**СОДЕРЖАНИЕ**

ВВЕДЕНИЕ

ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ВОПРОСЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВОВОГО ИНСТИТУТА АРЕНДЫ

1.1 Понятие и значение аренды

1.2 Договор аренды и смежные правовые институты

ГЛАВА 2. ЭЛЕМЕНТЫ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

2.1 Предмет договора аренды

2.2 Существенные условия договора аренды

ГЛАВА 3. ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ АРЕНДНЫХ ОТНОШЕНИЙ

3.1 Заключение договора аренды и государственная регистрация прав арендатора

3.2 Исполнение и прекращение договора аренды

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

# ВВЕДЕНИЕ

**Актуальность темы исследования.** Правовой институт договора аренды один из старейших и популярнейших в гражданском праве, присущий ему некоторый консерватизм и стабильность удивительным образом сочетаются с непрестанными внутренними (в пределах института) переменами и попытками охватить новые экономические отношения.

В значительной степени эти качества объясняются значением самой аренды как одного из способов решения хозяйственных задач. Аренда естественным образом дополняет другие средства и способы социального, экономического и производственного развития. Уникальность аренды в том, что она фактически сопровождает и восполняет систему отношений собственности, в известной степени гармонизирует экономические отношения в случаях, когда жесткая конструкция собственности (права собственности) не позволяет успешно и оперативно распорядиться производственными ресурсами.

В юридическом аспекте арендные отношения опосредованы прежде всего нормами правового института договора аренды.

Отмечается также тенденция к усложнению и расширению внутренней структуры института аренды; достаточно ярким примером является появление лизинга, бурное развитие которого сопровождается появлением ряда проблем юридического характера.

Выделяются и новые объекты пользования, в отношении которых еще предстоит провести квалификационные действия для признания их относящимися к договору аренды («предоставление персонала», «аренда игроков», «пользование» различного рода ресурсами в ИНТЕРНЕТ, «аренда выделенных каналов связи и радиочастот» и пр.).

В совокупности указанные проблемы института аренды, как в части их нормативного регулирования, так и правоприменения, позволяют говорить об актуальности и практической значимости исследования договора аренды в современной России.

**Степень разработанности темы.** В цивилистической науке разработано немало конкретных приемов и методов для изучения договора и связанных с ним проблем, изложенных в монографических работах, журнальных публикациях, иных изданиях. Поэтому в исследовании использованы специальные методологические приемы и подходы, разработанные российскими и советскими цивилистами: М.М. Агарковым, М.И. Брагинским, В.В. Витрянским, В.А. Дозорцевым, О.С. Иоффе, К.Д. Кавелиным, Д.И. Мейером, К.П. Победоносцевым, И.А. Покровским, В.И. Синайским, Е.А. Сухановым, В.А. Тарховым, В.А. Умовым, Г.Ф. Шершеневичем, Л.В. Щенниковой, Б.Б. Черепахиным и др.

**Объект исследования** - общественные отношения, возникающие в связи с договором аренды.

**Предмет исследования** - гражданско-правовой институт аренды и сопряженные нормы гражданского и иного законодательства, судебная практика и доктрина.

**Целью настоящей работы** является исследование комплекса основных проблем, связанных с применением договора аренды в целом и отдельных наиболее значимых его разновидностей, оценка современного состояния системы и структуры правового регулирования соответствующих отношений и выявление общих тенденций, внесение на этой основе законодательных предложений, уточнение толкования норм законодательства об аренде, а также выработка рекомендаций по заключению, исполнению и прекращению договора аренды.

Поэтому в рамках данной работы предпринята попытка ответить на следующие вопросы, которые могут быть определены как частные **задачи:**

- каково место института аренды в системе договорных институтов и каково содержание основных отношений, характеризующих аренду;

- каков состав объектов, способных быть объектом арендных отношений;

- каковы существенные условия договора аренды;

- на основе каких критериев следует отграничивать аренду от смежных договорных институтов;

**Методы исследования.** В работе использовались различные общенаучные и частноправовые методы исследования: диалектический (основной способ объективного познания действительности), исторический и сравнительно-правовой (при выяснении особенностей развития законодательства об аренде), формально-логический (при оценке соотношения отдельных норм, в том числе норм различных отраслей права), системно-функциональный анализ (для определения социально-экономического и хозяйственного эффекта, вызываемого соответствующими правилами) и др.

**Структура работы.** Дипломная работа состоит из введения, трех глав, объединяющих шесть параграфов, заключения и библиографического списка.

# ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ВОПРОСЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВОВОГО ИНСТИТУТА АРЕНДЫ

# 1.1 Понятие и значение аренды

По мере развития нынешняя цивилизация прошла несколько этапов своего экономического освоения действительности. Если первый характеризовался простым присвоением плодов природы, то на втором наступила эпоха их обработки; далее - меновой торговли, где потребовалось совершение актов межличностного социального значения. Уже на первых этапах зародилась наука (и искусство) экономии, т.е. разумного, рачительного ведения собственных дел, которая в центре внимания ставит вопрос о комплексном эффекте обладания материальными благами, принадлежащими человеку (семье, группе лиц), во имя определенных целей (удовлетворение текущих жизненных потребностей, приобретение предметов роскоши, передача имущества потомству и пр.); естественно, такого рода усилия были возможны лишь потому, что происходил сам процесс накопления (приобретения в собственность). Но со временем стало очевидным, что как таковое состояние присвоения (обладания) существенно отличается от другого умения - «искусства наживать состояние». Наконец, с развитием производительных сил и форм хозяйствования, стало понятным и некоторое преобладающее значение этого второго умения (искусства), позволяющее в результате непрерывного и безграничного устремления к прибыли создать состояние без наследства, приобрести капитал без финансовой основы и т.п. Хрематистика (жажда получения прибыли как таковой) достойна порицания, но это объективное явление, объясняемое социальными, психо-физическими, духовными и прочими причинами, которое само по себе есть факт действительности, а не объект негодования.

Хозяйственная деятельность может опираться на различные социально-экономические способы вовлечения орудий и средств труда в производственный процесс. Безусловно, обладание ими на праве собственности предпочтительно и часто выгодно с точки зрения экономического эффекта (нет затрат на платежи собственнику), но не всегда удобно или возможно. Именно поэтому существовал и существует арендный тип хозяйствования; при этом он не должен противопоставляться хозяйствованию собственника ни с точки зрения прибыльности, ни с позиций комфортности управления производственным процессом, ни в плане социального значения возникающих отношений. Это именно другой тип, т.е. иной модус организации производства, исходно он не худший и не лучший.

Идиллическая ситуация, когда начало всякой деятельности обеспечено достаточными средствами, обычно не соответствует действительности, и на практике почти всякий производственный, а равно и непроизводственный, процесс опирается на привлечение постороннего имущества или капитала.

Добавим, что потребность в имуществе (как в предпринимательских, так и в иных отношениях) может быть временной, приобретение его на праве собственности в таком случае не оправдано экономически. В конкретной экономике могут встречаться и иные ситуации, когда приобретение в собственность не целесообразно. Такой пример. Нижегородская (авиакомпания «Волга-Авиа», контрольный пакет которой принадлежит местным властям, заинтересована в том, чтобы принадлежащие ей самолеты Ту-134 так и остались в собственности. Однако сама авиакомпания не имеет ни надлежащих свидетельств эксплуатанта данных воздушных судов, ни требуемого технического состава, ни соответствующих летчиков. Оптимальный выход из ситуации - сдача лайнеров в аренду.

Потребность в аренде возникает также в случаях, когда экономико-технические характеристики используемой техники требуют определенных условий, например, большегрузные автомашины-тягачи экономически выгодно использовать только на «длинном плече», и если таких перевозок нет, то лучше всего сдать их в аренду.

Современные юристы, исследующие процессы развития бизнеса, отмечают, что собственность как таковая нивелируется, в основном, в результате того, что для предпринимателя имеет значение лишь результат эксплуатации имущества.

Акт аренды также есть акт обмена стоимостями и подчиняется общей экономической логике товарообмена, но с учетом фактора времени, структуры формирования прибыли и возможности придания надлежащей эффективности обмениваемым благам (здесь обычным критерием выступает ликвидность, т.е. легкость превращения в деньги); в силу этого рынок аренды ограничен, но столь же необходим как, и рынок товаров, услуг в составе всякого народного хозяйства.

Экономическим отношениям такого типа хозяйствования соответствует правовой институт аренды, нормы которого (сегодня это гл. 34 Гражданского кодекса РФ - далее ГК РФ) регламентируют имущественные эквивалентно-возмездные (стоимостные) отношения по поводу предоставления вещей в пользование; «по договору аренды арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование» (часть первая ст. 606 ГК РФ). Содержащиеся в гл. 34 ГК РФ параграфы расположены по неоднократно используемой законодателем схеме: в первом параграфе размещены общие положения об аренде, а во 2-5 параграфах - специальные нормы (о прокате, аренде транспортных средств, аренде зданий и сооружений, аренде предприятий и лизинге); в соответствии со ст. 625 ГК РФ общие правила подлежат применению лишь в случае отсутствия специального регулирования.

Следовательно, законодатель оценивает аренду как единое явление вне зависимости от субъектного состава сторон, объектов аренды, а также прочих обстоятельств, способных влиять лишь на некоторое своеобразие правового регулирования в рамках общей модели договора аренды.

Сегодняшняя структура гл. 34 ГК РФ вряд ли бесспорна. В частности, можно обсуждать целесообразность выделения в самостоятельный параграф правил, посвященных прокату, а также причины, по которым законодатель не создал единый параграф для всей недвижимости и не выделил параграф, посвященный аренде земли, и т.д. Заслуживает обсуждения и целесообразность выделения параграфа третьего с его жесткой привязкой к регулированию аренды только транспортных средств, так как остаются за его пределами случаи аренды других сложных в техническом отношении объектов, требующих специального управления в процессе их эксплуатации.

Не вполне удачным видится и выделение параграфа шестого («Финансовая аренда (лизинг)»). Вынесенные в него специальные нормы незначительны и вполне могли бы быть безболезненно и с не меньшим эффектом закреплены в соответствующих статьях первого параграфа главы 34.

Тем не менее, для целей настоящего исследования в центре внимания оставляем фактически закрепленную в законе структуру регулирования. Что же касается выбора разновидностей договора аренды, привлекаемых к специальному анализу (главы 2-4 работы), то он предопределен либо значением соответствующих объектов (аренда недвижимости в целом, аренда земельных участков), либо особой актуальностью проблем (финансовая аренда).

В связи с арендой у сторон договора (прежде всего - у арендатора) возникают различные правоотношения, в том числе с органами власти и управления - по поводу разрешений на эксплуатацию некоторых объектов или в связи с необходимостью лицензировать такую деятельность; с органами местного самоуправления - в связи с размещением производства на территории муниципального образования; с лицами, имеющими определенные права на этот же объект (например, с обладателями сервитутов); с организациями, которые обеспечивают контроль и надзор и т.п. Следовательно, правовое регулирование отношений, возникающих при аренде, не исчерпывается нормами собственно гражданско-правового института аренды. Однако, в задачи настоящего исследования входит только цивилистический анализ проблем, хотя, конечно же, заслуживает внимания, например, вопрос об аренде (договоре аренды) в связи с осуществлением предпринимательской деятельности, о соотношении аренды и актов административного характера и т.д.

Обычное определение договора аренды практически не расходится с формулировкой части первой ст. 606 ГК РФ на протяжении многих десятилетий, что свидетельствует об адекватности данного определения содержанию экономических процессов. Этот договор консенсуальный, возмездный и взаимный. Обычно его относят к той группе договоров, которые принято именовать договорами о передаче имущества. По этому поводу следует уточнить, что передача в соглашениях об аренде занимает место лишь первого действия, возможно, более видимого, но менее значимого в экономическом смысле. Как для арендатора, так и для арендодателя основной целью является вовсе не передача, а те процессы и их результаты, которые следуют за передачей (арендатор намерен эксплуатировать вещь и получить ожидаемый от этого эффект, а арендодатель планирует получить денежные средства). Заметим, что законодатель вполне справедливо отказался использовать слово «передача» применительно к аренде, он ясно говорит о «предоставлении». Таким образом, данный договор по существу представляет собою особую форму социально-экономического взаимодействия в отношении определенных благ и должен быть квалифицирован в качестве такового; договор аренды есть соглашение о предоставлении в пользование, и эта уникальная его характеристика не позволяет смешивать с договорами о передаче имущества.

Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного земельного участка в соответствии с договором, являются его собственностью, если законом, иным правовым актом или договором не предусмотрено иное (ст. 136 ГК). Объектом договора аренды могут быть земельные участки и другие обособленные природные комплексы; главный признак объекта - его непотребляемость.

Стабильность общей формулы договора аренды не означает, что под влиянием политических, экономико-финансовых и прочих условий конкретно-историческое понимание договора аренды не изменялось, однако эти перемены не затрагивали существа концепции («временное пользование вещью в счет известного платежа») и преимущественно заключались в формировании отдельных разновидностей договора аренды. Примером здесь может быть выделение в действующем ГК РФ аренды транспортных средств и лизинга, ранее отсутствовавших по известным причинам.

Основные положения об аренде, а также правовая регламентация аренды отдельных объектов исследованы в цивилистической литературе достаточно полно, что освобождает от необходимости излагать соответствующие правила в их развернутом виде. Поэтому в рамках настоящей работы к анализу, по общему правилу, привлекаются лишь спорные или наиболее сложные ситуации.

Фактически по особым правилам строятся арендные отношения, связанные с процессом приватизации. Здесь достаточно много проблем, но в силу их многочисленности и специфики, заслуживающих самостоятельного исследования, в данной работе они не рассматриваются.

Не анализируются в работе и пограничные с арендой (договором аренды) вопросы предоставления публичными образованиями друг другу земли и других объектов во временное пользование; надо признать, что такие соглашения вполне могут быть признаны именно договорами аренды, но сами по себе подобные ситуации чаще всего сопряжены с выполнением каждой из сторон публично-правовых функций, являются вынужденными для обеих сторон и объясняются преимущественно незавершенностью процесса разграничения права собственности на землю.

Форма арендного договора используется и в межгосударственных отношениях, но, совершенно понятно, сходство в регулировании не приводит к единству правовой природы отношений; нормы национального права, в том числе гл. 34 ГК РФ, в отношениях суверенов не применяются.

**1.2 Договор аренды и смежные правовые институты**

Поскольку договор аренды имеет собственное правовое регулирование, необходимо отличать его от смежных правовых институтов.

Кроме того, сравнение договора аренды с иными гражданско-правовыми договорами позволяет яснее понять и правовой природы договора аренды.

Выяснение же существа договора аренды позволяет осуществлять правильную его квалификацию, поскольку на практике нередко встречаются случаи неверной квалификации этого договора аренды и - как следствие -применение норм, противных его природе. Приведем пример из практики. Между банком и АО был заключен договор, согласно которому банк обязался передать в собственность АО часть своих акций, а АО в порядке оплаты акций обязалось передать банку часть своих нежилых помещений. В дальнейшем АО обратилось в арбитражный суд с иском о признании договора недействительным. При рассмотрении спора суд установил, что в договоре не указано, в собственность или же пользование передаются помещения. Предшествовавшее заключению договора и последующее поведение сторон свидетельствовало о том, что банк, заключая сделку, имел намерение получить помещения в собственность, а АО - передать их во временное пользование. Поскольку стороны не достигли соглашения о типе заключаемого договора (купля-продажа помещений или передача их в аренду), суд обоснованно признал договор незаключенным.

Сравнение договора аренды может быть проведено применительно и к другим правовым категориям (то есть не только к договорам). Так, в случаях размещения на обочинах полей или иных земельных участков знаков дорожного движения, общественно полезной информации речь должна идти не об аренде и не о сервитуте, а об ограничениях публичного характера (п. 2 ст. 209 ГК РФ).

В г. Москве была утверждена форма договора пользования поверхностным водным объектом. Однако анализ его содержания позволяет утверждать, что речь идет не о каком-либо пользовании, тем более не о классической аренде, а о способе организации взаимоотношений в процессе реализации публичного сервитута - права пользования водными ресурсами реки Москвы. Совершенно понятно, что большая часть взаимоотношений в таком случае уже урегулирована нормами уголовного, экологического, водного и других отраслей права (например, по возмещению ущерба промышленными стоками) - независимо от наличия или отсутствия аналогичных правил в таком договоре, а также их содержания; вызывает сомнения и субъектный состав: договор заключается водопользователем с Правительством Москвы, очевидно не уполномоченным представлять Российскую Федерацию.

Вообще надо заметить, что на практике договоры аренды часто пытаются по тем или иным причинам обозначать как «договоры пользования» чем-либо.

Если на объекте вещных прав (например, здании) размещается реклама (щиты, рекламные указатели и пр.), то основанием отношений признается не договор аренды (субаренды). В соответствии с п. 1 Обзора практики разрешения споров, связанных с арендой, договор, на основании которого используется отдельный конструктивный элемент здания (в конкретном случае имелась в виду крыша) в рекламных целях, не является договором аренды. По мнению Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ в подобных случаях речь должна идти о специальной квалификации возникающих отношений из-за иного объекта отношений, и, не исключено, что подобный договор может быть определен как непоименованный ГК РФ (то есть и применять следует не правила об аренде, а общие правила об обязательствах и договорах).

Вероятно, позиция Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ в данном конкретном случае правильна. Но только в том отношении, что перед нами не договор аренды здания, а договор аренды такого конструктивного элемента, как крыша. Безусловно, это не снимает возможности и иной квалификации в подобных случаях - исходя из существа соглашения, требующего тщательной оценки и толкования (например, крыша могла бы арендоваться для танцев сотрудников арендатора). Если даже ограничиться случаями, когда речь идет об использовании определенных вещей для рекламы, то даже здесь отношения могут быть квалифицированы и как договор оказания рекламных услуг - если, например, владелец рекламного щита не только размещает, но и создает рекламу других организаций, и как договор оказания возмездных услуг - если, например, на щите лишь размещается реклама, и как непоименованный ГК РФ договор (если он только разрешает поместить рекламу).

Вряд ли можно квалифицировать как договор аренды и договор хостинга, т.е. договор с организацией, обеспечивающей доступ в сеть Интернет для работы с созданной базой данных (сайтом). Такие организации (провайдеры) оказывают услуги по доступу в Интернет, размещают и передают информацию, и в целом для их деятельности более характерно оказание услуг, чем предоставление некоторого объекта в пользование. Элементы внешнего сходства, конечно же, имеются: провайдер за плату предоставляет пользователю свободное дисковое пространство своего сервера (сетевого базового компьютера). Однако суть дела не в факте предоставления такого пространства, а в том, что именно провайдер обслуживает информационный поток; нельзя также исключать, что провайдер будет вмешиваться в процесс подготовки и подачи информации, что практикуется в различных странах и предусматривается договорами. Значительная часть этих отношений, к изучению которых правоведы только приступили, представляет собою разнородные связи, характеризующиеся признаками различных договорных институтов, часть же отношений настолько своеобразна, что заставляет ставить вопрос о появлении непоименованных гражданско-правовых договоров.

Отсутствие однозначных системных признаков договора аренды является причиной споров не только в практической действительности, но и в теории правовой науки. Порой трудно провести границу между договором аренды и иным договорным институтом. Так, значителвные споры вызывает квалификация договора, возникающего при помещении вещи в автоматическую камеру хранения, а также природа отношений, возникающих при заключении договора чартера.

Относительно первого случая наблюдается существование трех точек зрения. Представители первой рассматривают данный договор как договор хранения. Так, З.И. Цыбуленко признает данный договор обычным договором хранения. Представители иной позиции признают его разновидностью договора аренды. Так, О.Н. Садиков обосновывает свою позицию следующим образом: «такие отношения ближе к договору имущественного найма (аренды), поскольку организация (наймодатель) не принимает от гражданина вещи на хранение, а лишь предоставляет место (ячейку автоматической камеры хранения). Обоснование этого вывода подтверждается и тем, что, говоря о хранении ценностей в предоставляемом банком индивидуальном сейфе, ГК также отсылает к договору аренды». Идентичного взгляда придерживаются Н.И. Клейн и В.В. Чубаров: «Хранение вещей в автоматических камерах хранения ГК не регулирует в главе, посвященной договору хранения, так как эти отношения подпадают под регулирование договора аренды. Ведь в таких случаях транспортная организация не принимает вещи на хранение, а лишь предоставляет ячейку автоматической камеры хранения для краткосрочного.использования путем помещения в ней ручной клади».

С.И.Пегов квалифицирует данный договор как разновидность аренды: «При помещении ручной клади в КХС железная дорога, владеющая КХС, не принимает от гражданина ручную кладь на хранение, а лишь предоставляет место для краткосрочного хранения ручной клади». Ранее судебная практика разделяла позицию отнесения этого вида договора к разновидности аренды. В Постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 26 декабря 1989 г. «О практике рассмотрения судами РСФСР дел по спорам, связанных с обслуживанием населения» данный договор однозначно отнесен к арендному; лица, помещающие вещь в автоматическую камеру хранения признавались арендаторами ячейки. Ю.В. Романец при решении данного вопроса занимает похожую позицию, так как транспортная организация не несет обязанности по обеспечению сохранности имущества, она отвечает только в случае неисправности камеры. Но у данного автора заметны две нескоординированные позиции: с одной стороны, он отмечает отсутствие у железной дороги функций поклажедателя, а, с другой, указывает, что «направленность обязательства как нормообразующий признак выражается не в основном действии обязанного лица как таковом, а в экономическом и юридическом результатах, на достижение которых направленно это действие». То есть именно цель договора и определяет права и обязанности сторон. «Цель обязательства - это удовлетворение известного интереса». С этой позиции, рассматриваемый договор может и должен быть признан договором хранения, так как конечная цель лица, воспользовавшегося автоматической камерой хранения, результат, к достижению которого он стремится, - это именно возможность хранения вещи, а не возможность пользоваться самой камерой хранения. Лицу, сдающему имущество в автоматическую камеру хранения, важно сохранить вещь, камера хранения как таковая, ее свойства его не интересуют. Тогда как для арендатора превалирующее значение имеет объект договора, и интерес его удовлетворяется возможностью пользования им. Лицу же, сдающему имущество в автоматическую камеру храпения, совершенно безразличен сам объект. Кроме того, автоматическая камера хранения - приспособление, специально созданное для строго определенной цели - хранения вещи. Правда, для такой оценки надо выделить - чей интерес является преобладающим и, тем самым, квалифицирующим; мы же полагаем, что камеры хранения для того и существуют, и потому так называются, что предназначены для хранения.

Так, договор фрахтования законодателем однозначно отнесен к договору перевозки, хотя фрахтовщик и предоставляет всю или часть вместимости одного или нескольких транспортных средств для перевозки грузов, пассажиров и багажа, то есть так же, как железная дорога предоставляет пространство камеры хранения. Поэтому правы авторы, которые договор о предоставлении камер хранения в транспортных организациях относят к хранению: «На наш взгляд, толкование ст. 923 ГК позволяет склониться к тому, что законодатель охватил ею и деятельность, связанную с эксплуатацией автоматических камер хранения».

Таким образом, в правовой действительности часто возникает проблема правильной квалификации договора аренды. Отсутствие четко сформулированных признаков договора часто ведет к злоупотреблению правом участниками гражданского оборота; недобросовестные участники гражданских правоотношений пользуются существующими размытыми границами разграничения договоров и употребляют это в свою пользу, выбирая наиболее выгодный вид договора (обычно - для ухода от налоговых, таможенных и иных платежей). Для решения изложенной проблемы необходимо четкое определение квалификационных признаков договора аренды, чтобы в каждом конкретном случае верно оценивать и квалифицировать договор, соответственно применив к нему именно те нормы права, которые предназначены для его правового регулирования.

Отличие договора аренды от купли-продажи обычно затруднений не вызывает, оно легко проводимо по критерию - сохраняется или не сохраняется право собственности у отчуждающего лица. Аналогично следует осуществлять отграничение аренды от ренты (см. п. 1 ст. 583 ГК РФ), мены (п. 1 ст. 567 ГК РФ) и дарения (см. п. 1 ст. 572 ГКРФ).

Что же касается коммерческой концессии («франшизы»), то нормы гл. 54 ГК РФ однозначно ограничивают ее предмет предоставлением исключительных прав (п. 1 ст. 1027 ГК РФ), не допуская передачи вещей по этому же договору; возможная передача вместе с исключительными правами некоторых вещей не меняет квалификацию основного договора и позволяет говорить лишь о том, что помимо коммерческой концессии заключен еще и договор аренды этих вещных объектов.

Об оценке соотношения договора аренды и договора ссуды. Гражданский кодекс РФ относит оба договора к однотипным, направленным на передачу объектов гражданских прав во временное пользование. Сходство их отмечалось в цивилистической литературе издавна, так, в учебнике Д.И. Мейера указывается: «ссуда близко подходит к договору найма имущества. Она разнится от найма только тем, что представляется договором безмездным, так что подходит от части под понятие дарения и не требует определения о сроке договора. Но право, устанавливаемое по договору ссуды, совершенно то же, что и право по договору найма, - право пользования вещью сообразно ее назначению, без повреждения ее существа». Современная правовая наука также указывает на особую близость обозначенных договоров. «Сопоставление указанных договоров иногда идет столь далеко, что возникает желание признать ссуду разновидностью имущественного найма». Однако вряд ли можно согласится с подобным утверждением. Конструкция договора безвозмездного пользования имеет свою специфику, обусловленную фактором безвозмездности, что является основанием для выделения ее в отдельный от аренды договорной тип. Основное отличие между двумя договорами заключается в возмездном характере договора аренды, и безвозмездном -ссуды; это обстоятельство и предопределяет большинство отличий в правовом регулировании.

С другой стороны, единая направленность обязательств аренды и ссуды дает возможность распространить на оба института ряд общих унифицированных положений. Так, ст. 689 ГК РФ содержит арендные правила, применимые к безвозмездному пользованию.

Поскольку особенности института безвозмездного пользования обусловлены фактором безвозмездности, то и ограничение следует проводить с опорой на это обстоятельство. Направленность на передачу вещи во временное пользование объединяет данные институты, но результат, к которому стороны стремятся, различен. При заключении договора аренды арендодатель намерен удовлетворить свой интерес в получении прибыли от пользования передаваемым имуществом арендатором. И на самом деле, его интерес состоит не в просто в сдаче имущества (это лишь его обязанность, но не из-за приобретения обязанности он вступает в правоотношения !?), а в извлечении соответствующих средств из этого акта. Что же касается договора ссуды, то закон не определяет интерес ссудодателя, но, конечно же, формулируя конструктивные признаки соответствующим образом, закон исходит из того, что возможное благо, которое извлекает ссудодатель, не является квалифицирующим обстоятельством.

Другое отличие связано с предметом договоров: в силу ст. 689 ГК РФ при ссуде имущество передается лишь в пользование, и это лишает ссудополучателя права на вещно-правовую защиту.

Есть также отличия, связанные с субъектным составом. Из числа ссудополучателей исключены учредители, участники, руководители и члены органов управления или контроля организации - ссудодателя. А применительно к аренде таких ограничений закон не содержит.

Договор аренды с последующим выкупом может быть сопоставим с договором купли-продажи с рассрочкой платежа. У названных институтов определенное внешнее сходство в обладании имуществом до полной оплаты. Объединяющим началом обоих договоров служит и их конечная экономическая цель, которая заключается в передаче права собственности на условиях поэтапного внесения выкупной цены. Несмотря на наличие единой цели, указанные виды договоров относятся к различным договорным институтам в силу следующих несовпадающих конструктивных признаков: а) если цель (приобретение имущества в собственность) общая, то средства достижения различны, б) не совпадает и предмет договоров (возникающие при аренде права арендатора не сопоставимы с правом собственности), в) различается и направленность (совокупность юридических и экономических целей) обязательств, г) договор аренды с условием последующего выкупа арендованного имущества, по общему правилу, заключается в процессе приватизации государственных и муниципальных предприятий, характеризуется наличием не только частноправовых, но и публично-правовых элементов.

О соотношении договора найма жилого помещения и договора аренды. Оба договора характеризуются единым родовым признаком - возмездной передачей имущества во временное пользование. Несмотря на наличие этой общности, договор найма жилого помещения законодателем выделен в отдельный, самостоятельный от института аренды договорный тип, правовое регулирование которого осуществляется в соответствии с нормами главы 35 ГК РФ. Подобное решение обусловлено спецификой обязательства найма жилого помещения, исключающей применение к нему родовых арендных норм. Договор найма жилого помещения характеризуется ярко выраженным социальным характером - возможностью удовлетворять основную потребность человека в помещении для проживания; поэтому нормы главы 35 ГК РФ, регулирующие отношения найма жилья, предоставляют нанимателю большую защищенность (по сравнению с арендатором). Конечная цель законодателя, предусмотревшего специальный режим для найма жилых помещений, состоит в предоставлении усиленной защиты нанимателю. В юридической литературе большое внимание уделяется вопросу о месте договора найма жилого помещения в системе гражданских договоров - в качестве самостоятельного договорного типа или разновидности договора аренды. Если проанализировать действующее зарубежное законодательство, то мы обнаружим, что, как правило, отношения, связанные с договором найма жилого помещения регулируются в рамках договора аренды. Примечательно, что в структуре более поздних нормативных актов (например, ГК Квебека, вступивший в силу 1 января 1994 года), нормы, регулирующие отношения найма жилого помещения, выделены в отдельный раздел главы, регулирующей арендные отношения. В то время как более ранние, например Французский Гражданский Кодекс 1804 года, не предусматривают норм, обеспечивающих особенное правовое регулирование отношений найма жилого помещения. Отмеченный факт косвенного в легитимной и четко закрепленной законом возможности освободиться от бремени расходов по содержанию? Другое дело, что текстуально такого рода интерес может и не быть зафиксирован в договоре «отражает общую тенденцию к повышению социальной значимости соответствующего предмета регулирования, вызвавшей необходимость создания по возможности более широкого специального правового режима». Вопрос самостоятельности договора найма жилого помещения давно обсуждается в отечественной литературе (в работах В.П. Грибанова, С.Н. Братуся, О.А. Красавчикова, О.С. Иоффе, Э.Л. Лаасика, В.А. Рясенцева), но сегодня преобладающей является точка зрения, совпадающая в мнением законодателя: «Специфика предмета и субъекта, «наложившись» на общность цели правоотношения, привела к тому, что правила аренды стали применимы к жилищному найму лишь в «преломленном» виде, т.е. с учетом особенностей отношений найма».

Обычно выделяют следующие квалифицирующие признаки договора найма жилого помещения: а) если конечная цель договора аренды (с позиций арендодателя) - получение выгоды от пользования переданным имуществом, то договор найма жилого помещения имеет своей конечной целью предоставление возможности нанимателю удовлетворить основную потребность любого человека в жилом помещении; б) единственно возможный способ пользования жилым помещением - проживание в нем (это касается и случаев, когда первичным нанимателем выступает юридическое лицо, которое должно заключить с гражданином - например, работником - другой договор найма); в) договор найма жилого помещения носит потребительский характер в целом, что дает возможность применения к возникающим отношениям норм законодательства о защите прав потребителя; именно поэтому юридические лица-арендаторы не вправе заключать с гражданами-пользователями договор субаренды, так как это ущемляет жилищные права граждан в сравнении с жилищными правами нанимателя; г) договор найма жилого помещения характеризуется наличием особенного субъектного состава. В соответствии с п.1 ст. 677 ГК РФ нанимателем по договору найма жилого помещения может быть только гражданин - на стороне же наймодателя выступает представитель государственного или муниципального органа - в договоре социального найма жилья, либо иное физическое или юридическое лицо - собственник (управомоченное им лицо) - в договоре найма жилого помещения.

Прочие признаки (например, объект договора - жилое помещение) вряд ли можно выделить как квалифицирующие; в одних случаях (это касается и объекта) данный признак присутствует и при аренде, в других случаях (например, когда выделяют социальную направленность в целом) отсутствует ясность и четкость самого признака.

Договор аренды и договор доверительного управления имуществом. Отношения по аренде имущества и отношения, связанные с доверительным управлением имущества, имеют некоторое внешнее сходство. В обоих случаях предусматривается передача имущества на определенный срок; внешнее сходство особо заметно при сравнении договора аренды и доверительного управления имуществом, возникающим по основаниям, предусмотренным законом.

Но не мало и различий. В первую очередь, необходимо указать несовпадение целей (направленности) данных отношений. Так, договор аренды имеет своей конечной целью предоставление арендатору возможности извлекать определенную имущественную выгоду из владения и пользования арендованным имуществом. Арендодатель же, предоставляя подобное имущество, стремится к удовлетворению своего интереса -получению арендной платы за пользование имуществом. Вопрос же о том, как использует арендатор имущество, законодателя не интересует (при отсутствии нарушений договора и публичного порядка). Цель же доверительного управления заключается в предоставлении управляющим услуг по осуществлению прав собственника переданного имущества, причем удовлетворение интереса учредителя доверительного управления достигается путем эффективного управления имуществом другим лицом (управляющим). Последний не только реализует права собственника, но и эксплуатирует имущество с максимальной для собственника выгодой. Интерес кредитора в договоре доверительного управления имуществом есть цель обязательства; «интерес учредителя является целью обязательства и в процессе управления и в результате управления».

Во-вторых, договор аренды имущества характеризуется направленностью на передачу имущества во временное владение и пользование. Договор доверительного управления имуществом относится к видам договоров, направленных на возмездное оказание услуг. Некоторые авторы, например М.В.Кротов, З.Э.Беневоленская, предлагающие свою классификацию договоров по признаку юридической значимости для кредитора процесса производства продукта должником, относят договор доверительного управления имуществом к договорам, где для кредитора важен и процесс производства, и его результат. В соответствии с обозначенной классификацией договор аренды имущества надо отнести к договорному виду, в котором процесс производства не имеет принципиального значения для кредитора.

В-третьих, важно учитывать различный характер интереса, находящийся на стороне кредитора и должника в обозначенных обязательствах. Конструкция доверительного управления имуществом основана на «принципе «общего интереса» сторон по поводу извлечения прибыли. Собственник и менеджер часто стремятся к максимальному доходу, что обеспечивает их интересам определенную общность». Тогда как арендное обязательство не отличается подобной общей направленностью интереса обеих сторон.

В-четвертых, существенное отличие указанных договоров отмечается относительно предмета и объекта договора. «Предмет договора доверительного управления имуществом - собственно управление как целенаправленная систематическая деятельность доверительного управляющего, цель которой - производство прибыли». При аренде же в центре внимания - совершение арендодателем действий по предоставлению имущества и платежи арендатора.

И, в-шестых. Договор доверительного управления имуществом от арендного отличает наличие особого субъектного состава. Состав участников права, как «право справедливости»; траст (управляющий) имеет имущество не в силу обычного договора и подчиняется не праву, а «совести», в договоре доверительного управления имуществом усложняется: наряду с учредителем, управляющим участником указанных правоотношений может явиться выгодоприобретатель. Участие выгодоприобретателя в отношениях доверительного управления имуществом дает основания утверждать, что данный вид договора можно квалифицировать как договор в пользу третьего лица.

Арендодателем же может выступать не только собственник имущества, но и лицо, обладающее иным вещным правом. Кроме того, правом выступления в качестве арендодателя наделен сам арендатор, передающий арендованное имущество по договору субаренды.

Доверительным управляющим, по общему правилу, выступает индивидуальный предприниматель либо коммерческая организация, т.е. субъект, осуществляющий предпринимательскую деятельность на профессиональной основе. Никаких подобных ограничений относительно арендатора нормы, регулирующие правоотношения аренды, не содержат.

В-седьмых, объектами доверительного управления является широкий круг имущества, куда, кроме вещей, входят также имущественные права; некоторые авторы признают объектом доверительного управления имуществом не только безналичные, но и наличные денежные средства. Круг возможных объектов договора аренды значительно уже и ограничивается только индивидуально-определенными, непотребляемыми вещами.

Договор аренды и договор хранения. Договор хранения, так же как и договор аренды, предполагает передачу имущества во временное владение хранителю и ее возвращение по окончанию срока хранения. На практике имеют место случаи, когда при хранении на хранителя возлагаются права и обязанности по эксплуатации переданным имуществом, что во многом сближает обозначенные договорные институты. Их схожесть отмечала дореволюционная цивилистика: «Поклажа сродни найму имущества: точно также, как имущество отдается на сохранение лицу, у него может быть нанято помещение и в это помещение сложено имущество». Но указанное сходство лишь кажущееся, арендные отношения в корне отличны от отношений, складывающихся при договоре хранения.

При этом следует учитывать прежде всего целевую направленность названных институтов. Цель обязательства хранения состоит в обеспечении сохранности имущества. Институт хранения направлен на оказание услуг по обеспечению сохранности договорного объекта. Обеспечение сохранности арендованного имущества и так входит в обязанности арендатора. Необходимо обратить внимание на различную целевую направленность указанных договоров. При арендных отношениях арендатор также обязан обеспечивать сохранность вещи, но основная его цель - пользование арендованным имуществом; обеспечение сохранности вещи является не целью договора, но необходимым условием для выполнения обязанности арендатора по возвращению переданного ему имущества арендодателю по окончанию срока аренды. Цель договора хранения - исключительно деятельность хранителя по обеспечению сохранности вещи. Поклажедатель заинтересован в самом конечном результате - получить вещь в сохранности по окончанию срока договора, сам процесс оказания услуги хранения для поклажедателя не представляет особого интереса; тогда как в арендных отношениях конечный результат договора заключается в предоставлении арендатору возможности пользования вещью, извлечения посредством этого определенной материальной выгоды.

Далее. По договору хранения услугу оказывает лицо, принимающее вещь во владение с условием ее возврата, а при аренде предоставление имущества во временное владение и пользование совершает лицо, передающее вещь во владение.

Различен и объем передаваемых правомочий в рассматриваемых договорах. Хранителю передается исключительно правомочие владения, правомочие пользования, по общей конструкции договора хранения, находится вне его рамок. А по договору аренды арендатору безусловно передается только право пользования.

На практике достаточно распространенной является следующая договорная конструкция - хранителю предоставляется право пользования вещью в качестве оплаты услуг по хранению. Полагаем, здесь нельзя усматривать признаков смешанного договора: если бы стороны преследовали цель не только обеспечения сохранности имущества, но и пользование им, то они бы заключили обычный арендный договор, который сам по себе уже предполагает обеспечение сохранности арендованного имущества. При хранении вещь передается для обеспечения ее сохранности в интересах поклажедателя, арендные же отношения устанавливаются в целях использования имущества арендатором. Заключение подобного договора - с представлением хранителю возможности пользования вещью - может быть необходимым или желательным (например, постоянная эксплуатация вещи, переданной на хранение, может быть обусловлена ее свойствами). И тогда правомочие пользования предоставляется хранителю в интересах поклажедателя именно по обеспечению сохранности переданной на хранение вещи. Если договор хранения имеет целью удовлетворить интерес поклажедателя в сохранении вещи, то аренда направлена на обеспечение интереса арендатора в пользовании вещью и извлечением ее полезных свойств. Пользование вещью в процессе оказания услуг по ее хранению не предполагает извлечение ее полезных свойств в интересах хранителя, а служит удовлетворению интереса поклажедателя по обеспечению нормального эксплутациошюго состояния вещи, и тем самым ее сохранности, направлено на реализацию самого хранения и не изменяет его правовой природы; иначе говоря - это только форма платежа за услуги, одновременно служащая главной задаче - сохранить вещь.

Наконец, объектом договора аренды выступает индивидуально-определенная вещь. В то время как объектом договора хранения могут являться как индивидуально-определенные вещи, так и вещи, определенные родовыми признаками.

Непрекращающиеся споры в литературе ведутся относительно квалификации договора хранения ценностей в банке с предоставлением клиенту индивидуального банковского сейфа (см. ст. 922 ГК РФ) - клиенту предоставляется возможность помещения ценностей в сейф и изъятия их сейфа без чьего-либо контроля, в том числе и со стороны банка. При этом банк обязан предоставить сейф и предотвратить доступ к сейфу кого-либо без ведома клиента. Данный спор вызвал к жизни несколько теорий. Сторонники первого подхода признают указанный договор видом договора аренды. Вторые, присоединяясь к воле законодателя, рассматривают данный договор как разновидность хранения. Третьи признают право за обозначенным договором на самостоятельное место в системе договоров и рассматривают его как смешанный договор. Полагаем, наиболее точная оценка дана в следующей фразе: «По существу в данном договоре соединились арендное обязательство по предоставлению сейфа в пользование клиенту и обязательство по обеспечению сохранности сейфа». Следовательно, это смешанный договор.

Договор аренды транспортных средств и договор перевозки. Проблема соотношения договора аренды транспортного средства и договора перевозки (прежде всего - морской) существует давно, споры по этому поводу не утихают и поныне. Внешнее сходство обозначенных договоров наблюдается в том, что в обоих договорах транспортное средство как бы используется фрахтователем, кроме того, ситуация осложнена многозначностью наименований («аренда», «фрахтование на время», «фрахтование», «тайм-чартер», «бербоут-чартер»). Мешает однозначному толкованию договора морской перевозки и несовпадающая квалификация договоров такого рода в разных странах. Существующую неопределенность хорошо иллюстрирует тот факт, что при разработке ныне действующего ГК РФ вносились предложения о переносе договора аренды транспортного средства с экипажем в главу, регулирующую отношения по перевозке.

Во-первых, существует возможность отнесения договора аренды транспортного средства с экипажем (фрахтование на время) к разновидности института перевозки.

Во-вторых, сохраняется вопрос о соотношении договора аренды транспортного средства и договора фрахтования.

При решении первого обозначенного вопроса следует учесть, что он возникает не только в российской гражданско-правовой науке. Так, традиционно, английское общее право рассматривает договор тайм-чартера (фрахтование на время) как разновидность перевозки. Но, порой, английский суд квалифицирует данную разновидность договора как арендный. Вопрос об отнесении договора фрахтования на время либо к виду договора перевозки, либо к разновидности аренды, решается исходя из содержания и целей договора. При этом определяющим моментом в квалификации выступает содержание правомочий фрахтователя. Тайм-чартер рассматривается как разновидность аренды в том случае, если фрахтователь осуществляет владение судном, если же владение судном остается за фрахтовщиком (судовладельцем), то данный договор причисляют к модели договора перевозки.

Отечественный законодатель относит договор фрахтования на время к арендному: по договору фрахтования судна на время судовладелец предоставляет судно за вознаграждение (арендную плату) фрахтователю (арендатору) на определенный срок для перевозок грузов, пассажиров и для иных целей, предусмотренных законом и договором. В доктрине же и до настоящего времени споры не закончены, так как многие правоведы, опираясь на существо отношений, указывают совпадение такого фрахта с перевозкой (перемещением). Представители иной точки зрения на природу договора фрахтования на время (А.Л. Маковский, М.Е. Ходунов и др.), отстаивают необходимость рассматривать договор тайм-чартера разновидностью договора аренды: поскольку фрахтовщик передает судно фрахтователю, то это свидетельствует в пользу того, что судно предоставляется ему не только в пользование, но и во владение (следовательно, это не перевозка). В науке предлагалось также договор аренды транспортного средства с экипажем отнести к договору подряда, но аргументированной концепции не предлагалось.

Если в судебной практике государств общего права отсутствуют однозначные признаки, позволяющие разграничить договор фрахтования на время от договора фрахтования (чартера), и грань между этими двумя видами договоров очень зыбкая, то российский законодатель при решении данного вопроса занимает более жесткую позицию. Нормы, регулирующие отношения по договору фрахтования (чартер), помещены им в главу 40 ГК РФ («Перевозка»), тогда как правовое регулирование договора фрахтования на время осуществляется посредством правовых норм главы 34 («Аренда»).

Синонимом «фрахтования» является термин «чартер». Но определение «чартер» содержится не в нормах гл. 34 ГК РФ, посвященных аренде, а в гл. 40 ГК РФ, регулирующей отношения перевозки. В соответствии со ст.787 ГК РФ по договору фрахтования (чартер) одна сторона (фрахтовщик) обязуется предоставить второй стороне (фрахтователю) всю или часть вместимости одного или нескольких транспортных средств на один или несколько рейсов для перевозки грузов, пассажиров и багажа. Кодекс торгового мореплавания РФ четко разграничивает договор чартера (фрахтования) - как вид договора морской перевозки, и договор тайм-чартера (фрахтование на время) - как разновидность договора аренды. При этом сторона-дол жни к в договоре чартера именуется перевозчиком, в договоре тайм-чартера - судовладельцем, а сторона-кредитор в обоих договорах называется фрахтователем. Пункт 2 ст. И 5 КТМ РФ предусматривает два возможных вида договора перевозки: 1) с условием предоставления для морской перевозки груза всего судна, части его или определенных судовых помещений (чартер); 2) без такого условия.

Подобная двусмысленность законодателя создает благоприятную почву для непрекращающихся дискуссий по вопросу соотношения договора фрахтования на время и договора фрахтования (чартера).

В юридической литературе обозначилось несколько подходов в решении вышеназванной проблемы. Некоторые авторы признают договор чартера видом арендного договора, считая, что правовое регулирование данного договора должно осуществляться на основе норм § 3 гл. 34 ГК РФ «Аренда транспортных средств с предоставлением услуг по управлению и технической эксплуатации».

Часть правоведов, например Н.Н. Остроумова, ставит под сомнение возможность однозначно и определенно решить проблему правового регулирования договора фрахтования и разграничения его с договором аренды транспортных средств. Другие авторы, например В.В. Витрянский, В. Липавский, поддерживают позицию законодателя, который, поместив нормы о договоре чартера в главу ГК РФ, регулирующую перевозку, тем самым отграничил данный договор от договора аренды транспортного средства с экипажем.

Аренда земли и смежные правовые категории. Земля используется интенсивно и в различных целях, с различным значением и эффектом. В частности, она может выступать не в обычном своем значении - т.е. не как земельная площадь. Так, земля может использоваться как сфера для размещения в ней других объектов (например, для создания под поверхностью земли склада, погреба и т.п.), целью ее получения может быть эксплуатация природных богатств и т.п. В целом же ранее проведенный анализ может быть использован и для отграничения аренды земли от смежных договоров.

Особо следует сказать о договорах, которые сегодня часто определяют как инвестиционные. Оценивать их в целом как уже сложившуюся самостоятельную группу договоров пока, видимо, рано - для этого нет достаточных оснований. В случаях, когда речь идет о вложении инвестиций в природные объекты, обычно говорится о концессионных соглашениях. Безусловные законодательные критерии для выделения концессионных соглашений как таковых отсутствуют, но можно твердо говорить об обособлении по крайней мере соглашений о разделе продукции как особого, скорее всего - комплексного, межотраслевого, вида соглашений. При этом, учитывая складывающиеся на практике варианты этих договоров, можно было бы говорить о тенденции формирования на базе соглашений о разделе продукции особой группы предпринимательских договоров - концессионных. По мнению С.А. Сосны, концессия земельных участков является самостоятельным договором, одной из возможных систем природопользования, наряду с лицензионной системой, соглашениями о разделе продукции и горной арендой, но для целей настоящего исследования этими (возможными) различиями можно было бы пренебречь, сопоставляя аренду земли с единым концессионным соглашением.

Концессионный договор не ограничивается рамками использования его в отношениях природо- и недропользования; в сферу его регулирования входит также пользование обособленными объектами государственной и муниципальной собственности, составляющими казенное имущество, такими как автомобильные дороги, магистральные трубопроводы, объекты по производству, передаче и распределении электро- и тепло- энергии, аэропорты, объекты социальной инфраструктуры и т.п. Типичным (квалифицирующим) признаком концессионного договора следует признать предоставление концессионеру права пользования определенным объектом государственной собственности, чаще всего участками недр; т.е. передаются исключительные права, а не само имущество. Это отличает его от договора аренды, так как последний направлен на передачу в пользование именно имущества.

Кроме того, поскольку целью концессионного договора является удовлетворение в том числе и публичного интереса, то и задачи (цели) концедента гораздо шире целей арендодателя. То же касается и интереса концессионера - он не исчерпывается лишь осуществлением права пользования объектом, поскольку имеется в виду и получении различных льгот со стороны государства (в основном - таможенных и налоговых). Таким образом, сравниваемые договоры действительно направлены на передачу в пользование объектов гражданских прав, но результат, на который направлены действия сторон концессионного договора, много шире аналогичного результата по договору аренды.

Отличаются сравниваемые договоры и по составу предоставляемого имущества. При аренде это может быть любое имущество, свободно обращающееся, не теряющее своих натуральных свойств в процессе его использования; объектом же концессионного договора являются а) исключительное или простое право пользования, б) право пользования бы естественным, объектами казенного государственного или муниципального имущества, в) права пользования объектами, исключенными или ограниченными в гражданском обороте. Таким образом, по договору концессии концедент передает право пользования имуществом, а не само имущество.

В конечном счете, вышеперечисленные отличия концессионного договора от арендного обусловливаются особой публично-правовой природой договора концессии; целью концессионного договора является удовлетворение публичного интереса, для него всегда характерно наличие «явно выраженных, четко зафиксированных общественно необходимых или полезных целей, публичного интереса, общего блага». Этим объясняется и радикальное отличие в судьбе полученных доходов и плодов по обоим видам договоров. Так, если в рамках договора аренды добыты природные ресурсы (обычно это общераспространенные полезные ископаемые), то они становятся собственность арендатора. Иначе решается судьба добытой продукции в концессионном соглашении. Концессионер получает право собственности лишь на ее специально согласованную часть.

Еще одним отличием является система юридических актов, порождающих концессионные и арендные отношения. Отношения между концедентом и концессионером возникают во исполнение принятого концедентом публичного властного акта, который опосредуется заключаемым в последующем договором; «наличие подобного властного акта о предоставлении (даровании, уступке) прав - один из фундаментальных признаков концессионного договора».

Сложнее обстоит дело в случае предоставления концессионеру обычного, а не исключительного, права пользования на природные объекты государственной и муниципальной собственности. Так, Лесной Кодекс предусматривает возможность заключения как договора аренды, так и договора концессии. В соответствии с основной целью договора концессии - удовлетворения публичного интереса, в соответствии со ст.37 Лесного Кодекса РФ, в концессию предоставляются неосвоенные участки лесного фонда без сложившейся инфраструктуры, требующие значительных средств для вовлечения этих участков в эксплуатацию.

Передаваемое по данному договору концессионеру право пользования предусматривает эксплуатацию лесных ресурсов. По договору же аренды арендатору предоставляется пользование не лесными ресурсами в целом, а конкретными видами лесопользования (например, для рекреационных целей). Договор лесной аренды заключается между пользователем и соответствующим лесхозом. Договор концессии заключается между инвестором и Правительством РФ или уполномоченным им федеральным органом исполнительной власти. Правительство действует от имени Российской Федерации, выражает волю государства, в том числе в распоряжении государственным лесным фондом. Концессионный договор заключается только на основании результатов конкурса или аукциона, проводимого Правительством РФ по согласованию с органом государственной власти соответствующего субъекта РФ. Для заключения договора лесной аренды не предусмотрена обязательность проведения конкурса или аукциона.

Мы не разделяем мнения о том, что в аренду может быть сдан участок недр. Недра есть естественное состояние земли, и существует лишь гипотетическая ситуация, когда целью арендатора будет какое-либо использование данного участка без хозяйственного освоения, без эксплуатации недр. Если даже представить случай, когда такое произойдет (например, если выходы горной породы представляют эстетический интерес и взяты в аренду для организации их осмотра), то объектом здесь будут не сами недра, а право на прохождения к ним и право осмотра. Ряд авторов ссылается на ст. 26 закона РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Полагаем, все-таки в данное случае имела место техническая ошибка, и аренда участков недр невозможна. В качестве дополнительного аргумента следует указать, что всякое действие в отношении недр требует предваряющего административного акта; в этом смысле лицензия выступает не только как разрешение на производство определенных действий, но и как юридический акт, дозволяющий такие действия вообще. Поэтому упоминаемый в части 3 ст. II Закона РФ «О недрах» договор есть не договор аренду между пользователем и соответствующим государственным органом, а специфический лицензионный договор о пользовании недрами («договор о недропользовании»).

Что же касается противоположной позиции, то она почти не аргументирована и высказывается в основном в силу факта наличия в ГК РФ института договора аренды; так, Л.В. Каланда и Р.Н. Салиева считают необходимым «восстановить практику заключения договоров аренды участков недр и в законе урегулировать вопросы сдачи в аренду нефтегазоносных участков».

Нельзя согласиться и с О.И. Крассовым, который полагает, что заключение договора аренды участка недр действительно возможно, но не в сфере недропользования. Он исходит из того, что не существует однозначного понятия «недра» и «участок недр»; каждая отрасль российского законодательства вкладывает в эти понятия свое собственное содержание. «Содержание юридического понятия недра зависит от экономической значимости данного объекта природы, от того, в каких целях он используется». Поэтому с позиции градостроительного и земельного законодательства понятие «недра», пишет О.И. Крассов, имеют значение пространственной сферы. Законодательство же о недропользовании вкладывает в аналогичное понятие совершенно другое значение. Здесь недра, участок недр рассматривается как источник полезных ископаемых, и понятие «недра» охватывает собой, во-первых, пространственную сферу и, во-вторых, полезные ископаемые. Соответственно, само пользование недрами предполагает совершенно различные размеры, границы и цель пользования участком недр. Однако, представляется, что подобная пестрота в понимании не допустима. Если даже мы говорим о недрах в сфере гражданского права, их толкование не должно отличаться от понимания слова «недра» в сфере горного, земельного права и других отраслей; нельзя не признать, что все эти отрасли имеют существенное значение для правового регулирования по сути единых социально-экономических связей и через единство терминологии необходимо обеспечить единство, системность правового регулирования. Кроме того, если даже недра и имеют пространственное размещение (что, конечно же, совершенно правильно), то они характеризуются как особый объект вовсе не этим: суть и специфика недр состоит в заключенных в них полезных ископаемых. Поэтому всякие варианты, когда заключается договор об аренде участка недр, могут быть сведены к двум: а) либо это договор аренды земельного участка (пусть даже как-то связанного с недрами, например, расположенного над недрами), б) либо это договор об эксплуатации недр, т.е. договор о вторжении в сферу исключительной собственности государства и потому требующий предоставления в административной порядке исключительных прав; но тогда это уже не аренда, ибо в основе лежит не договор, а акт властвования.

# ГЛАВА 2. ЭЛЕМЕНТЫ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

# 2.1 Предмет договора аренды

Вопрос о том, что составляет предмет и объект договора, является дискуссионным. В одних случаях под предметом понимают сами блага, по поводу которых возникают правоотношения, в том числе материальные вещи, предоставляемые в аренду, а под объектом - соответствующие действия участников обязательств. Другие авторы говорят об объекте как о самих благах, в том числе имея в виду вещи. В ряде работ имущество, предоставляемое в аренду, определяется как предмет, но тогда не выделяется понятие «объект».

Поэтому не представляется возможным утверждать о единообразии использования слов «объект» и «предмет» в отечественной доктрине. Проблема, вероятно, была бы решена достаточно быстро, если бы эти же слова не употреблялись в отношении разных явлений - и прав, и правоотношений, и договора.

Мы признаем, что объект прав, объект правоотношения и объект договора может быть понимаем различно. Однако в исследованиях, специально не посвященных такой проблематике, требуются определенные допущения; тем более, что и различие, например, между договором и правоотношением в литературе проводится не всегда. Полагаем, что методологически верным следует считать утверждение, что само правоотношение возникает только потому, что есть объект; права и обязанности существуют (и возникают) потому, что есть интерес в обладании ими (см. п. 2 ст. 1 ГК РФ). В этих целях стороны совершают определенные действия, а при наличии договора именно он и формирует эти же самые права и обязанности в отношении этих самых объектов. Именно поэтому нет оснований «удваивать» систему реально существующих объектов (неважно каких - материальных или нематериальных), либо отказывать по иным причинам в единстве объекта при оценке его с разных позиций. Поэтому мы не видим серьезных причин - если только иное не предопределено логикой исследования - в различении категорий «объект правоотношения», «объект права», «объект договора». В конечном счете, нет ничего логичного в том, чтобы одно и то же явление при обсуждении субъективных прав или правоотношений называть «объект», а в отношении тех же самых объектов применительно к договору говорить о «предмете».

Тем более, что нет единства взглядов и относительно того, что считать объектом в структуре такой базовой категории как правоотношение. Большинство авторов признает, что в структуре гражданского правоотношения следует выделять и такой элемент, как объект. Но в одних случаях под ним понимается «то, на что данное правоотношение направлено и оказывает определенное воздействие. Поэтому в качестве объекта гражданского правоотношения выступает поведение его субъектов...». Другие авторы однозначно определяют объект как блага, по поводу которых субъекты вступают в правоотношение, хотя применительно к договору используют слово «предмет договора». По мнению В.И. Сенчищева, вообще было бы верным говорить только о правовом режиме объектов (а не о них самих), так как всякое иное видение ситуации теряет юридический характер и оказывается связано не с правом, а иными сферами деятельности человека. Есть и другие точки зрения.

Мы исходим из того, что, прежде всего, требуется обеспечить определенность терминологии в рамках данного исследования, а также тот факт, что в центральной для нас статье - ст. 607 ГК РФ - передаваемое в аренду имущество поименовано как объекты аренды. По этому поводу М. Агарков писал следующее: «Во избежание путаницы лучше бы рационализировать терминологию и считать объектом права то, на что направлено поведение обязанного лица, прежде всего вещь...».

В таком случае под предметом договора аренды целесообразно понимать совокупность действий, требуемых для достижения цели соглашения, а объект есть то благо, которое предоставляется в силу согласованного предмета. Эти действия (предмет) в сжатом (концентрированном) виде обычно и закрепляются в разделе «Предмет договора» конкретного соглашения. Традиция определения требуемых по договору действий как предмета восходит еще к Д.И. Мейеру и К.Д, Кавелину - двум первым авторам систематизированных изложений начал отечественного гражданского права.

Специфика же предмета именно аренды состоит в том, что эти действия прежде всего есть действия по предоставлению непотребляемой вещи в пользование (владение и пользование) на условиях срочности и платности (возмездности).

На квалификацию договора, на отнесение его к тому или иному договорному институту влияют и предмет, и объект, но если объект лишь иногда выступает критерием разграничения договоров (например, для отграничения договора коммерческой концессии - см. п. 1 ст. 1027 ГК РФ), то предмет является таким средством всегда. Характеризуя специфику отношений, полностью и точно раскрытый предмет договора неизбежно содержит указание и на каузу (как юридически значимую цель вступления в договорные связи), и на объект (с требуемой степенью точности), в этом смысле он уникален и тем самым позволяет идентифицировать возникшие связи с известными видами гражданско-правовых договоров. Предмет договора - это не просто действия, а те, которые согласованы и приводят к желаемому результату.

Предмет договора аренды длительное время остается неизменным, однако существует несколько сложных ситуаций, требующих специального анализа именно предмета договора аренды.

Действующее законодательство однозначно определяет всякие случаи найма имущества как аренду независимо от объема предоставляемых арендатору прав, дифференциация правового регулирования арендных отношений связывается преимущественно с объектом. До принятия ГК РФ в отечественном гражданском праве наблюдались попытки проведения различий между договором найма и договором аренды; так, в этот период отмечалось, что договор хозяйственной аренды «заключался для хозяйственной деятельности в отношении недвижимого имущества, такого как предприятия и земельные участки. Обычная же аренда служит различным, в том числе потребительским целям». Эта позиция имела под собою теоретические положения, давно известные в цивилистической науке. Так, К.П. Победоносцев отличал простой наем имущества от «съема» или аренды; судя по всему, границей служил критерий объемности предоставляемых прав: в первом случае вещь поступала в пользование для удовлетворения личных потребностей как таковая, а во втором - для использования всех ее производительных сил, в том числе с извлечением и присвоением плодов и доходов.

Кроме того, и в Германском Гражданском кодексе структура третьей главы второй книги вначале содержит общие правила о найме (первый раздел), затем об аренде (второй раздел) и далее (третий раздел) - об аренде земли. При этом правила об аренде применяются тогда, когда из объекта предполагается и получение плодов, доходов. Однако, анализ соотношения правил, изложенных в данных разделах, не позволяет сделать вывод, что они соотносятся так же, как и параграфы в главе 34 действующего отечественного ГК, нет и определений найма в целом (как потенциально универсального института), и собственно аренды (как частного случая найма).

Представляется, отечественный законодатель обоснованно не пошел по пути разграничения найма и аренды в указанном выше смысле; связанные с этим разграничением задачи решаются не путем дифференциации единого договора аренды (найма), а путем установления цели пользования либо в императивных нормах закона, либо непосредственно самими сторонами в соглашении.

Действующее законодательство (ст. 606 ГК РФ) предусматривает, что арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество во временное владение и пользование либо только во временное пользование. Иными словами, допускается возможность предоставления объекта только в пользование (без владения).

В этой связи целесообразно уточнить: в какой степени владение характерно для аренды, всегда ли она (аренда) сопровождается владельческой ситуацией и как аренда соотносится с правом пользования и владения, в том числе - надо ли различать владение и пользование при аренде.

Прежде чем ответить на указанные вопросы, следует обратить на порядок формирования прав арендатора. В случае с арендой отсутствует передача прав, например, как это имеет место при передаче обязательственных прав. Права арендатора не производны от прав собственника (иного арендодателя), поскольку правовые возможности арендатора вытекают не из права собственности (которого у арендодателя может и не быть). И какого-либо «перехода» или «передачи прав» от арендодателя к арендатору здесь не происходит; не действует в данном случае и известная формула - «nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet».

Права и обязанности арендатора каждый раз формируется заново и включают в себя: а) права и обязанности, закрепленные за арендаторами непосредственно в законе (см., например, ст. ст. 41, 42 Земельного кодекса РФ), б) права и обязанности, определенные правосубъектностью арендатора (в том числе с учетом формы собственности его имущества, организационно-правовой формы и пр.), в) права и обязанности, вытекающие из назначения имущества, г) права и обязанности, предусмотренные содержанием договора же поэтому вряд ли правильно говорить о простом отделении от права собственности арендодателя некоторых правомочий и предоставлении их арендатору. Впрочем, и само право собственности может быть мыслимо «расщепляемым» на более мелкие полномочия, не сводимые только к владению, пользованию, распоряжению. Надо также отметить, что полномочия владения, пользования и распоряжения в большей степени выражают фактическую и экономическую меру воздействия на объект, каждое из них не может быть строго отграничено от другого. В литературе правильно отмечается, что полномочия владения, пользования и распоряжения представляют собою, скорее, направления действий собственника (иного лица), а не исчерпывающие содержание права собственности полномочия.

В конечном счете, определенные элементы владения и пользования есть и у арендодателя, и у арендатора. Впрочем, такое видение вполне согласуется с логикой фактических обстоятельств: если даже арендатор получил возможность проходить (проезжать) на земельный участок, обрабатывать его, тем не менее, арендодатель сохраняет некоторые права: право на осуществление мониторинга (контроля) за состоянием участка, право на учет в своем оперативном (статистическом) и бухгалтерском учете и т.д.

Но никакого «двойного владения» при этом не возникает, так как каждый из участников договора аренды обладает собственным набором прав и обязанностей. В тех случаях, когда говорится о «двойном владении», данные слова следует ставить в кавычки, что обычно и делается авторами. Ситуация «двойного владения» предусмотрена нормами Германского Гражданского кодекса относительно нанятой вещи: предполагается, что хозяин нанятой вещи продолжает оставаться «самостоятельным» владельцем, а арендатор представляется «несамостоятельным» владельцем. Вероятность «наслоения» прав разных лиц на один и тот же объект (т.е. «двойное владение и пользование») наблюдается также при аренде морских судов - см. 632 ГК РФ. Но во всех этих случаях правомочия арендатора непосредственно не связаны с элементами права собственности, названными в п. 1 ст. 209 ГК РФ. Каждый из участников договора имеет собственные права.

Кроме того, законодатель в п. 1 ст. 209 ГК РФ указывает что собственнику принадлежат именно «права владения, пользования и распоряжения» (выделено мною - Л.К.); в статье же 606 говорится уже не о правах, а о том, для чего передается имущество.

Отсюда следует, что если понятия «владение» и «пользование» и применять к аренде, то это следует делать с неизбежной корректировкой их содержания, исходя из существа, целей аренды.

В пользу оценки соотношения названных понятий и совокупности прав и обязанностей арендатора можно привести немало аргументов.

Так, нормы дореволюционного, а в последствии и советского гражданского законодательства, направленные на регламентацию арендных отношений, предусматривали передачу арендованного имущества арендатору во временное пользование, специально не упоминая о существовании у арендатора правомочия владения. Пользование без владения характерно для ситуаций, когда эффект состоит в получении плодов; но если требуется, «то лицо, приобретшее право пользования, вправе требовать от собственника, чтобы он предоставил ему и владение вещью».

Аналогичный подход наблюдается в зарубежном законодательстве. Так, в соответствии с нормами Германского Гражданского кодекса «наниматель обязуется предоставить нанимателю вещь в пользование на время найма». Подобное указание закона не означает, что у нанимателя возникают только правомочия пользования. Но нет и необходимости подробно описывать все возможные полномочия - они следуют из факта предоставления имущества для определенных целей (прежде всего правомочия, которые обычно именуются правом пользования и правом владения). По германскому законодательству указанные правомочия предполагают существование друг друга: передача права пользования вещью происходит исключительно на основе передачи нанимателю права владения вещью; т.е. «расщепление» правомочий арендатора на отдельные правомочия владения и пользования не мыслится корректным.

В Проекте Гражданского Уложения (ст. 277) займодатель обязывался предоставить имущество только «во временное пользование»3, имея в виду, что прочие полномочия, включая элементы владения, предопределены целью пользования.

Более того, права арендатора не ограничиваются правами пользования и владения: в некоторых случаях арендатор может быть наделен также отдельными правомочиями распоряжения, хоть и в ограниченном, «урезанном» виде. Так, согласно п. 6 ст. 22 Земельного кодекса РФ, арендатор вправе передать земельный участок в субаренду в пределах срока действия договора аренды без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления, если договором аренды не предусмотрено иное.

И на самом деле - основной экономический эффект, получаемый при претворении арендных отношений в жизнь, состоит в возможности именно пользоваться имуществом, извлекать его полезные свойства, присваивать плоды и доходы арендатором-несобственником. Осуществление пользования как такового не обязательно должно быть сопряжено с физическим обладанием (владением) используемой вещи. Для достижения эффекта, к которому стремится арендатор, заключая арендный договор, в большинстве случаев вполне достаточно обладания правомочиями, характерными для пользования. Права, обычно выражающие владение, предоставляются лишь постольку, поскольку это необходимо для реализации главной цели.

Целью договора аренды, как отмечает А.А. Иванов, является обеспечение передачи имущества именно во временное пользование; то, «что в ч. 1 ст. 606 ГК указывается не только на временное пользование, но и на владение имуществом, не может изменить цели договора, поскольку далеко не всякий арендатор может быть признан владельцем, пользователем же он будет всегда».

Более того, следует предположить, что заключение договора аренды «для владения» (в чем бы конкретно оно не состояло) порочит соглашение как договор аренды и требует его переквалификации. Конечно, понятие «пользование» можно толковать достаточно широко. Например, если намерения арендатора заключаются в передаче объекта в субаренду или для передачи объекта в последующем в ссуду родственникам, знакомым, то нет нужды переквалифицировать договор в какой-либо иной. Однако, это лишь мотивы, не имеющие квалифицирующего значения, так как важны не намерения сторон, а осознаваемая и желаемая ими юридически значимая кауза (предоставление в пользование).

Таким образом, в соответствии с поставленной договором целью, его направленностью, у арендатора появляются те права и обязанности, которые необходимы для достижения этой цели. В их числе, конечно же, прежде всего полномочия, которые мы обычно называем правами пользования, но не только.

В цивилистической литературе давно отмечалось, что право пользования можно и нужно понимать широко, поскольку «те способы удовлетворения потребностей вещью, которые не соединяются с ее уничтожением, входят в состав права пользования». При этом реализация правомочия пользования возможна как путем непосредственного пользования предметом аренды, так и путем извлечения из арендованной вещи определенных плодов и доходов в процессе ее использования. Однако сама возможность стать собственником плодов и доходов в результате использования имущества (ст. 136 ГК РФ) предопределена не обязательствами из договора аренды, а фактом вещного характера - титульным владением; во всяком случае, это право не есть пользование и не есть владение.

Возможность предоставления вещей исключительно в пользование, но не во владение, обычно иллюстрируется примерами аренды движимого имущества (например, компьютеров или оборудования, которые арендатор эксплуатирует лишь приходя на время в помещение арендодателя)3; возможность появления у арендатора только права пользования рядом исследователей связывается также с развитием гражданско-правовых отношений, появлением новых областей экономического сотрудничества. Однако и в таких случаях имеются признаки владения: арендатор обладает юридически признанной и защищенной возможностью эксплуатировать объект в необходимом для этого режиме и тем самым отстраняет и устраняет в данный момент абсолютное господство собственника, его власть над данной вещью или ее частью. Поэтому в действительности в каждом случае аренды не может не присутствовать эффект владения - в большей или меньшей степени, но - одновременно - вопрос о владении всегда занимает подчиненное (функциональное, обслуживающее) значение.

Однако следует признать, что до настоящего времени нет исследований, которые бы провели ясную границу между владением, пользованием и распоряжением. Это допускает идею, что всякое пользование вещами (объектами с натурально-физическими свойствами) требует соприкосновения с ними и тем самым - владения. Заметим также, что не представляется возможным отождествлять полномочия владения и пользования, указанные в ст. 209 ГК РФ, с полномочиями владения и пользования, указанными в ст. 606 ГК РФ.

Действительно, в последнее время арендатор все чаще на практике наделяется только теми возможностями, которые связаны с извлечением из вещей полезных благ (т.е. пользованием) без владения ими в классическом смысле (как физического удержания под своим полным контролем). Обычно это наблюдается тогда, когда по договору аренды предоставляется несамостоятельная, неотделимая часть вещи, владение в полном объеме (в отношении вещи в целом) не передается, но есть определенные основания говорить, что арендатор все же имеет некоторую власть над объектом. Так, арендатор, арендующий часть здания, явственно обладает лишь правомочием пользования по отношении к этой части (под контролем собственника он лишь извлекает блага), но и здесь он не лишается всяких возможностей, способных быть охарактеризованными как владение. Примером могут служить и столь популярные в настоящее время торговые центры, где каждый арендатор лишь ведет торговлю в арендуемом помещении, тогда как владеет зданием в целом арендодатель, распространяя на здание в целом и, соответственно, на каждую его часть один и тот же режим охраны, пропуска и т.д. Но можно ли утверждать, что у арендатора владения вообще нет, если он самостоятельно (в рамках общего режима) определяет использование арендованной площади, осуществляет во время работы контроль за лицами, находящимися в помещении, следит за общим порядком и т.п.? Судя по всему, владельческие возможности имеются у всякого арендатора, но в большем или меньшем объеме, закреплены более или менее четко.

По изложенным соображениям было бы правильным вообще отказаться от применения терминов «пользование» и «владение» при определении договора аренды, а в части первой ст. 606 ГК РФ слова «во временное владение и пользование» лучше заменить на слова «для целей пользования». Целевой характер аренды, особенности объекта и его назначение позволяет каждый раз определять тот объем отдельных полномочий, которым наделяется арендатор.

Это хорошо заметно в случае аренды земельного участка. Например, в ст. 5 Земельного кодекса РФ помимо собственников земельных участков называются землевладельцы, землепользователи и арендаторы земельных участков, под которыми понимаются лица, владеющие и пользующиеся земельными участками соответственно на праве пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) или безвозмездного срочного пользования, по договору аренды и субаренды. Все перечисленные категории лиц наделены правами как пользования, так и владения. Согласно ст. 41 ЗК РФ они имеют практически равные возможности пользования земельным участком. Таким образом, понятие землепользования по земельному законодательству предполагает не только извлечение из имущества плодов и доходов, но и фактическое обладание (господство, «держание») этим участком. Полноценное использование земельного участка - в чем бы оно не заключалось - невозможно без установления контроля за ним в целом, обеспечения неприкосновенности его границ, отслеживания состояния земли, установления определенного режима доступа к нему и т.п. Кроме того, на арендатора земли возлагаются и различные обязанности, требующие для их исполнения именно владения (например, по обеспечению рационального использования земли - ст. 42 ЗК РФ).

Однако ясно видно и то, что определенный объем правомочий формируется не только потому, что участок «передан», а еще и в связи с тем, для чего он передан. Отчасти на это влияет целевое назначение участка (например, предоставление участка для строительства исключает одни возможности и добавляет другие), а отчасти - прямое указание закона (см. п. 3 ст. 5 Земельного кодекса РФ).

Заметим также, что если аренда состоит исключительно в пользовании плодами, то для признания такого соглашения именно арендой следует специально и дополнительно проверить квалификационные признаки: если смысл отношений заключается единственно в обязанности арендодателя предоставить плоды, то перед нами вовсе не аренда (в пользование предоставляется не объект, а его плоды).

В литературе отмечается, что передача в аренду здания, сооружения, нежилого помещения невозможна без передачи прав владения. Представляется, что это верно и в отношении передачи в аренду многих других объектов.

Действительно, передача в наиболее яркой форме свидетельствует о переходе основных владельческих функций от арендодателя к арендатору, хотя, конечно же, не имеет для аренды (в частности, для решения вопроса об исполнении) такого же значения, как передача в купле-продаже.

Однако выяснять наличие владения в договоре аренды все же следует, но не всегда и только в связи с вопросом о возможности применять вещно-правовую защиту.

В числе основных прав арендатора обычно называется право на вещно-правовую защиту (ст. 305 ГК); такое право у арендатора - по закону -существует лишь в случае владения. Получается, что арендаторы, в отношении которых сделан вывод об отсутствии у них правомочий владения, лишены такой защиты.

В литературе отмечается, что надо различать аренду с разным правовым режимом, «знак равенства между понятиями «арендатор» и «субъект, которому предоставлена возможность вещно-правовой защиты своего права» ставить нельзя». В судебной практике вопрос о праве арендатора на вещно-правовую защиту также связывается с фактом реального владения. При этом обычно критерием владения выступает наличие доказательств передачи имущества арендатору. В случае, если передача не состоялась, следует отказ в удовлетворении требования арендатора об изъятия имущества у третьих лиц. Но в тех ситуациях, когда передача не может выступать безусловным доказательством наличия фактического владения, споры о праве арендатора применять вещно-правовые способы защиты решаются противоречиво.

Поскольку установить наличие у арендатора полномочий владения не всегда легко, да и сами такого рода полномочия специально не прописываются в тексте соглашений, арендатор оказывается обязанным доказать наличие владельческих полномочий. Если это ему не удастся, то он будет лишен вещно-правовой защиты. Поэтому представляется целесообразным (в том числе и для судебной практики) резюмировать наличие владения для всяких случаев аренды.

# 

# 2.2 Существенные условия договора аренды

Подход законодателя к определению круга существенных условий договора аренды в разные времена был неодинаков. По российскому дореволюционному праву к существенным условиям относились предмет найма, срок пользования и вознаграждение, выплачиваемое арендодателю, то есть те, которые отражают основное содержание обязательств по договору аренды.

Существенными в силу закона те или иные условия признаются не потому, что их считают важными лица, применяющие закон, а исключительно потому, что они отнесены к этой категории самим законом, - названы в законе или ином правовом акте существенными или необходимыми для договоров данного вида (ст. 432 ГК РФ).

Попытку исправить сложившееся положение с квалификацией существенных условий договора аренды путем отсылки к диспозитивным нормам, касающимся способов определения сроков аренды и арендной платы, нельзя признать удачной. Круг существенных (обязательных) условий договора определяется в законе императивными нормами, причем, как правило, с оговоркой, что отсутствие хотя бы одного из них непосредственно в договоре влечет признание его незаключенным. Между тем п. 2 ст. 610 ГК РФ допускает признание договора аренды заключенным при отсутствии в нем условия о сроке аренды, п. 1 ст. 614 - о размере платы за нее.

О неприемлемости рассматриваемой трактовки свидетельствует, как уже отмечалось, включение в ряд специальных актов (норм) указаний о том, что срок аренды или размер арендной платы для данного вида договора аренды является необходимым.

Возобновление арендных отношений. Поскольку договор аренды предусматривает передачу имущества во временное владение и пользование, сроки аренды по общему правилу определяются в договоре по соглашению сторон. Вместе с тем Гражданский кодекс РФ допускает, как уже отмечалось, заключение договора без определения срока его действия (п. 2 ст. 610). В этом случае договор считается заключенным на неопределенный срок.

При заключении договора на неопределенный срок каждая из сторон вправе отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества - за три месяца.

В случае нарушения одной из сторон условий договора, заключенного на неопределенный срок, другая сторона вправе потребовать досрочного его расторжения на основании ст. 619 или ст. 620 Кодекса независимо от того, истек установленный ст. 610 срок, по окончании которого такой договор прекращает свое действие, или нет.

В соответствии со ст. 190 ГК РФ срок может определяться в договоре путем указания на событие, которое неизбежно должно наступить. В данной норме необходимо выделить слова о неизбежности наступления события - иначе она не подлежит применению. Арбитражный суд рассмотрел спор по договору аренды, в котором было указано, что он действует до начала реконструкции сдаваемого внаем объекта. Поскольку дата начала реконструкции не была известна, суд признал договор заключенным на неопределенный срок, отметив при этом, что в силу ст. 190 ГК РФ срок может определяться указанием лишь на такое событие, которое должно неизбежно наступить, то есть не зависит от воли и действий сторон (п. п. 4, 5 Обзора).

Для отдельных видов аренды и для аренды отдельных видов имущества законодательством устанавливаются максимальные (предельные) сроки. Так, договоры проката могут заключаться не более чем на один год. Предельные сроки аренды (пользования) установлены для природных объектов. В соответствии со ст. 42 Водного кодекса РФ водные объекты могут предоставляться в краткосрочное пользование - до 3-х лет и долгосрочное - от 3-х до 25 лет. Закон о недрах дифференцирует сроки в зависимости от целей пользования - от одного года до 25 лет; при предоставлении участков недр для строительства и эксплуатации подземных сооружений сроки пользования ими могут не ограничиваться (ст. 10 Закона). Участки лесного фонда могут передаваться в аренду на срок от одного года до 49 лет (ст. 31 Лесного кодекса РФ).

Если в договоре аренды, для которого установлен предельный срок, период его действия не определен, он действует до истечения предельного срока при условии, что до этого момента ни одна из сторон не заявит о своем отказе от договора.

Данное положение применимо к договорам, для которых срок не отнесен законом к существенным (обязательным) условиям. Обязательным условие о сроке является, например, для договоров аренды природных объектов, при лизинге. Отсутствие его в таком договоре служит основанием для признания договора незаключенным.

При заключении договора, предельный срок которого ограничен законом, на более длительный период он считается заключенным на срок, установленный законом.

Отношения по аренде имущества, особенно недвижимости, носят во многих случаях стабильный характер и по истечении срока договора нередко возобновляются. Пунктом 1 ст. 621 ГК РФ закреплено преимущественное право арендатора на возобновление арендных отношений на новый срок и определены условия, при которых оно может быть реализовано. Первое: соответствующим правом наделяется арендатор, который надлежащим образом исполнял свои обязанности по ранее заключенному договору - использовал имущество по назначению, не допускал существенного ухудшения его состояния, регулярно и своевременно вносил арендную плату и т.д. К нарушениям, дающим основания признать арендатора ненадлежаще исполнявшим свои обязательства, можно отнести те, что рассматриваются в качестве оснований для досрочного расторжения договора по требованию арендодателя (см. ст. 619 ГК РФ). Данный перечень не является исчерпывающим. Второе: готовность арендатора заключить договор на условиях, равных предлагаемым другими претендентами на аренду (во всяком случае, не худших), что выражено в словах "при прочих равных условиях". Это может касаться размера арендной платы, готовности арендатора принять на себя обязанности по проведению капитального ремонта и пр. Аналогичные положения содержались в Основах гражданского законодательства (п. 3 ст. 86). Третье условие является новым: арендатор, желающий продолжить арендные отношения, обязан письменно уведомить об этом арендодателя в срок, указанный в договоре, а если он там не определен, то в разумный срок до окончания действия договора. Понятие "разумный срок" следует толковать как время, необходимое для заключения договора на последующий период.

Сдача в аренду объектов недвижимости (преимущественно нежилых помещений) нередко осуществляется на конкурсной основе. В практике возникал вопрос, вправе ли арендодатель назначать проведение конкурса на сдачу объекта в аренду до истечения срока ранее заключенного договора аренды.

По конкретному делу, рассмотренному арбитражным судом, было установлено, что арендодатель провел конкурс на сдачу в аренду нежилого помещения за 10 дней до окончания срока действия ранее заключенного договора. В условиях конкурса было указано, что договор с его победителем будет заключен по окончании срока договора, действовавшего, когда проводился конкурс. Арендатор, занимавший помещение в момент проведения конкурса, оспорил его результаты, считая, что досрочное (с его точки зрения) проведение конкурса нарушило его право пользования арендованным имуществом, а также право на возобновление договора аренды на новый срок. Суд, рассматривавший дело, признал требования арендатора обоснованными и удовлетворил их. Президиум ВАС РФ при обсуждении этого вопроса пришел к иному выводу.

В приведенной ситуации необходимо учитывать два исходных положения. Во-первых, арендодатель, сохраняющий титул собственника переданного в аренду имущества, не лишен права в период действия договора аренды совершать сделки по распоряжению этим имуществом (включая его отчуждение), которые, однако, не должны приводить к нарушению прав арендатора. Способом защиты прав последнего является установленное законом правило о следовании его прав за объектом аренды при переходе прав собственника на данный объект к новому приобретателю. В приведенном примере нарушения прав арендатора не было, поскольку по условиям конкурса новый договор мог быть заключен лишь по окончании срока прежнего. Во-вторых, проведение конкурса не лишает арендатора возможности воспользоваться преимущественным правом на возобновление договора на новый срок, если он окажется победителем конкурса либо будет готов выполнить те условия, которые предложил победитель. По делу, о котором идет речь, было установлено, что арендатор, оспоривший результаты конкурса, участвовал в нем, но не выиграл, предложив меньшую сумму арендной платы, чем победитель; желания возобновить договор на условиях, предложенных победителем конкурса, не изъявил. Тем самым не было выполнено одно из требований, при которых возможно возобновление договора аренды на новый срок, - готовность заключить его на условиях, равных предлагаемым другим претендентом.

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

Право арендатора на возобновление арендных отношений может быть защищено в судебном порядке. Если известно, что арендодатель намерен сдавать имущество в аренду в дальнейшем, но от возобновления договорных отношений с прежним арендатором уклоняется, последний может предъявить иск о понуждении арендодателя заключить договор на новый срок. Разъяснения относительно практики разрешения подобных споров даны в письме Высшего Арбитражного Суда РФ от 10 сентября 1993 года № С-13/ОП-276. Требование арендатора возобновить договор не подлежит удовлетворению в случаях, когда арендодатель не намерен больше сдавать имущество внаем.

Так, в Арбитражный суд Ивановской области обратился индивидуальный предприниматель Нерсисян Сейран Володяевич с иском к администрации города Иваново о понуждении к заключению договора аренды земельного участка площадью 436 кв. м, занятого микро-рынком и расположенного на площади Меланжистов в городе Иваново, и об освобождении данного земельного участка от посторонних киосков.

Решением от 29.06.2004, оставленным без изменения постановлением апелляционной инстанции от 29.09.2004, в удовлетворении иска отказано.

Как видно из документов и установлено судом, 27.11.1995, на основании постановления главы города Иваново от 15.11.1995 № 865-10, Комитет по земельным ресурсам и землеустройству города Иваново и предприниматель Нерсисян С.В. заключили договор № ИВО 24-03-000-114 аренды земельного участка общей площадью 436 кв. м сроком на один год.

По истечении срока действия указанный договор продолжал действовать как заключенный на неопределенный срок.

Упомянутый договор расторгнут с 28.07.2002 по инициативе администрации города Иванова в порядке, предусмотренном в пункте 2 статьи 610 Гражданского кодекса РФ. Правомерность расторжения договора подтверждена вступившим в законную силу судебным актом Арбитражного суда Ивановской области по делу № 2039/5/221.

С момента расторжения договора Нерсисян С.В. неоднократно обращался в администрацию города Иваново с просьбой о закреплении за ним указанного земельного участка, но получал отказы.

В материалах дела отсутствуют доказательства заключения с кем-либо из хозяйствующих субъектов договора аренды спорного земельного участка, поэтому суд сделал правомерный вывод о незаконности требований Нерсисяна С.В.

В силу отсутствия у истца каких-либо законных прав на земельный участок требования об освобождении его от посторонних киосков отклонены правильно.

Суд кассационной инстанции оставил решение суда первой инстанции и постановление апелляционной инстанции без изменения.

Новеллой является абз. 3 п. 1 ст. 621 Кодекса, предусматривающий дополнительные способы защиты прав и интересов добросовестного арендатора. Если арендодатель отказал в возобновлении договора на новый срок, но в течение года заключил договор с другим лицом, арендатор вправе по своему выбору потребовать в суде перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору и возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор, либо только возмещения таких убытков.

Норма п. 1 ст. 621 носит диспозитивный характер, в связи с чем стороны могут предусмотреть в договоре иные, в том числе дополнительные, условия, при которых за арендатором сохраняется преимущественное право на возобновление аренды, либо исключить возможное продление арендных отношений на новый срок.

В практике нередко бывает так, что по истечении срока действия договора арендатор продолжает пользоваться взятым внаем имуществом без заключения нового договора, а арендодатель против этого не возражает. В подобной ситуации договор считается возобновленным на неопределенный срок (п. 2 ст. 621). Важно подчеркнуть, что для признания договора возобновленным необходимы два условия: 1) арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора; 2) арендодатель против этого не возражает. Возобновление договора на неопределенный срок означает, что каждая из сторон вправе в любое время отказаться от него, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества - за три месяца.

Правила ст. 621 Кодекса о возобновлении договорных отношений не применяются к тем договорам, для которых законом установлены изъятия из них. Это относится к договору проката, аренды транспортных средств. При желании получить соответствующий предмет в пользование на следующий срок арендатор может заключить новый договор аренды на общих основаниях, то есть без каких-либо преимуществ перед другими претендентами.

Договор аренды возмездный, и поэтому основная обязанность арендатора - своевременно вносить плату за пользование имуществом. Согласно п. 1 ст. 614 ГК РФ порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются в договоре. Однако, в отличие от п. 2 ст. 7 Основ законодательства об аренде, Кодекс, как уже отмечалось, не относит условие об арендной плате к числу существенных в силу закона, при отсутствии которых договор считается незаключенным. Изъятие установлено лишь для договоров аренды зданий и сооружений (а соответственно и предприятий), аренды природных объектов, для которых согласование арендной платы обязательно. В иных случаях считается, что действуют порядок, условия и сроки внесения платы, обычно применяемые при аренде аналогичного имущества в сравнимых обстоятельствах (см. п. 3 ст. 424 ГК РФ).

Следует обратить внимание на специальные нормы, относящиеся к аренде земельных участков, являющихся федеральной собственностью и предоставляемых для размещения и эксплуатации железнодорожного транспорта. Арендная плата за пользование ими не должна превышать ставку земельного налога на земельные участки, расположенные на полосе отчуждения железных дорог (см. п. 3 ст. 4 Федерального закона от 27 февраля 2003 года № 29-ФЗ).

Закон допускает различные варианты оплаты за пользование имуществом, из которых стороны выбирают наиболее приемлемый. Содержащийся в нем перечень не является исчерпывающим, и стороны имеют возможность предусмотреть в договоре иные формы оплаты либо сочетание нескольких форм. Арендная плата может устанавливаться за все имущество в целом либо по каждой из его составных частей. Последний способ нередко применяется при сдаче в аренду какого-либо помещения с оборудованием, набор которого не всегда одинаков, либо при одновременной сдаче внаем одному лицу автомобиля и гаража и т.д.

Наиболее распространена денежная форма оплаты. Она применяется в виде установленных в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно.

В качестве альтернативного способа оплаты может быть предусмотрена передача нанимателем арендодателю доли продукции, плодов или доходов, полученных в результате использования нанятого имущества. Определенная доля доходов также является денежной формой оплаты, но установленной не в твердой сумме, а в процентном отношении от полученных арендатором в результате пользования имуществом доходов. Оплата путем передачи арендодателю части выпускаемой продукции применяется чаще всего при сдаче в аренду производственных комплексов, оборудования (нередко в сочетании с другими формами).

Возможны и такие способы расчетов за аренду, как предоставление арендодателю определенных услуг; передача ему арендатором в собственность или в пользование обусловленной договором вещи (например, за пользование нанятым помещением арендатор расплачивается путем передачи арендодателю в собственность автомобиля); улучшение нанятого имущества, проведение капитального ремонта арендованного здания и т.д.

Стороны могут изменять размер арендной платы в сроки, закрепленные договором, но не чаще одного раза в год (в отличие от Основ законодательства об аренде, которые устанавливали соответственно пять лет). В специальном законе могут быть предусмотрены иные допустимые сроки пересмотра размера оплаты для отдельных видов аренды и для аренды некоторых видов имущества.

Иногда в договоре аренды предусматривается денежная форма оплаты за пользование имуществом с применением индексации с учетом инфляции либо путем определения ставки арендной платы в сумме, эквивалентной определенной сумме в иностранной валюте.

На рассмотрение арбитражных судов поступали иски арендаторов о признании соответствующих условий договоров недействительными со ссылкой на то, что применение их приводит к изменению (при инфляции - к увеличению) размера арендной платы в течение года, а это противоречит п. 3 ст. 614 ГК РФ. Президиум ВАС РФ признал подобные иски не подлежащими удовлетворению. В одном из таких случаев стороны не фиксировали в договоре твердую сумму, которая подлежала уплате арендатором в каждый срок платежа, а согласовали условие об арендной плате, устанавливающее способ ее расчета. Такой способ определения цены не исключается законом (см. п. 3 ст. 424 ГК РФ). Во втором случае - при определении размера арендной платы путем указания в договоре суммы в иностранной валюте с последующим пересчетом ее в рубли, в которых должен осуществляться платеж, - Президиум ВАС РФ отметил, что указанный способ определения размера денежного обязательства допустим на основании п. 2 ст. 317 ГК РФ и его также следует рассматривать как механизм исчисления арендной платы с целью устранения неблагоприятных последствий инфляции. Он, кстати, не противоречит ст. 140 Кодекса, согласно которой законным средством платежа в России является рубль, поскольку фактические расчеты при таком методе осуществляются в рублях (п. 11 Обзора).

В приведенных примерах ограничение, касающееся изменения размера арендной платы, могло бы быть применено, если бы арендодатель в течение года потребовал изменить базовую ставку, исходя из которой производился расчет арендной платы за конкретные периоды с использованием предусмотренного договором способа (метода) ее исчисления.

Обязанность арендатора по внесению арендных платежей возникает лишь с момента передачи ему арендованного имущества. Если арендодатель не передаст объект аренды нанимателю в момент заключения договора или иной установленный договором срок, он не вправе требовать от него внесения арендной платы за соответствующий период (п. 10 Обзора).

Если арендатор возвратит взятое внаем имущество до истечения срока договора без согласования с арендодателем, он не освобождается от внесения арендных платежей за весь период, на который заключен договор (п. 13 Обзора).

Арендатор вправе требовать уменьшения арендной платы, если по обстоятельствам, за которые он не несет ответственности, существенно ухудшаются условия пользования имуществом либо его качество (п. 4 ст. 614 ГК РФ). Аналогичная возможность предусмотрена ст. 612, определяющей ответственность арендодателя за недостатки сданного в аренду имущества. Уменьшение платежей в указанных случаях должно быть соразмерным уровню снижения полезных (потребительских) свойств объекта аренды, обусловленных договором.

Законом предусмотрена возможность воздействия и арендодателя на контрагента, ненадлежаще выполняющего свою основную обязанность. В случае существенного нарушения сроков внесения арендной платы он вправе потребовать досрочного внесения соответствующих платежей, но не более чем за два срока подряд. Под существенным нарушением следует понимать неоднократную либо длительную задержку оплаты. При месячных сроках внесения платежей досрочная оплата может быть потребована не более чем за два месяца вперед, при квартальных - соответственно за два квартала. Норма, устанавливающая это правило, диспозитивная и применяется, если иные условия не согласованы сторонами в договоре. При неэффективности попыток получения арендной платы с использованием указанных мер арендодатель может прибегнуть к крайней мере - потребовать досрочного расторжения договора.

# ГЛАВА 3. ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ АРЕНДНЫХ ОТНОШЕНИЙ

# 3.1 Заключение договора аренды

Действующее законодательство не предусматривает специальных правил о порядке заключения договора аренды, что требует применения общих, норм о порядке совершения сделок (гл. 9 ГК РФ) и заключения договоров (главы 27, 28 ГК РФ); определенная специфика, конечно же, есть, но она выражена в деталях, свойственных всякому договорному.

Договор аренды на срок более года, а если хотя бы одной из сторон является юридическое лицо - независимо от срока, должен быть заключен в письменной форме (п. 1 ст. 609 ГК РФ). Нет сомнений, что при нарушении указанных требований сам по себе договор является и заключенным, и действительным (ср. п. 2 ст. 162 ГК РФ).

Договор аренды недвижимого имущества, предусматривающий в дальнейшем переход права собственности на данное имущество к арендатору, а равно дополнительное соглашение к договору о таком переходе, подлежат оформлению по правилам для договоров купли-продажи (ст. 624 ГК РФ).

В практике арендных отношений широко применяются проформы договоров аренды, прежде всего это касается случаев, когда в аренду сдается государственное или муниципальное имущество. Кроме того, на регулирование отношений по сдаче имущества в аренду направлены и различные акты публичных образований.

В этой связи существенное значение имеет оценка данных актов с точки зрения влияния предусмотренных в них правил на порядок заключения договоров аренды, а также на права и обязанности сторон. Далеко не всегда подобные акты имеют нормативный и (или) правовой характер. Например, органы местного самоуправления (прежде всего - в крупных городах) обычно принимают постановления о порядке и условиях сдачи в аренду нежилых помещений, земельных участков и т.д. Однако, как известно, в силу п. 1 ст. 3 ГК РФ муниципальные образования и органы местного самоуправления не вправе регулировать отношения договора аренды, эти вопросы находятся в исключительном ведении самой Российской Федерации. Следовательно, в этой сфере органы муниципального образования могут либо установить правила, которые не затрагивают товарно-денежные отношения, либо правила, которые следует считать адресованными не другой стороне по договору (арендатору), а собственным предприятиям и организациям. Так, к компетенции администрации муниципального образования следует отнести вопрос о том, кто именно из органов местного самоуправления и даже муниципальных унитарных предприятий выступит в качестве арендодателя; в том числе администрация может устанавливать порядок (процедуру) заключения таких договоров; администрация муниципального образования, а равно администрация субъекта РФ, также может устанавливать порядок перечисления и расходования поступающих средств; предельные размеры средств, связанных с исполнением бюджета, а также предопределять иные аналогичные условия таких соглашений.

Вместе с тем, следует сказать, что если эти условия не вошли в оферту (акцепт) непосредственно от стороны данного договора, не были надлежащим образом доведены до арендатора, то они составляют лишь содержание властного указания администрации своему подчиненному органу (например, комитету по управлению имуществом). Следовательно, такого рода решения (как представительного, так и исполнительного органа) не могут иметь юридического значения для контрагентов, и к заключаемым соглашениям не должны применяться правила о недействительности сделки, в том числе норма ст. 168 ГК РФ. Такого рода акты публичных образований являются по своей природе административными и, предопределяя поведение организаций, относящихся к данному публичному образованию, не меняют объема их гражданской правосубъектности, они лишь создают препятствия в ее реализации на определенное время в данных условиях. Поэтому мы склонны оценивать подобные предписания (акты) как не способные влиять на правосубъектность арендодателя; устойчивость гражданского оборота не должна зависеть от факторов, лежащих вне самого оборота.

В целом же в рассматриваемой сфере взаимоотношений требуется установление большей ясности относительно правового положения лиц, фактически действующих и приобретающих права и обязанности на стороне публичного образования. В соответствии со ст. 183 ГК РФ при отсутствии полномочий действовать от имени другого лица или с превышением таких полномочий сделка считается заключенной от имени и в интересах совершившего ее лица, если только другое лицо (представляемый) впоследствии прямо не одобрит сделку. По мнению Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ, в случае превышения полномочий органом юридического лица это правило применяться не может, а поскольку к публично-правовым образованиям применяются нормы, определяющие участие юридических лиц в гражданских правоотношениях, ст. 183 ГК РФ к данным отношениям также не применяется (такая сделка ничтожна - ст. 168 ГК РФ). Мы разделяем этот вывод, так как в противном случае пришлось бы признать, что обязательства возникли у самого органа, а в условиях субсидиарной ответственности это означало бы то же самое, что и у публичного образования. Однако нельзя согласиться с мнением Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ о том, что в таких случаях может применяться ст. 174 ГК РФ. Полномочия органа, обычно представляющего муниципальное образование или субъекта РФ, могут быть ограничены не только учредительными документами, доверенность же обычно не выдается; в результате, как представляется, текст данной нормы ставит контрагентов данных формирований в довольно невыгодное положение. Именно поэтому требуется разработка и утверждение общих правил заключения договоров, в том числе договоров аренды, администрациями муниципальных образований, органами исполнительной власти субъектов РФ именно на федеральном уровне, а также принятие на их основе соответствующих положений в каждом публичном образовании.

По общему правилу полномочиями по сдаче имущества в аренду от имени публичных образований наделяются соответствующие комитеты (департаменты) по управлению имуществом. Арендодателем выступает тот, кто обладает правом распоряжаться соответствующим имуществом. При отсутствии такого права собственник либо уполномоченное им лицо должны дать согласие на сдачу имущества в аренду; например, унитарные предприятия могут сдавать в аренду недвижимое имущество только после получения согласия от собственника (ст. 295 ГК РФ). Акт согласия - вполне самостоятельный юридический факт в сложном юридическом составе («согласие - договор»). Необходимость его предварительного получения усложняет процедуру заключения договоров аренды, но объективно требуется для внесения ясности в объем правовых арендодателя в условиях, когда он непосредственно не осуществляет акты распоряжения принадлежащим ему имуществом. В судебной практике выработаны дополнительные критерии к порядку применения правил о получении согласия собственника на распоряжение имуществом, в том числе такое согласие считается необходимым и в случаях уступки прав по договору аренды.

В случаях, когда используются проформы договоров, разработанные одной из сторон (обычно это арендодатель, являющийся публичным образованием), есть основания применять правила о договоре присоединения (ст. ст. 438 ГК РФ), а в соответствующих случаях - и нормы о публичном договоре (ст. 426 ГК РФ). Возможность толковать соглашения по поводу аренды объектов, принадлежащих публичным образованиям, как публичные договоры, должна определяться не указанием на коммерческие организации в названной статье, а существом отношений, возникающих при аренде. Публичные образования, конечно же, не являются коммерческими организациями, но для их многообразной и многофункциональной деятельности характерны признаки как коммерческой, так и некоммерческой деятельности. Современная правовая наука обоснованно склонна различать государство как законодателя, регулирующего отношения товарно-денежного характера, и государство, как участника этих отношений. Это не означает, что во всех случаях, когда публичное образование вступает в гражданско-правовые отношения, следует усматривать коммерческий характер в его деятельности. Однако там, где данные субъекты действуют с целью извлечения прибыли, есть основания признавать их деятельность коммерческой. Заметим также, что закон указывает прежде всего на характер деятельности («коммерческая организация»), а не на тип юридического лица и не на его организационно-правовую форму.

Если в отношении сделок по отчуждению имущества безусловно предусмотрено проведение процедур государственной регистрации вновь возникающих прав, а в ряде случаев требуется и государственная регистрация самих сделок, то применительно к договорам аренды и правам арендатора необходимость совершения актов государственной регистрации требует уточнения.

Одновременно заметим, что вопрос о государственной регистрации рассматривается здесь только в связи с темой и на базе действующего законодательства. Следует ожидать, что разработка Концепции развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе, внесение различных законопроектов, начиная от имеющих частных, локальный характер, до имеющих общее значение и изменяющих многие представления о недвижимости и регистрации сделок с ней, приведут к переменам в законодательстве. В работе эти возможные изменения учитываются лишь в некоторой части, связанной с обсуждаемыми вопросами.

Гражданский закон (п. 2 ст. 609 ГК РФ) предусматривает, что договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом. Из текста же ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» вытекает необходимость регистрации, с одной стороны, договора аренды недвижимого имущества, и, с другой стороны, права аренды; то же следует из анализа Правил ведения единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 18 февраля 1998 г. № 219, в приложениях к которому установлены форма свидетельства, удостоверяющего возникновение и переход прав на недвижимое имущество, и форма надписи-штампа на документе, выражающем содержание сделки (договоре аренды недвижимого имущества), удостоверяющей проведенную государственную регистрацию договоров и иных сделок.

О.Ю. Скворцов в подтверждение дискуссионного характера проблемы отметил, что «ст. 26 Закона о регистрации вызывает дополнительные вопросы, требующие дополнительного регулирования»; сам же он, судя по высказываниям, допускает возможность государственной регистрации именно «права аренды».

По мнению ряда авторов, в ст. 26 Закона о регистрации имеет место простое смешение понятий. Так, если права третьих лиц в отношении чужого имущества установлены договором, то в качестве объекта регистрации должна выступать сделка, хотя, безусловно, и в этом случае в соответствующий раздел реестра должна быть внесена запись об ограничении или запрете осуществления вещного права на недвижимость.

В.В. Витрянский считает, что «никаких отдельных разделов (подразделов), куда могли бы вноситься сведения о государственной регистрации права аренды, Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним не содержит, да в этом и нет необходимости, поскольку право аренды здания или сооружения возникает из зарегистрированного договора и им же удостоверяется»; самостоятельного «права аренды» не существует.

Весьма противоречивой является позиция П.В. Крашенникова. Так, он указывает, что в соответствии с п. 6 ст. 131 ГК РФ Закон о регистрации устанавливает лишь порядок регистрации и основания отказа в регистрации и не может своей нормой предусмотреть государственную регистрацию «права аренды», не предусмотренную нормами ГК РФ. Исходя из приоритета норм ГК РФ, по мнению П.В. Крашенникова, следует руководствоваться п. 2 ст. 609 ГК РФ, устанавливающим обязательную регистрацию договора аренды, а не права аренды, однако тут же он ссылается на то, что в Законе о государственной регистрации «под термином «государственная регистрация прав» понимается не только государственная регистрация прав на недвижимое имущество, но и государственная регистрация сделок с недвижимым имуществом (п. 1 ст. 2 Закона)», и, кроме того, делает предположение, что «возможно, законодатель не совсем юридически точно сформулировал название статьи 26».

Подчиняясь требованию закона, судебная практика развивается в том направлении, что не признает обязательной регистрацию «права аренды» недвижимого имущества, и, наоборот, признает обязательной, в соответствующих случаях, регистрацию именно договора аренды.

Что же касается практики деятельности самих регистрирующих органов, то при регистрации договора аренды одновременно происходит и регистрация права аренды.

Мы исходим из того, что, как самого арендатора, так и всех потенциально заинтересованных в объекте лиц интересует прежде всего факт вещного права аренды. Регистрация права аренды «через договор» - шаг вынужденный, во многом связанный с технологией регистрационного процесса, так как само соглашение - наиболее внятный и ощутимый документальный признак наличия вещного права арендатора, но регистрации подлежит именно последнее; даже новая редакция закона говорит только о том, что аренда регистрируется «посредством» государственной регистрации договора.

Однако совершенно понятно, что это частичное решение проблемы, так как арендные права могут вытекать и из договора субаренды, но не из первоначального договора аренды.

Надо признать, что первоначальные недостатки государственной регистрации прав на объекты недвижимости сегодня во многом устранены; в частности, устранена ситуация, когда договор аренды здания в целом, заключенный на срок менее года, не подлежал регистрации, а договор (или даже договор субаренды небольшого помещения в том же здании) для вступления в силу требовал государственной регистрации и т.д.

Государственной регистрации подлежат и договор субаренды объектов недвижимости, и договор об уступке права требования из договора аренды (п. 2 ст. 389 ГК РФ).

Хотелось бы также обратить внимание на различие формы договора и его государственной регистрации. Большинство исследователей справедливо полагает, что сама государственная регистрация не является разновидностью формы сделки - она представляет собою систему административно-правовых отношений между государством в лице регистрирующего органа и лицом, обращающимся за регистрацией. Следовательно, государственная регистрация прав на недвижимое имущество представляет собою самостоятельный правовой акт в цепочке юридических фактов (сложного правового состава), порождающих в совокупности появление права собственности.

Возвращаясь к вопросу о необходимости государственной регистрации самого договора аренды (равно как и иных договоров - см. ст. 164 ГК РФ), мы вправе утверждать, что за весь период существования права речь всегда шла не о регистрации договора как соглашения сторон, а в силу этого и государственной регистрации его текста, условий, а о фиксации, регистрации, укреплении прав арендатора на объекты недвижимости.

Поэтому литературе правильно утверждается о нецелесообразности «двойной» регистрации, тем более, что значительных различий в процедуре не наблюдается. С.А. Бабкин обоснованно считает, что чрезвычайно трудно уловить разницу между этими процедурами.

Более осторожно высказывается В.В. Чубаров, который усматривает в регистрации прав на недвижимость укрепление прав вещных, а в регистрации сделки - укрепление прав обязательственных.

Нет сомнений, что последствия регистрации сделки и регистрации прав из нее различны, но это как раз и требуется. Суть дела в том, что права обязательственные укрепить невозможно (тем более - с точки зрения гражданского оборота) - это права на чужие действия, которые совершаются или не совершаются вне сферы и не зависимо от государственного контроля и учета (государственной регистрации).

Следовательно, необходимо четко ориентироваться на задачу государственной регистрации именно прав арендатора, если даже, с другой стороны, они представляют собою обременения объекта недвижимости арендодателя.

В этой связи полагаем целесообразным изложить п. 1 ст. 26 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» в следующей редакции:

«Статья 26. Государственная регистрация права аренды недвижимого имущества»

1. Регистрации подлежат права арендатора по использованию недвижимым имуществом, вытекающие из договора аренды, и регистрируемые путем предоставления соответствующего договора, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

Во всех случаях сдачи в аренду недвижимого имущества одновременно с подписанием передаточного акта арендатору передаются и документы, обеспечивающие пользование данным объектом и определяющие границы пользования (владения), в том числе планы, схемы, чертежи».

Однако использование сходной терминологии в разном значении не допустимо. Поэтому существенные изменения следовало бы внести и в ГК РФ, так как государственная регистрация права аренды действительно порождает противоречие с рядом статей кодекса; в частности, действующие нормы ГК РФ, а также уже новая редакция ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (в редакции от 9.06.2003 г.), государственную регистрацию прав рассматривают как регистрацию договора.

Поскольку при регистрации права аренды регистрации подлежит само право арендатора, то следует допустить возможность его возникновения вне зависимости от государственной регистрации договора в отношениях «арендодатель - арендатор»; таким образом акт государственный регистрации имел бы юридическое значение только в отношениях с участием третьих лиц.

# 3.2 Исполнение и прекращение договора аренды

Исполнение договора аренды, подчиняясь общим правилам об исполнении обязательств и договора (гл. 22, 27 и отдельные статьи иных глав ГК РФ), имеет определенные особенности, связанные, преимущественно, с фактом перехода объекта в ведение арендатора.

Процесс исполнения договора аренды представляет собою, конечно же, реализацию тех прав и обязанностей, которые составляют содержание соглашения. Но, в отличие от ряда иных договоров, где исполнение представляет собою один, два или несколько конкретных актов, четко и однозначно фиксируемых во времени и фактически исчерпывающих взаимодействие сторон (таковы, например, купля-продажа, дарение и т.д.), значительное количество прав и обязанностей по договору аренды действует в течение всего договора. Именно поэтому ранее мы и предложили именовать совокупность вещных и обязательственных правоотношений, характеризующих договор аренды, «правосостоянием».

В дореволюционной цивилистической литературе специфика аренды непременно подчеркивалось указанием на главную обязанность арендодателя - обеспечить не просто передачу, но и «спокойное владение»; важно не просто передать, но «предоставить пользование». Аналогичная обязанность, явно отражая существо (предмет) аренды («пользование за плату»), имеется и у арендатора; если отвлечься от вовсе не квалифицирующих моментов периодичности, размера и формы платежа, то арендатор обязан производить платежи в течение всего срока действия договора.

Постоянными (для срока аренды) являются и некоторые «сопровождающие» права, обязанности. К ним следует отнести и обязанность арендодателя придать надлежащее состояние имуществу в целом, сделать его пригодным для целей аренды, создать режим, исключающий препятствия в пользовании (см. пункт 1 ст. 620 ГК РФ), обеспечить его конструктивную целостность (поэтому за ним и закрепляется обязанность капитального ремонта - п. 1 ст. 616 ГК РФ), устранить недостатки, выявленные арендатором в ходе эксплуатации имущества и мешающие ему использовать имущества по назначению (см. п. 1 ст. 612 и п.2 ст. 620 ГК РФ) и т.д. Следует сказать, что вопрос о «содержании» и «иждивении» в целом должен рассматриваться как бремя (а, значит, и обязанность) именно арендодателя; не случайно и текущий ремонт по договору может быть возложен на него (п. 2 ст. 616 ГК РФ). Арендатор, по общему правилу, лишь «поддерживает» имущество в исправном состоянии (п. 2 ст. 616 ГК РФ); поэтому не вполне удачным видится указание в данном пункте на то, что арендатор обязан «нести расходы на содержание имущества».

В.А. Умов, один из крупнейших дореволюционных исследователей договора аренды, отмечал, что обязанности арендодателя не ограничиваются только одною передачей, они - по общему правилу - продолжаются в течение всего срока аренды; при этом на арендодателя возлагаются и такие обязанности, которые прямо не прописаны в договоре, но по смыслу необходимы для «спокойного и полного пользования».

Отмеченное не должно заслонять того понятного обстоятельства, что при аренде некоторых объектов должна возрастать интенсивность воздействия арендатора на арендованное имущество, арендодатель в таких случаях, скорее, приобретает контрольные и иные подобные функции. Так, при аренде земельного участка основные обязанности по обеспечению сохранности плодородия земли, обязанности по проведению необходимых агрономических и природоохранных мероприятий обоснованно переходят к арендатору в силу прямого указания закона (ст. 40-43 Земельного кодекса РФ). Сходная ситуация и при аренде предприятий, что во многом отражено в ст. 660 ГК РФ, предусматривающей предоставление необычайно широких полномочий арендатору; например, арендатор имеет право вносить без согласия арендодателя изменения в состав арендованного объекта, производить техническое перевооружение и т.п., то есть по существу обладает правом преобразовать объект в другой.

Объект аренды должен быть предоставлен, т. е. на арендодателя возлагается обязанность совершения действий, заключающихся не только в передаче объекта (ст. 611 ГК РФ), но и совершении иных действий, обеспечивающих «спокойное пользование». Так, одновременно должны быть предоставлены все принадлежности и относящиеся к объекту документы (технический паспорт, сертификатом качества и т.п.), если иное не предусмотрено договором; нарушение данной обязанности влечет право арендатора на истребование этих принадлежностей (документов) либо расторжение договора и возмещение убытков только в случае, если без них он не может пользоваться имуществом в соответствии с его назначением, либо в значительной степени лишается того, на что был вправе рассчитывать при заключении договора (п. 2 ст. 611 ГК РФ). По мнению некоторых исследователей, при так называемом «формальном нарушении» (обязанность предоставления документов или принадлежностей предусмотрена, но их отсутствие не мешает успешно эксплуатировать объект) возможность требовать передачи принадлежностей (документов) сохраняет силу, требовать же расторжения договора можно лишь тогда, когда наступили предусмотренные законом неблагоприятные последствия (нельзя использовать имущество). Эту позицию полагаем правильной; ее аргументация, как представляется, должна быть такой: обязанности надо исполнять вне зависимости от последствий, что же касается расторжения договора, то это есть санкция за нарушение неисполненной обязанности.

В практике возник вопрос о том, какой из договоров аренды действует и от кого следует ожидать (требовать) исполнения, если было в отношении одного нежилого помещения заключено два различных договора с разными арендаторами, но первому объект так и не был передан. Полагаем, в подобных случаях правильно учитывать отсутствие вещных правоотношенийи у первого арендатора и тем самым признавать отсутствие у него и каких-либо обязанностей.

Срочность самого договора побуждает законодателя специально предусматривать и срочность предоставления имущества с последствиями неисполнения, предусмотренными в законе (п. 3 ст. 611 ГК РФ).

Специальная статья посвящена ответственности арендодателя за недостатки сданного в аренду имущества (ст. 612 ГК РФ). В целом правоотношения, связанные с недостатками арендованного имущества, довольно полно изложены в законе, имеются соответствующие комментарии правового регулирования возникающих ситуаций, и особых сложностей при применении соответствующих норм не возникает. Заметим лишь, что по общему правилу ответственность арендодателя за недостатки возникает вне связи с невозможностью использования данного объекта по назначению, т.е. это ответственность за факт нарушения договорных обязанностей, и она не предопределена возникновением отрицательных последствий на стороне арендатора.

Следует согласиться, что данную ответственность надо квалифицировать как ответственность на началах риска, т.е. вина арендодателя здесь не должна приниматься в расчет как в предпринимательских, так и в непредпринимательских отношениях.

Законом специально предусмотрена норма, обязывающая арендатора пользоваться имуществом в соответствии с условиями аренды, а при их отсутствии в договоре - в соответствии с назначением имущества (п. 1 ст. 615 ГК РФ). Данная норма, конечно же, отвечает и на вопрос о целевом использовании объекта договора. В цивилистической литературе этот вопрос обсуждается давно и в разных правовых системах решается неодинаково. Случаи, когда текст соглашения ясно, четко и недвусмысленно определяет границы и направления использования предоставленного в аренду имущества довольно редки; чаще всего делается общая ссылка на «назначение имущества». В конечном счете может возникнуть расхождение между представлениями сторон о соответствии фактической эксплуатации объекта его целевому использованию; в судебной практике такие споры нередки и чаще всего связаны со сдачей арендатором имущества в субаренду без согласия арендодателя.

В качестве общего подхода следует признать именно арендатора управомоченным на выбор любых действий по использованию имущества в пределах его основного назначения. В этой связи типичным примером является генезис института зависимого (доверенного, посредственного) держателя движимого имущества по английскому праву, в том числе такой его разновидности, как наем (практически совпадает с наймом движимых вещей по континентальному праву). Если изначально возможности нанимателя предопределялись исключительно установками наймодателя, то со временем наниматель получил большую свободу в отношении использования объекта, в том числе появились и такие разновидности найма, которые характеризуются значительным объемом вещных правомочий.

Идея о приоритете интересов арендатора в решении вопроса об объеме его полномочий по использованию объекта аренды вовсе не нова, но в методическом плане она достаточно продуктивна и, как представляется, вполне работоспособна.

В числе общих прав и обязанностей, формирующих взаимоотношения сторон непосредственно законом, следует также назвать обязанность арендодателя предупредить арендатора о всех правах третьих лиц на сдаваемое в аренду имущество и корреспондирующее ей право арендатора требовать уменьшения арендной платы либо расторжения договора и возмещения убытков (ст. 613 ГК РФ), право арендатора сдать имущество в субаренду (п. 2 ст. 615 ГК РФ) и др.

По окончании действия срока аренды ее объект подлежит возврату арендодателю в том состоянии, в котором он был получен, с учетом нормального износа или состоянии, определяемом договором (часть первая ст. 622 ГК РФ).

По мнению Ю.А. Кочетковой, окончание срока аренды и ясно выраженное намерение арендодателя не продолжать арендные отношения приводят к тому, что владение арендатора становится незаконным. Она полагает не основательной в таких случаях ссылку на ст. 622 ГК РФ, описывающей действия арендатора за пределами срока аренды и, тем самым, якобы, допускающей вероятность признания его удержания законным. Полагаем, замечание спорно, на практике вопрос о новом соглашении, в том числе с учетом преимущественного права арендатора, может решаться и фактически решается уже после истечения срока аренды. А поскольку само владение возникло на основе титула, признавать его незаконным нельзя.

Право арендатора на преимущественное заключение договора аренды на новый срок (ст. 621 ГК РФ) составляет часть его общих прав как стороны договора, является элементом правового положения в период действия соглашения, но, конечно же, связано и с вопросом о заключении договора. Арендатор обязан письменно уведомить арендодателя о желании заключить договор в срок, указанный в договоре аренды, а при отсутствии такого указания - в разумный срок до окончания действия договора. В случае отказа арендодателя от заключения договора на новый срок, если последний в течение года после этого заключил договор аренды с другим лицом, прежний арендатор имеет право потребовать перевода на себя прав и обязанностей по такому договору и (или) возмещения убытков. При этом необходимо иметь в виду, что указанные права принадлежат прежнему арендатору только в случае заключения арендодателем с другим лицом договора аренды. Так, суд не удовлетворил иск арендатора к арендодателю, отказавшему арендатору в заключении договора аренды на новый срок и передавшему объект недвижимости третьему лицу в безвозмездное пользование, признав ссылку на ст. 621 ГК необоснованной.

Арендодатель, конечно же, не обязан извещать арендатора о прекращении отношений. Но если он сам предлагает продлить отношения, не указывая на условия, которые имеет в виду, то следует полагать, что это условия последнего договора аренды. Континентальным правом давно уже воспринята доктрина английского права ограниченного толкования оферты.

К сожалению, единой концепции о расторжении договора в цивилистике не сложилось, не одинаково оценивается соотношение этого понятия с понятием «прекращение договора». Не выработано ясного представления о соотношении прекращения договора и прекращении обязательств, хотя, конечно же, вряд ли можно применять в отношении прекращения договора нормы главы 26 ГК РФ - они предназначены только для прекращения обязательств. Кроме того, сам законодатель не придерживается единства терминологии, используя помимо слов «расторжение» и «прекращение» другие выражения (например, употребляет слова «отказаться от исполнения договора» - п. 3 ст. 503 ГК РФ).

Представляется, что было бы логичным считать, что термин «прекращение» охватывает собою прекращение договора по различным основаниям, в том числе при исполнении (прекращении) всех его обязательств, досрочно по соглашению сторон, в силу прямого указания закона, а также по специальному решению суда. В таком случае под расторжением договора надо понимать всякое принудительное (не основанное на согласованной воле) прекращение договора; в пользу этого говорит и семантика слова «расторжение».

По общему правилу договор изменяется или расторгается по соглашению сторон (ст. 450 ГК РФ). Помимо общих оснований расторжения всякого договора (ст. 450-453 ГК РФ) непосредственно в гл. 34 ГК РФ предусмотрены специальные основания его расторжения. Так, если договор заключен на неопределенный срок, то каждая из сторон имеет право в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества - за три месяца.

Если для данного договора аренды предусмотрен предельный срок, он считается прекращенным в случае истечения данного срока, при условии, что срок аренды в договоре не был определен, а стороны в процессе договора не отказались от договора (п. 3 ст. 610 ГК РФ). Заметим, такое ограничение не приводит к запрету тем же сторонам заключить новый договор аренды по истечении предельного срока. Однако невозможна пролонгация договора с предельным сроком, поскольку ее смысл заключается в продолжении действия того же самого договора; если заключается договор на новый срок, то прежний договор считается прекратившим действие.

Специальные основания расторжения договора аренды по требованию арендодателя предусмотрены ст. 619 ГК РФ и пет необходимости их повторять. Однако заметим, что толкование понятия «существенное нарушение», указанное в данной статье, требует учета как специфики объекта, так и иных обстоятельств дела. Нельзя считать, что существенным является только такое нарушение, которое влечет существенный вред.

В судебной практике признано, что право арендодателя расторгнуть договор в случае, если арендатор более двух раз подряд не вносит арендную плату, подлежит реализации через суд в соответствии с п. 2 ст. 450 ГК РФ в порядке, предусмотренном ст. 452 ГК РФ; если же данный порядок несоблюден, то иск о расторжении удовлетворению не подлежит.

В доктрине и судебной практике возможность сокращения перечня оснований, предусмотренных ст. 619 ГК РФ, соглашением сторон справедливо отрицается. Однако в соответствии с п. 2 ст. 450 и частью второй ст. 619 ГК РФ в договоре могут быть предусмотрены основания прекращения договора аренды, не установленные законом. В частности, они могут и не быть связаны с какими-либо нарушениями со стороны арендатора. Так, на практике арендодатель обычно указывает, что договор аренды земельного участка прекращается, если арендодатель приступает к освоению данного участка (начинает строительство, иную хозяйственную эксплуатацию).

Обсуждая данную проблему, М.С. Карпов несколько иначе построил аргументацию. В соответствии с позицией Высшего Арбитражного суда РФ, изложенной в п. 27 Обзора практики разрешения споров, связанных с арендой от 11.01. 2002 г. № 66, признается необходимой защита прав арендодателя различными способами, в том числе путем отказа от договора и расторжения договора во внесудебном порядке. Односторонний отказ ог договора указанный автор рассматривает как допускаемую законом меру оперативного воздействия; а поскольку такие меры судом одобряемы, то они легитимны.

Сами по себе нарушения, в том числе и существенные, не могут служить основанием для расторжения договора аренды, если к моменту рассмотрения спора они устранены. И хотя это мнение сформировалось в судебно-арбитражной практике, его все-таки следует оценивать как общий подход, не исключая, что даже при устранении нарушений суд расторгнет договора аренды.

Специальные основания расторжения договора аренды по требованию арендатора перечислены в ст. 620 ГК РФ, и в целом их формулировка вопросов не вызывает. Единственно заметим, право арендатора расторгнуть договор в силу не исполнения арендодателем обязанности производить капитальный ремонт действует не во всех случаях; например, при аренде земельных участков основные обязанности по охране и содержанию земли возлагаются прежде всего на самого арендатора (см. гл. шестую ЗК РФ).

В судебной практике сложилось мнение о том, что предъявленный иск о выселении арендатора из нежилого помещения есть одновременно и иск о расторжении договора аренды. Полагаем, что по существу экономических отношений это, конечно же, одно и то же, но юридическая квалификация должна быть изменена из-за различия правовых последствий, в частности, необходимо изменение предмета иска.

При применении законодательства о приватизации, когда речь идет о выкупе арендованного государственного и муниципального имущества, необходимо определить границу между сферой применения положений публичного права и отношениями, охватываемыми гражданским законодательством. Представляется, что этот приоритет распространяется лишь на порядок выкупа, но нe затрагивает и не должен затрагивать вопросов, лежащих за пределами процедуры, состава действий участников соответствующей сделки и т.п. Иначе говоря, в остальном (момент перехода права собственности, применение способов обеспечения исполнения обязательств, перечень приватизируемых объектов, расчетные отношения и пр.) следует исходить из общих положений гражданского законодательства. Выкуп арендованного имущества составляет самостоятельное основание прекращения договора аренды, общие правила об этом установлены в ст. 624 ГК РФ; законом или договором 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 РФ). Отсюда следует, что а) основания для выкупа могут быть как диспозитивные (в силу соглашения сторон), так и императивные (прежде всего это предусмотренные непосредственно законодательством основания приватизации), б) возможность введения условия о выкупе может быть предусмотрена в течение всего срока аренды, что подтверждается специальной оговоркой закона (см. п. 2 ст. 624 ГК РФ), в) возможность выкупа при наличии арендных отношений законодатель связывает не только с фактом договоренности о приобретении имущества в собственность арендатором, но и с внесением полной суммы стоимости объекта; следовательно, по смыслу закона исключены нормальные для обычной купли-продажи ситуации, когда независимо от внесения всей покупной цены право собственности на объект купли-продажи переходит к покупателю (ст. 486 ГК РФ допускает различные соотношения оплаты и возникновения права собственности). Применительно к последнему выводу следует напомнить, что в соответствии со ст. 223 ГК РФ право собственности у приобретателя вещи по договору возникает по общему правилу с момента ее передачи, если иное не предусмотрено законом или договором. Полагаем, здесь следует использовать норму части второй п. I ст. 224 ГК РФ: «Вещь считается врученной приобретателю с момента ее фактического поступления во владение приобретателя или указанного им лица», что позволяет признать вещь надлежаще переданной в силу факта нахождения вещи у покупателя.

Возможны также случаи, когда такое право возникает у арендатора не из закона, а из договора. Например, арендодатель может сформировать публичную оферту с условием выкупа; в таком случае, пользуясь преимущественным правом на заключение нового договора, арендатор, акцептуя оферту, приобретает и право на выкуп.

Но в целом же нет возможности утверждать, что право преимущественной покупки входит в число общих правомочий арендатора.

Согласно статье 421 ГК РФ стороны могут заключить договор, в котором содержатся элементы различных договоров, предусмотренных законом или иными правовыми актами (смешанный договор). При этом к отношениям сторон по смешанному договору применяются в соответствующих частях правила о договорах, элементы которых содержатся в смешанном договоре, если иное не вытекает из соглашения сторон или существа смешанного договора. Но в отличие от купли-продажи при аренде с выкупом право собственности на арендованное имущество не может перейти к арендатору в момент заключения договора.

Законом могут быть установлены случаи запрещения выкупа арендованного имущества (п. 3 ст. 624 ГК).

# ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Подытоживая, хотелось бы отметить достаточно сильные позиции аренды как способа организации экономической деятельности, что, вероятно, укрепляет и стабильность правового института аренды. Во всяком случае, можно твердо говорить о востребованности данного договора в хозяйственной практике и даже о некоторой экспансии его за пределы традиционного применения.

При этом аренда выступает вовсе не в качестве некоей вторичной и второстепенной - по отношению к собственности - формой обладания хозяйственными объектами, а в качестве равноценной и естественно дополняющей.

Проведенный анализ позволяет также говорить о неизменности института аренды в течение многих веков, а также о генетическом родстве большинства вещных прав и права аренды.

1. В работе дается трактовка критериев, которые позволяют разграничивать договор аренды и близкие договорные правовые институты.

В частности:

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

- 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);

- 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;

- 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;

- 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. В работе также сделан вывод, что договор аренды недр невозможен, в том числе в связи с отсутствием у недр свойств непотребляемости и определенности (недра есть естественное состояние земли);

- 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.

2. Действующие правила о государственной регистрации «права аренды» требуют уточнения редакции ряда положений. В частности, необходимо определить, что именно подлежит регистрации. Представляется, что объектом регистрации является именно субъективное право арендатора (в том числе и в интересах третьих лиц). Сделан вывод об отсутствии необходимости государственной регистрации договора аренды в целом.

Поэтому предлагается п. 1 ст. 26 ФЗ «О государственной регистрации недвижимого имущества и сделок с ним» изложить в следующей редакции:

1. Регистрации подлежат права арендатора, вытекающие из договора аренды недвижимого имущества, и регистрируемые путем предоставления арендатором соответствующего договора, если иное не установлено законодательством Российской Федерации».

2. Из смысла п. 2 ст. 656 ГК РФ следует, что установлен не просто запрет на передачу арендодателем прав, полученных им на основании разрешения (лицензии) на занятие соответствующей деятельностью, но на арендодателя же возлагаются и неблагоприятные последствия неисполнения арендатором обязательств, исполнение которых требует таких разрешений (лицензий). Однако приобретение прав административного характера, их поддержание или утрата зависят не от арендодателя, а от самого арендатора. Поэтому было бы правильным исключить ответственность арендодателя, предусмотренную указанной нормой.

3. Пункт 2 ст. 607 ГК РФ предусматривает, что законом могут быть установлены особенности сдачи в аренду земельных участков и других обособленных природных объектов. Однако в действительности законодательство, регулирующее отношения в сфере землепользования и недропользования, содержит специальные правила не только о сдаче в аренду объектов, но и относительно субъектного состава, порядка заключения договоров, их исполнения, ответственности и пр. Поэтому следует или исключить из земельного законодательства всякие специальные правила об исполнении арендных обязательств или же указанный пункт изложить в следующей редакции:

4. Особенности правового регулирования отношений по предоставлению отдельных объектов в аренду и пользованию ими могут быть установлены федеральным законодательством».

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 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.

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

# БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Конституция Российской Федерации [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. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации [Текст]: [Федеральный закон № 95-ФЗ, принят 24.07.2002 г., по состоянию на 02.10.2007] // Собрание законодательства РФ. – 2002. – № 30. – Ст. 3012.
7. Лесной кодекс Российской Федерации [Текст]: [федеральный закон № 200-ФЗ, принят 04.12.2006 г.] // Собрание законодательства РФ. – 2006. – № 50. – Ст. 5278.
8. Земельный кодекс Российской Федерации [Текст]: [федеральный закон № 136-ФЗ, принят 25.10.2001 г., по состоянию на 08.11.2007] // Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 44. – Ст. 4147.
9. Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений [Текст]: [федеральный закон № 39-ФЗ, принят 25.02.1999 г., по состоянию на 24.07.2007] // Собрание законодательства РФ. – 1999. – № 9. – Ст. 1096.
10. Об иностранных инвестициях в Российской Федерации [Текст]: [федеральный закон № 160-ФЗ, принят 09.07.1999 г., по состоянию 26.06.2007] // Собрание законодательства РФ. – 1999. – № 28. – Ст. 3493.
11. О соглашениях о разделе продукции [Текст]: [федеральный закон № 225-ФЗ, принят 30.12.1995 г., по состоянию на 29.12.2004] // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 1. – Ст. 18.
12. О недрах [Текст]: [закон РФ№ 2395-1, принят 21.02.1992 г., по состоянию на 01.12.2007] // Собрание законодательства РФ. – 1995. – № 10. – Ст. 823.
13. Об инвестициях и государственной поддержке инвестиционной деятельности в Самарской области [Текст]: [закон Самарской области № 19-ГД, принят 16.03.2006 г., по состоянию на 12.04.2006] // Волжская коммуна. – 2006. – № 45 (25598). – С. 12.
14. Об утверждении правил ведения единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним [Текст]: [постановление Правительства РФ № 219, от 18.02.1998 г., по состоянию на 22.11.2006] // Собрание законодательства РФ. – 1998. – № 8. – Ст. 963.
15. Агарков М.М. Избранные труды по гражданскому праву. [Текст] – М., Статут. 2005. – 716 с.
16. Алексеев В.А. Регистрация прав на недвижимость. [Текст] – М., Проспект. 2001. – 212 с.
17. Антилов А.В. Себестоимость и цена [Текст] // Экономика и логистика. – 2002. – № 2. – С. 23.
18. Бабкин С.А. Основные начала организации оборота недвижимости. [Текст] – М., ЮрИнфоР. 2001. – 346 с.
19. Беневоленская З.Э. Доверительное управление имуществом в сфере предпринимательства. [Текст] – СПб., Центр-Пресс. 2002. – 462 с.
20. Бочарова К.В. Некоторые особенности правовой регламентации инвестиционного договора как гражданско-правового обязательства [Текст] // Правовое регулирование предпринимательской деятельности: Сб. научи. статен. – Самара., Самарск. гос. ун-т. 2001. – 426 с.
21. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Общие положения [Текст] – М., Статут. 2001. – 638 с.
22. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая. Договоры о передаче имущества. [Текст] – М., Статут. 2002. – 674 с.
23. Вавилин Е.В. Аренда транспортных средств. Правовые аспекты. [Текст] – М., Альфа-Пресс. 2005. – 416 с.
24. Витрянский В.В. Договор аренды и его виды. [Текст] – М., Статут. 1999. – 318 с.
25. Витрянский В.B. Договор перевозки. [Текст] – М., Статут. 2001. – 216с.
26. Гражданское право: Учебник. Ч. 2 [Текст] / Под ред. Сергеева А.П., Толстого Ю.К. – М., Проспект. 2007. – 732 с.
27. Гражданское право: В 2 Т. Том II. Полутом 1: учебник [Текст] / Под ред. Суханова Е.А. – М., Волтерс Клувер. 2006. – 724 с.
28. Гражданское право. Часть первая [Текст] / Под ред. Калпина А.Г., Масляева А.И. – М., Юристъ. 2004. – 672 с.
29. Гусев И. Арендные права в современном российском гражданском праве [Текст] // Хозяйство и право. - 2003. - № 2. - С. 32-35.
30. Гутников О. Государственная регистрация права аренды [Текст] // Хозяйство и право. - 1999. - № 5. - С. 16-19.
31. Добрачев Д.В. Размер арендной платы как существенное условие договора аренды земельного участка [Текст] // Журнал российского права. – 2005. – № 7. – С. 18.
32. Дорошкова А.Г. Договор аренды здания, сооружения, нежилого помещения: Автореф. дисс. канд. юрид. наук. [Текст] – Саратов., 2002. – 32 с.
33. Завидов Б.Д. Договор аренды в современном гражданском праве России [Текст] // Российская юстиция. – 2007. – № 1. – С. 17-18.
34. Емельянова Е. Некоторые правовые вопросы государственной регистрации договора и права аренды [Текст] // Правовое регулирование предпринимательской деятельности: Сб. изучи, статей.– Самара., Самарск. гос. ун-т. 2001. – 348 с.
35. Иоффе О.С. Избранные труды. [Текст] – М., Статут. 2000. – 768 с.
36. Иоффе О.С. Обязательственное право. [Текст] – М., Юрид. лит. 1975. – 678 с.
37. Исрафилов И. Аренда нежилых помещений [Текст] // Хозяйство и право. - 1997. - №10. - С. 19.
38. Кавелин К.Д. Права и обязанности по имуществам и обязательствам в применении к русскому законодательству. Опыт систематического обозрения. [Текст] – М., Статут. 2002. – 638 с.
39. Каланда Л.В., Салиева Р.II. Правовое обеспечение деятельности хозяйствующих субъектов в нефтегазовом секторе экономики. [Текст] – М., Статут. 2007. – 234 с.
40. Карпов М.С. Применение мер оперативного воздействия при нарушении арендных обязательств [Текст] // Комментарий судебно-арбитражной практики. Вып. 9. – М., Юридическая литература. 2002. – 418 с.
41. Комментарий к гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй (постатейный) [Текст] / Под ред. Садикова О.Н. – М., Контракт. 2006. – 824 с.
42. Комментарий к гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй (постатейный) [Текст] / Под ред. Гришаева С.П., Эрделевского А.М. – М., Юрайт. 2007. – 768 с.
43. Комментарий к гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй (постатейный) [Текст] / Под ред. Абовой Т.Е., Кабалкина А.Ю. – М., Юрайт. 2004. – 716 с.
44. Комментарий к Транспортному уставу железных дорог Российской Федерации [Текст] / Под ред. Абовой Т.Е., Ляндреса В.Б. – М., Контракт. 2007. – 246 с.
45. Кордаев С.В. Договорные формы в недропользовании по праву России и зарубежных государств [Текст] // Некоторые вопросы договорного права России и зарубежных стран: Сб. статей / Под ред. Абовой Т.Е. – М., МЗ-Пресс. 2006. – 526 с.
46. Корнеев А.Л. Сделки с земельными участками: учебное пособие [Текст] – М., Городец. 2006. – 184 с.
47. Кочеткова Ю.Л. Соотношение вещно-правовых и обязательственно-правовых способов защиты права собственности [Текст] // Актуальные проблемы гражданского права / Под. ред. Брагинского М.И. – М., Статут. 2007. – 678 с.
48. Крассов О.И. Комментарий к закону Российской Федерации «О недрах». [Текст] – М., Юристъ. 2007. – 234 с.
49. Кузнецов Л.В. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»: за и против [Текст] // Государство и право. – 2008. – № 2. – С. 16.
50. Кузнецова Л. Преимущественное право аренды [Текст] // Право и экономика. – 2006. – № 2. – С. 18.
51. Лапач В.А. Система объектов в гражданском праве России. [Текст] – СПб., Центр-Пресс. 2002. – 672 с.
52. Левашова И.В, Договор пользования поверхностным водным объектом [Текст] // Роль договора в регулировании общественных отношений: Материалы Всероссийской научно-практической конференции «Роль договора в регулировании общественных отношений» (Саранск, 25-26.04.2000 г.). – Саранск., Изд-во Морд. гос. ун-т. 2000. – 314 с.
53. Лобанов Г.А. Как определить неопределенный срок [Текст] // Арбитражный и гражданский процесс. – 2005. – № 7. – С. 21.
54. Мареева С.Ю. Переход права собственности по соглашениям о разделе продукции [Текст] // Некоторые вопросы договорного права России и зарубежных стран: Сб. статей / Под ред. Т.Е. Абовой. – М., МЗ-Пресс. 2003. – 526 с.
55. Медведев С. Новое земельное законодательство: разграничение государственной собственности на землю и участие публичных образований в хозяйственном обороте земли [Текст] // Хозяйство и право. - 2002. - №7. - С. 18.
56. Мейер Д.И. Русское гражданское право. [Текст] – М., Статут. 2000. – 678 с.
57. Михеев В.Н. Экономико-правовые основы хозяйствования. [Текст] – СПб., Центр-Перс. 2002. – 432 с.
58. Новицкий И.Б., Лунц Л.А. Общее учение об обязательстве. [Текст] – М., Госюриздат. 1950. – 642 с.
59. Основные институты гражданского права зарубежных стран. Сравнительно-правовое исследование [Текст] / Под ред. Залесского В.В. – М., Норма. 2007. – 678 с.
60. Петров Д.В. Право хозяйственного ведения и право оперативного управления. [Текст] – СПб., Центр-Пресс. 2002. – 318 с.
61. Писков И.П. Роль акта регистрации в механизме возникновения нрав на недвижимость [Текст] // Законодательство. – 2008. – № 1. – С. 21.
62. Платонова Н.Л. Научно-практический комментарий к Федеральному закону «О соглашениях о разделе продукции». [Текст] – М., ТОРУС ПРЕСС. 2007. – 312 с.
63. Победоносцев К.П. Курс гражданского права. Том 3. [Текст] – М., Зерцало. 2003. – 672 с.
64. Попов М.В. Продажа земельных участков при приватизации государственных и муниципальных предприятий [Текст] // Журнал российского права. - 2000. - № 1.- С. 24.
65. Попов М. Споры о разграничении государственной собственности на землю [Текст] // Хозяйство и право. - 2002. - № 7. - С. 16.
66. Постатейный комментарий к Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [Текст] / Под общ. ред. Крашенинникова П.В. – М., Спарк. 2001. – 314 с.
67. Проничев К.В. О сроках и государственной регистрации договора аренды недвижимости [Текст] // Юрист. – 2007. – № 4. – С. 16.
68. Рассолов И.М. Право и Интернет. [Текст] – М., Норма. 2003. – 416 с.
69. Римское частное право: учебник [Текст] / Под ред. Новицкого И.Б., Перетерского И.С. – М., Юристъ. 2004. – 568 с.
70. Романец Ю.В. Система договоров в гражданском праве России. [Текст] – М., Юристъ. 2001. – 642 с.
71. Сергеев В. Надо ли регистрировать право аренды торгового места [Текст] // Российская юстиция. – 2008. – № 1. – С. 10.
72. Синайский В.И. Русское гражданское право. [Текст] – М., Статут. 2002. – 706 с.
73. Ситченко Т.С. Объекты государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество [Текст] // Актуальные проблемы государственной регистрации прав па недвижимое имущество: Cб. Научных статей. – М., Форум. 2001. – 458 с.
74. Скворцов О.Ю. Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте [Текст] – М., Волтерс Клувер. 2006. – 346 с.
75. Соменков С.А. Расторжение договора в гражданском обороте. Теория и практика. [Текст] – М., МЗ-Пресс. 2002. – 362 с.
76. Сосна С.А. Концессионные соглашения. Теория и практика. – М., ООО "Нестор Академик Паблишерз". 2002. – 458 с.
77. Сосна С.А. Концессионное соглашение - новый вид договора в российском праве [Текст] // Журнал российского права. – 2003. – № 2. – С. 31.
78. Степанов Д.И. Услуги как объект гражданских прав. [Текст] – М., Статут. 2005. – 418 с.
79. Страшун Б.А. Важная проблема теории права [Текст] // Журнал российского права. – 2007. – № 10. – С. 17.
80. Суров А.Ф. Правовые вопросы использования земель органами пограничной службы [Текст] // Журнал российского права. - 2002. - № 11. - С.28.
81. Суханов Е.А. О видах сделок в германском и в российском гражданском праве [Текст] // Вестник гражданского права. – 2006. – № 2. – С. 10.
82. Тархов В.А. Гражданское право. Общие положения. [Текст] – Уфа., Уфимск. юрид. ин-т МВД РФ. 1998. – 638 с.
83. Тедеев Л.Л. Электронная коммерция. Правовое регулирование и налогообложение. [Текст] – М., Приор-издат. 2002. – 418 с.
84. Тихомиров Ю.А. Публично-правовое регулирование: динамика сфер и методов [Текст] // Журнал российского права. – 2001. – № 2. – С. 26.
85. Третьяков С.В. Формирование концепции секундарных прав в германской цивилистической доктрине (к публикации русского перевода работы Э. Зеккеля "Секундарные права в гражданском праве") [Текст] // Вестник гражданского права. – 2007. – № 2. – С. 18.
86. Тулупов К.В. Соотношение условий коносамента и чартера при морской перевозке грузов по английскому праву [Текст] // Некоторые вопросы договорного права России и зарубежных стран: Сб. статей / Под ред. Абовой Т.Е. – М., МЗ-Пресс. 2003. – 526 с.
87. Умов В. Договор найма имуществ по римскому праву и новейшим иностранным законодательствам. [Текст] – М., Статут. 2002. – 468 с.
88. Халфина P.O. Общее учение о правоотношении. [Текст] – М., Юрид. лит. 1974. – 532 с.
89. Храмов Д.Г. Юридическая природа права пользования недрами [Текст] // Актуальные проблемы гражданского права. Вып. 4. – М., 2002. – 346 с.
90. Хромченков О.В. Виды предпринимательских договоров [Текст] // Адвокатская практика. – 2006. – № 4. – С.14.
91. Чеговадзе Л.А. Гражданско-правовая категория объекта [Текст] // Законодательство. – 2003. – № 1. – С. 25.
92. Чем шире сеть маршрутов - тем лучше для нас [Текст] // Самарское обозрение. – 2003. – № 25. – С. 16.
93. Чубарое В.В. Правовые проблемы осуществления государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним [Текст] // Юрист. – 2008. – № 1. – С. 22.
94. Шадрина Т.Н. Правовое регулирование отношений с участием иностранных инвесторов. [Текст] – Оренбург., Агентство «Пресса». 2002. – 432с.
95. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. Том первый. [Текст] – М., Статут. 2005. – 648 с.
96. Шестакова Н.Д. Недействительность сделок. [Текст] – СПб., Центр-Пресс. 2001. – 346 с.
97. Шибаева Ю.В. Приобретение права собственности по договору: Автореф, дисс. канд. юрид. наук. [Текст] – Волгоград., 2003. – 38 с.
98. Эрделевскиий А.М. Регистрация прав на недвижимость [Текст] // Законность. – 2007. – № 11. – С. 21.
99. Яковлев В.Ф. Структура гражданского правоотношения [Текст] – М., Статут. 2001. – 568 с.
100. 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.
101. Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" [Текст]: [Информационное письмо Президиума ВАС РФ № 59, от 16.02.2001 г.] // Вестник ВАС РФ. – 2001. – № 4. – С. 31.
102. Обзор практики разрешения споров, связанных с заключением, изменением и расторжением договоров [Текст]: [информационное письмо президиума ВАС РФ № 14, от 05.05.1997 г.] // Вестник ВАС РФ. – 1997. – № 7. – С. 24.
103. О некоторых вопросах практики применения статьи 183 Гражданского кодекса Российской Федерации [Текст]: [Информационное письмо Президиума ВАС РФ № 57, от 23.10.2000 г.] // Вестник ВАС РФ. – 2000. – № 12. – С. 34.
104. Об отдельных рекомендациях, принятых на совещаниях по судебно-арбитражной практике [Текст]: [Письмо ВАС РФ № С-13/ОП-276, от 10.09.1993 г.] // Вестник ВАС РФ. - 1993. - №11. - С. 104.
105. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 1 июля 2007 г. № 1205/07 // Вестник Высшего Арбитражного суда РФ. – 2007. – № 10. – С. 35.
106. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 1 апреля 2007 г. № 5555/07 // Вестник ВАС РФ. – 2007. – № 8. – С. 18.
107. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 3 марта 2007 г. № 7839/07 // Вестник ВАС РФ. – 2007. – № 7. – С. 32.
108. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 23 декабря 2006 г. № 4181/06 // Вестник ВАС РФ. – 2007. – № 3. – С. 33.
109. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 26 ноября 2006 г. № 2491/06 // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. – 2007. – № 3. – С. 44.
110. Постановление Президиума Высшего Арбитражного суда РФ от 10 октября 2006 г. № 4642/06 // Вестник Высшего Арбитражного суда РФ. – 2007. – № 2. – С. 31.
111. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 19 апреля 2006 г. № 8630/06 // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. – 2006. – № 7. – С. 85.
112. Постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 13 апреля 2007 г. № А55-10741/07 // Вестник ВАС РФ. – 2007. – № 8. – С. 31.
113. Постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 20.06.2006 г. № А55-3222/06­10 // Вестник ВАС РФ. – 2006. – № 10. – С. 31.
114. Постановление Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 18.01.2005 по делу № А17-43/12 // Вестник ВАС РФ. – 2005. – № 5. – С. 11.