**Дипломная работа**

**Тема: Анализ существующей законодательной базы, регулирующей арендные отношения**

**СОДЕРЖАНИЕ**

ВВЕДЕНИЕ

ГЛАВА 1 ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРА АРЕНДЫ

1.1 История развития договора аренды

1.2 Понятие и признаки договора аренды

ГЛАВА 2 ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ АРЕНДЫ

2.1 Стороны и предмет договора аренды

2.2 Заключение, изменение и расторжение договора аренды

2.3 Права, обязанность и ответственность сторон договора аренды

ГЛАВА 3 ОСОБЕННОСТИ ОТДЕЛЬНЫХ ВИДОВ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

3.1 Аренда движимого имущества

3.2 Аренда недвижимого имущества

3.3 Договор лизинга как особый вид аренды

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

# ВВЕДЕНИЕ

Актуальность исследования. В настоящее время в условиях развития рыночных отношений в России ощущается значительная потребность общества в обеспечении устойчивых гарантий защиты своих имущественных интересов, связанных с осуществлением различных видов хозяйственной деятельности, что, в конечном счете, должно благоприятно отразиться на повышении уровня жизни населения.

В связи с этим большое значение приобретает изучение договорных форм ведения хозяйственной деятельности, среди которых заметное место занимает аренда.

Институт аренды опосредует как наиболее типичные отношения по переходу имущества во временное пользование (и владение) на возмездных началах, так и специфические отношения по владению и пользованию имуществом (например, лизинг).

Договор имущественного найма в одних случаях для сторон носит эпизодический характер; в других же - основной или одной из основных задач контрагента является обслуживание иных лиц путем сдачи им имущества внаем.

Аренда в своих проявлениях разнообразна и многолика. Она широко применяется в отношениях юридических лиц между собой. Юридические лица взаимодействуют с гражданами, используя форму договора аренды, для удовлетворения их личных и бытовых потребностей. Государство и муниципальные образования также оценили преимущества, которые предоставляет аренда: сохраняя право собственности на имущество, арендодатель получает определенный источник дохода.

Следует отметить большое значение договора аренды зданий и сооружений. В связи с достаточно большой стоимостью этих объектов и ограниченной возможностью по размещению в населенных пунктах, их строительство или приобретение в собственность становятся нереальными для многих.

Широкое применение находит аренда на транспорте. Железными дорогами осуществляется сдача на условиях договора найма вагонов, цистерн, контейнеров. На территории железнодорожных станций организациям связи в аренду предоставляются площади для обслуживания пассажиров почтовой, телеграфной и телефонной связью.

На морском транспорте заключаются договоры фрахтования судна на время (тайм-чартера), с предоставлением экипажа, и бербоут-чартера (аренды судна без экипажа).

Помимо непосредственно аренды судов предприятиями транспорта, государственными органами производится сдача в наем имущества морских портов, прежде всего, причальных сооружений. Перечисленные договоры заключаются также на внутреннем водном транспорте.

Распространенной формой удовлетворения потребностей в определенном имуществе является договор проката. Он применяется для передачи за плату во временное владение и пользование вещей бытового и спортивного назначения, средств производства и инвентаря для благоустройства и обработки садовых, огородных и дачных земельных участков, книг, видеокассет, кинофильмов, автомобилей. Прокат используется и для решения различных вопросов производственного характера: предоставляются измерительные средства, дорогостоящие приборы, оргтехника и т.п.

Для предпринимательской деятельности огромное значение играет договор лизинга. С применением этого договора и предприниматели, и государство связывают многие надежды на подъем экономики России.

Степень разработанности темы. Надо сказать, что отдельные вопросы данной проблемы в гражданско-правовой и экономической литературе подвергались анализу в диссертациях, монографиях, научных публикациях и учебной литературе. Среди ученых, уделивших особое внимание различным аспектам аренды можно назвать Я.В. Абрамова. Т.Д. Алексеева, М.В.Васильеву, В.В. Витрянского, В.Д.Газмана, А.М. Гуляева, Р.М. Долуханяна, Б.В.Ерофеева, Ю.Г.Жарикова, О.С.Иоффе, А.Ю. Кабалкина, Е.В. Кабатову, А.Г. Калпина, О.М. Козыря, О.А. Красавчикова, Д.С. Левенсона, Э.Л. Плоома, М.Г. Пронину, С.Б. Пугинского, Е.А.Суханов, Ю.К.Толстого, Е.Н. Чекмареву, Г.Ф. Шершеневича.

В то же время, следует отметить, что большинство исследований перечисленных авторов основано на ранее действовавшем законодательстве и, соответственно, осуществлялись в иных социально-экономических условиях.

Работы, непосредственно связанные с обязательствами по имущественному найму, как правило, освещают отдельные виды договора аренды. Между тем проходящие в Российской Федерации преобразования требуют более глубокого изучения как договора аренды в целом, так и его отдельных видов, выработки научных рекомендаций как по изменению и дополнению существующих нормативно-правовых актов, так и по правильному применению действующих гражданско-правовых норм.

Предметом исследования являются нормативно-правовые акты, регламентирующих договор имущественного найма, труды российских ученых в этой области, а также существующая договорная и правоприменительная практика.

В качестве объекта исследования выступают общественные отношения, возникающие в связи с заключением, изменением, прекращением договора аренды.

Целями дипломной работы являются: во-первых, анализ существующей законодательной базы, регулирующей арендные отношения; во-вторых, исследование наиболее часто поднимаемых вопросов в правоприменительной практике; в-третьих, разработка рекомендаций, направленных на совершенствование теории, законодательства и правоприменительной деятельности в данной области.

В соответствии с этими целями автор ставил перед собой следующие задачи:

- раскрыть понятие, сущность, свойства, и предмет договора аренды;

- показать социальную обусловленность гражданско-правовых норм, регулирующих арендные отношения;

- выявить тенденции развития гражданского законодательства, регулирующего арендные обязательства;

- показать правовой статус субъектов арендных договоров:

- определить условия нормального исполнения обязательств по найму имущества;

- проанализировать практику применения договоров аренды, дав авторские оценки основным положениям, сделать выводы и сформулировать конкретные предложения по наиболее важным теоретическим позициям;

- выработать предложения по совершенствованию законодательной регламентации гражданско-правового регулирования аренды.

Методы проведенного исследования составляют диалектический материализм, а также такие частно-научные методы, как исторический, логический, системно-структурный и аксиологический.

Структура работы. Дипломная работа состоит из введения, трех глав, включающих в себя девять параграфов, заключения и библиографического списка.

# ГЛАВА 1 ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРА АРЕНДЫ

# 1.1 История развития договора аренды

Договор аренды является одним из наиболее распространенных договоров в гражданском обороте. Неслучайно отмечается, что «договор имущественного найма по сфере использования уступает лишь договору купли-продажи»[[1]](#footnote-1). Это один из классических видов договоров, чья история насчитывает многие тысячелетия, однако понятие аренды (имущественного найма) в своих основных чертах с древнейших времен не претерпевает существенных изменений.

Исследование вопроса возникновения и развития аренды позволяет глубже познать сущность данного социального явления, обнаружить тенденции в развитии регулирующих норм.

Появление института найма объясняется объективными факторами. Достаточно часто появляется ситуация, когда собственник имущества на какой-то период времени не испытывает необходимости в его использовании, но эта потребность может впоследствии возникнуть. Поэтому отчуждение вещи было бы неразумным. В то же время имеются лица, которые, не будучи собственниками подобной вещи, периодически нуждаются в ее использовании[[2]](#footnote-2).

В данном положении наиболее выгодным выходом для обеих сторон становится передача вещи во временное пользование.

О древности договора найма мы можем судить по тому, что находим в дошедших до нас источниках Древнего Египта, Древней Индии, Месопотамии ссылки о регулировании отношений по временному возмездному пользованию имуществом. К примеру, в расшифрованных папирусах и надписях на стенах пирамид Древнего Египта (наиболее ранние датируются II тыс. до н.э.) обнаружены соглашения о найме. В соответствии с ними арендовались рабочий скот (ослы), рабы, земельные участки, пожалованные фараоном. Также в имеющихся источниках мы находим жалобы на нарушение условий договора (наняли рабыню, которая оказалась больной и потому не справлялась с работой) и решение по этой жалобе (заменить рабыню на здоровую).

В "Драхмашастре", сборнике древнеиндийских этических правил, отдельные части которого относятся к середине I тыс. до н.э., присутствуют положения, регулирующие найм земли. Аренда именовалась «авакрита» (Гаутамы, П.3.39), «авакрайя» (Яджнавалкья, 11.238), «стома» (Нарада, IV.20-22). Кроме того, особо выделялись такие виды пользования землей за плату, как: «самбхога», «бхукти», «ятибхога»[[3]](#footnote-3).

В Законах царя Хаммурапи, появившихся около 1800 г. до н.э., имелось около 20 статей, направленных на регулирование арендных отношений[[4]](#footnote-4). Они касались найма земельных участков (полей), садов, жилого дома, речных судов, рабочего скота, повозок.

При аренде полей наемная плата обычно устанавливалась в натуральном выражении («из - полу или из третьей доли»). При этом отсутствие урожая по вине (по лености) нанимателя не освобождало последнего от внесения платы в размере, который вносят с соседних полей. Также было установлено правило, согласно которому арендатор нес все негативные последствия от случайной гибели урожая, включая сохранение обязанности выплаты арендной платы.

Отдельно была урегулирована передача в аренду невозделанных участков земли под поле или сад: в этих случаях арендная платы в первые годы не взималась.

В Законах проводилось разграничение простого найма судна и найма судна с корабельщиком (лицом, управляющим судном), была установлена

ответственность нанимателя за несобранность судна при простом найме судна только при наличии его вины, ограничивался размер наемной платы для указанных видов найма.

Когда в пользование передавались животные, то в зависимости от нанимаемого скота и целей аренды был жестко зафиксирован размер арендной платы. К примеру, плата за корову была на 25% ниже платы за вола.

Таким образом, в Законах Хаммурапи существовали специальные нормы, регулировавшие найм различного имущества, достаточно полно были разрешены вопросы о распределении прав, обязанностей и ответственности по договору найма.

Наиболее полно институт имущественного найма был разработан в Древнем Риме. В Институциях Гая (II в н.э.) есть упоминания о том, что уже в законах XII таблиц было предоставлено право на иск при невнесении наемной платы за вьючный скот.

Однако наиболее четкая система регулирования сложилась к началу нашей эры.

Аренда была включена в состав более крупного института найма (locatio-conductio), в который помимо собственно аренды вещей (locatio-conductio rerum) входили наем услуг (locatio-conductio operarum) и работ (locatio-conductio operis)[[5]](#footnote-5).

Предметом locatio-conductio rerum могли быть непотребляемые вещи и некоторые права (например, узуфрукт).

Наемная плата определялась обычно в денежной форме, и только для сельскохозяйственной аренды допускалось ее установление в натуральном выражении, то есть в виде части урожая.

Допускалось заключение договора locatio-conductio rerum на неопределенный срок, что подразумевало возможность расторгнуть его в любой момент по заявлению одной из сторон.

В обязанности наймодателя входило 1) своевременная передача вещи в пользование; 2) обеспечение нанимателю в течение всего срока действия договора возможности нормального и спокойного пользования вещью, включая проведение ремонта и предоставление защиты от притязаний третьих лиц; 3) нести все публичные повинности, связанные с вещью; 4) отвечать за недостатки вещи, возникшие до ее передачи нанимателю; 5) нести риск невозможности пользования вещью, возникшей по случайной причине; 6) возместить затраты на улучшения вещи, если они были необходимыми или хозяйственно целесообразными.

Наниматель был обязан: 1) платить условленную наемную плату, которая, как правило, вносилась при прекращении договора, но по соглашению сторон допускалось и предварительная уплата; 2) пользоваться вещью в соответствии с договором и хозяйственным назначением вещи; 3) отвечать за все повреждения и ухудшения вещи, возникшие по его вине; 4) по окончании договора незамедлительно вернуть вещь в надлежащем состоянии, в противном случае -возместить убытки.

Наличие договора locatio-conductio rerum позволяло нанимателю сдавать вещь в поднаем без согласия собственника. В то же время переход права собственности на вещь не влек автоматического перехода обязанностей наймодателя к новому лицу. Найм как институт обязательственного права не обременял имущество, однако давал арендатору возможность подать иск к бывшему собственнику.

Следует заметить, что уже в Древнем Риме было сформулировано правило, согласно которому договор найма считался возобновленным, если по истечении срока аренды продолжается фактическое пользование вещью нанимателем при отсутствии возражений наймодателя.

В ius civile помимо обязательственных выделялись и вещные права на чужую вещь. Наиболее близкими к locatio-conductio rerum институтами были личные сервитуты (узуфрукт, хобитаций и др.), суперфиций и эмфитевзис. Одним из наиболее важных отличий от найма вещей является предоставление их обладателям возможности подавать иски против любых нарушителей, чего были лишены наниматели по договору iocatio-conductio rerum.

Сформулированные в римском праве положения оказали значительное влияние на возникшие позже нормы, особенно в странах Западной Европы.

В дошедших до нас источниках древнерусского права найдено мало норм, регулирующих арендные отношения. Русская Правда и в Краткой, и в Пространной редакции почти не содержат статей, регулирующих обязательственные отношения. Одно положение, направленное на регулирование отношений по найму, было включено в Псковскую судную грамоту. Оно касалось возможности подачи иска съемщиком дома или части усадьбы к хозяину.

Профессор М.Ф. Владимирский-Буданов отмечал, что наем недвижимого имущества крестьянами часто соединялся с наймом в личное услужение и вел к временному ограничению личной свободы арендатора[[6]](#footnote-6).

Более подробно хотелось бы остановится на положениях об аренде, сложившихся к началу XX века в России.

В дореволюционной теории и практике был сформирован схожий с древнеримским подход к аренде[[7]](#footnote-7). К примеру, А.М. Гуляев, определял наем как «обоюдосторонний договор, в силу которого одна сторона обязуется предоставить другой стороне возможность пользоваться объектом, другая -денежное вознаграждение за пользование»[[8]](#footnote-8) и делил его по свойствам объекта на наем имущества, личный наем и подряд (заказ).

Нормативное понятие договора найма имущества было сформулировано в решении 1868 года № 248 гражданского кассационного департамента Правительствующего Сената: «наем имущества есть договор возмездный, в силу которого одна сторона предоставляет другой пользование своим имуществом на известный срок за условленное вознаграждение».

В качестве общепринятых терминов для обозначения аренды (имущественного найма) использовались также «снятие», «кортомное содержание», «оброчное пользование»[[9]](#footnote-9).

Существенными условиями данного договора признавались условие о предмете, сроке и цене договора (X том Свода Законов, часть 1-ая, Законы Гражданские, статья 1691).

Предметом договора могли быть недвижимое и непотребляемое движимое имущество, а также права. В соответствии со статьей 1710 Законов Гражданских в эти права входили:

а) права рыбной ловли:

б) права сборов с городских весов.

Стороны договора именовались хозяин и наемщик (наниматель, арендатор), причем признавалось, что в качестве хозяина мог выступать как собственник, так и пожизненный владелец.

Максимальные сроки аренды были установлены только для недвижимого имущества. Общим предельным сроком сдачи в аренду для недвижимости в соответствии с Законом от 15 марта 1911 года было 36 лет (до этого - 12 лет). Однако существовали исключения: для церковной недвижимости, наем которой, ограничивался 12 годами, для казенных земель в ряде случаев допускалось заключать договоры на срок до 99 лет и др. В то же время признавалось, что «сроки сдачи в наем движимых имуществ всецело зависят от договаривающихся сторон.»[[10]](#footnote-10).

Оплата по договору найма в большинстве случаев производилась в денежном выражении, но допускалось внесение платы определенной частью собранного урожая (найм «из полу»), оказанием различного рода личных услуг.

При неуплате наемного вознаграждения хозяин не имел права досрочно расторгнуть договор, если это прямо не предусмотрено договором, но мог в судебном порядке истребовать арендную плату.

Особую форму вознаграждения составлял найм «из выстройки», при котором наниматель «в течение установленного числа лет пользовался выстроенным зданием, а по прошествии срока все выстроенное поступило бы в собственность хозяина» (X том Свода Законов, часть 1-ая, Законы Гражданские, статья 1697).

С принятием Закона от 23 июня 1912 года договор найма из выстройки превратился «в срочное, продолжающееся не менее 36 и не более 99 лет, вещное право застройщика, возникающее при совершении крепостного акта»[[11]](#footnote-11).

Форма договора напрямую зависела от объекта аренды: для движимого имущества устанавливалась устная (словесная) форма, за исключением морских и речных судов (для них - письменная). Для недвижимости в основном существовала письменная форма (исключение составляли сделки по найму городских строений, а также земельных участков вне города, которые могли оформляться устно). Усложненная письменная форма (близкая к современной нотариальной) применялась для договоров аренды, предусматривающих получение арендной платы более чем за один год вперед.

В обязанности арендодателя входило:

1) предоставление нанятой вещи (если она не предоставлялась, то ее можно было истребовать по решению суда);

2) поддержание вещи в надлежащем состоянии. Обязанности арендатора составляли:

1) пользование вещью в соответствии с ее экономическим назначением:

2) предупреждение повреждений вещи в целях возврата имущества в надлежащем состоянии;

3) внесение арендной платы[[12]](#footnote-12).

За собственником сохранялось право свободного распоряжения сданной вещью, при этом при переходе права собственности договор аренды, как правило, оставался обязательным для нового владельца. В то же время за арендатором признавалось право передачи имущества в поднайм.

В качестве интересной особенности регулирования арендных отношений можно назвать то, что при порче нанятой движимой вещи по вине нанимателя вещь оставалась у последнего в собственности, а хозяину уплачивалась стоимость имущества.

В качестве особенности развития аренды можно указать следующее:

1. Сохранение общего понимания имущественного найма и основных положение, регулирующих его, без изменений.

2. Заметно появление тенденции по усилению защиты прав арендатора. Можно отметить, что многие дореволюционные положения и подходы относительно имущественного найма являются актуальными по сей день.

# 1.2 Понятие и признаки договора аренды

Следует отметить, что на сегодняшний день "аренда" и "имущественный найм" существуют как синонимы. Употребление в литературе и нормативных актах то одного, то другого термина связано не столько с различиями отдельных видов договоров, сколько со сложившейся практикой их наименования в определенных сферах[[13]](#footnote-13).

Стремление некоторых ученых разграничить понятия "аренды" и "имущественного найма", относя к "аренде" только договоры предпринимательского характера[[14]](#footnote-14), не нашло поддержку ни в теории, ни в законодательстве.

Поэтому в данном исследовании мы будем придерживаться общепринятого подхода и использовать термины «аренда» и «имущественный наем» при указании на договор в целом, а «прокат» и «лизинг» при изучении соответствующих видов аренды.

Это отличие, в частности, отмечал еще Г.Ф. Шершеневич[[15]](#footnote-15), проводя сравнение сложившегося в России подхода к договору аренды и принятого за рубежом.

Договор аренды (имущественного найма) в статье 606 Гражданского кодекса Российской Федерации определяется как соглашение, по котором «арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или временное пользование».

Общепринято считать договор аренды консенсуальным договором, «поскольку обязанность передать имущество и вносить плату возникает из достигнутого сторонами соглашения, а фактически эти действия совершаются после того, как соглашение состоялось».

Действительно, в целом договор аренды сформулирован в Гражданском кодексе как консенсуальный договор, однако нельзя не согласиться с мнением А.А. Иванова, что «договоры аренды транспортных средств обеих разновидностей сформулированы как реальные»[[16]](#footnote-16). К примеру, «по договору аренды (фрахтования на время) транспортного средства с экипажем арендодатель предоставляет арендатору транспортное средство за плату во временное владение и пользование и оказывает своими силами услуги по управлению им и по его технической эксплуатации» (ч. 1 ст. 632 ГК РФ), то есть, применяется формулировка не консенсуального, а реального договора.

Можно предположить, что это юридико-техническая ошибка законодателя, поскольку в ст. 198 Кодекса торгового мореплавания Российской Федерации уже говорится, что «по договору фрахтования судна на время (тайм-чартеру) судовладелец обязуется за обусловленную плату (фрахт) предоставить фрахтователю судно и услуги членов экипажа судна в пользование на определенный срок для перевозок грузов, пассажиров или для иных целей»[[17]](#footnote-17).

Отдельно следует отметить существование договоров, предусматривающих необходимость государственной регистрации, для придания им юридической силы. Их наличие не совсем вписывается в имеющуюся схему консенсуального договора.

На наш взгляд, соблюдение требования о государственной регистрации не является требованием к форме договора. Это особое условие действия договора. Конечно, государственная регистрация обычно предполагает наличие письменной формы, но, к примеру, в дореволюционный период в России допускалось заключать в устной форме договор найма земель между крестьянами с внесением записи в поземельную книгу. А сейчас устная форма сделки не препятствует регистрации в ГИБДД МВД РФ транспортных средств и номерных агрегатов[[18]](#footnote-18).

Кроме того, в Гражданском кодексе Российской Федерации в ст. 158 «Форма сделок» названы лишь устная и письменная (простая и нотариальная), а в ст. 434 «Форма договора» не выделяется форма, связанная «с государственной регистрацией». Другим доводом в пользу высказанной точки зрения можно считать то, что ч. 2 п. 1 ст. 434 ГК РФ допускается заключение договора в обусловленной сторонами форме, даже если законом такая форма и не требуется. Но в отношении государственной регистрации такое правило не приемлемо, так как только нормативно-правовой акт определяет круг сделок, подлежащих государственной регистрации.

Необходимость государственной регистрации договора лишает его признака консенсуальной сделки, поскольку одного согласия сторон договора не достаточно для его заключения. В то же время, данный договор не становится реальным, так как передача вещи как определяющий признак здесь не появляется.

Таким образом, мы сталкиваемся с необходимостью выделения третьего вида договоров - подлежащих государственной регистрации. В данную группу входят большинство договоров аренды недвижимости (за исключением аренды транспортных средств и аренды зданий и сооружений менее 1 года).

Несомненно, договор имущественного найма является возмездным договором, поскольку наниматель обязан уплачивать определенное вознаграждение арендодателю, даже если конкретный его размер не оговорен договором. Возмездность проявляться не только в уплате какой-либо денежной суммы, но и встречном предоставлении вещи, выполнении работ, оказании услуг и т.п.

В тех же ситуациях, когда в условиях договора закреплено освобождение от наемной платы, можно говорит об отсутствии арендных отношений, даже если производится возмещение коммунальных расходов. Имеет место договор ссуды, возлагающий, по общему правилу, обязанность по содержанию имущества на ссудополучателя (ст. 695 ГК РФ). При внесении платы за содержание вещи ссудодателю мы сталкиваемся с «сочетанием различных по своей природе договоров - договора по безвозмездной передаче имущества в пользование и договора на возмездное оказание услуг».

Договор аренды - это взаимный договор, так как «праву наймодателя на наемную плату и обязанности по передаче имущества в пользование соответствует обязанность нанимателя по внесению арендной платы и право требовать передачи ему в пользование имущества».

Среди черт имущественного найма в литературе называют:

а) предоставление имущества в пользование, либо владение и пользование, либо передача прав пользования;

б) временность (срочность) предоставления имущества[[19]](#footnote-19).

Следует отметить, что закон допускает существование договоров имущественного найма как исключительно связанных с пользованием имущества, так и направленных на владение и пользование вещью. Также, в связи с возможностью передачи правомочий пользования и владения не в полном объеме, допускается совместное владение и пользование вещью.

По общему правилу, плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью (ч. 2 ст. 606 ГК РФ).

По общему правилу, в отношении аренды транспортных средств заключение договоров субаренды, перевозки и иных договоров с подобными целями допускается без согласия наймодателя (статьи 638 и 647 ГК РФ). При аренде же предприятия наниматель вправе без согласия арендодателя продавать, обменивать, предоставлять во временное пользование либо взаймы материальные ценности, входящие в состав арендованного предприятия (ч. 1 ст. 660 ГК РФ).

Приведенные положения говорят о том, что аренда перестает быть обязательственно-правовым институтом, ограниченным передачей вещи в пользование и владение. Это в большей степени касается, как правильно отмечает А.А. Иванов, аренды, сопряженной с владением. Данный вывод подтверждается тем, что для защиты такой аренды в соответствии со статьей 305 Гражданского кодекса РФ могут применяться вещно-правовые иски[[20]](#footnote-20), в том числе против собственника вещи.

Наличие у аренды черт абсолютного права ранее уже отмечалось рядом ученых, исследовавших договор имущественного найма. О.С. Иоффе, помимо особенности защиты прав нанимателя, указывает, что «договор найма в пределах срока своего действия сохраняет силу и для нового собственника»[[21]](#footnote-21), то есть речь идет о сохранении договора аренды в силе при смене собственника, предусмотренной ныне статьей 617 Гражданского кодекса РФ. О том, что договор аренды «создает для нанимателя не только обязательственные (относительные) правомочия, но и права, носящие характер абсолютных»[[22]](#footnote-22).

Это, по мнению автора, с большой долей уверенности дает основания предполагать, что аренда имеет черты ограниченного вещного права. Подобную точку зрения высказывали еще российские дореволюционные ученые. М.М. Сперанский в изданной в 1859 году книге указывал, что «наемщик имеет право собственности на нанятое имущество, хотя и не в тех границах, как первоначальный собственник»[[23]](#footnote-23).

На наш взгляд, этот вопрос заслуживает более подробного рассмотрения.

Среди признаков вещных прав в литературе обычно выделяют следующие:

а) строго ограниченный законом круг этих прав[[24]](#footnote-24);

б) бессрочный характер этих прав;

в) объектом этих прав является индивидуально-определенная вещь;

г) вещным правам присуще право следования (то есть они сохраняются несмотря на смену собственника вещи);

д) требования, вытекающие из этих прав, подлежат преимущественному удовлетворению;

е) вещные права пользуются абсолютной защитой;

ж) характер и содержание этих прав определяется непосредственно законом, а не договором[[25]](#footnote-25).

Ю.К.Толстой привел достаточно убедительные доводы, о том, что большинство из приведенного перечня признаков не являются общими для всех вещных прав[[26]](#footnote-26), а закон закрепляет только два: право следования и абсолютный характер защиты (пункты 3 и 4 статьи 216 ГК РФ).

Не только аренда появляется в силу договора, для залога это является преимущественным основанием возникновения (п. 4 ст. 334 ГК РФ). Сервитут также может быть установлен по соглашению сторон (п. 3 ст. 274 ГК РФ).

Что касается исключительного договорного основания возникновения арендных прав, то можно привести пример перевода прав и обязанностей по заключенному договору в судебном порядке в соответствии со ст. 621 ГК РФ «Преимущественное право арендатора на заключение договора на новый срок». Также вступление в отношения по найму имущества для арендатора возможно в порядке наследования (п. 2 ст. 617 ГК РФ). Закон сохраняет прежний режим пользования (а это может быть и аренда) для покупателя недвижимого имущества, если земельный участок, на котором объект недвижимости расположен, не принадлежит продавцу (ч. 2 п. 3 ст. 552 ГК РФ).

Изменение объема прав арендатора вызвано спецификой договорного способа возникновения имущественного найма. Такое изменение мы можем встретить и при залоге (с передачей или без передачи заложенного имущества).

Используемые на практике договоры, подчиняясь общим правилам об аренде, имеют ряд особенностей, отражаемых в специальных нормах. Для регулирования арендных отношений важную роль имеет отнесение имущества к движимому или недвижимому. В зависимости от установления данного фактора решается вопрос о необходимости государственной регистрации договора (для недвижимого имущества она, как правило, является обязательной), о порядке расторжения договора, если он заключен без указания срока действия.

Помимо общего разделения договоров имущественного найма по объектам аренды, в Гражданском кодексе РФ проводится разграничение договоров заключаемых с указаниями срока аренды и без указания такового. В данном случае критерием выступает установление сторонами временных границ действия договора. В зависимости от этого по разному решается вопрос о возможности расторжения договора в одностороннем порядке: если для договоров с установленным сроком досрочное расторжение может иметь место по решению суда в случаях, оговоренных законом или договором (статьи 619 и 620 ГК РФ), то в договоре с неопределенным сроком каждая сторона вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имуществ за три месяца (ч.2 п. 2 ст. 610 ГК РФ).

Нужно отметить, Гражданский кодекс разделяет отдельные виды договоров аренды и аренду отдельных видов имущества (п. 3 ст. 610, п. 3 ст. 614, ст. 625 ГК РФ). А.А. Иванов высказал предположение, что «виды аренды - это те наиболее важные социально значимые случаи аренды, которые специально урегулированы в § 2-6 главы 34 ГК, аренда же отдельных видов имущества в ГК в форме самостоятельных параграфов не урегулирована. Могут существовать только отдельные нормы, которые применительно к тем или иным видам имущества изменяют общие правила § 1 главы 34. Причем эти нормы должны касаться лишь таких видов имущества, которые не служат основанием для выделения самостоятельных видов договора аренды (т.е. любых видов имущества, кроме транспортных средств; зданий и сооружений; предприятий)».

Сразу оговоримся, на наш взгляд, проводимое в Гражданском кодексе разграничение является не очень удачным и в определенной мере спорным, поскольку не имеет под собой большого практического и теоретического значения.

Подведем краткий итого изложенного.

1. Договор аренды связан с предоставлением нанимателю не только правомочий по владению и пользованию вещью, но и частичной передачей правомочий распоряжения.

2. Усиление защиты прав арендатора привело к появлению у аренды, связанной с владением имуществом, черт ограниченного вещного права.

3. Выделение в Гражданском кодексе Российской Федерации видов договора имущественного найма произведено по различным основаниям, что допускает появление коллизий при аренде отдельных видов имущества.

## 

# ГЛАВА 2 ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ АРЕНДЫ

# 2.1 Стороны и предмет договора аренды

Исследование имущественного найма было бы неполным без рассмотрения вопросов об участниках договорных отношений и предъявляемым к ним требованиям. Особенности субъектного состава влияют и на форму договора, и на многие его условия.

Сторонами в договоре аренды (имущественного найма) выступают арендодатель (наймодатель) и арендатор (наниматель).

Арендодателем, в соответствии со статьей 608 ГК РФ, может быть собственник имущества либо иное лицо, управомоченное законом или собственником сдавать имущество в аренду.

Так как сдача в аренду является формой распоряжения имуществом, то логично, что арендодателем должен выступать, в первую очередь, собственник вещи, то есть лицо, в чье субъективное право входит распоряжение имуществом (ст. 209 ГК РФ).

К иным лицам, управомоченным законом сдавать имущество в аренду, можно отнести, в первую очередь, субъектов права хозяйственного ведения: это государственные и муниципальные унитарные предприятия. Однако в отношении недвижимого имущества в соответствии со ст. 295 ГК РФ они могут осуществлять свое право по сдаче в наем только с согласия собственника имущества в лице его уполномоченного органа[[27]](#footnote-27), а в отношении движимого имущества они могут заключать договор аренды без согласия собственника на срок не более одного года.

Казенное предприятие, как субъект права оперативного управления, может передавать в аренду любое имущество только с согласия собственника (ст. 297 ГК РФ). Учреждение же может выступать в роли арендодателя только в отношении имущества, которое оно приобрело на доходы, полученные от предпринимательской деятельности, разрешенной учреждению его учредительными документами (ст. 298 ГКРФ).

Несмотря на то, что эта норма является императивной, другие законы допускают сдачу в аренду имущества, находящегося на праве оперативного управления учреждения. Так, ст. 39 Закона РФ от 10 июля 1992 года № 3266-1 «Об образовании» установлено, что передача «За образовательным учреждением в целях обеспечения образовательной деятельности в соответствии с его уставом учредитель закрепляет объекты права собственности (здания, сооружения, имущество, оборудование, а также другое необходимое имущество потребительского, социального, культурного и иного назначения), принадлежащие учредителю на праве собственности или арендуемые им у третьего лица (собственника)… Объекты собственности, закрепленные учредителем за образовательным учреждением, находятся в оперативном управлении этого учреждения…Образовательное учреждение вправе выступать в качестве арендатора и арендодателя имущества.»[[28]](#footnote-28).

Кроме того, в качестве иных лиц могут выступать субъекты, действующие на основании договоров комиссии или агентского договора.

В качестве и арендодателя, и арендатора могут выступать физические лица, юридические лица, муниципальные образования, государство (субъекты РФ и Российская Федерация). К ним предъявляются общие для всех субъектов гражданского права требования.

Гражданским законодательством уже долгое время подтверждается принцип равенства в имущественных правоотношениях как для российских граждан, так и для иностранных граждан и лиц без гражданства.

У юридических лиц как субъекта арендных отношений право- и дееспособность возникает одновременно с момента государственной регистрации.

Для определения объема правоспособности большое значение имеет отнесение юридических лиц к коммерческим или некоммерческим организациям. Гражданский кодекс РФ установил, что юридические лица, как правило, имеют специальную (целевую) правоспособность, и только коммерческие организации, не являющиеся унитарными предприятиями, обладают универсальной правоспособностью. Таким образом, некоммерческие юридические лица и унитарные предприятия (государственные и муниципальные) вправе заключать договоры аренды только в рамках предмета и целей их деятельности.

Так как ведение предпринимательской деятельности для некоммерческих организаций возможно только, когда это служит достижению целей, ради которых они созданы, и соответствует этим целям, то заключение договоров аренды, направленных на осуществление предпринимательской деятельности для них практически невозможно, если это не соответствует целям их деятельности, изложенным в учредительных документах.

К примеру, выступать в качестве арендодателя в договоре лизинга некоммерческие организации не могут, поскольку лизингодателем может быть только коммерческая организация[[29]](#footnote-29).

От имени Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований в гражданско-правовых отношениях выступают соответствующие государственные или муниципальные органы (ст. 125 ГК РФ).

В соответствии со статьей 114 Конституции Российской Федерации полномочиями по управлению федеральной собственностью принадлежат Правительству РФ. Постановлением от 10 февраля 1994 года №96 «О делегировании полномочий Правительства Российской Федерации по управлению и распоряжению объектами федеральной собственности» часть полномочий Правительства РФ, в том числе по передаче федерального имущества в аренду и предоставления согласия федеральным предприятиям на сдачу закрепленного за ними имущества, была передана Государственному комитету Российской Федерации по управлению имуществом (ныне, Федеральное агентство по управлению федеральным имуществом Российской Федерации[[30]](#footnote-30)).

Важное практическое и теоретическое значение имеет вопрос о предмете договора аренды. Под предметом в широком значении слова понимают то, по поводу чего заключен конкретный договор[[31]](#footnote-31). Применительно к аренде предметом традиционно признается тот объект материального мира, который передается во временное владение и пользование либо временное пользование.

Законодатель достаточно четко определил круг объектов аренды: «В аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи)» (ч. 1 п. 1 ст. 607 ГК РФ).

В качестве обязательного требования в п. 3 ст. 607 ГК РФ установлено, что в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передачи арендатору в качестве объекта аренды.

Исходя из этого можно согласиться с выводом, что предметом договора аренды выступают «индивидуально-определенные и непотребляемые вещи»[[32]](#footnote-32). Объекты гражданских прав, не являющиеся вещами, а также потребляемые вещи не должны быть предметом договора аренды. К примеру, имущественные права, деньги, расходные материалы, как правило, не могут быть объектом аренды, за исключением тех случаев, когда они входят в состав предприятия, как имущественного комплекса.

В отношении объектов найма действуют общие требования к оборотоспособности, установленные ст. 129 ГК РФ. Ограничение оборотоспособности производится по субъективному и объективному признакам[[33]](#footnote-33). В последнем случае речь идет о разрешительном порядке включения в оборот. Ограничение по субъективному признаку присутствуют, к примеру, в договоре аренды предприятия.

Под оборотоспособностью понимается возможность «отчуждаться или переходить от одного лица к другому на основании различных гражданско-правовых сделок и иных оснований, в результате универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным образом»[[34]](#footnote-34). Это определение, сформулированное А.П.Сергеевым, на наш взгляд, является более широким, чем используемое Е.А.Сухановым. Под оборотоспособностью он понимает «способность служить объектом имущественного оборота (различных сделок) и менять своих владельцев (собственников)»[[35]](#footnote-35). Уточнение, что под владельцами понимаются собственники, свидетельствует о том, что гражданский (имущественный) оборот состоит в смене собственников объектов гражданских прав. Таким образом, можно предположить, что гражданско-правовые сделки в отношении, например, вещей, не связанные с переходом права собственности (аренда без права выкупа), находятся вне гражданского оборота, что, по нашему мнению, абсолютно неверно.

Следует отметить еще одну особенность: Гражданский кодекс РФ говорит об оборотоспособности именно объектов гражданского права. Поэтому рассмотрение понятия оборотоспособность только применительно к вещам провоцирует появление мнения, что иные объекты находятся вне гражданского оборота.

Кроме общего ограничения в оборотоспособности ч. 2 п. 1 ст. 607 ГК РФ введено правило, по которому «законом могут быть установлены виды имущества, сдача которого в аренду запрещается или ограничивается». Это необходимо в силу того, что некоторые вещи могут принадлежать на праве собственности лишь определенным категориям лиц, поэтому «круг материальных объектов имущественного найма шире круга материальных объектов кyпли-пpoдaжи»[[36]](#footnote-36).

Следует отметить, что законом могут быть установлены особенности сдачи в аренду земельных участков и других обособленных природных объектов. Это правило, изложенное в п. 2 ст. 607 ГК РФ напрямую связано с п. 3 ст. 129 ГК РФ, которая гласит, что «земля и другие природные ресурсы могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому иными способами в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле и других природных ресурсов».

В рамках аренды допускается заключение консенсуального договора имущественного найма с условием сдать имущество в пользование нанимателю после изготовления или приобретения (например, договор лизинга).

Основной круг объектов может свободно передаваться в аренду, независимо от того, являются ли эти объекты движимым или недвижимым имуществом, предназначены ли для использования в производственной или предпринимательской целях либо для удовлетворения личных (бытовых, семейных) потребностей. Главное, чтобы они сохраняли свои натуральные свойства в процессе использования.

Общий вывод автора по данному вопросу таков:

1. Вступать в арендные отношения могут любые субъекты гражданского права. При этом физические лица в ряде случаев могут заключать договоры имущественного найма даже находясь в возрастной категории от 6 до 14 лет.

2. Несмотря на то, что Гражданский кодекс РФ ограничивает круг объектов аренды непотребляемыми вещами, в наем в некоторых случаях передаются объекты интеллектуальной собственности и имущественные права.

# 2.2 Заключение, изменение и расторжение договора аренды

По общему правилу, договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора (п. 1 ст. 432 ГК РФ).

К существенным условиям ч. 2 п. 1 ст. 432 Гражданского кодекса Российской Федерации отнесены условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение. Исходя из этого существенные условия можно разделить на нормативно-обязательные (требуемые в силу правовых актов) и индивидуально-обязательные (появляющиеся в договоре по требованию хотя бы одной из сторон). Количество нормативно-обязательных условий может колебаться от одного (договор бытовой аренды, в котором необходимо наличие условия о предмете) до десяти и более (договор бербоут-чартера). Индивидуально-обязательные условия теоретически в договоре могут и не присутствовать[[37]](#footnote-37).

Предметом договора аренды, как уже отмечалось, является имущество, передаваемое во временное владение и пользование или временное пользование.

Помимо предмета договора других существенных условий, общих для всех договоров аренды нет. Однако для отдельных видов аренды в законодательстве РФ установлены дополнительные существенные (необходимые) условия. К примеру, для аренды зданий и сооружений таким условием является размер арендной платы (ст. 654 ГК РФ).

Поскольку договор аренды является возмездным, выплата арендной платы признается обязательным атрибутом (требованием) данного договора. Однако, по общему правилу, конкретный размер наемной платы может быть и не указан в договоре, а определятся по условиям п. 3 ст. 424 ГК РФ: «В случаях, когда в возмездном договоре цена не предусмотрена и не может быть определена исходя из условий договора, исполнение договора должно быть оплачено по цене, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичные товары, работы или услуги».

Так общество с ограниченной ответственностью "Агентство "Имидж-Ресурс" (далее - общество) обратилось в Арбитражный суд Московской области с иском к муниципальному учреждению "Химки-СМИ" (далее - учреждение) об обязании последнего вернуть арендуемое оборудование для студии кабельного телевидения, а также о взыскании с ответчика 245000 рублей задолженности по арендной плате и 6101 рубль договорной неустойки и процентов за пользование чужими денежными средствами.

Судами установлено, что спорное оборудование после прекращения договора аренды находилось в пользовании у учреждения.

Согласно статье 622 Кодекса при прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором. Если арендатор не возвратил арендованное имущество или возвратил его несвоевременно, арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки[[38]](#footnote-38).

И наконец, по соглашению сторон в арендном договоре может быть предусмотрено и другое соотношение между неустойкой и убытками, т.е. могут быть взысканы или неустойка, или одни убытки, что соответствует уже изложенному принципу зачетного характера неустойки.

Таким образом, в части 3 ст. 622 ГК РФ налицо приоритет договорной ответственности сторон, что соответствует главной идее законодателя об утверждении принципа свободы договора в договорном праве России (ст. 421 ГК РФ).

В законе или договоре аренды может быть предусмотрено, что арендованное имущество переходит в собственность арендатора по истечении срока аренды или до его истечения при условии внесения арендатором всей обусловленной договором выкупной цены (п. 1 ст. 624 ГК). Если условие о выкупе арендованного имущества не предусмотрено в договоре аренды, оно может быть установлено дополнительным соглашением сторон, которые при этом вправе договориться в любой момент о зачете ранее выплаченной арендной платы в выкупной цене (п. 2 ст. 624 ГК)[[39]](#footnote-39).

Для определения порядка, условий и сроков внесения арендной платы используются порядок и сроки, обычно применимые при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах (ст. 614 ГК РФ).

В отличие от этого общего порядка ст. 654 для договора аренды зданий и сооружений размер арендной платы должен быть предусмотрен в договоре под угрозой признания договора незаключенным.

Для аренды участков лесного фонда установлен, кроме того, и минимальный предельный срок -1 год.

Следствием установления предельного срока является то, что при заключении договора аренды на срок, превышающий установленный в законе, договор считается заключенным на предельный срок, а при истечении этого предельного срока договор автоматически прекращается (п. 3 ст. 610 ГК РФ),

Продолжение арендных отношений после истечения предельного срока влечет последствия, предусмотренные п. 2 ст. 621 ГК РФ: «договор считается заключенным на условиях прежнего договора на неопределенный срок», если иные правила не установлены действующим законодательством РФ.

Для договора аренды, как и для других гражданско-правовых договоров, применяются общие правила о форме сделок с некоторыми особенностями. Может использоваться устная, простая письменная и нотариальная форма договора.

В ст. 609 ГК РФ подтверждается общее требование о необходимости письменной формы, когда хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо. В то же время договоры между физическими лицами должны заключаться в письменной форме при сроке аренды более одного года. По мнению автора, достаточно спорна позиция В.В. Витрянского, нашедшего в п. 1 ст. 609 «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 минимальный размер оплаты труда, и только в случаях установленных законом, - независимо от суммы сделки (ст. 161)»[[40]](#footnote-40). Мы считаем, что ст. 609 ГК РФ только дополняет, вводит новые требования к форме договора исходя из сроков аренды, сохраняя ранее установленные. К тому же, в Гражданском кодексе РФ нигде прямо не говорится о неприменении положений о форме сделок к договору аренды.

Вне зависимости от срока договора и цены договора установлена обязательная письменная форма для договора проката (п. 2 ст. 626 ГК РФ), договоров аренды транспортных средств с экипажем и без экипажа (ст.ст. 633 и 643 ГК РФ) и др.

Более того, основываясь на ч. 3 п. 1 ст. 160 ГК РФ, гласящей, что «законом, иными правовыми актами и соглашением сторон могут устанавливаться дополнительные требования, которым должна соответствовать форма сделки», во второй части Гражданского кодекса РФ введена необходимость заключать договор аренды зданий и сооружений в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (п. 1 ст. 650 ГК РФ). Такое же требование установлено к договору аренды предприятия (п. 1 ст. 658 ГК РФ).

Особое правило введено в отношении договоров аренды с правом выкупа. Они должны заключаться в форме, предусмотренной для договоров купли-продажи такого имущества (п. 3 ст. 609 ГК РФ).

По общему правилу, установленному п. 1 ст. 433 ГК РФ, договор считается заключенным с момента получения отправителем оферты акцепта. В то же время для договоров, подлежащих государственной регистрации, момент прохождения государственной регистрации будет считаться датой его заключения (п. 3 ст. 433 ГК РФ).

В соответствии со ст. 164 ГК РФ государственной регистрации подлежат сделки с недвижимым имуществом. В число этих сделок согласно п. 2 ст. 609 ГК РФ входят и договоры аренды недвижимого имущества, если иное не установлено законом.

Это дополнительное правило действует для договоров аренды зданий и сооружений, аренды предприятий, аренды земельных участков и т.п. Не подлежит государственной регистрации аренда транспортных средств, отнесенных к недвижимому имуществу (статьи 633 и 643 ГК РФ), аренда зданий и сооружений на срок менее одного года (п. 2 ст. 651 ГК РФ). Следует обратить внимание на не очень удачную формулировку п. 2 ст. 651 ГК РФ: «Договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации». Отмена государственной регистрации договоров аренды зданий и сооружений сроком менее одного года здесь только подразумевается.

Как и другие гражданско-правовые сделки, договоры имущественного найма в большинстве случаев заключаются по усмотрению самих субъектов, желающих вступить в арендные отношения. При этом можно выделить две стадии, которые проходит договор при его заключении: это оферта и акцепт.

Предложение лица признается офертой, когда оно, во-первых, содержит четко выраженное намерение лица заключить договор, во-вторых, включает в себя, как минимум, все условия договора, признаваемые существенными или необходимыми для данного рода договоров в силу закона или иного нормативного акта. Направление предложения конкретным, известным оференту лицам, по мнению автора, нельзя признать обязательным требованием к оферте, так как в этом случае мы имеем дело с публичной офертой (п. 2 ст. 437 ГК РФ). Оферта может исходить как от потенциального арендодателя, так и от возможного арендатора.

Оферент считается «свободным» от своего предложения либо с момента получения отказа адресата, либо по прохождении нормально необходимого срока для ответа.

Акцептом является положительный ответ о заключении договора на условиях, предложенных оферентом. Он может состоять в предоставлении письменного или устного ответа (в частности, возврат подписанного договора) либо, в ряде случаев, в совершении действий, направленных на исполнение условий предложенного договора, к примеру, в уплате авансом арендной платы.

Любые дополнения или изменения к предложению оферента являются отказом от оферты (даже если они направлены к выгоде лица, сделавшего предложение о заключении договора), но в то же время считаются новой офертой (ст. 443 ГК РФ).

Заключение договора аренды возможно путем установления двусторонних контактов, когда одна из предполагаемых сторон договора обращается непосредственно к другой. Это достаточно распространенный способ, а иногда и единственно приемлемый. К примеру, договор проката заключается либо по инициативе арендатора, который обращается непосредственно в прокатную организацию, либо по инициативе арендодателя, когда он выступает с публичной офертой.

Кроме того, можно выделить способы заключения договора на торгах или по итогам торгов. Различие между этими видами состоит в том, что в первом случае уже присутствует проект договора, и по итогам торгов подписывается протокол, имеющий силу договора. Во втором случае предметом торгов является право на заключение договора, который должен будет подписан сторонами позже (п. 5 ст. 448 ГК РФ).

Любой возможный арендодатель может выступить в качестве инициатора проведения торгов, однако чаще всего к этой форме прибегают государственные и муниципальные образования. Следует заметить, что арендатор, исходя из смысла ст. 449 ГК РФ, не должен проводить торги на право заключения договора с участием нескольких потенциальных арендодателей, поскольку их проведение обусловлено наличием вещи в собственности или обладанием какого-либо имущественного права. Он может, разве что, выставить на конкурс какое-нибудь имущество в качестве предполагаемой арендной платы.

Торги могут проводиться в форме конкурсов и аукционов. При аукционе победителем будет являться лица, предложившее наиболее высокую цену (арендную плату). Победителем конкурса будет признано лицо, предложившее лучшие условия (к примеру, по срокам освоения арендованного земельного участка, по участию в развитии инфраструктуры, по наиболее удачному архитектурно-планировочному решению[[41]](#footnote-41), по максимизации размера годовой арендной платы[[42]](#footnote-42) и др.).

Гражданский кодекс допускает проведение как открытых, так и закрытых по составу участников торгов (п. 1 ст. 448 ГК РФ). Однако, на практике, проведение закрытых торгов для заключения договора аренды не очень целесообразно. Встречается проведение закрытых конкурсов[[43]](#footnote-43), когда конкурсная комиссия определяет его участников, но чаще всего проводятся открытые торги, когда любой желающий, выполняющий условия участия в торгах, может стать претендентом на заключение договора аренды. В ряде случаев торги могут быть только открытыми (например, в статье 6 Порядка организации проведения торгов (аукционов, конкурсов) по продаже гражданам и юридическим лицам земельных участков, расположенных на территориях городских и сельских поселений, или права их аренды указано, что торги являются открытыми по составу).

Аукционы, помимо того, что могут быть открытыми и закрытыми по составу участников, также могут быть открытыми и закрытыми по форме подачи заявления по цене. В первом варианте участники устно заявляют в определенном порядке свои предложения по цене (размеру арендной платы) в присутствии других участников. Победителем будет признано лицо, последним поднявшее цену.

Во втором варианте участники заранее в закрытых конвертах направляют свои предложения по цене (размеру арендной платы), а комиссия позже выбирает из них наиболее высокое. В этом случае есть вероятность того, что предложения двух или более участников будут равными, и тогда победителем станет лицо, чья заявка была подана раньше.

Как уже отмечалось, стороны, заключая договор аренды, действуют добровольно, основываясь на обоюдном интересе. Можно согласиться с мнением С.Э. Жилинского, что «заключение договора в обязательном порядке есть исключение из гражданско-правового принципа о свободе договора»[[44]](#footnote-44). Но в ряде случаев, закон устанавливает обязанность заключить договор найма. Такая ситуация, к примеру, возникает при договоре проката, который в силу п. 3 ст. 626 ГК РФ является публичным договором, что означает, что прокатная организация (наймодатель) при наличии возможности сдать имущество в аренду обязана заключить данный договор (ч. 2 п. 3 ст. 426 ГК РФ). Такое же правило действует в отношении победителя или организатора торгов, если кто-либо из них уклоняется от подписания протокола или договора (ч. 2 п. 5 ст. 448 ГК РФ).

Кроме того, обязательным для арендодателя будет заключение договора найма с субарендатором при прекращении основного договора аренды. Арендодатель может отказаться от заключения, если он не давал согласия на сдачу имущества в поднайм, а такое согласие в силу закона или договора было необходимо, либо если основной договор аренды являлся ничтожным (п.п. 1 и 2 ст. 618 ГК РФ).

Также наймодатель должен заключить договор аренды с нанимателем по истечении срока договора, когда последний обладает преимущественным правом на заключение договора на новый срок (ст. 621 ГК РФ).

На взгляд автора, необходимо затронуть вопрос о применении положений ст. 445 ГК РФ «Заключение договора в обязательном порядке» к вышеприведенным ситуациям. Указанная статья, в частности, предусматривает возможность лицу, получившему оферту, дать ответ об акцепте или об отказе в акцепте в течение 30 дней со дня получения оферты. Применение этих правил к публичному договору во многом дезавуирует значение института публичного договора. К примеру, прокатная организация, используя эту норму, может «на законном основании» оказывать предпочтение одному лицу перед другим, рассматривая их оферты в более длинные или короткие сроки в рамках 30 дней.

Поэтому в законе было бы желательно установить, что заключение публичного договора должно осуществляться немедленно при обращении заинтересованного в этом лица.

Основанием совершения ряда договоров аренды может быть наличие соответствующих решений государственных или муниципальных органов. К примеру, предоставление в аренду участков лесного фонда на срок от одного года до пяти лет допускается производить без проведения торгов на основании решений органов государственной власти субъектов Российской Федерации о заключении соответствующего договора, передача в аренду вагонов железными дорогами осуществляется на основании разрешения Министерства путей сообщения Российской Федерации, передача объектов, находящихся в федеральной собственности без проведения торгов возможна на основании решений Президента Российской Федерации и т.д.

Интересы стабильности договорных связей требуют неизменности устанавливаемых отношений. Однако постоянно меняющаяся экономическая обстановка подчас требует корректировки этих отношений, а иногда и их полного прекращения. В исключительных случаях такую корректировку может проводить правовой акт, имеющий силу закона (когда это указано в нем самом - ч. 2 ст. 422 ГК РФ). Иные правовые акты, имеющие меньшую юридическую силу, не могут напрямую изменять установленный договором порядок распределения прав и обязанностей. Это положение должно уменьшить ранее существовавшую практику безграничного вмешательства государственных органов любого уровня в установившиеся гражданско-правовые отношения.

По общему правилу, изложенному в п. 1 ст. 450 ГК РФ, расторжение и изменение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено Гражданским кодексом РФ, другими законами или договором. Примером случая, когда расторжение договора происходит в одностороннем порядке в соответствии с Гражданским кодексом РФ является отказ от договора аренды, заключенного на неопределенный срок (ч. 2 п. 2 ст. 610 ГК РФ).

Расторжение или изменение договора возможны при отсутствии соглашения сторон по решению суда в случаях существенного нарушения договора другой стороной либо в иных случаях, предусмотренных Гражданским кодексом РФ, другими законами или договором.

В Гражданском кодексе подобные правила содержит ч. 1 ст. 613 и ст.ст. 619 и 620 ГК РФ. Для арендодателя расторжение по решению суда возможно, когда арендатор:

1) пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями;

2) существенно ухудшает имущество;

3) более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату;

4) не производит капитального ремонта имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки в тех случаях, когда в соответствии с законом, иными правовыми актами или договором производство капитального ремонта является обязанностью арендатора.

До заявления требований о досрочном расторжении договора наймодатель должен направить арендатору письменное предупреждение о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок (ч. 7 ст. 619 ГК РФ). Поскольку данное правило носит императивный характер, то контрагенты не могут отменить его своим решением.

Досрочное расторжение договора аренды в одностороннем порядке по инициативе арендатора может производиться по решению суда, когда:

1) арендодатель не предоставляет имущество в пользование арендатору либо создает препятствия пользованию имуществом в соответствии с условиями договора или назначения имущества;

2) преданное арендатору имущество имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены арендодателем при заключении договора, не были заранее известны арендатору и не должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора;

3) арендодатель не производит являющийся его обязанностью капитальный ремонт имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки;

4) имущество в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования;

5) при заключении договора арендодатель не предупредил о всех правах третьих лиц на сдаваемое в аренду имущество.

Стороны своим соглашением могут установить и иные основания для расторжения договора аренды в одностороннем порядке по инициативе нанимателя.

Помимо этого. Гражданским кодексом РФ впервые введено правило, по которому изменение и расторжение договора могут иметь место в связи с существенным изменением обстоятельств (ст. 451 ГК РФ).

Ярким примером существенного изменения обстоятельств является резкое падение курса рубля в тех случаях, когда размер арендной платы устанавливается в какой-либо конвертируемой валюте (валютная привязка). При этом за один день арендная плата может вырасти в несколько раз.

При установлении существенного изменения обстоятельств суд расторгает договор, а если установит, что расторжение противоречит общественным интересам или повлечет для сторон ущерб, значительно превышающий затраты, необходимые для исполнения договора на измененных судом условиях, то производит внесение соответствующих поправок в договор (п. 4 ст. 451 ГК РФ).

Приняв решение о расторжении или изменении договора, стороны совершают его в той же форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов, договора или обычаев делового оборота не вытекает иного (п. 1 ст. 452 ГК РФ).

В отношении государственной регистрации изменения или расторжения договора такого правила Гражданским кодексом не введено, однако, учитывая, что принятому позднее закону основаниями для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество и сделок с ним являются не только договоры, но и другие сделки в отношении недвижимого имущества[[45]](#footnote-45), то и изменение, и расторжение договора, являющиеся сделками, также подлежат государственной регистрации.

Особым случаем изменения договора аренды является продолжение пользования имуществом арендатором по окончании срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя. П. 2 ст. 621 Гражданского кодекса РФ устанавливает, что в данной ситуации договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

По нашему мнению, некорректно говорить о возобновлении договора «на тех же условиях», так как не продолжает действовать старый договор в прежнем объеме в отношении срока. Мы не сохраняем ранее действовавший договор, а получаем модифицированный. При этом изменения вносятся не в той же форме, в какой заключался договор аренды, а путем совершения конклюдентных действий со стороны арендатора (продолжение пользования имуществом) и молчания со стороны арендодателя (он не препятствует пользованию и не заявляет о намерении изъять вещь у арендатора).

Подводя итог изложенному, можно отметить следующее:

1. Заключение договора аренды может происходить в любых формах, предусмотренных гражданским законодательством России, как путем двусторонних переговоров, так и путем проведения торгов.

2. Существующие положения ст. 460 ГК РФ о публичном договоре находятся в противоречии с правилами о заключении договора в обязательном порядке, изложенными в ст. 445 ГК РФ. Поскольку публичный договор в большей мере отвечает интересам потребителей, нормам об этом договоре следует отдать предпочтение в применении, уточнив, что заключение договора происходит по обращению заинтересованного лица к соответствующей коммерческой организации.

3. Если по окончании срока договора аренды наниматель при отсутствии возражений наймодателя продолжает пользоваться вещью, то имеет место не возобновление договора, а заключение нового.

# 2.3 Права, обязанность и ответственность сторон договора аренды

Права и обязанности сторон взаимно корреспондируют - существование определенного права у одной стороны неразрывно связано с обязанностью другой. Часть прав и обязанностей сторон установлена в законодательстве и не может быть скорректирована соглашением сторон (к примеру, обязанность по передаче имущества или по внесению арендной платы), другие хотя и регулируется законодательством, но могут быть перераспределены по соглашению сторон (например, обязанность по содержанию имущества), третьи появляются, только если это прямо установлено соглашением сторон (чаще всего, это право на выкуп арендованного имущества).

В п. 1 ст. 611 ГК РФ данная обязанность сформулирована как необходимость «предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества».

Предоставление может состоять в передаче имущества арендатору во владение и пользование, либо в допуске арендатора к пользованию нанятым имуществом. Передачей вещи считается указание места нахождения, символическое действие (например, передача ключей). Она может сопровождаться составлением документа о передаче (ст. 655 ГК РФ).

АЛ. Иванов обоснованно сделал вывод о том, что арендатор вправе истребовать от арендодателя «передачи принадлежностей (документов) и (или) возмещения убытков»[[46]](#footnote-46), а требование о расторжении договора в данном случае не могут быть заявлены. Расторжение допускается только в ситуации, когда использовать вещь без принадлежностей невозможно, затруднительно либо неэффективно. При этом арендатор вправе взыскать и причиненные убытки.

Основное назначение принадлежности - «обслуживать главную вещь, выполняя функции по сохранению формы и технического состояния последней, устранению в ней конструктивных недостатков, регулировке, созданию повышенной комфортности и др.»[[47]](#footnote-47).

В связи с этим принадлежность следует отличать от составных (комплектующих) частей вещи, а также от запасных частей главной вещи.

Под составными частями обычно понимают такие детали вещи, «которые связаны с ней конструктивно независимо от того, что главная вещь может функционировать и без этих деталей». Запасные части представляют собой аналоги составных частей вещи и предназначены для замены в случае их выхода из строя. Предоставление запасных частей вещи производится только если это оговорено в договоре или нормативном акте, в то время как комплектующие должны в обязательном порядке быть переданы арендодателем арендатору в составе взятого внаем имущества. В противном случае считается, что вещь предоставлена с недостатками.

Предоставление имущества должно производиться в срок, указанный в договоре аренды, а если этот срок не указан, то в разумный срок (п. 3 ст. 611 ГК РФ). Под разумным сроком понимается реально выполнимый срок. К примеру, если для договора бытового проката передача вещи может иметь место практически сразу за заключением договора, то для хозяйственного проката при необходимости получать согласованное имущество со склада арендодателя срок увеличивается на время оформления вещи.

Однако в некоторых ситуациях это правило не может быть применено в договоре аренды. В частности, это происходит в случае перехода права собственности на арендуемую вещь от арендодателя к третьему лицу. Несмотря на правило ст. 617 ГК РФ, гласящее, что переход права собственности на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды, в ст. 398 ГК РФ установлено, что право отобрания «отпадает, если вещь передана третьему лицу, имеющему право собственности». У арендатора остается лишь право требования возмещения убытков.

Определение места передачи вещи подчиняется требованиям ст. 316 Гражданского кодекса РФ «Место исполнения обязательства»: она осуществляется в месте, определенном правовыми актами, или согласованном сторонами, или явствующим из обычаев делового оборота. Если место предоставления не определено, то передача недвижимого имущества будет производиться в месте нахождения недвижимого имущества, Для движимого имущества будет играть роль, выступает ли арендодатель в качестве предпринимателя или нет. В первом случае передача будет осуществляться в месте изготовления или хранения имущества, а во втором - по месту жительства (месту нахождения) должника.

В соответствии со ст. 613 ГК РФ арендодатель при заключении договора обязательно должен уведомить арендатора о наличии прав третьих лиц на передаваемую в наем вещь.

В определенных случаях на арендодателя возлагается обязанность по проведению текущего ремонта и содержанию сданного внаем имущества. Это касается, прежде всего, случаев аренды транспортных средств с экипажем. Но и в этом случае не затрагиваются вопросы оплаты расходов, связанных с коммерческой эксплуатацией транспортных средств, которые лежат на арендаторе.

Как правило, именно арендодатель должен производить капитальный ремонт переданного в аренду имущества.

Такой ремонт состоит «в замене и восстановлении основных составных частей, элементов вещи в связи с их износом или разрушением»[[48]](#footnote-48) и имеет целью сохранение целостности вещи и ее стоимости. Нормативное определение можно найти в Постановлении Госкомстата РФ от 14.07.1995 № 101 «Об утверждении формы федерального государственного статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов и инструкции по ее заполнению»: «Капитальным ремонтом машин, оборудования и транспортных средств считается такой вид ремонта с периодичностью свыше одного года, при котором, как правило, производятся полная разборка агрегата, замена или восстановление всех изношенных деталей и узлов, ремонт базовых и других деталей и узлов, сборка, регулирование и испытание агрегата. При капитальном ремонте зданий и сооружений производятся смена изношенных конструкций и деталей или замена их на более прочные и экономичные, улучшающие эксплуатационные возможности ремонтируемых объектов»[[49]](#footnote-49).

Обязанность по проведению капитального ремонта возложена на арендодателя в п. 1 ст. 616 ГК РФ. Это общее правило может быть изменено нормативными актами или соглашением сторон. В частности, в Гражданском кодексе РФ для ряда договоров аренды установлена обязательность по проведению капитального ремонта не арендодателем, а арендатором. Это, к примеру, аренда транспортных средств без экипажа и аренде предприятия.

При аренде объектов, относимых к основным средствам, в хозяйственной деятельности капитальный ремонт проводится, в основном, за счет амортизационных отчислений от стоимости имущества. Капитальный ремонт может производиться и за счет дополнительных средств, превышающих размер амортизационных отчислений.

Капитальный ремонт бывает комплексным, когда он затрагивает объект в целом, и выборочным, когда ремонтируются отдельные конструктивные элементы, части объекта[[50]](#footnote-50).

Проведение капитального ремонта может быть плановым, заранее установленным соглашением сторон или обязательными для них правилами, и аварийным, вызванным неотложной необходимостью.

Перечень работ, относимых к капитальным, определяется в отношении различных объектов с учетом существующей нормативно-технической документации, как правило, по соглашению сторон. Последнее необходимо в силу ряда причин.

1. Ремонту, в том числе капитальному, подлежат только рукотворные объекты, то есть созданные человеком. Не каждый объект аренды подлежит капитальному ремонту. Например, в отношении животных, природных объектов не применяется понятие ремонт, а используется понятия «лечение», «восстановительные, хозяйственные, мелиоративные работы».

2. Ремонт некоторых объектов в технической документации именуется как профилактический, аварийный, восстановительный и др.[[51]](#footnote-51), так что установить, является ли он капитальным или нет сразу невозможно.

3. Даже в отношении объектов, достаточно полно урегулированных в плане проведения ремонтов, разработанных и изученных (в частности, здания и сооружения), имеются проблемы в применении на практике имеющихся правил, что связанно с быстро протекающим старением технических, производственных требований.

В связи с этим в спорных случаях возможно передать рассмотрение вопроса в соответствующий суд[[52]](#footnote-52).

Сказанное выше, по мнению автора, говорит о настоятельной необходимости для сторон договора аренды не только согласовать распределение бремени ведения капитального ремонта, но и определить конкретный перечень этих работ.

Тесно связана с перечисленными обязанность арендодателя по возмещению расходов арендатора по улучшению имущества. Под улучшением нанятого имущества понимают «произведенные арендатором изменения в его состоянии, которые влекут повышение его производственно-экономического потенциала или стоимости»[[53]](#footnote-53). При этом речь идет именно об улучшении, то есть о дополнительном увеличении основных характеристик объекта аренды, а не о восстановлении состояния имущества, как при ремонте.

Ст. 623 ГК РФ предусмотрено возмещение арендодателем расходов на улучшение при наличии трех условий:

1) арендатор произвел неотделимые улучшения, то есть такие усовершенствования, изъятие которых без ущерба для арендованного имущества при его возврате арендодателю невозможно. Ущерб может выражаться как в физическом повреждении имущества, так и в лишении его возможности эксплуатировать по назначению;

2) произведенные улучшения осуществлялись с согласия арендодателя. Это соглашение может быть прямо выражено в договоре, либо дано арендодателем позже. В таком согласии должны быть указаны объем и характер допускаемых улучшений, в противном случае можно предполагать, что разрешены любые улучшения, не меняющие назначение арендованного имущества.

Возмещение улучшений, произведенных без согласия арендодателя возможно лишь в случаях, прямо указанных в законе. К примеру, без его согласия арендатор вправе вносить изменения в состав арендованного имущественного комплекса, проводить его реконструкцию, расширение, техническое перевооружение, увеличивающее его стоимость (ч. 2 ст. 660 ГК РФ);

3) улучшения должны производиться за счет собственных средств арендатора. Любые улучшения, произведенные за счет амортизационных отчислений являются собственностью арендодателя.

Стоимость произведенных улучшений должна определяться по соглашению сторон. В случае спора суд имеет право применить правила п. 3 ст. 424 ГК РФ об определении цены. Но, на наш взгляд, установленное возмещение не должно быть меньше реальных затрат на проведение улучшений, если только они не были недобросовестно или неразумно завышены арендатором.

Дополнительной обязанностью арендодателя в некоторых случаях является обязанность по страхованию. В частности, по договору фрахтования на время он должен застраховать транспортное средство и (или) застраховать ответственность за ущерб, который может быть причинен третьим лицам в связи с его эксплуатацией, если это страхование необходимо в силу закона или договора (ст. 637 ГК РФ).

Обязанности по предоставлению вещи в надлежащем состоянии, предупреждении о правах третьих лиц на арендованное имущество, по непрепятствованию пользованию имуществом носят императивный характер, как и предоставление экипажа и содействие в защите прав. Остальные обязанности входят в число диспозитивных и могут по соглашению сторон быть возложены на арендатора.

Среди обязанностей арендатора необходимо назвать обязанность принять имущество от арендодателя. Это «кредиторская обязанность, являющаяся условием выполнения обязанности должника по передаче имущества». Несвоевременная приемка имущества влечет последствия, установленные ст. 406 ГК РФ: арендодатель получает право на возмещение убытков, вызванных просрочкой арендатора в приемке имущества.

Приемка нанятого имущества подразумевает не просто получение объекта аренды во временное владение и пользование, но и проведение осмотра имущества или проверку его исправности (п. 2 ст. 612 ГК РФ), а в необходимых случаях также подписания документа о передаче объекта (п. 1 ст. 655 ГК РФ).

При не совершении действий арендатором по осмотру или проверке нанятого имущества с арендодателя снимается ответственность за те недостатки, которые могли быть при этом обнаружены. Уклонение от подписания акта о приемке или иного подобного документа, когда это необходимо, вообще рассматривается как отказ от исполнения обязанности по приемке арендованного имущества.

Главным, основным правом арендатора является право пользоваться объектом аренды, но одновременно в его обязанность входит надлежащее пользование арендованной вещью.

Под надлежащим пользованием следует понимать применение нанятого имущества «в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, в соответствии с назначением имущества» (п. 1 ст. 615 ГК РФ).

Если характер пользования определен специальными правилами или инструкциями, наниматель обязан их соблюдать[[54]](#footnote-54).

При существенном нарушении арендатором сроков внесения арендной платы арендодатель в соответствии с п. 5 ст. 614 ГК РФ вправе потребовать от арендатора досрочного внесения арендной платы в установленный арендодателем срок. При этом арендодатель не вправе требовать досрочного внесения арендной платы более чем за 2 срока подряд. На наш взгляд, это разовая мера оперативного воздействия[[55]](#footnote-55), которую арендодатель вправе применить при существенном нарушении сроков платежей.

Г.С. Шапкина предположила, что «под существенным нарушением следует понимать неоднократную либо длительную задержку внесения арендной платы»[[56]](#footnote-56). Но при таком подходе две просрочки арендных платежей по одному дню при ежемесячных расчетах уже дают арендодателю право требовать досрочной выплаты. Кроме того, не следует забывать, что при невнесении арендной платы более двух раз подряд по истечении установленного договором срока арендодатель вправе расторгнуть договор досрочно (ч. 4 ст. 619 ГК РФ)[[57]](#footnote-57).

На случай несвоевременной уплаты арендной платы стороны вправе установить в договоре неустойку. Так, между Комитетом по управлению имуществом г. Тольятти и ТОО ПКФ "Лада-Асако", г. Тольятти, 19 апреля 2003 года был заключен договор №107/1447 об аренде нежилых помещений. В пункте 4.2.1 указанного договора устанавливалась ответственность за несвоевременное внесение арендной платы - пени в размере 0,7% неуплаченной суммы за день просрочки. Поскольку арендатор несвоевременно вносил арендную плату, арендодатель потребовал уплаты пени. Спор был передан в Арбитражный суд Самарской области. Решением от 21.10.2005 года требования арендодателя были удовлетворены[[58]](#footnote-58).

По окончании срока действия договора аренды, а если он заключен без указания срока, то по истечении установленного законом или договором срока после предупреждения контрагентом об отказе от договора, арендатор обязан возвратить арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором (п. 1 ст. 622 ГК РФ). Договором, к примеру, может быть установлено, что имущество должно быть отремонтировано, без износа и т.п.[[59]](#footnote-59) Под нормальным понимается износ, который арендованное имущество понесло бы при обычном его использовании по назначению, определенном договором, в течении срока действия последнего.

Возврат представляет собой передачу имущества от арендатора обратно арендодателю. Как правило, он совершается с соблюдением тех же требований, что и предоставление имущества нанимателю. Так, в соответствии со ст. 664 ГК РФ возврат предприятия производится:

а) без передачи прав арендатора, полученных на основании разрешения (лицензии) на занятие соответствующей деятельностью;

б) с предварительным уведомлением кредиторов предприятия;

в) с составление передаточного акта.

Вещь возвращается со всеми принадлежностями и документами, которые были переданы вместе с ней арендатору. Передача производится в месте, указанном правовыми актами или договором. Если оно не определено, и не может быть установлено из обычаев делового оборота или существа обязательства, то применяются правила статьи 316 ГК РФ «Место исполнения обязательства». На практике, во многих случаях возврат движимого имущества производится арендатором в месте нахождения арендодателя, т.е. кредитора. Поскольку сомнительно признание такого положения в качестве обычаев делового оборота, то, по нашему мнению, необходимо в законодательном порядке установить данный порядок возврата для ряда договоров, в частности, для проката.

Отсутствие четкого регулирования правила о месте возврата объекта аренды, пожалуй, позволяет сохранить институт возобновления договора на неопределенный срок, предусмотренный ст. 621 ГК РФ, поскольку со стороны арендатора присутствует явное нарушение обязанности по возврату вещи. Его можно оправдать только тем, что возврат должен происходить в месте жительства (нахождения) арендатора.

Если наниматель не возвратил арендованное имущество либо возвратил его позже установленного срока, то арендодатель имеет право потребовать внесения арендной платы за все время просрочки (ч. 2 ст. 622 ГК РФ). Когда арендная плата не покрывает понесенных арендодателем убытков, то он вправе потребовать их возмещения. Кроме того, если договором аренды предусмотрена неустойка за несвоевременный возврат имущества, то арендодатель взыскивает убытки сверх суммы неустойки, если договором не предусмотрено иное, при этом за арендодателем сохраняется право на получение арендной платы.

Арбитражным судом Самарской области 12 октября 2005 года было рассмотрено дело №А55-221/05 по иску ОАО "Нефтемаш", г. Сызрань к Дирекции строящегося завода медицинского оборудования, г. Сызрань о взыскании платы за пользование имуществом после прекращения договора аренды. В заседании было установлено, что после прекращения действия договора аренды ответчик продолжал пользоваться имуществом, невзирая на возражения истца. В соответствии со ст. 622 ГК РФ требования ОАО «Нефтемаш» были полностью удовлетворены[[60]](#footnote-60).

Право арендатора не может быть реализовано, если арендодатель больше не собирается заключать договор аренды на используемое имущество, либо арендодатель желает заключить договор ссуды в отношении указанной вещи. Но если после отказа в заключении договора аренды на новый срок, но в течении одного года со дня истечения срока договора заключил договор аренды с новым лицом, арендатор получает альтернативные права: либо потребовать перевода на себя прав и обязанностей арендатора по заключенному договору и возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор аренды, либо только возмещение таких убытков (ч. 3 п. 1 ст. 621 ГК РФ).

Для обоснования требований арендатор обязан представить в соответствующий суд документы, подтверждающие намерение арендодателя сдать другому лицу имущество ранее находившееся в аренде по договору, срок которого истек, или доказывающие передачу этого имущества в аренду другому контрагенту. Кроме того, истец (арендатор) должен доказать, что он не нарушал условий договора аренды, и дать согласие возобновить договор аренды на условиях, на которых арендодатель заключил договор аренды с новым арендатором[[61]](#footnote-61).

Как ранее отмечалось, арендатор заключает договор аренды, испытывая необходимость в каком-либо имуществе. Поскольку иногда потребность носит постоянный характер, а не временный, арендатор может быть заинтересован в получении данной вещи в собственность.

Гражданский кодекс РФ позволяет совершить переход права собственности в рамках действующего договора аренды. Условие о передаче этого права может быть как включено в текст договора имущественного найма, так и появиться в течение срока аренды (но не после окончания действия договора). Переход права собственности приводит к прекращению аренды в соответствии со ст. 413 ГК РФ: совпадением должника и кредитора в одном лице.

Арендованное имущество может перейти в собственность арендатора по истечении срока аренды или до его истечения при условии внесения арендатором всей обусловленной договором выкупной цены (п. 1 ст. 624 ГК РФ). Если же договором право на выкуп не предусмотрено, то стороны имеют право ввести его дополнительным соглашением сторон. Законом даже допускается, что ранее выплаченная арендная плата будет зачтена в выкупную цену.

В целях предупреждения таких ситуаций было бы целесообразно дополнить ст. 625 ГК РФ пунктом следующего содержания: «Если иное не установлено договором, уплачиваемая арендная плата включается в счет выкупной цены».

Выкуп арендованного имущества на сегодняшний день признан в качестве одного из способов приватизации государственного и муниципального имущества[[62]](#footnote-62) возможность выкупа нередко предусматривается при лизинговых отношениях.

Не каждый договор аренды может содержать условие о выкупе нанятого имущества. Законом могут быть установлены случаи запрещения выкупа арендованного имущества (п. 3 ст. 624 ГК РФ).

# ГЛАВА 3 ОСОБЕННОСТИ ОТДЕЛЬНЫХ ВИДОВ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

# 3.1 Аренда движимого имущества

Прокат представляет собой краткосрочный наем имущества, при котором предмет проката (найма) многократно используется различными нaнимaтeлями.

Предоставление имущества по договору проката традиционно рассматривалось и в научной литературе[[63]](#footnote-63), и в нормативных актах в рамках обязательств по бытовому обслуживанию населения. Данный договор выделялся в Гражданском кодексе РСФСР 1964 года исключительно как бытовой прокат с отсылкой к правилам, устанавливаемым типовыми договорами бытового проката[[64]](#footnote-64).

Хотя договор проката относится к числу договоров на передачу имущества в пользование, в ряде нормативных актов его включают в число договоров на оказание услуг. Получается, что обязанность по передаче имущества отрывается от самого имущества и существует в виде услуги (определенного рода деятельности). Исходя из этого в Общероссийский классификатор услуг населению ОК 002-93, утвержденный Постановлением Госстандарта РФ от 28 июня 1993 года №163, имеется подраздел «Услуги предприятий по прокату».

По договору проката арендодатель, осуществляющий сдачу имущества в аренду в качестве постоянной предпринимательской деятельности, обязуется предоставить арендатору движимое имущество за плату во временное владение и пользование (п. 1 ст. 626 ГК РФ).

Особенностью проката является то, что объектом аренды является только движимое имущество (движимые вещи). Это могут быть как бытовые приборы, музыкальные инструменты, спортивный инвентарь, легковые автомобили, так и измерительная техника, производственное оборудование и др. По договору проката могут передаваться кинофильмы, видеокассеты, компьютерные, аудио- и видеодиски, литература и т.п. при условии, что в качестве арендодателя не выступает автор или иное лицо, являющееся обладателем авторских или смежных прав, поскольку передаются в аренду материальные носители (вещи) - копии произведений.

В качестве арендодателя выступает специальный субъект - лицо, которое осуществляют сдачу в прокат в качестве постоянной предпринимательской деятельности. Им может быть как коммерческая организация, так и индивидуальный предприниматель[[65]](#footnote-65). Но сделки по сдаче имущества внаем должны занимать в их деятельности постоянное место. Осуществление разовой сделки проката не составляет. В то же время, во многих случаях предоставление имущества производится не в качестве основной деятельности: бани предоставляют напрокат банное белье, полотенца и др., высокоразрядные гостиницы обязаны обеспечивать прокат предметов культурно-бытового назначения, аптеки осуществляют прокат медицинского оборудования, коммерческие организации, оказывающие ритуальные услуги, обязаны обеспечивать прокат похоронных принадлежностей и т.п.

В качестве арендатора в договоре проката могут выступать физические и юридические лица, государство и муниципальные образования.

При заключении договора бытового проката арендаторами могут быть только физические лица. В зависимости от арендуемого имущества к ним могут предъявляться дополнительные требования. К примеру, для получения напрокат автомобиля арендатор обязан предоставить удостоверение на право вождения[[66]](#footnote-66).

Договор проката является публичным договором (п. 3 ст. 626 ГК РФ). Поэтому арендодатель при наличии технических возможностей не вправе отказать никому в заключении договора, а также оказывать кому-либо предпочтения. Условия по договору проката должны быть равными для всех арендаторов, за исключением тех, для кого законами и иными правовыми актами установлены льготы. Договор проката будет публичным и в тех случаях, когда он заключается для удовлетворения личных потребностей, так и когда арендованное имущество используется для предпринимательских целей.

Предмет проката передается во владение и пользование арендатору. Он не должен оставаться в обладании арендодателя. Это условие прямо вытекает из сформулированного в Гражданском кодексе определения договора. В связи с этим не должны признаваться прокатом договоры, в которых пользование осуществляется арендатором без получения правомочия владения.

Прокат ни при каких обстоятельствах не должен носить бессрочный характер. Максимальный предельный срок установлен в п. 1 ст. 627 ГК РФ в 1 год. К договору проката не применяются правила о возобновлении на неопределенный срок. Поэтому, даже когда арендатор по истечении установленного договором аренды срока продолжает пользоваться имуществом без возражений арендодателя, и наниматель, и наймодатель утрачивают право на защиту своих интересов на основании договора. Из этого следует, что если арендодатель обратиться в соответствующий суд для взыскания арендной платы, то он должен ссылаться для обоснования своих требований не на прекративший свое действие договор, а на ч. 2 ст. 622 ГК РФ.

Арендатору в данном договоре не предоставляется преимущественное право на возобновление договора на новый срок. В то же время арендатор обладает правом отказаться от договора проката в любое время, предупредив об этом письменно арендодателя не менее чем за десять дней (п. 3 ст. 627 ГК РФ). Указанное правило является исключением не только для аренды, в общих положениях которой установлен подобный порядок исключительно для договоров, заключенных на неопределенный срок, но и для договоров в целом, так как расторжение договора допускается, как правило, по соглашению сторон (п. 1 ст. 450 ГК РФ).

На наш взгляд, законодатель, предоставляя приведенное право арендатору в императивной форме, скорее всего, направлял его на защиту интересов граждан-потребителей, забыв о том, что помимо бытового проката существует и предпринимательский. В последнем случае арендатор, являющийся предпринимателем, получает определенное преимущество над арендодателем, не являясь такой «слабой» стороной, как гражданин-потребитель. Если учесть, что при этом у арендатора имеется право на возврат арендной платы, то результатом для наймодателя станут значительные финансовые потери. Такая перспектива не может не сдерживать развитие предпринимательского проката в России.

К договору проката установлено требование письменной формы, что является изъятием из правила п. 1 ст. 609 ГК РФ (в отношении физических лиц). Для договоров бытового проката применяются бланки, установленной формы[[67]](#footnote-67).

Отдельные особенности присущи объему прав и обязанностей сторон, что объясняется как публичным характером проката, так и профессиональным статусом арендодателя. В частности, в дополнительные обязанности арендодателя входит (ст. 628 ГК РФ):

проверка исправности сдаваемого в аренду имущества в присутствии арендатора;

ознакомление арендатора с правилами эксплуатации имущества либо выдача ему письменных инструкций о пользовании этим имуществом.

Перечисленные обязанности не являются новыми для договора проката[[68]](#footnote-68), но они впервые нашли закрепление в нормативном акте такой силы.

Ряд обязанностей появляется для наймодателей, предоставляющих имущество по договору бытового проката. Это, например, доведение до потребителя информацию о своем режиме работы, информация о передаваемом имуществе и т.д.

В случае предоставления некачественного имущества, которое мешает или исключает пользование имуществом, арендодатель должен в 10-дневный срок со дня заявления арендатора или в меньший срок, если он установлен договором, отремонтировать имущество на месте или предоставить в надлежащем состоянии другое аналогичное имущество (п. 1 ст. 629 ГК РФ). Право выбора способа устранения недостатков принадлежит арендодателю[[69]](#footnote-69), хотя выбор во многом зависит от характера имеющихся недостатков.

Арендная плата устанавливается только в виде определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно (п. 1 ст. 630 ГК РФ). Таким образом. Гражданский кодекс РФ не предполагает применение иных форм арендной платы для договора проката, кроме денежной.

Наемная плата вносится только за время фактического нахождения имущества у арендатора, и при досрочном возврате имущества арендодатель обязан вернуть излишне уплаченную часть.

Важной особенностью договора проката, призванной в определенной мере компенсировать большой объем требований к арендодателю, является предоставляемая ст. 630 Гражданского кодекса РФ возможность взыскать в бесспорном порядке задолженность по арендной плате на основании исполнительной надписи нотариуса. Следует заметить, что законодатель сохранил существовавший ранее порядок.

В договоре проката проведение и текущего, и капитального ремонтов возложено на арендодателя (ст. 631 ГК РФ). Это положение действует даже, когда необходимость ремонта возникла по вине арендатора, к примеру, из-за нарушений правил эксплуатации и содержания имущества. В этом случае наниматель обязан возместить стоимость ремонта и транспортировки имущества (ст. 629 ГК РФ).

Договор аренды транспортного средства - это гражданско-правовой договор, по которому арендатору за плату предоставляется транспортное средство во временное владение и пользование[[70]](#footnote-70).

В Гражданском кодексе РФ данный договор выделен исходя из особого объекта аренды, которым является транспортное средство.

В Общероссийском классификаторе основных фондов к транспортным средствам отнесены средства передвижения, предназначенные для перемещения людей и грузов: железнодорожный подвижной состав; подвижной состав водного транспорта; подвижной состав автомобильного транспорта; подвижной состав воздушного транспорта; подвижной состав городского транспорта; средства напольного производственного транспорта, а также транспортные средства прочих видов. К последним могут быть отнесены транспортные средства со специализированными кузовами, назначением которых является транспортировка грузов и людей (например, автоцистерны, молоко-, цементо-, муковозы).

Автомобили и прицепы автомобильные и тракторные, вагоны железнодорожные специализированные и переоборудованные, основным назначением которых является выполнение производственных или хозяйственно-бытовых функций, а не перевозка грузов и людей (передвижные электростанции, передвижные трансформаторные установки и т.п.), считаются передвижными предприятиями соответствующего назначения, а не транспортными средствами, и подлежат учету как здания (по аналогии с соответствующими стационарными предприятиями) или оборудование.

Применительно к аренде мы находим понятие транспортного средства у А.А.Иванова, который определяет его как «техническое устройство по перевозке грузов, пассажиров и багажа, движущееся в пространстве»[[71]](#footnote-71).

На основании имеющихся нормативных актов можно сделать вывод, что к транспортным средствам обычно относят свободно перемещающиеся механические устройства, как оборудованные двигателем (автомобили, самолеты, локомотивы, теплоходы, космические корабли и др.), так и необорудованные таковым (велосипеды, прицепы, баржи, вагоны и др.). Кроме того, выделяются устройства, непосредственно направляемые обслуживающим персоналом, (к примеру, автомобили, тепловозы) и управляемые опосредованно, через другое транспортное средство (железнодорожные вагоны, прицепы и т.п.).

Помимо Гражданского кодекса положения, регламентирующие аренду транспортных средств исходя из отнесения их к различным видам транспорта, содержатся в Кодексе торгового мореплавания РФ 1999 года. Уставе железнодорожного транспорта РФ 2003 года, Федеральном законе РФ «О железнодорожном транспорте в Российской Федерации» 2003 года, Воздушном кодексе РФ 1997 года, а также в принятых в соответствии с перечисленными документами подзаконных актах по отдельным видам транспорта. Но приведенные акты не используют общего понятия «транспортное средство», а применяют отраслевые термины: воздушное судно, подвижной состав, судно и др.

Во многих случаях заключение договора аренды транспортных средств (независимо от условия по предоставлению экипажа) предполагает получение арендатором лицензии на осуществление определенной деятельности на транспорте (к примеру, по перевозке грузов на коммерческой основе).

Главное отличие аренды с экипажем (его конституирующий признак) состоит в предоставлении арендодателем услуг по управлению и технической эксплуатации транспортного средства. Если изменение других условий договора (например, по содержанию транспортного средства) не меняет его сути, то исключение условия о предоставлении экипажа автоматически переводит его в разряд договоров аренды без предоставления услуг по управлению и технической эксплуатации.

Предоставление услуг по управлению невозможно в отношении транспортных средств, эксплуатируемых без экипажа: грузовых вагонов, цистерн, прицепов и т.п.

Услуги по управлению и технической эксплуатации оказывают члены экипажа, являющиеся работниками арендодателя (ст. 635 ГК РФ), в объеме, обеспечивающим нормальную и безопасную эксплуатацию транспортного средства. Экипаж должен быть укомплектован в соответствии с обязательными для сторон требованиями и принятой практикой эксплуатации транспортного средства, что включает в себя как предоставление необходимого количественного и качественного состава членов экипажа, так и соответствие их квалификации установленным требованиям[[72]](#footnote-72). Поскольку недоукомплектование экипажа может повлечь запрет на эксплуатацию транспортного средства, то арендатор вправе потребовать возмещения убытков требовать досрочного расторжения договора в связи с созданием препятствий пользованию имуществом в соответствии со ст. 620 ГК РФ.

Следует отметить, что договором аренды может быть предусмотрен более широкий спектр услуг, предоставляемых нанимателю (п. 1 ст. 635 ГК РФ). Г.С.Шапкина правильно отмечает, что эти дополнительные услуги «выходят за рамки технической эксплуатации»[[73]](#footnote-73). Это, например, может быть предоставление экскурсионного обслуживания при аренде транспортного средства в туристических целях.

Как правило, расходы по оплате услуг членов экипажа и их содержание производится ардодателем, что, естественно, влияет на размер арендной платы. Однако допускается передача обязанностей по содержанию и по оплате услуг на арендатора.

По общему правилу, обязанность по страхованию транспортного средства и гражданско-правовой ответственности возлагается на арендодателя, если это необходимо в силу закона или договора. Такая необходимость, например, появляется в отношении воздушного судна при получении свидетельства эксплуатанта.

На арендодателя возлагается обязанность по поддержанию транспортного средства в надлежащем состоянии, включая проведение текущего и капитального ремонта, а также предоставление необходимых принадлежностей, то есть, арендодатель полностью отвечает за состояние транспортного средства в течение всего срока аренды, если договором не предусмотрено иное.

На арендатора возлагается обязанность по несению расходов по коммерческой эксплуатации транспортного средства, включая оплату топлива, иных расходуемых материалов, сборов. В торговом мореплавании сюда, в частности, включаются оплата бункера, портовых, канальных, лоцманских сборов и т.п.

Аренду транспортного средства без экипажа иногда именуют «чистой» по арендой. В данном подвиде аренды после передачи транспортного средства наймодателем практически все обязанности лежат на арендаторе.

Наниматель в течение всего срока аренды должен поддерживать транспортное средство в исправном состоянии, проводить текущий и капитальный ремонт (ст. 644 ГК РФ). Однако, если, например, выявлены скрытые недостатки, то их устранение лежит на арендодателе.

Наниматель своими силами осуществляет управление транспортным средством, а также его техническую и коммерческую эксплуатацию (ст. 645 ГК РФ). В данном случае «своими силами» означает, что управление и эксплуатация могут производиться либо лично арендатором, либо его работниками, либо лицами, привлеченными арендатором по гражданско-правовым договорам. Возможен вариант, когда экипаж арендодателя перенанимается арендатором, то есть переходит в его полное подчинение по всем вопросам, как коммерческой, так и технической эксплуатации транспортного средства.

Во всех перечисленных случаях состав экипажа и его квалификация должны отвечать обязательным для сторон правилам и условиям договора, а также не противоречащим им требованиям обычной практики эксплуатации транспортного средства данного вида и условиям договора.

В отличие от аренды транспортных средств с экипажем при аренде без экипажа ответственность перед третьими лицами за вред, причиненный транспортным средством, его механизмами, устройствами, оборудованием, несет не арендодатель, а арендатор как владелец этого объекта (ст. 648 ГК РФ).

Договор аренда транспортных средств не отменяет возможность сторон ввести в соглашение условие о выкупе транспортного средства.

# 3.2 Аренда недвижимого имущества

По договору аренды здания или сооружения арендодатель обязуется передать во временное владение и пользование или во временное пользование арендатору здание или сооружение (п. 1 ст. 650 ГК РФ).

Не проводя различия между понятиями «здание» и «сооружение» и не раскрывая их содержания. Гражданский кодекс РФ признает эти объекты недвижимым имуществом (п. 1 ст. 130 ГК РФ), права и сделки с которым подлежит государственной регистрации (п. 1 ст. 131 ГК РФ).

В нормативных актах к зданиям относят архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных воздействий и пр.) для труда, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей. Здания имеют в качестве основных конструктивных частей стены и крышу.

Объектом является каждое отдельно стоящее здание. Если здания примыкают друг к другу и имеют общую стену, но каждое представляет собой самостоятельное конструктивное целое, их считают отдельными объектами.

Отдельно выделяются жилища (жилые строения) как здания, предназначенные для постоянного проживания. Они включают в себя также передвижные щитовые домики, плавучие дома, прочие здания (помещения), используемые для жилья, а также исторические памятники, идентифицированные в основном как жилые дома.

К сооружениям относятся инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства путем выполнения тех или иных технических функций, не связанных с изменением предмета труда, или для осуществления различных непроизводственных функций.

Основными документами на здания и сооружения являются паспорт технического учета (технический паспорт), формируемый БТИ, поземельная книга, документы, свидетельствующие о принадлежности объектов (договоры о передаче имущества, свидетельства о вступлении в наследство и т.д.). Право собственности на них подтверждается свидетельством установленного образца, выдаваемым органом по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В.Н.Литовкин отмечает, что поскольку объектом государственной регистрации недвижимости может быть как единый объект учета, состоящий из расположенных на одном земельном участке основного и служебного строений и сооружений, так и только здание без вспомогательных (служебных) строений под самостоятельным порядковым номером по улице, то при втором варианте объектом аренды может быть только это здание или его часть, а в первом - это может быть и весь комплекс, и его отдельные составные элементы, и даже их части. В.В. Витрянский, отмечает, что при аренде зданий и сооружений не применяется ряд общих правил об аренде, но «в отношении аренды нежилых помещений какие-либо специальные правила в кодексе отсутствуют, поэтому на указанные правоотношения общие правила о договоре аренды распространяются в полном объеме»[[74]](#footnote-74).

В литературе высказывались точки зрения, что договор найма жилого помещения является разновидностью имущественного найма либо только коммерческий найм жилого помещения подчиняется правилам договора аренды[[75]](#footnote-75). Разумеется, первоначально найм жилья существовал в рамках института аренды, однако на сегодняшний день данный договор выделен в самостоятельный институт гражданского права и регулируется главой 35 ГК РФ, в которой даже нет ссылок на применение норм об аренде к найму жилого помещения (допускается, как ранее отмечалось, только аренда жилья юридическими лицами в целях предоставления для проживания гражданам)[[76]](#footnote-76). Отличительными особенностями договора найма жилого помещения являются: нанимателем выступает гражданин; объект используется только для проживания граждан; договор независимо от срока не подлежит государственной регистрации; к регулированию данных отношений дополнительно применяются положения жилищного законодательства.

Форма договора аренды зданий (сооружений) твердо определена Гражданским кодексом РФ. Как и при купле-продаже недвижимости, требуется составление одного документа, подписанного обеими сторонами договора. Иные варианты простой письменной формы (обмен письмами, телеграммами и т.п.) недопустимы. Нарушение требований к форме влечет недействительность договора (п. 1 ст. 651 ГК РФ).

Договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее одного года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента регистрации (п. 2 ст. 651 ГК РФ). Формулировка закона уточняется п. 2 ст. 609 ГК РФ, который гласит, что «договоры аренды недвижимого имущества подлежат государственной регистрации, если иное не установлено законом». К сожалению, следует отметить, что положение, изложенное в ст. 651 ГК РФ, прямо не исключило действия ст. 609 ГК РФ, как это было сделано в договоре аренды транспортных средств (статьи 633 и 643 ГК РФ). Поэтому автор, присоединяясь к принятой в литературе точке зрения, что законодатель хотел установить необходимость регистрации договоров зданий (сооружений), заключаемых на срок от одного года и более[[77]](#footnote-77), считает полезным в случае сохранения данного правила изменить формулировку п. 2 ст. 651 ГК РФ и изложить ее, например, в следующем виде: «Не подлежит государственной регистрации договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок менее 1 года. Данное правило не применяется, если договор аренды здания или сооружения сопряжен с передачей в пользование земельного участка».

Так как для договора аренды зданий и сооружений условие о сроке не является существенным, то для договоров, заключенных на неопределенный срок, правило о регистрации не может быть применено. Также оно легко обходится при заключении договора аренды сроком на один год, предусматривающего автоматическую пролонгацию на тот же срок при отсутствии возражения сторон.

Достаточно интересное и обоснованное мнение высказано О.Гутниковым, который считает, что в соответствии со статьей 26 Федерального закона РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» регистрации подлежит не только договор аренды зданий и сооружений, но и право аренды, причем на регистрацию права не распространяется правила ст. 651 ГК РФ о предельных сроках, подлежащих регистрации. Таким образом, на практике могут существовать два варианта государственной регистрации: только права аренды (обременения) и одновременно договора аренды и права аренды[[78]](#footnote-78). Если с регистрацией договора связано возникновение права аренды, то регистрация самого права предоставляет возможность защиты при переходе имущества от одного лица к другому в результате универсального правопреемства.

Учитывая все ранее изложенное, автор считает необходимым сохранить государственную регистрацию договоров аренды зданий или сооружений независимо от срока, упростив процедуру регистрации.

При аренде здания (сооружения) к существенным в силу закона условиям отнесен размер арендной платы (п. 1 ст. 654 ГК РФ). В случае отсутствия согласованного в письменном виде условия о размере наемной платы договор считается незаключенным.

Размер арендной платы обычно зависит от места расположения здания или сооружения, от характера деятельности арендатора, от технических характеристик передаваемых зданий или сооружений и т.п. Учет всех этих параметров особенно характерен для сдачи в аренду государственных и муниципальных объектов.

В Гражданском кодексе РФ в п. 2 ст. 654 отмечено, что если договором не определено иное, в счет арендной платы включается и плата за пользование земельным участком, на котором расположено здание (сооружение).

Особенностью исполнения договора аренды здания (сооружения) является необходимость составления передаточного акта или иного документа о передаче, подписанного сторонами. Именно с этого момента обязанность по передаче вещи считается исполненной, если иное не установлено действующим законодательством или договором.

Уклонение от подписания этого акта законом приравнивается к отказу от исполнения договора и влечет равнозначные последствия. Данное положение действует как в отношении передачи имущества арендатору, так и возврата его арендодателю.

В качестве краткого вывода по данному вопросу можно указать, что договор аренды зданий и сооружений, являющихся недвижимым имуществом, подлежит более жесткому государственному контролю, который выражается в государственной регистрации данного рода договоров. Освобождение от такой регистрации сделок, заключаемых на срок менее 1 года, может привести к ослаблению этого контроля, и, кроме того, позволяет не применять указанное требование к договорам аренды заключенным без указания срока. Поэтому высказывается предложение об исключении из статьи 651 ГК РФ второго пункта, вводящего такое исключение.

# 3.3 Договор лизинга как особый вид аренды

Обычно под лизингом понимают имущественные отношения, при которых одна организация (пользователь) обращается к другой (лизинговой компании) с просьбой приобрести необходимое имущество и передать его ей во временное пользование[[79]](#footnote-79).

В широком значении под лизингом следует понимать весь комплекс возникающих имущественных отношений, связанных с передачей имущества во временное пользование на основе его приобретение и последующей сдачи в долгосрочную аренду[[80]](#footnote-80). Именно в такой трактовке лизинг вошел в обиход и используется в зарубежной и отечественной теории и практике.

В Федеральном законе РФ «О лизинге» под лизингом понимают и сам договор, и «вид инвестиционной деятельности по приобретению имущества и передаче его на основании договора лизинга физическим и юридическим лицам за определенную плату, на определенный срок и на определенных условиях, обусловленных договором, с правом выкупа имущества лизингополучателем».

В экономической литературе лизинг определяют как особую форму финансирования товаропроизводителей для приобретения материально-технических средств[[81]](#footnote-81), занимающую промежуточное положение между кредитованием и прямым инвестированием[[82]](#footnote-82). Отталкиваясь от этого, отмечается, доля лизинга в объеме инвестиций в экономику России в 1997 году составила[[83]](#footnote-83).

В наиболее обобщенной форме лизинг, с позиции экономической науки, представляется собой продажу машин и оборудования потребителям с отсрочкой платежа[[84]](#footnote-84).

Ряд ученых рассматривают лизинг как форму экономических отношений, которая представляет собой целую совокупность хозяйственных операций. В нее входят такие обязательные элементы, как купля-продажа, аренда, а также могут включаться заем, поручение, гарантия, обслуживание и т.д.[[85]](#footnote-85)

В Гражданском кодексе РФ «финансовая аренда» и «лизинг» применяются как синонимы, так что, на наш взгляд, было бы корректнее применять термин «финансовая аренда», а не «финансовый лизинг», поскольку слово «лизинг» является не переводом, а звуковой калькой соответствующего английского термина, обозначающего аренду (to lease)[[86]](#footnote-86).

В литературе выделяется несколько различных классификаций лизинга: по составу участников; по типу имущества; по степени новизны объекта лизинга; по степени окупаемости имущества; в зависимости от условий амортизации; по степени окупаемости и условиям амортизации; по объему обслуживания; в зависимости от сектора рынка; по отношению к налоговым и амортизационным льготам; по характеру лизинговых платежей; по видам лизинговых платежей; по степени финансового участия лизингодателя; в зависимости от особенностей учета; в зависимости от условий прекращения лизинговых договоров; по наличию различного рода гарантий и т.п.[[87]](#footnote-87).

Большое значение в регулировании лизинговых отношений играет договор финансовой аренды.

По договору финансовой аренды (договору лизинга) арендодатель обязуется приобрести в собственность указанное арендатором имущество у определенного им продавца и предоставить арендатору это имущество за плату во временное владение и пользование для предпринимательских целей (ч. 1 ст. 665 ГК РФ.).

Федеральный арбитражный суд Поволжского округа по этому вопросу отметил[[88]](#footnote-88), что согласно представленным документам сторонами был заключен договор финансового лизинга, и в счет исполнения обязательств по данному договору лизингодатель на основании устной заявки лизингополучателя закупил у организации сельскохозяйственное оборудование, переданное лизингополучателю по акту приемки - передачи.

Согласно условиям договора лизинга в день его заключения стороны подписали два приложения за № 1, в одном из которых согласованы ассортимент объектов лизинга и количество сельскохозяйственной техники, подлежащей поставке по данному договору. Во втором документе, обозначенном как приложение к акту приемки - передачи, согласованы условия, сроки и порядок расчетов лизингополучателя за технику. Как отмечает кассационная инстанция, указанные обстоятельства не противоречат нормам права, установленным ст. ст. 665, 666 и 668 ГК РФ. Кроме того, заключение и исполнение сторонами договора лизинга подтверждаются также и счетом - фактурой с расшифровкой платежей, платежными поручениями, которыми ответчик частично перечислил задолженность за сельскохозяйственное оборудование, указав наименование платежей - "Стоимость объекта лизинга".

Таким образом, учитывая изложенные обстоятельства, суд посчитал, что доводы заявителя о заключении между сторонами договора купли - продажи, а не лизинга и поэтому отсутствии у него обязательства по уплате лизинговых платежей и пени за просрочку их оплаты не основаны на материалах дела.

Определяя лизинг как долгосрочную аренду (от 6 месяцев до нескольких лет) машин, оборудования, средств транспорта с последующим выкупом арендуемого имущества за счет периодических платежей в виде арендной платы, Э.Э.Коган, тем не менее, не согласен с тем, что в основе лизинга лежит имущественный найм, и считает, что это самостоятельный вид договора[[89]](#footnote-89). Эту же точку зрения поддержал и Е.А. Суханов, указывая на многосторонний характер отношений при лизинге[[90]](#footnote-90).

В Гражданском кодексе РФ, все же, нашла отражение точка зрения, что собственно договор лизинга является двусторонним, но наделяющим его стороны правами и обязанностями в отношении третьего лица - продавца имущества, то есть договор финансовой аренды «осложняется» наличием третьей фигуры - продавца, с которым арендатор в прямых договорных отношениях не состоит, но к которому благодаря специальным правилам финансовой аренды приобретает ряд прав[[91]](#footnote-91).

В то же время договор между продавцом и лизингодателем регулируется правилами о купле-продаже.

Обязательным требованием к лизингодателям, в качестве которых могут выступать юридические лица и граждане, являющиеся предпринимателями без образования юридического лица. Интересным фактом является наличие двух возможных вариантов получения лицензий для юридических лиц: деятельность в качестве лизинговых компаний либо в качестве кредитных учреждений.

В качестве лизингополучателей могут выступать не только коммерческие организации и индивидуальные предприниматели, но и некоммерческие организации, занимающиеся предпринимательской деятельностью в соответствии с учредительными документами.

Особенностями договора лизинга как разновидности аренды являются:

1) в качестве участника обязательств наряду с арендодателем и арендатором выступает также продавец имущества, являющийся его собственником;

2) арендодатель, в момент заключения договора не является собственником или титульным владельцем имущества, которое подлежит передаче в аренду;

3) более активная роль принадлежит арендатору, так как именно он, по общему правилу, определяет продавца и указывает имущество, подлежащее приобретению для передачи в аренду[[92]](#footnote-92);

4) предметом договора не могут быть вещи, используемые для непредпринимательской деятельности, а также земельные участки и другие природные объекты (ст.666 ГК РФ);

5) передача имущества арендатору производится не арендодателем, а продавцом с сохранением за наймодателем ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение этой обязанности;

6) риск случайной гибели и случайного повреждения нанятого имущества возлагается на арендатора, если иное не предусмотрено договором (ст. 669 ГК РФ).

К договору лизинга применяются общие положения об аренде в части, не противоречащей специальным положениям.

Согласно конвенции УНИДРУА о международном финансовом лизинге, к которой Россия присоединилась в 1998 году[[93]](#footnote-93), сделка финансового лизинга обладает следующими характеристиками:

а) арендатор определяет оборудование и выбирает поставщика, не полагаясь в первую очередь на опыт и суждение арендодателя;

б) оборудование приобретается арендодателем в связи с договором лизинга, который, и поставщик осведомлен об этом, заключен или должен быть заключен между арендодателем и арендатором; и

в) периодические платежи, подлежащие выплате по договору лизинга, рассчитываются, в частности, с учетом амортизации всей или существенной части стоимости оборудования.

Новые особенности регулирования лизинга, введенные Федеральным законом РФ «О лизинге»[[94]](#footnote-94), включают в себя расширение понятия лизинга: помимо финансовой аренды (финансового лизинга) в него входят также возвратный лизинг, который рассматривается в качестве подвида финансового лизинга, и оперативный лизинг, который раньше таковым не признавался. Таким образом, лизинг в качестве родового понятия включает в себя и финансовый лизинг[[95]](#footnote-95), и оперативный.

Кроме этого, в законе встречаются такие виды лизинга как комплексный и смешанный.

Комплексный лизинг включает в себя дополнительные услуги, предусмотренные п. 4 ст. 7 Закона «О лизинге». Это, в частности, могут быть приобретение у третьих лиц прав на интеллектуальную собственность («ноу-хау», лицензионных прав, прав на товарные знаки, марки, программное обеспечение и других), послегарантийное обслуживание и любой вид ремонта предмета лизинга, осуществление монтажных (шефмонтажных) и пусконаладочных работ в отношении предмета лизинга, обучение персонала и др.

В законе не раскрывается понятия «смешанного» лизинга. Скорее всего, он представляет собой совокупность условий нескольких различных лизинговых договоров[[96]](#footnote-96).

Помимо видов выделяются типы лизинга (краткосрочный - менее полутора лет, среднесрочный - от полутора до трех лет, долгосрочный - от трех лет и выше) и формы лизинга (внутренний и международный).

Договор признается лизинговым, если он содержит указания на наличие инвестирования денежных средств в предмет лизинга и на наличие передачи предмета лизинга лизингополучателю. Вероятно, подтверждением наличия инвестирования должна служить покупка предмета лизинга лизингодателем.

К существенным условиям (существенным положениям) договора лизинга отнесены:

1) указание формы, типа и вида;

2) точное описание предмета лизинга;

3) объем передаваемых прав собственности;

4) наименование место и указание порядка передачи предмета лизинга;

5) указание срока действия договора лизинга;

6) порядок балансового учета предмета лизинга;

7) порядок содержания и ремонта предмета лизинга;

8) перечень дополнительных услуг (если заключается договор комплексного лизинга);

9) указание общей суммы договора лизинга и размера вознаграждения лизингодателя;

10) порядок расчетов (график платежей);

11) определение обязанности лизингодателя или лизингополучателя з1астраховать предмет лизинга от связанных с договором лизинга рисков, если иное не предусмотрено договором;

12) обстоятельства, которые признаются сторонами в качестве бесспорных и очевидных нарушений обязательств и влекут прекращение договора и имущественный расчет, а также процедуру изъятия (возврата) имущества.

Обязательным приложением к договору лизинга должен быть договор купли-продажи имущества.

Лизингодатель в рамках договора лизинга обладает беспрецедентными правами в отношении арендатора. Так, он имеет право проводить инспекцию для осуществления контроля за соблюдением условий договора лизингополучателем, включая финансовый контроль за деятельностью арендатора и назначение аудиторских проверок при неуплате лизинговых платежей. Лизингополучатель обязан обеспечивать доступ арендодателя к своим финансовым документам, а также допускать присутствие лизингодателя на общих собраниях и заседаниях органов управления[[97]](#footnote-97).

Договор лизинга допускает сдачу арендатором имущества в субаренду (сублизинг) с согласия лизингодателя. По мнению А.Кучера, сублизинг в том виде, в котором он изложен в Федеральном законе РФ «О лизинге», представляет собой не субаренду (поднайм), а перенайм[[98]](#footnote-98). На наш взгляд, это не совсем верно, так как п. 3 ст. 8 указанного закона не предусматривает перевод обязанностей арендатора по договору, так что он остается ответственным перед арендодателем лицом.

При совершении лизингополучателем действий аналогичных предусмотренным ст. 619 ГК РФ, а также в случае сдачи имущества в сублизинг без получения согласия лизингодатель вправе бесспорно взыскать денежные суммы и изъять предмет лизинга.

Поскольку закон не расшифровывает, что имеется в виду под бесспорным порядком, можно предположить, что в отношении денежных средств понимается безакцептный порядок их списания со счета лизингополучателя (п. 2 ст. 854 ГК РФ), а в отношении изъятия им, вероятно, является отмена требования о предварительном уведомлении арендатора об исправлении допущенных нарушений и освобождение от обращения в суд для досрочного расторжения договора. Однако следует отметить, что реально получить имущество без согласия лизингополучателя арендодатель без решения суда вряд ли сможет, что фактически подтверждается п. 2 ст. 25 Федерального закона.

Договором лизинга может быть предусмотрена неустойка за несвоевременный возврат имущества, которая будет взыскиваться сверх платежей за пользование и возмещения причиненных убытков, если иное не предусмотрено договором.

В законе «О лизинге» подробно расписан состав арендной платы (лизинговых платежей), в которые входят плата за основные услуги (процентное вознаграждение), амортизация имущества за период лизинга, инвестиционные затраты (издержки), оплата процентов за кредиты, привлеченные в рамках договора, плата за дополнительные услуги лизингодателя и др.

Вознаграждение лизингодателя определяется как сумма оплаты услуг по осуществлению лизинговой сделки и процента за использование собственных средств лизингодателя, направленных на приобретение предмета лизинга и (или) на выполнение дополнительных услуг (при компенсационном лизинге).

По мнению автора, попытка Федерального закона более полно урегулировать лизинговые отношения, к сожалению, оказалась не очень успешной. Причиной тому стала большое количество юридико-технических ошибок. Например, обязательным условием договора лизинга в соответствии со статьей 15 закона является указание объема передаваемых прав собственности, что является нонсенсом для российского права, отрицающего теорию делимости права собственности.

Нельзя не согласиться с А.Кучером, что сдача в залог лизингополучателем имущества противоречит п. 2 ст. 335 ГК РФ. Если при аренде имеет место залог прав, допускаемый п. 3 вышеприведенной статьи, то предоставление права сдачи в залог вещи лицу, не имеющему на нее права собственности или права хозяйственного ведения, не может быть реализовано на практике. То есть, лизингополучатель может воспользоваться только правами, изложенными в ст. 615 ГК РФ.

В целом, следует отметить, что договор лизинга (финансовой аренды) является двусторонним договором аренды, но порождающим обязанность арендодателя перед третьим лицом (продавцом) и соответственно права арендатора в отношении этого третьего лица. При этом специфика договора обуславливается его экономической ролью как нового механизма инвестиционной деятельности.

# ЗАКЛЮЧЕНИЕ

На основании изложенного можно сделать следующие выводы. Законодательство не содержит единого подхода к имущественному найму. Подтверждением точки зрения, что аренда, связанная с передачей имущества во владение, имеет вещно-правовой характер, может служить часть 2 пункта 3 статьи 335 ГК РФ: «Залог прав аренды или иного права на чужую вещь не допускается без согласия ее собственника или лица, имеющего на нее право хозяйственного ведения, если законом или договором запрещено отчуждение этого права без согласия указанных лиц». Так как «право на другую вещь» является синонимом понятия «ограниченное вещное право», то можно сделать вывод, что законодатель таким образом указал на включение арендных прав в число ограниченных вещных прав. В статье 132 ГК РФ аренда названа в числе «сделок, связанных с установлением, изменением и прекращением вещных прав».

Отношения по договору аренды настолько многогранны и сложны, что в Российском законодательстве существуют противоречия и проблемы права, на которые следует обратить внимание.

Используемые на практике договоры, подчиняясь общим правилам об аренде, имеют ряд особенностей, отражаемых в специальных нормах. Для регулирования арендных отношений важную роль имеет отнесение имущества к движимому или недвижимому.

1. Понятие "сооружение" является родовым по отношению к понятию "здание", и правильнее употреблять сочетание "здания и иные сооружения", как это предложено в научной литературе.

Ч.1 ст. 607 УК РФ следует изложить в следующей редакции: « В аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здании и иные сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи)».

2. Несмотря на то, что нежилое помещение является недвижимостью по признаку неразрывной связи с землей, к отношениям аренды нежилых помещений неприменимы специальные правила, регулирующие аренду зданий и иных сооружений. В виду того, что объектом аренды может выступать не все здание, а отдельное помещение.

Было бы предпочтительнее ввести в Гражданский кодекс новую главу 351 «Наем нежилых помещений». За основу построения норм этой главы можно взять главу 35 «Наем жилых помещений», с изъятием норм неприменимых в найму нежилого помещения.

3. Необходимо либо унифицировать правила о регистрации недвижимости, либо распространить действие статьи 651 ГК РФ на отношения, связанные с нежилыми помещениями.

Так возможна следующая редакция ч. 2 ст. 651 ГК РФ « Договор аренды недвижимого имущества, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации».

4. Кроме того, при заключении договора аренды стороны пользуются правовыми средствами защиты, предусмотренными п. 3 ст. 165 ГК РФ. В соответствии с данной нормой в случаях, когда сделка, требующая госрегистрации, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о регистрации сделки. После этого основанием регистрации договора будет решение суда.

Однако анализ статей Закона о государственной регистрации не предусматривает возможность регистрации договора аренды на основании решения суда, как это сделано в отношении регистрации перехода права собственности в п. 1 ст. 16 Закона. Следовательно, целесообразным было бы приведение норм Закона о государственной регистрации в соответствие с ГК РФ и по этому вопросу.

Так возможна следующая редакция п. 1 ст. 26 «Государственная регистрация аренды недвижимого имущества проводится посредством государственной регистрации договора аренды этого недвижимого имущества.

С заявлением о государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества может обратиться одна из сторон договора аренды недвижимого имущества, либо это регистрация договора аренды осуществляется на основании решения суда».

5. Попытка распространить действие Закона об ипотеке на отношения по ипотеке права аренды путем простого указания последнего в качестве предмета ипотеки является не очень удачной. Прямое применение норм, устанавливающих режим функционирования обычной ипотеки, в ряде случаев просто невозможно и требует определенного творческого подхода, что в свою очередь чревато злоупотреблениями. Необходимо детально разработать порядок залога прав аренды и внести изменения в действующие законодательство. Это может быть либо отдельная глава в части второй Гражданского кодекса, либо глава в законе об ипотеке.

6. Существуют проблемы соотношения критериев, которые позволяют разграничивать договор аренды и близкие договорные правовые институты.

Договоры хранения в автоматических камерах хранения определены как договоры хранения, поскольку функция самих камер и направленность договора заключаются именно в хранении;

7. Договор коммерческой концессии отличается от договора аренды прежде всего по объекту, если же предусматривается передача не только исключительных прав, но и вещей, договор коммерческой концессии должен быть определен как смешанный договор (с элементами аренды);

8. Договор хранения в целом легко отличается от договора аренды по обязанности хранителя лишь хранить вещь без пользования. В тех случаях, когда он получает также право и пользоваться хранимым, это правомочие у него возникает опять же в интересах поклажедателя для обеспечения сохранности имущества;

9. Договор фрахтования (чартер) в работе определен как договор перевозки, поскольку с его помощью удовлетворяется потребность фрахтователя переместить груз в место назначения; само транспортное средство интересует его лишь косвенно и только в указанной связи. В договоре же фрахтования на время с экипажем фрахтователя интересует именно само транспортное средство и его возможности в целом, этот договор должен быть отнесен к арендному типу договоров;

10. Концессионные соглашения, в том числе соглашения о разделе продукции, образуют самостоятельный тип договоров, для которых характерен особый субъектный состав (участвует Российская Федерация), административный характер ряда отношений, особый объект (предоставляются исключительные права, а не само имущество). Совокупность этих и других специфических признаков не позволяет смешивать такие соглашения с арендой земельных участков. Договор аренды недр невозможен, в том числе в связи с отсутствием у недр свойств непотребляемости и определенности (недра есть естественное состояние земли);

11. Практикуемая в настоящее время купля-продажа права на заключение договора аренды допустима. Но если она применяется в случаях, когда договор аренды уже заключен, то отношения следует квалифицировать как перенаем и применять правила главы 24 ГК РФ, в том числе необходимо и согласие кредитора.

12. Существующие положения о публичном договоре находятся в противоречии с правилами о заключении договора в обязательном порядке. Поскольку публичный договор в большей мере отвечает интересам потребителей, нормам об этом договоре следует отдать предпочтение в применении, дополнив ГК РФ уточнением, что «Заключение договора происходит по обращению заинтересованного лица к соответствующей коммерческой организации. Если по окончании срока договора аренды наниматель при отсутствии возражений наймодателя продолжает пользоваться вещью, то имеет место не возобновление договора, а заключение нового».

Таким образом, действующее законодательство о договоре аренды, требует совершенствования, что будет способствовать успешному развитию арендных правоотношений в России.

# БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

Нормативно-правовые акты

1. Конституция Российской Федерации от 12.12.1993 [Текст]: офиц. текст // Российская газета. – 1993. – № 237.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) [Текст]: [Федеральный закон № 51-ФЗ, принят 30.11.1994 г., по состоянию на 06.12.2007] // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) [Текст]: [Федеральный закон № 14-ФЗ, принят 26.01.1996 г., по состоянию на 06.12.2007] // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 5. – Ст. 410.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) [Текст]: [Федеральный закон № 146-ФЗ, принят 26.11.2001 г., по состоянию на 29.11.2007] // Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 49. – Ст. 4552.
5. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации [Текст]: [Федеральный закон № 138-ФЗ, принят 14.11.2002 г., по состоянию на 04.12.2007] // Собрание законодательства РФ. – 2002. – № 46. – Ст. 4532.
6. Лесной кодекс Российской Федерации [Текст]: [Федеральный закон № 200-ФЗ, принят 4 декабря 2006 г.] // Собрание законодательства РФ. – 2006. – № 50. – Ст. 5278.
7. Земельный кодекс Российской Федерации [Текст]: [Федеральный закон № 136-ФЗ, от 25 октября 2001 г., по состоянию на 08.11.2007] // Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 44. – Ст. 4147.
8. Воздушный кодекс Российской Федерации [Текст]: [Федеральный закон № 60-ФЗ, принят 19 марта 1997 г., по состоянию на 04.12.2007] // Собрание законодательства РФ. – 1997. – № 12. – Ст.1383.
9. Кодекс торгового мореплавания Российской Федерации [Текст]: [Федеральный закон № 81-ФЗ, принят 30 апреля 1999 г., по состоянию на 06.12.2007] // Собрание законодательства РФ. – 1999. – № 18. – Ст. 2207.
10. Устав железнодорожного транспорта Российской Федерации [Текст]: [Федеральный закон № 18-ФЗ, принят 10 января 2003 г., по состоянию на 08.11.2007] // Собрание законодательства РФ. – 2003. – № 2. – Ст. 170.
11. О железнодорожном транспорте в Российской Федерации [Текст]: [Федеральный закон № 17-ФЗ, принят 10 января 2003 г., по состоянию на 08.11.2007] // Собрание законодательства РФ. – 2003. – № 2. – Ст. 169.
12. О приватизации государственного и муниципального имущества [Текст]: [Федеральный закон № 178-ФЗ, принят 21 декабря 2001 г., по состоянию на 01.12.2007] // Собрание законодательства РФ. – 2002. – № 4. – Ст.251.
13. О финансовой аренде (лизинге) [Текст]: [Федеральный закон № 164-ФЗ, принят 29 октября 1998 г., по состоянию на 26.07.2006] // Собрание законодательства РФ. – 1998. – № 44. – Ст. 5394.
14. О присоединении Российской Федерации к Конвенции УНИДРУА о международном финансовом лизинге [Текст]: [Федеральный закон № 16-ФЗ, принят 16 января 1998 г.] // Собрание законодательства РФ. – 1998. – № 7. – Ст. 787.
15. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним [Текст]: [Федеральный закон № 122-ФЗ, принят 17 июня 1997 г., по состоянию на 23.11.2007] // Собрание законодательства РФ. – 1997. – № 30. – Ст. 3594.
16. Об образовании [Текст]: [Закон РФ № 3266-1, принят 10 июля 1992 г., по состоянию на 28.02.2008] // Ведомости СНД и ВС РФ. – 1992. – № 30. – Ст. 1797.
17. Вопросы структуры федеральных органов исполнительной власти [Текст]: [Указ Президента РФ № 1274, от 24 сентября 2007 г., по состоянию на 11.10.2007] // Собрание законодательства РФ. – 2007. – № 40. – Ст. 4717.
18. Об утверждении формы федерального государственного статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов и инструкции по ее заполнению [Текст]: [Постановление Госкомстата РФ № 101, от 14 июля 1995 г., по состоянию на 11.02.1999] // Финансовая газета. – 1995. – № 52. – С. 19.
19. О порядке регистрации транспортных средств [Текст]: [Приказ МВД РФ № 59, от 27 января 2003 г., по состоянию на 04.06.2007] // Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. – 2003. – № 18. – С.32.
20. Об утверждении положения о минимальном составе экипажей самоходных транспортных судов [Текст]: [Приказ Минтранса РФ № 138, от 1 ноября 2002 г., по состоянию на 14.04.2003] // Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. – 2003. – № 4. – С. 27.
21. Об утверждении положения о проведении торгов на право заключения договора аренды объектов недвижимости, находящихся в федеральной собственности [Текст]: [Распоряжение Мингосимущества РФ № 774-р, от 28 июля 1998 г.] // Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. - № 20. – 1998. – С. 32.
22. Об утверждении форм документов строгой отчетности [Текст]: [Письмо Минфина РФ №16-00-30-33, от 20 апреля 1995 г] // Экономика и жизнь. – 1995. – №41. – С. 32.
23. Общероссийский классификатор услуг населению ОК 002-93, утв. Постановлением Госстандарта РФ от 28 июня 1993 г. № 163 (в ред. от 18.12.2006) – М., Издательство стандартов. 1994. – 52 с.

Специальная и учебная литература

1. Агафонов Ю.А., Лукин В.Н., Сотская Т.Е. Аренда в системе сельскохозяйственных отношений: учебное пособие. [Текст] – Краснодар., 2008. – 236с.
2. Андреев П.А. Создание лизинговых предприятий в агропромышленном комплексе: методическое пособие. [Текст] – М., Юридическая литература. 1994. – 410с.
3. Брагинского М.И., Витрянского В.В. Договорное право. Договоры о передаче имущества [Текст] – М., Статут. 2002. – 724 с.
4. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право: Общие положения. [Текст] – М., Статут. 2000. –684 с.
5. Владимирский-Буданов М.Ф. Обзор истории русского права. [Текст] – Ростов-на-Дону., Феникс. 2002. – 742 с.
6. Газман В.Д. Лизинг: Теория. Практика. Комментарии. [Текст] – М., Правовая культура. 1997. – 326 с.
7. Газман В. Комментарий к Федеральному закону «О лизинге». [Текст] // Хозяйство и право. - 2008. - № 1. - С.3.
8. Гайнетдинов М. Лизинг - Выгодная форма предпринимательства. [Текст] // Хозяйство и право. – 2008. – № 3. – С. 31.
9. Головнин С. Чем грозит просрочка платежа? [Текст] // ЭЖ-Юрист. – 2007. – № 20. – С. 7.
10. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая. Текст, комментарии, алфавитно-предметный указатель [Текст] / Под ред. Козырь О.М., Маковского А.Л.., Хохлова С.А. – М., Международный центр финансово-экономического развития. 1996. – 672 с.
11. Гражданское право: в 2 т. Том I: Учебник [Текст] / Отв. ред. Суханов Е.А. 6-е изд., перераб. и доп. – М., Волтерс Клувер. 2006. – 708 с.
12. Гражданское право. В 2-х томах. Том 2. Учебник [Текст] / Под ред. Суханова Е.А. – М., Волтерс Клувер. 2006. – 746 с.
13. Гражданское право России. Часть вторая. Обязательственное право: Курс лекций [Текст] / Отв. ред. Садиков О.Н. –М., БЕК. 1999. – 462 с.
14. Гражданское право России. Курс лекций. Часть первая [Текст] / Под ред. Садикова. О.Н. – М., Норма. 2004. – 458 с.
15. Гражданское право. Часть I [Текст] / Под ред. Сергеева А.П., Толстого Ю.К. – М., Проспект. 2004. –698 с.
16. Гражданское право. Учебник. Часть 2 [Текст] / Под ред. Сергеева А.П., Толстого Ю.К. – М., Проспект. 2006. – 736 с.
17. Гражданское право. Ч. 1. [Текст] / Под ред. Антопольская М.В., Багачева Т.А. – М., Юристъ. 1997. – 654 с.
18. Гражданское право. Учебник для вузов. Часть 1 [Текст] / Под общ. ред. Илларионовой Т.И., Гонгало Б.М., Плетнева В.А. – М., Норма-Инфра-М. 1998. – 672 с.
19. Гуляев A.M. Русское гражданское право. [Текст] – М., Статут. 2008. – 678 с.
20. Гутников О. Государственная регистрация права аренды [Текст] // Хозяйство и право. – 2007. – №5. – С. 34.
21. Долуханян P.M. Правовое регулирование отношений между сторонами договора аренды торговых помещений: Автореф. дисс.... канд. юрид. наук. [Текст] – М., 1970. – 42 с.
22. Жилинский С.Э. Правовая основа предпринимательской деятельности (предпринимательское право). Курс лекций. [Текст] – М., Норма-Инфра-М. 1998. – 568с.
23. Жуков Л.М. Новое в инвестиционном законодательстве РФ [Текст] // Предпринимательское право. – 2008. – № 1. – С. 13.
24. Иоффе О.С. Обязательственное право. [Текст] – М., Юридическая литература. 1975. – 658 с.
25. Иоффе О.С., Толстой Ю.К. Основы советского гражданского права. [Текст] – Казань., Изд-во Казанского университета. 1983. – 752 с.
26. Кабалкин А.Ю. Договоры бытового обслуживания населения. [Текст] // Социалистическая законность. – 1976. – №6. – С. 32.
27. Кабатова Е.В Лизинг: правовое регулирование, практика. [Текст] – М., Инфра-М. 2008. – 312 с.
28. Калпин А.Г. Договор аренды транспортных средств [Текст] // Гражданское право. – 2007. – № 2. – С. 21.
29. Киндеева Е.А., Пискунова М.Г. Недвижимость: права и сделок. Новые правила оформления. Государственная регистрация. Образцы документов [Текст] – М. Юрайт. 2004. – 562 с.
30. Кириллова С. Особенности сдачи в аренду земельных участков [Текст] // Законность. – 2008. – № 1. – С. 24.
31. Коган Э.Э. Правовые основы лизинга [Текст] // ЭКО-Новосибирск. – 2007. – №3. – С. 62-65.
32. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой (постатейный) (издание третье, исправленное, дополненное и переработанное) [Текст] / Под ред. Садикова О.Н. – М., Инфра-М. 2005. – 726 с.
33. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй (постатейный) (издание пятое, исправленное и дополненное с использованием судебно-арбитражной практики) [Текст] / Под ред. Садикова О.Н. – М., Контракт. 2006. – 812 с.
34. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй (постатейный) (издание четвертое, исправленное и дополненное) [Текст] / Под ред. Садикова О.Н. – М., Контракт. 2004. – 768 с.
35. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй (постатейный) [Текст] / Под ред. Абовой Т.Е., Кабалкина А.Ю. – М., Юрайт. 2004. – 708 с.
36. Коммерческое право: Учебник В 2 ч. Ч. 1. [Текст] / Под ред. Попондопуло В.Ф., Яковлевой В.Ф. 3-е изд., перераб. и доп. – М., Юристъ. 2004. – 586 с.
37. Корнеев С.М. Основы советского гражданского права. [Текст] – М., Юридическая литература. 1962. – 740 с.
38. Курцев Н.П., Левина Г.Н. Транспортное право России. Учебное пособие. [Текст] – Белгород., 1996. – 418 с.
39. Кучер А. Закон о лизинге - шаг вперед или два назад? [Текст] // Законодательство и экономика. – 2008. - № 1. – С. 10.
40. Липавский В.Б. Тайм-чартер в системе договоров фрахтования [Текст] // Транспортное право. – 2007. – № 3. – С. 16.
41. Мейер Д.И. Русское гражданское право. В 2-х ч. Ч. 2. По изд. 1902 г. [Текст] – М., Статут. 2003. – 684 с.
42. Нигаматзянов Т.Т. Существенные условия договора лизинга [Текст] // Право и экономика. – 2007. – № 7. – С. 18.
43. Певницкий С.Г. Аренда недвижимости: некоторые теоретические и практические аспекты [Текст] // Правовые вопросы недвижимости. – 2007. – № 1. – С.19.
44. Ольхова Р. Лизинговые сделки. [Текст] // Журнал для акционеров. – 2008. – №3. – С. 39-41.
45. Плоом Э.Л. Договор бытового проката по советскому гражданскому праву: Автореф. дисс. канд. юрид. наук. [Текст] –Л., 1964. – 34 с.
46. Потяркин Д. Коммерческий наем жилого помещения с правом выкупа: правовая экспертиза // Хозяйство и право. – 2007. – №4. – С. 114.
47. Предпринимательское право. Курс лекций [Текст] / Под ред. Клейн Н.И. – М., Юрайт. 2008. – 562 с.
48. Проничев К.В. О сроках и государственной регистрации договора аренды недвижимости [Текст] // Юрист. – 2007. – № 4. – С. 16.
49. Пугинский С.Б. Правовое регулирование аренды государственных и муниципальных предприятий: Автореф. дисс.... канд. юрид. наук. [Текст] – М., 1992. – 238 с.
50. Римское частное право: Учебник [Текст] / Под ред. Новицкого И.Б., Перетерского И.С. – М., Статут. 2004. – 712 с.
51. Самозванцев A.M. Теория собственности в Древней Индии. [Текст] – М., Юрилитиздат. 1978. – 436 с.
52. Северова М.А. Договор найма жилого помещения: содержание, права и обязанности сторон [Текст] // Современное право. – 2007. – № 6. – С. 25.
53. Советское гражданское право: Учебник. В 2-х томах. Т. 2 [Текст] / Под ред. Красавчикова О.А. 3-е изд., испр. и доп. – М., Высшая школа. 1985. – 716 с.
54. Соколова Э.Д. Правовое регулирование бытового проката: Автореф. дисс. канд. юрид. наук. [Текст] – М., 1963. – 250 с.
55. Стародубова Л.В. Ответственность сторон по договору финансовой аренды [Текст] // Законы России: опыт, анализ, практика. – 2007. – № 2. – С. 23.
56. Украинский Р. Аренда и заем - противопоставление нет? [Текст] // ЭЖ-Юрист. – 2008. – № 3. – С. 7.
57. Хачатуров Р.Л. Источники права. Вып. 1. [Текст] – Тольятти., ИПП «Акцент». 1996. – 512 с.
58. Хохлов В.А. Ответственность за нарушение договора по гражданскому праву. [Текст] – Тольятти., Волжский университет имени Татищева В.Н. 1997. – 312 с.
59. Чистов А. Закон «О лизинге» в системе внешних экономических связей РФ. [Текст] // Предпринимательское право. – 2006. – № 9. – С. 28.
60. Шевченко Е.Е. Способы определения условий гражданско-правовых договоров: законодательство и судебная практика [Текст] // Закон. – 2007. – № 3. – С.20.
61. Шершеневич Г.Ф. Курс гражданского права. В 2-х томах. Т. 2. [Текст] – М., Статут. 2005. – 706 с.
62. Щенникова Л.В. Вещные права в гражданском праве России. Учебное пособие. [Текст] – М., Волтерс Клувер. 2008. – 342 с.

Материалы юридической практики

1. О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации [Текст]: [Постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума ВАС РФ № 6/8, от 01.07.1996 г.] // Вестник ВАС РФ. – 1996. – № 9. – С. 20.
2. Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой [Текст]: [Информационное Письмо Президиума ВАС РФ № 66, от 11.01.2002 г.] // Вестник ВАС РФ. – 2002. – № 3. – С. 22.
3. Об отдельных рекомендациях, принятых на совещаниях по судебно-арбитражной практике [Текст]: [Письмо ВАС РФ № С-13/ОП-276, от 10 сентября 1993 г.] // Вестник ВАС РФ. - 1993. - №11. - С.104.
4. Решение Верховного Суда РФ № ГКПИ98-808, 809 от 24.02.1999 года // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 1999. - № 6. – С. 17.
5. Постановление Президиума ВАС РФ от 14.02.2006 г. № 9895/05 по делу А41-К1-17831/04 // Вестник ВАС РФ. – 2006. – № 6. – С. 6.
6. Постановление ФАС Поволжского округа от 29.02.2000 г. по делу № А55-362/2000 // Вестник ВАС РФ. – 2000. – № 6. – С. 31.
7. Постановление ФАС Поволжского округа от 25.11.2005 г. по делу № А55-285/05 // Вестник ВАС РФ. – 2006. – № 5. – С. 36.
8. Постановление ФАС Поволжского округа от 29.03.2005 г. по делу №А55-221/05 // Вестник ВАС РФ. – 2006. – № 7. – С. 30.

1. Долуханян P.M. Правовое регулирование отношений между сторонами договора аренды торговых помещений: Автореф. дисс.... канд. юрид. наук. [Текст] - М., 1970. - С. 17. [↑](#footnote-ref-1)
2. Иоффе О.С. Обязательственное право. [Текст] – М., Юридическая литература. 1975. - С.304. [↑](#footnote-ref-2)
3. Самозванцев A.M. Теория собственности в Древней Индии. [Текст] – М., Юрилитиздат. 1978. – С. 86. [↑](#footnote-ref-3)
4. Хачатуров Р.Л. Источники права. Вып. 1. [Текст] – Тольятти., ИПП «Акцент». 1996. – С. 7-17. [↑](#footnote-ref-4)
5. Римское частное право: Учебник [Текст] / Под ред. Новицкого И.Б., Перетерского И.С. – М., Статут. 2004. - С.420. [↑](#footnote-ref-5)
6. Владимирский-Буданов М.Ф. Обзор истории русского права. [Текст] - Ростов-на-Дону., Феникс. 2002. - С.583. [↑](#footnote-ref-6)
7. Мейер Д.И. Русское гражданское право. В 2-х ч. Ч. 2. По изд. 1902 г. [Текст] – М., Статут. 2003. – С. 117; Шершеневич Г.Ф. Курс гражданского права. В 2-х томах. Т. 2. [Текст] – М., Статут. 2005. – С. 135. [↑](#footnote-ref-7)
8. Гуляев A.M. Русское гражданское право. [Текст] – М., Статут. 2008. – С. 434. [↑](#footnote-ref-8)
9. Шерщеневич Г.Ф. Указ. соч. - C. 355. [↑](#footnote-ref-9)
10. Шершеневич Г.Ф. Указ. соч. - С. 361. [↑](#footnote-ref-10)
11. Гуляев A.M. Указ. соч. - С.437. [↑](#footnote-ref-11)
12. Шершеневич Г.Ф. Указ. соч. - С. 392. [↑](#footnote-ref-12)
13. Гражданское право России. Часть вторая. Обязательственное право: Курс лекций [Текст] / Отв. ред. Садиков О.Н. –М., БЕК. 1999. – С. 187. [↑](#footnote-ref-13)
14. Пугинский С.Б. Правовое регулирование аренды государственных и муниципальных предприятий: Автореф. дисс.... канд. юрид. наук. [Текст] – М., 1992. – С. 24. [↑](#footnote-ref-14)
15. Шершеневич Г.Ф. Указ. соч. - С. 355. [↑](#footnote-ref-15)
16. Гражданское право. Учебник. Часть 2 [Текст] / Под ред. Сергеева А.П., Толстого Ю.К. – М., Проспект. 2006. – C. 178. [↑](#footnote-ref-16)
17. Собрание законодательства РФ. – 1999. – № 18. – Ст. 2207. [↑](#footnote-ref-17)
18. О порядке регистрации транспортных средств [Текст]: [Приказ МВД РФ № 59, от 27 января 2003 г., по состоянию на 04.06.2007] // Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. – 2003. – № 18. – С.32. [↑](#footnote-ref-18)
19. Агафонов Ю.А., Лукин В.Н., Сотская Т.Е. Аренда в системе сельскохозяйственных отношений: учебное пособие. [Текст]– Краснодар., 2008. – С. 62. [↑](#footnote-ref-19)
20. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой (постатейный) (издание третье, исправленное, дополненное и переработанное) [Текст] / Под ред. Садикова О.Н. – М., Инфра-М. 2005. – С. 317. [↑](#footnote-ref-20)
21. Иоффе О.С. Указ. соч. - С. 308. [↑](#footnote-ref-21)
22. Брагинского М.И., Витрянского В.В. Договорное право. Договоры о передаче имущества [Текст] – М., Статут. 2002 – С. 124. [↑](#footnote-ref-22)
23. Щенникова Л.В. Вещные права в гражданском праве России. Учебное пособие. [Текст] – М., Волтерс Клувер. 2008. – С.17. [↑](#footnote-ref-23)
24. Гражданское право России. Курс лекций. Часть первая [Текст] / Под ред. Садикова. О.Н. – М., Норма. 2004. – С. 169. [↑](#footnote-ref-24)
25. Гражданское право: в 2 т. Том I: Учебник [Текст]/ Отв. ред. Суханов Е.А. 6-е изд., перераб. и доп. – М., Волтерс Клувер. 2006. – С. 591. [↑](#footnote-ref-25)
26. Гражданское право. Часть I [Текст] / Под ред. Сергеева А.П., Толстого Ю.К. – М., Проспект. 2004. – С. 315-316. [↑](#footnote-ref-26)
27. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй (постатейный) (издание пятое, исправленное и дополненное с использованием судебно-арбитражной практики) [Текст] / Под ред. Садикова О.Н. – М., Контракт. 2006. – С. 74. [↑](#footnote-ref-27)
28. Ведомости СНД и ВС РФ. – 1992. – № 30. – Ст. 1797. [↑](#footnote-ref-28)
29. Пункт 1 статьи 5 О финансовой аренде (лизинге) [Текст]: [Федерального закона № 164-ФЗ, принят 29 октября 1998 г., по состоянию на 26.07.2006] // Собрание законодательства РФ. – 1998. – № 44. – Ст. 5394. [↑](#footnote-ref-29)
30. Вопросы структуры федеральных органов исполнительной власти [Текст]: [Указ Президента РФ № 1274, от 24 сентября 2007 г., по состоянию на 11.10.2007] // Собрание законодательства РФ. – 2007. – № 40. – Ст. 4717. [↑](#footnote-ref-30)
31. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право: Общие положения. [Текст] – М., Статут. 2000. – С. 254. [↑](#footnote-ref-31)
32. Гражданское право. В 2-х томах. Том 2. Учебник [Текст] / Под ред. Суханова Е.А. – М., Волтерс Клувер. 2006. – С.128. [↑](#footnote-ref-32)
33. Коммерческое право: Учебник В 2 ч. Ч. 1. [Текст] / Под ред. Попондопуло В.Ф., Яковлевой В.Ф. 3-е изд., перераб. и доп. – М., Юристъ. 2004. – С. 155. [↑](#footnote-ref-33)
34. Гражданское право. Часть 1 [Текст] / Под ред. Сергеева А.П., Толстого Ю.К. – М., Проспект. 2004. – С. 198. [↑](#footnote-ref-34)
35. Гражданское право: в 2 т. Том I: Учебник [Текст] / Отв. ред. Суханов Е.А. 6-е изд., перераб. и доп. – М., Волтерс Клувер. 2006. – С. 302. [↑](#footnote-ref-35)
36. Иоффе О.С. Указ. соч. - С. 313. [↑](#footnote-ref-36)
37. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Договоры о передаче имущества [Текст] – М., Статут. 2002. – С. 238; Гражданское право. Ч. 1. [Текст] / Под ред. Антопольская М.В., Багачева Т.А. – М., Юристъ. 1997. – С. 211. [↑](#footnote-ref-37)
38. Постановление Президиума ВАС РФ от 14.02.2006 г. № 9895/05 по делу А41-К1-17831/04 // Вестник ВАС РФ. – 2006. – № 6. – С. 6. [↑](#footnote-ref-38)
39. Иванова Е.В. Аренда государственного имущества с правом выкупа [Текст] // Право и экономика. – 2004. – № 8. – С.25. [↑](#footnote-ref-39)
40. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй (постатейный) [Текст] / Под ред. Абовой Т.Е., Кабалкина А.Ю. – М., Юрайт. 2004. – С. 77. [↑](#footnote-ref-40)
41. Земельный кодекс Российской Федерации [Текст]: [Федеральный закон № 136-ФЗ, от 25 октября 2001 г., по состоянию на 08.11.2007] // Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 44. – Ст. 4147. [↑](#footnote-ref-41)
42. Часть 1 пункта 9.6 Об утверждении положения о проведении торгов на право заключения договора аренды объектов недвижимости, находящихся в федеральной собственности [Текст]: [Распоряжения Мингосимущества РФ № 774-р, от 28 июля 1998 г.] // Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. - № 20. – 1998. – С. 32. [↑](#footnote-ref-42)
43. П. 2 Ст. 74 Лесного кодекса Российской Федерации [Текст]: [Федеральный закон № 200-ФЗ, принят 4 декабря 2006 г.] // Собрание законодательства РФ. – 2006. – № 50. – Ст. 5278. [↑](#footnote-ref-43)
44. Жилинский С.Э. Правовая основа предпринимательской деятельности (предпринимательское право). Курс лекций. [Текст] – М., Норма-Инфра-М. 1998. – С. 239-240. [↑](#footnote-ref-44)
45. Пункт 1 статьи 17 О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним [Текст]: [Федеральный закон № 122-ФЗ, принят 17 июня 1997 г., по состоянию на 23.11.2007] // Собрание законодательства РФ. – 1997. – № 30. – Ст. 3594. [↑](#footnote-ref-45)
46. Гражданское право. Учебник. Часть 2 [Текст] / Под ред. Сергеева А.П., Толстого Ю.К. – М., Проспект. 2006. – С.111. [↑](#footnote-ref-46)
47. Гражданское право. Учебник для вузов. Часть 1 [Текст] / Под общ. ред. Илларионовой Т.И., Гонгало Б.М., Плетнева В.А. – М., Норма-Инфра-М. 1998. – С. 152. [↑](#footnote-ref-47)
48. Гражданское право. В 2-х томах. Том 2. Учебник [Текст] / Под ред. Суханова Е.А. – М., Волтерс Клувер. 2006. – С.131. [↑](#footnote-ref-48)
49. Финансовая газета. – 1995. – № 52. – С. 19. [↑](#footnote-ref-49)
50. Певницкий С.Г. Аренда недвижимости: некоторые теоретические и практические аспекты [Текст] // Правовые вопросы недвижимости. – 2007. – № 1. – С. 19. [↑](#footnote-ref-50)
51. Калпин А.Г. Договор аренды транспортных средств [Текст] // Гражданское право. – 2007. – № 2. – С. 21. [↑](#footnote-ref-51)
52. Иоффе О.С., Толстой Ю.К. Основы советского гражданского права. [Текст] – Казань., Изд-во Казанского университета. 1983. - С. 212. [↑](#footnote-ref-52)
53. Предпринимательское право. Курс лекций [Текст] / Под ред. Клейн Н.И. – М., Юрайт. 2008. – С.377. [↑](#footnote-ref-53)
54. Корнеев С.М. Основы советского гражданского права. [Текст] – М., Юридическая литература. 1962. – С. 213. [↑](#footnote-ref-54)
55. Хохлов В.А. Ответственность за нарушение договора по гражданскому праву. [Текст] – Тольятти., Волжский университет имени Татищева В.Н. 1997. – С.99. [↑](#footnote-ref-55)
56. Гражданское право России. Часть вторая. Обязательственное право: Курс лекций [Текст] / Отв. ред. Садиков О.Н. –М., БЕК. 1999. – С.202. [↑](#footnote-ref-56)
57. Головнин С. Чем грозит просрочка платежа? [Текст] // ЭЖ-Юрист. – 2007. – № 20. – С. 7. [↑](#footnote-ref-57)
58. Постановление ФАС Поволжского округа от 25.11.2005 г. по делу № А55-285/05 // Вестник ВАС РФ. – 2006. – № 5. – С. 36. [↑](#footnote-ref-58)
59. Иоффе О.С. Указ. соч. - С.319. [↑](#footnote-ref-59)
60. Постановление ФАС Поволжского округа от 29.03.2005 г. по делу №А55-221/05 // Вестник ВАС РФ. – 2006. – № 7. – С. 30. [↑](#footnote-ref-60)
61. Об отдельных рекомендациях, принятых на совещаниях по судебно-арбитражной практике [Текст]: [Письмо ВАС РФ № С-13/ОП-276, от 10 сентября 1993 г.] // Вестник ВАС РФ. - 1993. - №11. - С.104. [↑](#footnote-ref-61)
62. Часть 1 пункта 1 статьи 13 О приватизации государственного и муниципального имущества [Текст]: [Федеральный закон № 178-ФЗ, принят 21 декабря 2001 г., по состоянию на 01.12.2007] // Собрание законодательства РФ. – 2002. – № 4. – Ст. 251. [↑](#footnote-ref-62)
63. Кабалкин А.Ю. Договоры бытового обслуживания населения. [Текст] // Социалистическая законность. – 1976. – №6. – С. 32; Соколова Э.Д. Правовое регулирование бытового проката: Автореф. дисс. канд. юрид. наук. [Текст] – М., 1963. – С. 67. [↑](#footnote-ref-63)
64. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая. Текст, комментарии, алфавитно-предметный указатель [Текст] / Под ред. Козырь О.М., Маковского А.Л.., Хохлова С.А. – М., Международный центр финансово-экономического развития. 1996. – С. 336. [↑](#footnote-ref-64)
65. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право: Общие положения. [Текст] – М., Статут. 2000. - С. 649. [↑](#footnote-ref-65)
66. Советское гражданское право: Учебник. В 2-х томах. Т. 2 [Текст] / Под ред. Красавчикова О.А. 3-е изд., испр. и доп. – М., Высшая школа. 1985. – С. 109. [↑](#footnote-ref-66)
67. Об утверждении форм документов строгой отчетности [Текст]: [Письмо Минфина РФ №16-00-30-33, от 20 апреля 1995 г] // Экономика и жизнь. – 1995. – №41. – С. 32. [↑](#footnote-ref-67)
68. Плоом Э.Л. Договор бытового проката по советскому гражданскому праву: Автореф. дисс. канд. юрид. наук. [Текст] –Л., 1964. – С. 16-18. [↑](#footnote-ref-68)
69. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй (постатейный) (издание четвертое, исправленное и дополненное) [Текст] / Под ред. Садикова О.Н. – М., Контракт. 2004. – С. 204. [↑](#footnote-ref-69)
70. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй (постатейный) [Текст] / Под ред. Абовой Т.Е., Кабалкина А.Ю. – М., Юрайт. 2004. – С. 90. [↑](#footnote-ref-70)
71. Гражданское право. Учебник. Часть 2 [Текст] / Под ред. Сергеева А.П., Толстого Ю.К. – М., Проспект. 2006. – С. 177. [↑](#footnote-ref-71)
72. Об утверждении положения о минимальном составе экипажей самоходных транспортных судов [Текст]: [Приказ Минтранса РФ № 138, от 1 ноября 2002 г., по состоянию на 14.04.2003] // Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. – 2003. – № 4. – С. 27. [↑](#footnote-ref-72)
73. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй (постатейный) (издание пятое, исправленное и дополненное с использованием судебно-арбитражной практики) [Текст] / Под ред. Садикова О.Н. – М., Контракт. 2006. – С.208. [↑](#footnote-ref-73)
74. Брагинского М.И., Витрянского В.В. Договорное право. Договоры о передаче имущества [Текст] – М., Статут. 2002. – С.93. [↑](#footnote-ref-74)
75. Потяркин Д. Коммерческий наем жилого помещения с правом выкупа: правовая экспертиза [Текст] // Хозяйство и право. – 2007. – №4. – С. 114. [↑](#footnote-ref-75)
76. Северова М.А. Договор найма жилого помещения: содержание, права и обязанности сторон [Текст] // Современное право. – 2007. – № 6. – С. 25. [↑](#footnote-ref-76)
77. Проничев К.В. О сроках и государственной регистрации договора аренды недвижимости [Текст] // Юрист. – 2007. – № 4. – С. 16. [↑](#footnote-ref-77)
78. Гутников О. Государственная регистрация права аренды [Текст] // Хозяйство и право. – 2007. – №5. – С. 34. [↑](#footnote-ref-78)
79. Кабатова Е.В Лизинг: правовое регулирование, практика. [Текст] – М., Инфра-М. 2008. – С. 18. [↑](#footnote-ref-79)
80. Нигаматзянов Т.Т. Существенные условия договора лизинга [Текст] // Право и экономика. – 2007. – № 7. – С. 18. [↑](#footnote-ref-80)
81. Гайнетдинов М. Лизинг - Выгодная форма предпринимательства. [Текст] // Хозяйство и право. – 2008. – № 3. – С. 31. [↑](#footnote-ref-81)
82. Коган Э.Э. Правовые основы лизинга [Текст] // ЭКО-Новосибирск. – 2007. – №3. – С. 62. [↑](#footnote-ref-82)
83. Чистов А. Закон «О лизинге» в системе внешних экономических связей РФ. [Текст] // Предпринимательское право. – 2006. – № 9. – С. 28. [↑](#footnote-ref-83)
84. Гайнетдинов М. Указ. соч. – С.31. [↑](#footnote-ref-84)
85. Андреев П.А. Создание лизинговых предприятий в агропромышленном комплексе: методическое пособие. [Текст] – М., Юридическая литература. 1994. – С. 4. [↑](#footnote-ref-85)
86. Козырь О.М. Лизинг (общая характеристика договора). [Текст] // Закон. – 2007. – № 2. – C. 14. [↑](#footnote-ref-86)
87. Газман В.Д. Лизинг: Теория. Практика. Комментарии. [Текст] – М., Правовая культура. 1997. – С. 75; Ольхова Р. Лизинговые сделки. [Текст] // Журнал для акционеров. – 2008. – №3. – С. 39-41. [↑](#footnote-ref-87)
88. Постановление ФАС Поволжского округа от 29.02.2000 г. по дело № А55-362/2000 // Вестник ВАС РФ. – 2000. – № 6. – С. 31. [↑](#footnote-ref-88)
89. Коган Э.Э. Указ. соч. - С.65. [↑](#footnote-ref-89)
90. Гражданское право. В 2-х томах. Том 2. Учебник [Текст] / Под ред. Суханова Е.А. – М., Волтерс Клувер. 2006. – С.141-142. [↑](#footnote-ref-90)
91. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая. Текст, комментарии, алфавитно-предметный указатель [Текст] / Под ред. Козырь О.М., Маковского А.Л.., Хохлова С.А. – М., Международный центр финансово-экономического развития. 1996. – С.347. [↑](#footnote-ref-91)
92. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй (постатейный) [Текст] / Под ред. Абовой Т.Е., Кабалкина А.Ю. – М., Юрайт. 2004. – С.98. [↑](#footnote-ref-92)
93. О присоединении Российской Федерации к Конвенции УНИДРУА о международном финансовом лизинге [Текст]: [Федеральный закон № 16-ФЗ, принят 16 января 1998 г.] // Собрание законодательства РФ. – 1998. – № 7. – Ст. 787. [↑](#footnote-ref-93)
94. Газман В. Комментарий к Федеральному закону «О лизинге». [Текст] // Хозяйство и право. - 2008. - № 1. - С.3. [↑](#footnote-ref-94)
95. Кучер А. Закон о лизинге - шаг вперед или два назад? [Текст] // Законодательство и экономика. – 2008. - № 1. – С. 10. [↑](#footnote-ref-95)
96. Жуков Л.М. Новое в инвестиционном законодательстве РФ [Текст] // Предпринимательское право. – 2008. – № 1. – С. 13. [↑](#footnote-ref-96)
97. Стародубова Л.В. Ответственность сторон по договору финансовой аренды [Текст] // Законы России: опыт, анализ, практика. – 2007. – № 2. – С. 23. [↑](#footnote-ref-97)
98. Кучер А. Указ. соч. - С. 10. [↑](#footnote-ref-98)