нормативные акты с принятием части второй ГК во многом утратили свое значение и могут применяться лишь в той части, в которой они не противоречат положениям Кодекса.

Что же представляет собой лизинг? У современных западных юристов не вызывает сомнения, что так называемый "финансовый лизинг" (а точнее — финансовая аренда, поскольку слово "лизинг" является не переводом, а звуковой калькой соответствующего английского термина, обозначающего аренду) является разновидностью института аренды, хотя финансовая аренда и осложнена дополнительным элементом — фигурой продавца арендуемого имущества, с которым арендатор, не состоя в договорных отношениях, в ряде случаев вступает в непосредственные отношения в связи с приобретенным у этого продавца для сдачи в аренду арендатору имуществом.

*Экономическая суть* договора финансовой аренды состоит в том, что арендодатель осуществляет финансирование хозяйственной деятельности арендатора в специфической форме. С точки зрения арендодателя, это форма инвестирования, при которой один субъект (арендодатель) приобретает для другого субъекта (арендатора), по выбору последнего, необходимое для его производственной деятельности оборудование или иное имущество и, сохраняя право собственности на это имущество, передает его во владение и пользование для хозяйственной эксплуатации арендатору, получая с него арендные платежи. Этот способ инвестирования является далеко не самым "необременительным" для инвестора-арендодателя, особенно в случаях, когда выбор объекта финансовой аренды не полностью осуществляется арендатором. Для арендатора же финансовая аренда служит альтернативой приобретения оборудования с использованием заемных средств, требующего уплаты достаточно высоких процентов, и к тому же в странах, цивилизованным образом регулирующих отношения, связанные с финансовой арендой, позволяет получить льготный налоговый режим путем включения арендных платежей в себестоимость продукции.

Для того чтобы отношения финансовой аренды были экономически выгодными для сторон, первоначальный срок аренды, по мнению западных специалистов, должен составлять 50— 75% от расчетного срока эффективной службы оборудования, после чего арендатор уже может пользоваться им, выплачивая практически номинальную арендную плату. В российском законодательстве лизинговые отношения были привязаны к "нормативному сроку службы" (сроку амортизации) и первоначальный срок лизинга, согласно Временному положению, должен был быть близким к нормативному сроку службы имущества, а сумма лизинговых платежей — близкой к стоимости передаваемого в лизинг имущества в ценах на момент заключения договора лизинга.

Кроме того, Временное положение о лизинге, формализуя рассматриваемый договор, содержало среди четырех условий, которым должен соответствовать договор, чтобы быть признанным договором лизинга, требование о размере лизинговых платежей — в сумме они должны были быть по крайней мере близки к стоимости передаваемого в аренду имущества в ценах на момент заключения договора.

Кодекс не устанавливает каких-либо нормативных сроков *договора* финансовой аренды, в том числе минимальных, оставляя вопрос о сроке целиком на усмотрение сторон. Существенным для *определения* этого договора ГК считает не его срок или размер арендной платы, а тот факт, что арендодатель приобретает специально для сдачи в аренду определенному лицу определенное имущество (ст. 665). Это означает, что договор финансовой аренды может быть заключен на любой срок, который стороны сочтут целесообразным (экономически выгодным), с установлением в договоре того размера арендной платы, о котором они договорятся. На это положение следует обратить особое внимание потому, что, по нашему мнению, все те льготы, которые существуют или будут введены российским законодательством в отношении договора лизинга, должны применяться к сторонам по договору финансовой аренды в том его понимании, которое теперь введено ГК.

Несмотря на то, что ~ б главы 34, посвященный финансовой аренде, состоит всего из шести статей, Кодекс не предусматривает необходимости принятия дополнительно акта гражданского законодательства, регулирующего договор финансовой аренды. Это объясняется тем, что специальные нормы ГК о финансовой аренде будут применяться вместе с положениями ~ 1 главы 34 и с общими положениями ГК об обязательствах, что само по себе уже создает достаточно детальную гражданско-правовую базу для этой разновидности аренды. В тех случаях, когда Кодекс предусматривает возможность законодательства устанавливать особенности прав и обязанностей сторон в договоре, будут применяться и некоторые нормы Временного положения о лизинге.

Такое положение ни в коей мере не исключает возможности принятия актов налогового и иного законодательства, отражающих специфику соответствующих отношений, в частности по уплате при финансовой аренде налога на добавленную стоимость, а точнее, по освобождению арендодателей от уплаты этого налога; по включению лизинговых платежей в себестоимость продукции арендатора и т.п.

ГК регулирует финансовую аренду с учетом специфической роли арендодателя, чьей главной обязанностью является финансирование приобретения имущества, которое затем будет передано в аренду. Выбор имущества, по общему правилу, лежит на арендаторе. Финансовая аренда, согласно статье **663,** распространяется лишь на случаи аренды имущества для предпринимательских целей. При этом земельные участки и другие природные объекты вообще не могут быть предметом этого договора. Не могут быть предметом финансовой аренды и имущественные права, как это было предусмотрено в Указе Президента РФ от 17 сентября 1994 г., поскольку ГК предусматривает, что в аренду вообще и в финансовую аренду в частности могут быть переданы лишь непотребляемые вещи.

Поскольку главной и основной обязанностью арендодателя является финансирование приобретения имущества, и лишь в редких случаях, прямо предусмотренных договором, также и выбор такого имущества, *права и обязанности сторон в договоре финансовой аренды* распределяются со значительными отступлениями от общих принципов, закрепленных в 9 1 главы 34. Появляются и новые, "нестандартные", обязанности. С этим связано, в частности, то, что риск случайной гибели и случайного повреждения имущества по общему правилу возлагаются на арендатора с момента передачи ему имущества (ст. 669).Арендодатель же, оставаясь собственником, от бремени этих рисков освобождается, если, конечно, иное не предусмотрено договором.

Обычно в финансовой аренде и арендатором, и арендодателем будут выступать коммерческие организации и граждане-предприниматели. Однако в отличие от принятого ранее законодательства ГК не содержит в отношении арендодателя требования быть профессиональным предпринимателем, а тем более — требования о лицензировании. Соответствующее требование, содержащееся во Временном положении о лизинге, а впервые закрепленное в постановлении Правительства РФ от 24 декабря 1994 г. # 1418 "О лицензировании отдельных видов деятельности"~, вступает в противоречие со статьей 49 ГК.

Поскольку на практике обеими сторонами договора финансовой аренды практически всегда будут выступать предприниматели, их ответственность за ненадлежащее выполнение соответствующих договорных обязательств будет основываться на диспозитивных положениях пункта 3 статьи 401,то есть они будут отвечать не только за вину, но и во всех иных случаях, кроме нарушения, вызванного действием непреодолимой силы.

Анализируя договор финансовой аренды как специальную правовую конструкцию, не следует упускать из виду, что он "осложняется" *наличием* третьей *фигуры — продавца, с* которым арендатор в прямых договорных отношениях не состоит, но по отношению к которому благодаря наличию финансовой аренды он приобретает ряд прав и обязанностей. Создается такая правовая ситуация, когда в отношениях по аренде имущества продавец самостоятельной роли не имеет, тогда как в отношения, вытекающие из исполнения договора купли-продажи, арендатор может вторгаться в качестве активной фигуры именно в связи с наличием у него с арендодателем (покупателем) договорных арендных отношений. В этой связи на арендодателя возлагается обязанность уведомить продавца о том, что имущество приобретается для сдачи в аренду (ст. 667).

Договор финансовой аренды возлагает непосредственно на арендатора права *и обязанности покупателя* в отношении имущества, приобретаемого для него арендодателем, за исключением обязанности оплатить имущество и права по собственной инициативе без согласия арендодателя расторгнуть договор купли-продажи (п. 1 ст. 670). Поэтому логично, что имущество, по общему правилу, передается продавцом непосредственно арендатору по месту его нахождения или в ином месте, указанном в договоре финансовой аренды (п. 1 ст. 668), и арендатор сам предъявляет продавцу требования по поводу качества, комплектности имущества и т.п.

Проводя последовательно мысль о том, что арендатор приобретает права покупателя, ГК не связывает приобретение им этих прав с моментом поставки имущества. Это позволяет арендатору эффективно отреагировать, в частности, в случае просрочки поставки имущества, в то время как по конструкции действовавшего до принятия ГК законодательства арендодатель не мог применять соответствующих мер до того, как он получал имущество во владение.

Обращать к арендодателю требования, вытекающие из договора купли-продажи, арендатор вправе лишь в случае, когда арендодатель согласно договору осуществлял выбор продавца. Но даже и в этом случае, согласно пункту 2 статьи 670, арендатор может предъявить свои требования по своему выбору арендодателю или продавцу, которые отвечают солидарно.

В отношении распределения обязанностей по содержанию, страхованию и ремонту арендованного имущества ~ 6 главы 34 специальных правил не предусматривает. В этой связи, в частности, к отношениям по ремонту должны применяться положения пункта 1 статьи 616 о том, что законодательством обязанности по капитальному ремонту могут быть возложены на арендатора. В настоящее время это в принципе и сделано Временным положением о лизинге. Остальные вопросы стороны будут решать, исходя из общих положений о том, что расходы по содержанию имущества несет арендатор, имея возможность предусмотреть в договоре и иное решение, если оно отвечает интересам сторон (п. 2 ст. 616).

Что касается *права выкупа арендатором имущества,* то оно не является существенной чертой договора финансовой аренды. На практике договор финансовой аренды заключается на срок, близкий к сроку амортизации, и выкуп осуществляется достаточно часто, но все же не во всех случаях. Выкуп имущества при финансовой аренде будет осуществляться по общим правилам, предусмотренным Кодексом для договоров аренды, на условиях, установленных законом, самим договором или последующим дополнительным соглашением сторон (ст. 624). Если же ни досрочно, ни по истечении срока договора аренды выкуп не осуществится, имущество может быть вновь сдано в аренду тому же или другому лицу на согласованных с ним условиях, но эти отношения уже не будут опосредоваться договором финансовой аренды.

# Список литературы

|  |
| --- |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |