# ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО ОБРАЗОВАНИЮ РФ

ГОСУДАРСТВЕННОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

Читинский государственный университет

## Юридический факультет

Кафедра гражданского права и гражданского процесса

**Курсовая работа**

**по дисциплине «Гражданское право»**

**Тема: Договор аренды**

Выполнила: студентка

гр. ЮВГ-05-1

Никитина И.А.

Проверил:

### Чита-2007

**План**

Введение 3

# 1. Общая характеристика договора аренды 4

1.1 Понятие договора аренды и его форма 4

1.2 Субъектный состав договора аренды 7

1.3 Предмет договора аренды 9

1.4 Срок договора аренды 11

1.5 Содержание договора аренды 13

1.6 Арендная плата 19

1.7 Прекращение договора аренды 21

2. Отдельные виды договора аренды 24

2.1 Договор проката 24

2.2 Аренда транспортного средства 27

1.3 Аренда зданий и сооружений 30

1.4 Аренда предприятий 33

1.5 Финансовая аренда (лизинг) 36

Заключение 39

Литература 41

**Введение**

Договор аренды один из классических договоров, чья история насчитывает многие тысячелетия. Первые, хотя и фрагментарные, упоминания об аренде содержались в актах Древнего Вавилона и Египта. Но уже римское право придало договору найма вещей современную форму. Особенность римского подхода состояла в том, что смена собственника вещи влекла прекращение договора ее аренды. Соответственно право пользования арендатора не следовало за вещью и не пользовалось вещно-правовой защитой. В дальнейшем в Европе изменялись лишь некоторые детали правового регулирования аренды, в частности, за счет заимствования конструкций из вещного права, но основы оставались без изменения.

Договор найма был известен российскому праву еще со времен «Русской правды». Однако в тот момент, да и позднее, еще не вполне отчетливо проводилось различие между арендной и близкими к ней институтами русского права. Современный вид договора найма получил только в Своде законов Российской Империи (ч.1 т.Х). Последующие законодательные акты лишь отчасти дополнили этот институт. В советский период роль аренды то уменьшалась (30-40-е годы), то вновь возрастала (в период нэпа и после 1985г.). Однако основной объем правовых норм о найме оставалась неизменным в ГК и 1922г. и 1964г. Напротив, ныне действующее гражданское законодательство существенно расширило количество норм, посвященных аренде. С развитием предпринимательской деятельности в России для многих коммерческих и некоммерческих организаций стало удобней не приобретать имущество в собственность, а арендовать его.

Цель данной курсовой работы – раскрыть основные черты договора аренды, дать краткую характеристику отдельным его видам.

**1.Общая характеристика договора аренды**

**1.1 Понятие договора аренды и его форма**

По договору аренды (имущественного найма) одна сторона (арендодатель) обязуется предоставить другой стороне (арендатору) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование (п.1 ст.606 ГК РФ). В современном гражданском законодательстве понятия «аренда» и «имущественный найм» признаются тождественными. Соответственно субъекты арендных правоотношений можно назвать наймодателем, с одной стороны, и нанимателем – с другой. В договоре аренды это не является принципиальным.

Порядок заключения договора аренды имеет несколько особенностей. Во-первых, допускается возможность проведения субъектами Федерации аукционов или конкурсов на право аренды здания или сооружения. При этом нежилое помещение должно принадлежать государству или муниципальному образованию. Договор аренды может быть заключен на торгах, на которых право аренды продается. Договор заключается с лицом, выигравшим торги. Во-вторых, арендатор (наниматель) имеет преимущественное право на заключение договора на новый срок после истечения первоначального срока договора (ст.621).

В соответствии с нормами ГК РФ договор аренды может быть заключен как в письменной, так и в устной форме. Эту норму можно считать условной, так как п.1 ст.609 ГК РФ устанавливает, что договор аренды на срок не менее года должен быть заключен в письменной форме в обязательном порядке. Если хотя бы одна из сторон договора является юридическим лицом, то договор аренды заключается в письменной форме вне зависимости от срока, на который он заключается.

Для договора аренды зданий и сооружений обязательна письменная форма независимо от срока действия договора. Даже когда физические лица заключают договор аренды между собой, необходимо помнить норму п.1 ст.161 ГК РФ, обязывающую заключать в обычной письменной форме сделки граждан между собой на сумму, превышающую 10 МРОТ. Кроме того, договор аренды, в котором предусмотрена возможность выкупа арендуемого имущества арендатором, должен быть заключен в форме, установленной для договора купли-продажи такого имущества.

Это так называемые общие правила для всех видов договора аренды. Они должны исполняться всегда, если специальными нормами, регулирующими отдельные виды договора аренды, не предусмотрены иные требования к форме договора. В случае, когда письменная форма договора не предусмотрена договором, она всегда может быть установлена соглашением сторон. Так п.2 ст.623 ГК РФ представляет собой специальную норму, касающуюся обязательной письменной формы договора проката, п.1 ст.651 ГК РФ также устанавливает специальную норму об обязательной письменной форме договора при аренде зданий и сооружений, ст.633 и ст.643 ГК РФ закрепляют правило соблюдения письменной формы договора аренды с экипажем и без такового.

Существуют определенные условия, при соблюдении которых договор аренды может заключаться в устной форме. Это незначительные сделки. Договор аренды заключается только между гражданами (физическими лицами), а срок договора не должен превышать одного года. Договор не должен являться по сути договором проката. Предметом договора не являются транспортные средства, здания, предприятия. Кроме того, письменная форм договора не установлена соглашением сторон. Арендная плата не должна превышать 10 МРОТ.

Таким образом, договор аренды преимущественно заключается в письменной форме. Он также будет считаться заключенным в письменной форме, если субъекты правоотношения осуществят обмен документами посредством почтовой, телеграфной, телетайпной, электронной или иной связи (п.2 ст. ГК РФ). Если сторона, которой было направлено письменное предложение заключить договор (оферта), совершит в определенный срок ответные действия (акцепт) по выполнению указанных в оферте условий договора, договор аренды будет считаться заключенным в письменной форме. Так, организации-арендодатели транспортных средств часто направляют предложения заключить с ними договор аренды транспортного средства, если в срок, указанный в предложении организация-арендодатель получит от арендатора ответ в виде перечисления ей определенной предложением денежной суммы в счет арендной платы, договор считается заключенным.

Несоблюдение простой письменной формы договора аренды влечет за собой его недействительность только в том случае, если это прямо предусмотрено в законе или соглашением сторон. Однако это несоблюдение усложнит положение сторон в случае возникновения между ними спора.

**1.2 Субъектный состав договора аренды**

Гражданское законодательство классифицирует стороны договора аренды как субъекты правоотношения. В арендном правоотношении две стороны – арендодатель и арендатор.

Арендодатель – это собственник имущества, обладающий правом сдачи имущества в аренду (ст.608 ГК РФ). Арендодателем также признается лицо, управомоченное законом или собственником сдавать имущество в аренду (например, аренда объектов государственной и муниципальной собственности). В этом случае в качестве арендодателя могут выступать предприятия и учреждения, за которыми имущество закреплено на праве хозяйственного ведения или оперативного управления.

В данном договоре могут участвовать специально уполномоченные органы. Постановлением Верховного Совета РСФСР от 27.12.1991г. № 3020-1 «О разграничении государственной собственности Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе РФ, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность» специальными уполномоченными органами признавались Государственный комитет РФ по управлению государственным имуществом, а также территориальные комитеты по управлению государственным имуществом субъектов Федерации. Однако согласно Указу Президента РФ от 9 марта 2004г. № 314 функции по управлению имуществом переданы Федеральному агентству по управлению имуществом, подведомственному Министерству экономического развития и торговли РФ. Федеральное агентство осуществляет свою деятельность как непосредственно, так и через свои территориальные органы.

Еще одним субъектом арендных правоотношений выступает арендатор. Им может быть физическое лицо, обладающее полной дееспособностью. Арендатором может выступать и юридическое лицо, для которого, как известно, правоспособность возникает в момент его регистрации. Точного определения арендатора ГК РФ не дает. Но в силу самого договора арендатора можно охарактеризовать как лицо, получающее во временное владение и пользование или во временное пользование имуществ и осуществляющее определенную договором арендную плату.

Таким образом, субъектами договора аренды могут быть и физические (как предприниматели, так и граждане) и юридические лица, РФ, субъекты РФ и муниципальные образования.

**1.3 Предмет договора аренды**

Объектами аренды могут быть не все вещи. Гражданское законодательство четко характеризует объекты как непотребляемые вещи, т.е. те вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования. Таковой может являться как движимая, так и недвижимая индивидуально определенная вещь. Согласно ст.607 ГК РФ основные объекты договоры аренды – это земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства, инвентарь, инструмент и другие непотребляемые вещи. Законом могут быть установлены виды имущества, сдача которого в аренду не допускается или ограничивается. Так, оружие может сдаваться в аренду только при наличии специального разрешения у сторон. Аренда природных объектов должна осуществляться с учетом положений специальных законов. Например, арендатор должен соблюдать целевое назначение полученного им земельного участка (ст.53 Земельного кодекса РФ). Природные объекты ар轚ндуются при наличии специальных лицензий у арендаторов.

В договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. Если данные об объекте отсутствуют, то условие об объекте считается несогласованным, и такой договор не считается заключенным. Денежные средства, равно как и имущественные права, не могут выступать объектом арендных правоотношений.

Из определения договора аренды следует, что основной задачей арендодателя является передача имущества. Норма п.1 ст.611 ГК РФ конкретизирует это положение, устанавливая, что имущество должно быть предоставлено арендатору «в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества». Это означает, что если какие-либо принадлежности и документы переданы не были, а без них арендатор не может пользоваться имуществом в соответствии с его назначением либо в значительной степени лишается того, на что бы вправе рассчитывать при заключении договора, он может потребовать предоставления ему арендодателем таких принадлежностей и документов или расторжения договора. Все это можно потребовать в принудительном порядке, т.е. через суд

Защищая свои права, через суд можно будет потребовать возмещения арендодателем убытков, причиненных задержкой исполнения обязательств. Так, при аренде транспортного средства (легкового автомобиля) в договоре должны быть отражены не только название и марка транспортного средства, регистрационные номера кузова, шасси, номер свидетельства о регистрации автомобиля, его индивидуальные признаки в виде цвета кузова и т.д. и необходимые технические характеристики пробега, объема двигателя. Обязательной выдачей арендатору подлежит свидетельство о регистрации автомобиля и его паспорт.

**1.4 Срок договора аренды**

Одним из существенных условий договора аренды является срок. Как правило, договор аренды заключается на срок, определенный сторонами договора (ст.610 ГК РФ). Если срок договора аренды в договоре не указан, то договор считается заключенным на неопределенный срок. Каждая сторона имеет право отказаться от исполнения условий договора и тем самым расторгнуть его, предупредив об отказе другую сторону в установленные гражданским законодательством сроки. Подобный срок для движимых вещей составляет минимум один месяц, для недвижимых вещей – три месяца. Законом или договором может быть установлен иной срок для предупреждения о прекращении договора аренды, заключенного на неопределенный срок.

Законодательными актами могут устанавливаться максимальные сроки договора для отдельных видов имущества (п.3 ст.610 ГК РФ). Так максимальный срок для договора проката составляет 1 год (ст.627 ГК РФ). Если при заключении договора проката в самом договоре не указан срок, на который он заключается (т.е. срок является неопределенным), и стороны не отказались от договора до истечении одного года (предельно возможного срока), договор по истечении предельного срока прекращается. Предельные сроки аренды недр составляют от 5 до 20 лет в зависимости от целей использования (ст.10 Закона о недрах). Договор аренды, заключенный на срок, превышающий установленный законом предельный срок, считается заключенным на срок, равный предельному.

В отношении срока договора аренды законодатель устанавливает важные положения для арендатора. По истечении договора аренды преимущественное право на заключение договора аренды (т.е. на новый срок) имеет тот арендатор, который надлежащим образом выполнял свои обязательства. В случае, когда арендатор намерен продолжить договорные отношения, он должен уведомить арендодателя о своем желании заключить такой договор. Уведомление должно быть в письменной форме направлено арендодателю в срок, установленный договором аренды, или в срок не менее одного месяца до окончания действия прежнего договора. За арендатором признается право обращения в суд, когда арендодателем нарушено преимущественное право добросовестного арендатора.

Срок исковой давности (т.е. срок, в течении которого арендатор может обратиться в суд) составляет один год. В судебном порядке он может потребовать от арендодателя перевода на себя прав и обязанностей по договору аренды и возмещения убытков либо только возмещения убытков, вызванных отказом повторного заключения договора аренды. Если по истечении срока договора аренды арендатор продолжает пользоваться арендованным имуществом без письменного уведомления о своем намерении продлить срок договора и подобные действия не влекут за собой возражения арендодателя, то договор аренды считается вновь заключенным на прежних условиях на неопределенный срок.

**1.5 Содержание договора аренды**

Арендодатель обязан передать имущество вместе со всеми его принадлежностями и относящимися к нему документами, дать подробное описание этого имущества, отразить техническое состояние (наличие недостатков, неисправностей) (п.2 ст.611 ГК РФ). Если арендодатель является добросовестным, т.е. при передаче имущества арендатору он не знает о неисправностях объекта, то арендатор может требовать у арендодателя безвозмездного устранения недостатков по основаниям п.1 ст.613 ГК РФ. Недостатки арендуемого объекта создают препятствия пользования им. В подобных случаях ГК РФ наделяет арендатора правом выбора между соразмерным уменьшением арендной платы, возмещением своих расходов на устранение недостатков имущества, досрочным расторжением договора.

Закон позволяет арендатору самостоятельно ликвидировать недостатки арендного объекта, а затем удержать сумму понесенных для этого расходов из арендной платы. Для этого необходимо в письменной форме уведомить арендодателя, незамедлительная обязанность которого заключается в предоставлении арендатору аналогичного имущества или в безвозмездном устранении неисправностей. Если же удовлетворение требований арендатора или удержание арендной платы не покрывает причиненных арендатору убытков, он вправе требовать у арендодателя возмещения непокрытой части убытков.

Однако арендодатель несет ответственность не за все недостатки передаваемого в аренду имущества. Так, он не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, которые были им оговорены при заключении договора аренды или были заранее известны арендатору, либо должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора или передачи имущества в аренду (п.2 ст.612 ГК РФ). Риск обнаружения таких недостатков в процессе использования имущества ложится на арендатора.

Арендодатель обязан предупредить арендатора обо всех правах третьих лиц на передаваемое имущество. Передача имущества в аренду не является основанием для прекращения или изменения прав третьих лиц на это имущество (ст.613 ГК РФ). Известны такие права третьих лиц на имущество, как сервитут, право залога и т.д. Таким образом, если собственник здания заключил, например, с банковской организацией договор залога определенного имущества данного здания (например, оборудования) для обеспечения исполнения обязательств, то при передаче здания в аренду у банковской организации вследствие неисполнения перед ней обязанности собственника здания возникнет право удовлетворения из стоимости заложенного имущества. Это право за банковской организацией будет сохраняться.

После того как передача объектов состоялась, арендатор обязан пользоваться имуществом строго в соответствии с условиями заключенного договора (ст.615 ГК РФ). В случае, если такие условия не оговорены, то имущество используется в соответствии с его назначением, т.е. на основе общих условий возможной эксплуатации арендуемого имущества. Так, если при аренде недвижимого имущества для офисных целей арендатор использует его в качестве жилого или производственного цеха, этот факт может служить основанием для досрочного расторжения договора и возмещения убытков по требованию арендодателя (п.3 ст.615 ГК РФ). В некоторых случаях договором сразу определяется целевое назначение имущества, например по договору проката имущество передается арендатору и должно использоваться только в потребительских целях.

Возможности использования арендатором арендуемого имущества достаточно объемны. Арендатор может как непосредственно использовать имущество, так и с согласия арендодателя имеет право на следующие действия в отношении арендуемого имущества:

* Сдавать в субаренду (поднаем);
* Передавать свои права и обязанности по договору третьим лицам (перенаем);
* Предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование;
* Отдавать арендные права в залог;
* Вносить арендные права в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества и общества или паевого взноса в производственный кооператив.

Во всех этих случаях возможного пользования арендатором имущества ответственным по договору аренды перед арендодателем остается арендатор.

Первоначально арендатор должен дать согласие на предоставление арендатору определенных прав использования имущества. Это согласие может быть сразу предусмотрено в договоре или же в дополнительном соглашении к нему. Так, широкое распространение получил договор субаренды. Он признается производным от договора аренды, соответственно договор субаренды не может быть заключен на срок, превышающий срок договора аренды (п.2 ст.615 ГК РФ). Досрочное прекращение договора аренды, выступающего в данном случае в качестве основного договора (ст.618 ГК РФ), или признание его ничтожности в соответствии со ст.618 ГК РФ влекут за собой прекращение договора субаренды или признание его ничтожности.

Субарендатор имеет право на заключение договора аренды на имущество, находящееся в его пользовании по договору субаренды. Он может быть заключен в пределах оставшегося срок субаренды на условиях, соответствующих условиям прекращенного договора аренды. Законодатель защищает добросовестного арендатора при досрочном прекращении договора аренды, позволяя ему заключить самостоятельный договор аренды. По договору субаренды арендатор обязуется предоставить субарендатору имущество, полученное ранее им по договору аренды, за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. По этому договору арендатор не может передать больше прав по владению и пользованию, чем имеет сам в соответствии с положениями договора аренды. Арендодателем в договоре субаренды выступает арендатор по основному договору. Субарендатор выступает в качестве арендатора.

Наличие договора субаренды не изменяет обязанности арендатора выполнять условия, предусмотренные основным договором аренды с арендодателем. Возможны случаи, когда при заключении договора аренды транспортного средства ГК РФ предусматривает право арендатора без согласия арендодателя сдавать транспортное средство в субаренду. Однако в соответствии с п.1 ст.638 ГК РФ договором аренды могут быть предусмотрены иные положения по вопросу субаренды транспортного средства. Это могут быть запрет или какие-либо иные ограничения на подобные действия арендатора (п.1 ст.638, п.1 ст.647 ГК РФ). В процессе эксплуатации транспортного средства арендатор вправе без согласия арендодателя заключать от своего имени договоры перевозки и иные договоры, если они не противоречат основным условиям договора аренды или практическому назначению транспортного средства (п.2 ст.638 ГК РФ).

Арендодатель производит капитальный ремонт переданного в аренду имущества за свой счет (ст.616 ГК РФ). Законом, правовыми актами или договором может быть установлено иное. Под капитальным ремонтом подразумевается комплексное исправление повреждений объекта, вплоть до полной замены всех изношенных частей. Проведение капитального ремонта не должно вести к изменению технологического или служебного назначения объекта. Это означает, что не должны придаваться новые качества, характеристики. Так, капитальный ремонт зданий и сооружений подразумевает смену изношенных конструкций (опор мостов, несущих стен и т.д.). При капитальном ремонте транспортных средств производится их полная разборка, замена всех изношенных деталей, т.е. основательное обновление.

Работы же по текущему, систематическому предохранению арендуемых объектов от их преждевременного износа, соответственно поддержанию в рабочем состоянии представляет собой текущий ремонт. Он лежит на арендаторе, если иное не вытекает из положений договора. Арендатор также обязан нести расходы на содержание имущества в должном виде.

Таким образом, капитальный ремонт имущества лежит на арендодателе, а текущий – на арендаторе.

Порядок распределения обязанностей между арендатором и арендодателем по содержанию объектов аренды определен ГК РФ и самим договором. Общие правила об обязанностях сторон установлены ГК РФ. Они действуют в том случае, когда договор аренды не предусматривает иные условия, которые могут быть установлены. Это означает, что нормы, регулирующие обязанности сторон договора аренды, носят диспозитивный характер (т.е. нет властного, одностороннего предписания правил распределения обязанностей). Однако к определенным видам договора аренды ГК РФ применяет строгие, императивные нормы. Так, ст.634 ГК РФ закрепляет за арендодателем обязанность осуществлять текущий ремонт транспортного средства с экипажем, в то время как текущий ремонт арендованного транспортного средства без экипажа должен осуществляться арендатором. По договору проката проведение капитального ремонта имущества всегда является обязанностью арендодателя (п.1 ст.631 ГК РФ).

Срок проведения капитального ремонта должен быть определен договором аренды. Если это условие не оговорено, то срок должен быть разумным. Если капитальный ремонт требует неотложного устранения, арендодатель должен провести его без промедления. При определении понятия «разумный срок» следует опираться на обычай делового оборота, т.е. на своеобразное правило обычного применения сроков осуществления капитального ремонта, не закрепленное в законе.

Улучшение арендованного имущества может лежать как на арендодателе, так и арендаторе. По характеру преобразований необходимо различать отделимые и неотделимые улучшения арендованного имущества. Неотделимыми являются улучшения, которые не отделимы от объекты без причинения ему вреда. Отделимыми признаются улучшения, которые можно отделить от объекта без причинения повреждений объекту аренды.

Произведенные арендатором отделимые улучшения арендованного имущества являются его собственностью (п.1 ст.623 ГК РФ). По соглашению сторон отделимые улучшения могут быть переданы арендодателю с возмещением из стоимости либо без такового.

Неотделимые улучшения всегда остаются у арендодателя, они связаны с объектом навсегда. В случае, когда неотделимые улучшения были произведены с согласия арендодателя, арендатор может требовать от него возмещения их стоимости. Согласие арендодателя должно быть обязательно в письменной форме. Если арендатор улучшил качественные характеристики объекта, не уведомив об этом арендодателя, требовать возмещения понесенных расходов он не вправе, если иное не установлено договором аренды. Норма ст.624 ГК РФ предусматривает возможность выкупа арендованного имущества. В законе или в договоре аренды может быть предусмотрено, что арендованное имущество переходит в собственность арендатора по истечении срока аренды или до его истечения при условии внесения арендатором всей выкупной цены. Таким образом, срок договора аренды может быть прекращен. Кстати, именно выкуп сданного в аренду имущества государственных или муниципальных предприятий является одним из способов приватизации: эти правоотношения регулируются Законом о приватизации государственного и муниципального имущества. Условие о выкупе арендованного имущества может быть также предусмотрено дополнительным соглашением сторон. При этом ранее выплаченная арендная плата может быть зачтена в выкупную цену.

## 1.6 Арендная плата

Порядок, условия, сроки внесения арендной платы определяются договором (п.1 ст.614 ГК РФ). В случае, когда договором эти условия не оговорены, считается, что установлены сроки и условия, обычно применяемые при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах. В ГК РФ предусмотрено несколько разновидностей арендной платы. Это могут быть и определенные платежи, например предоставление каких-либо работ, услуг, имущества. Разные виды арендной платы могут сочетаться между собой, например деньги и услуги.

Арендная плата устанавливается за все арендуемое имущество в целом или отдельно по каждой из его составных частей в виде:

* Твердых денежных платежей, вносимых периодически или единовременно
* Установленной доли полученных в результате использования арендованного имущества продукции, плодов или доходов
* Предоставления арендатором определенных услуг
* Передачи арендатором арендодателю обусловленной договором вещи в собственность или в аренду
* Возложения на арендатора обусловленных договором затрат на улучшение арендованного имущества (п.2 ст.614 ГК РФ).

Самым же распространенным видом арендной платы является плата в определенных суммах. Для некоторых видов договора аренды арендная плата устанавливается только в этом виде (например, по договору проката).

Арендная плата может быть установлена только в национальной валюте, т.е. в рублях. В Конституции РФ (ст.75) закреплено, что защита и обеспечение устойчивости рубля – основная функция Банка России, которую он осуществляет независимо от других органов государственной власти.

Сторонами договора может быть предусмотрено, что арендная плата подлежит внесению в рублях в сумме эквивалентной определенной сумме иностранной валюты или в определенных денежных единицах, по курсу Банка России на день реализации платежа. При этом колебания курса, ставки или коэффициента не расценивается как изменение арендной платы. Она является зафиксированной в строгой форме.

Возможны ситуации, когда размер арендной платы в договоре не предусмотрен. Но целесообразней отражать это условие в договоре, так как его отсутствие может стать причиной спора не только между участниками правоотношения, но и с налоговыми органами или бухгалтерией.

Сроки внесения арендной платы определяются сторонами самостоятельно. На практике обычно арендная плата вносится арендатором ежемесячно, ежеквартально либо один раз в год. В договоре могут быть оговорены отсрочка платежа или предварительные платежи. Арендная плата осуществляется также перечислением денежных средств на расчетный счет арендодателя. Размер арендной платы может меняться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не более одного раз в год.

## 1.7 Прекращение договора аренды

Общие положения об аренде также закрепляют нормы, регулирующие стадию прекращения договора аренды. При изменении участников правоотношения договор может оставаться в силе. Законодатель четко определяет, что переход права собственности на сданное в аренду имущество не влечет прекращения или изменения договора аренды. Арендные правоотношения не прекращаются, просто имеет место правопреемство – правовое замещение. В случае смерти гражданина, арендующего недвижимое имущество, его права и обязанности по договору переходят к наследнику (п.2 ст.617 ГК РФ). Естественно договором может быть предусмотрено иное. Этой нормой защищаются права наследников арендатора.

Арендодатель не имеет права отказать арендатору во вступлении в договор на оставшийся срок его действия, за исключением случаев, когда заключение договора было обусловлено личными качествами арендатора. В случае заявления о своих правах нескольких наследников вопрос решается либо по соглашению сторон, либо в судебном порядке. Статья 619 ГК РФ определяет следующие основания, согласно которым арендодатель имеет право в одностороннем порядке требовать досрочного расторжения договора, а именно:

* Использование имущества с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями;
* Существенное ухудшение имущества;
* Неуплата более двух раз подряд по истечении установленного договором срока арендного платежа;
* Уклонение от осуществления капитального ремонта имущества в установленные сроки, а при их отсутствии в договоре – в разумные сроки в тех случаях, когда законодательством, иными нормативными правовыми актами производство капитального ремонта является обязанностью арендатора.

Этот перечень не является закрытым, так как в договоре аренды могут быть указаны иные основания досрочного прекращения (расторжения) договора аренды.

Для реализации своего права арендодатель должен обратиться с иском в суд. Однако в целях защиты интересов арендатора предусмотрен досудебный порядок урегулирования разногласий. Законодатель находится на защите интересов арендатора. Он обязывает арендодателя сначала письменно предупредить арендатора о необходимости исполнить свои обязательства в разумный срок. И если арендодателем не были предприняты подобные действия, то и суд не правомочен рассматривать поданное исковое заявление со стороны арендодателя.

Арендатор, в свою очередь, имеет право на досрочное расторжение договора аренды, когда:

* Арендодатель не предоставляет имущество в пользование арендатору либо создает препятствия пользованию имуществом в соответствии с условиями договора или назначением имущества;
* Переданное арендатору имущество имеет препятствующие пользованию недостатки, которые не были оговорены договором, не были известны арендатору и не должны были быть обнаружены им во время осмотра имущества или проверке его исправности при заключении договора;
* Арендодатель не производит капитальный ремонт имущества в установленные договором аренды сроки, а при их отсутствии в договоре – в разумные сроки;
* Имущество в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования (имеются в виду случайные обстоятельства и обстоятельства непреодолимой силы).

Этот перечень также не является исчерпывающим. Его всегда можно дополнить, но, как в случае с арендодателем, нельзя ограничивать в договоре. На арендаторе также лежит обязанность предварительно направить арендодателю письменное предупреждение с требованием устранить допущенные нарушения. После этого в силу бездействия (неполучение ответа в указанный в предложении срок) арендодателя договор аренды по требованию арендатора расторгаются в судебном порядке.

Договор аренды прекращает свое действие по истечении срока аренды. В случае, если в договоре срок аренды не был указан, то каждая сторона имеет право отказаться от исполнения договора. Для этого необходимо предупредить об этом другую сторону за один месяц. При аренде недвижимого имущества этот срок продлевается до трех месяцев. За участниками арендных правоотношений сохраняется право установления иного срока уведомления о прекращении договора.

В соответствии с п.1 ст.450 ГК РФ расторжение договора аренды возможно в любое время при наличии согласия обеих сторон. Расторжение договора аренды при отсутствии взаимного согласия возможно только при неполучении ответа в срок, указанный в предложении, а при его отсутствии – в 30-дневный срок. С прекращением срока действия договора арендатор обязуется вернуть арендодателю имущество. Это обязательный пункт соглашения, и его предписание должно быть исполнено независимо от оснований прекращения договора. Имущество должно быть возвращено в том состоянии, в котором арендатор его получил, с учетом нормального износа, или в состоянии, обусловленном договором. Соответственно по договору аренды передается имущество без передачи права собственности на него.

Если арендатор несвоевременно возвратит арендованное имущество, арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки. Это не означает продления срок договора аренды, если до окончания его течения арендодатель уведомил арендатора о намерении не возобновлять договор. В случае, когда полученная арендная плата не покрывает причиненных арендодателю убытков, он может потребовать также их возмещения.

**2. Отдельные виды договоров аренды**

**2.1 Договор проката**

Договор проката регулируется не только нормами ГК РФ, но и ФЗ «О защите прав потребителей» лишь в том случае, если арендатором является физическое лицо – гражданин. По договору проката арендодатель, осуществляющий сдачу имущества в аренду в качестве постоянной предпринимательской деятельности, обязуется доставить арендатору движимое имущество за плату во временное владение и пользование.

Основной признак договора проката – арендодатель всегда должен являться предпринимателем. Это означает, он осуществляет сдачу имущества в аренду в качестве постоянной предпринимательской деятельности. Арендодателем может быть как коммерческая организация, так и индивидуальный предприниматель. В то же время объектом арендных отношений договора проката всегда должны быть движимые вещи. Как правило, они передаются арендатору для потребительских целей, но в договоре может быть предусмотрено иное.

Договор проката является разновидностью договора аренды, и поэтому к отношениям по прокату применяются общие положения договора аренды. Однако специальными нормами может быть установлено иное. Так, п.2 ст.626 ГК РФ предусматривает, что договор проката должен быть заключен в письменной форме, т.е. необходимо наличие письменного документа, выражающего содержание условий договора.

Договор является публичным: он обращен к неопределенному кругу лиц. Это означает, что каждый дееспособный гражданин, достигший возраста 18 лет, имеет право вступать в отношения, регулируемые договором проката. Коммерческая организация или индивидуальный предприниматель, заключающие с гражданами договор проката, не вправе оказывать предпочтение одному лицу перед другими в отношении заключения публичного договора. Исключения составляют случаи, прямо закрепленные законом. Условия договора (например, о цене) должны быть равными для всех потребителей. Однако законом и иными правовыми актами могут устанавливаться определенного вида льготы для отдельных категорий граждан. Необоснованный отказ от заключения договора проката не допускается. Он заключается на срок не более одного года.

Правила о возобновлении договора аренды на неопределенный срок и о преимущественном праве арендатора на возобн⠙вление договора аренды к договору проката не применяются (ст.627 ГК РФ). Арендатор имеет право отказаться от договора проката в любое время, письменно предупредив об этом арендодателя не менее чем за 10 дней.

Арендодатель при передаче имущества обязан в присутствии арендатора проверить исправность сдаваемого в аренду имущества, а также ознакомить арендатора с правилами эксплуатации имущества либо выдать ему письменные инструкции о пользовании этим имуществом. Разъяснения арендодателя о правилах пользования движимой вещью должны быть достоверными, полными и доступными. Признак достоверности означает, что данные должны соответствовать действительности, полнота подразумевает совокупность информации, необходимой для использования, а доступность сведений заключается в предоставлении арендатору данных в понятной для понимания форме.

В соответствии со ст.629 ГК РФ при обнаружении арендатором недостатков сданного в аренду имущества, полностью или частично препятствующих пользованию им, арендодатель обязан безвозмездно устранить эти недостатки на месте либо произвести замену этого имущества другим аналогичным, находящимся в надлежащем состоянии. По общему правилу договора проката арендодатель должен заменить неисправное имущество в 10-дневный срок. Иной срок может быть оговорен в договоре проката. В случае, когда недостатки имущества явились следствием нарушения арендатором правил эксплуатации и содержания имущества, арендатор оплачивает арендодателю стоимость ремонта и транспортировки имущества. Причем не имеет значения, какого рода неисправности были причинены имуществу, и соответственно они должны быть устранены, так как пользование подразумевает временное удовлетворение различных потребностей полезными свойствами имущества.

Арендная плата по договору проката представляет собой всегда определенные в твердой сумме платежи. Они могут быть уплачены как единовременно, так и периодически. В случае досрочного возврата имущества арендатором арендодатель обязуется возвратить соответствующую часть полученной арендной платы, исчисляя ее со дня, следующего за днем фактического возврата вещи (имущества). Взыскание с арендатора задолженности по арендной плате производится в бесспорном порядке на основании исполнительной надписи нотариуса (п.3 ст.630 ГК РФ). Арендодатель обязан производить капитальный и текущий ремонт имущества.

Сдача в субаренду имущества, передача арендатором своих прав и обязанностей по договору проката другому лицу, предоставление этого имущества в безвозмездное пользование, залог арендных прав и внесение их в качестве имущественного вклада в хозяйственные товарищества и общества или паевого взноса в производственный кооператив гражданским законодательством не допускается.

**2.2 Договор аренды транспортных средств**

Аренда транспортных средств возможна как с предоставлением услуг по управлению и технической эксплуатации, так и без предоставления этих услуг. Предметом договора аренды могут быть только транспортные средства: автомобили, автобусы, вертолеты, самолеты, теплоходы и т.д. Этот вид договора аренды называется еще договором фрахтования на время. Договор аренды транспортного средства подразделяется на два вида с экипажем и без экипажа.

По договору аренды транспортного средства с экипажем арендодатель предоставляет арендатору транспортное средство за плату во временное владение и пользование и оказывает своими силами услуги по управлению им по его технической эксплуатации. Правила о возобновлении договора аренды на неопределенный срок и о преимущественном праве арендатора на заключение договора аренды на новый срок к этому виду договора не применяются. Для договора аренды транспортного средства с экипажем предусмотрена обязательная письменная форма (ст.633, 643 ГК РФ).

Арендатор вправе без согласия арендодателя сдавать арендованное имущество (транспортное средство) в субаренду (п.1 ст.638 ГК РФ), а также заключать с третьими лицами договоры перевозки и иные договоры. Для этого вида договора аренды характерно и то, что особенности аренды отдельных видов транспортных средств устанавливаются транспортными уставами и кодексами.

Арендодатель в течение всего срока договоры аренды транспортного средства с экипажем обязан поддерживать надлежащее состояние сданного имущества в аренду, включая осуществление текущего и капитального ремонта транспортного средства (ст.634 ГК РФ). Это положение подразумевает и предоставление необходимых принадлежностей, т.е. аренда транспортного средства с экипажем предполагает предоставление арендодателем арендатору за плату во временное владение и пользование транспортного средства и оказание услуг по управлению этим транспортным средством и его технической эксплуатации. Арендодатель обязуется обеспечивать нормальную и безопасную эксплуатацию в соответствии с целями аренды, указанными в договоре. Самим договором может быть предусмотрен более широкий круг услуг.

Состав и квалификация экипажа транспортного средства должны отвечать обязательным для сторон правилам. Если подобные правила договором не установлены, они должны отвечать требованиям обычной практики эксплуатации транспортного средства данного вида. Члены экипажа должны являться работниками арендодателя, подчиняющимися его распоряжениям по управлению и технической эксплуатации.

По общему правилу расходы по оплате услуг членов экипажа, а также на их содержание несет арендодатель, хотя договором может быть установлено иное. Так, достаточно важным моментом этого вида договора аренды является страхование транспортного средства. Как известно, страхование представляет собой отношения по защите имущественных интересов физических и юридических лиц при наступлении определенных событий (страховых случаев) за счет денежных средств, формируемых из уплачиваемых ими страховых взносов (страховых премий). Страховые организации должны иметь разрешение на занятие подобного вида деятельностью – лицензию. Обязанность страховать транспортное средство и ответственность за ущерб, который может быть причинен им или в связи с эксплуатацией, возлагаются на арендодателя. Но опять же договором аренды может быть предусмотрено иное.

Ответственность за вред, причиненный транспортным средством, несет арендодатель, причем не имеет значения, какой и чем именно ущерб был причинен. Арендодатель имеет право регрессного требования к арендатору о возмещении сумм, выплаченных третьим лицам. Для этого ему необходимо доказать, что вред возник вследствие вины арендатора. Обязанностями арендатора являются несение расходов, возникающих в связи с коммерческой эксплуатации транспортного средства (например, расходы на топливо), и возмещение арендодателю убытков в случае гибели или повреждения арендованного транспортного средства, если арендодатель докажет, что гибель или повреждения транспортного средства произошли по обстоятельствам, за которые арендатор отвечает в соответствии с законом или условиями договора.

По договору аренды транспортного средства без экипажа или без предоставления услуг по управлению и технической эксплуатации арендодатель предоставляет во временное пользование арендатору лишь транспортное средство. Предоставление услуг по данному договору исключается.

Арендатор в течение всего срока договора аренды обязан поддерживать надлежащее состояние арендованного транспортного средства, включая осуществление текущего и капитального ремонта (ст.644 ГК РФ). Арендатор самостоятельно осуществляет управление транспортным средством и его эксплуатацию, как коммерческую, так и техническую. В отличие от аренды транспортного средства с экипажем несет расходы на содержание транспортного средства. Арендатор обязуется страховать транспортное средство и свою ответственность (ст.646 ГК РФ).

Если иное не предусмотрено договором, арендатор вправе без согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду на условиях договора аренды транспортного средства с экипажем и без такового. Арендатор вправе без согласи арендодателя заключать с третьими лицами договоры перевозки и иные договоры, если они не противоречат целям использования транспортного средства или его назначению. Арендатор несет ответственность за вред, причиненный третьи лицам транспортным средством, его механизмом, устройствами, оборудованием.

Особенности аренды отдельных видов транспортных средств устанавливаются транспортными уставами и кодексами (ст.641, 649 ГК РФ), так как отдельные виды транспортных средств имеют свою специфику.

**2.3 Договор аренды зданий и сооружений**

Несмотря на то, что договору аренды зданий и сооружений посвящены всего лишь 6 статей (ст.650-656 ГК РФ), именно этот вид договора имеет ряд специальных правил, обусловленных присущими только подобного рода объектам определенными свойствами. Здания и сооружения являются объектами недвижимости. Они представляют собой технически весьма сложные, массивные и соответственно дорогостоящие предметы материального мира.

В письме Высшего арбитражного суда РФ от 01.06.2000г. № 53 «О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений» разъяснено, что договор аренды нежилых помещений, заключенный на срок менее года, государственной регистрации не требует. Этот вид договора аренды считается заключенным в соответствии с п.1 ст.433 ГК РФ, т.е. с момента получения лицом, направившим оферту, акцепта.

Договор аренды, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным только с момента такой регистрации.

Недвижимость неразделимо связана с землей. Соответственно в момент передачи в аренду недвижимого имущества должно передаваться право на часть земельного участка, которая занята объектом недвижимости и необходима для ее использования в соответствии с его назначением, т.е. для полноценного эксплуатирования. Аренда здания или сооружения, находящегося на земельном участке, не принадлежащем арендодателю на праве собственности, допускается без согласия собственника этого участка (п.3 ст.652 ГК РФ). Это правило применяется, если не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором с собственником земельного участка. Когда земельный участок, на котором находится арендованное здание или сооружение, продается третьему лицу, то за арендатором сохраняется право пользования частью земельного участка, которая занята зданием и необходима для его использования, на условиях, действовавших до продажи земельного участка (ст.653 ГК РФ).

Понятие «здание» заменило понятие «нежилое помещение» с введением в действие ч.2 ГК РФ. К зданиям (а в прошлом к нежилым помещениям) относятся объекты недвижимости, используемые для производственных, торговых, административных, учебных, научно-исследовательских и иных целей. Нежилое помещение может находиться в жилом доме. Чаще всего они занимают одни из первых этажей (магазины, парикмахерские, клиники и т.д.). Жилое помещение не может являться объектом этого вида договора аренды, поскольку помещения должны быть прежде всего непригодны для проживанию в них людей (процесс признания жилого помещения нежилым представляет собой довольно сложную процедуру).

В соответствии со ст.654 ГК РФ размер арендной платы является существенным условием договора аренды здания. При отсутствии согласованного сторонами в письменной форме условия о размере арендной платы договор аренды данного вида имущества считается незаключенным. К договору аренды здания не применяется общее правило, согласно которому в случае, когда в возмездном договоре цена не предусмотрена и не может быть определена исходя из условий договора, исполнение его должно быть оплачено по цене, установленной при сравнимых обстоятельствах и обычно взимается за аналогичные товары, работы и услуги. Возможно оформление договора аренды посредством почтовой, телеграфной или иной связи.

Срок действия договора для договора аренды здания или сооружения не является существенным условием и устанавливается, как правило, по соглашению сторон. Если срок не определен, то договор считается заключенным на неопределенный срок. В этом случае, каждая сторона вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за три месяца. В договоре может быть предусмотрен иной срок для предупреждения.

Договор аренды здания может быть расторгнут досрочно:

1. По соглашению сторон, в том числе при предоставлении арендатору другого здания;
2. При ликвидации организации-арендатора;
3. В судебном порядке при существенном нарушении условий договора.

Законодательство под существенным нарушением условий договора подразумевает такое нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

**2.4 Аренда предприятий**

Договор аренды предприятий – разновидность договора аренды недвижимости. Из самого названия договора следует, что его предметом является предприятие в целом как имущественный комплекс, который должен быть использован в предпринимательской деятельности. Помимо этого, в состав предприятия могут входить основные и оборотные средства, а также исключительные права, право требования и даже долговые обязательства.

В качестве основных средств предприятия принято классифицировать как раз здания, сооружения, земельные участки, оборудование. К оборотным средствам законом отнесены сырье, материалы, продукция. Исключительные права у каждого предприятия могут быть разные, но к основным исключительным правам относятся право на фирменное наименование, товарный знак, знак обслуживания.

По договору аренды предприятия как имущественного комплекса одна сторона (арендодатель) обязуется передать арендатору за плату во временное владение и пользование земельные участки, здания, сооружения и другие, входящие в состав предприятия основные и оборотные средства, а также исключительные права и долговые обязательства. Не могут передаваться лишь те права, которые были получены на основании разрешения (лицензии) на занятие определенным видом деятельности.

Арендодатель переводит все имеющиеся долги у предприятия на арендатора, при этом уведомление кредиторов со стороны арендодателя обязательно. Кредитор, не давший согласие на перевод долга, вправе в течение трех месяцев со дня получения уведомления потребовать прекращения или досрочного исполнения обязательств и возмещения причиненных этим убытков. Согласие кредитора должно быть выражено в письменной форме. Кредитор, который не был уведомлен об аренде предприятия, вправе предъявить те же требования в течение года с момента, когда он узнал или должен был узнать об аренде предприятия. Это означает, что с момента передачи предприятия в пользование арендатор несет солидарную ответственность с арендодателем по включенным в состав предприятия долгам, которые были переданы арендатору без согласия кредитора 9п.4 ст.657 ГК РФ). Субъектами по данному виду договора аренды являются предприниматели, а существенным условием договора, помимо предмета, является также размер арендной платы.

Договор аренды предприятия должен составляться в письменной форме в виде одного документа, подписанного сторонами (ст.658 ГК РФ). Договор аренды предприятия подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Несоблюдение же формы договора аренды предприятия влечет его недействительность.

Передача предприятия арендатору осуществляется по передаточному акту. Подготовка предприятия к передаче, включая составление и представление на подписание передаточного акта, является обязанностью арендодателя и осуществляется за его счет, если иное не предусмотрено договором аренды предприятия.

Арендатор вправе без согласия арендодателя продавать, обменивать, предоставлять во временное пользование либо взаймы материальные ценности, входящие в состав имущества арендованного предприятия, сдавать их в субаренду и передавать свои права и обязанности по договору аренды в отношении таких ценностей другому лицу при условий, что это не влечет уменьшения стоимости предприятия и не нарушает других положений договора аренды предприятия. Договором могут быть предусмотрены иные условия. Этот порядок не применяется в отношении земли и других природных ресурсов, а также в случаях, предусмотренных законом.

Арендатор вправе без согласия арендодателя вносить изменения в состав арендованного имущественного комплекса, проводить его реконструкцию, расширение, техническое перевооружение, увеличивающее его стоимость. И в этом случае сторонам может быть предусмотрено иное. Статья 661 ГК РФ закрепляет обязанности арендатора по содержанию предприятия и оплате расходов на его эксплуатацию. Арендатор предприятия обязан в течение всего срока действия договора аренды предприятия поддерживать предприятие в надлежащем техническом состоянии, в том числе осуществлять его текущий и капитальный ремонт. На арендатора возлагаются расходы, связанные с эксплуатацией арендованного предприятия, если иное не предусмотрено договором, а также с уплатой платежей по страхованию арендованного имущества.

Арендатор предприятия имеет право на возмещение ему стоимости неделимых улучшений арендованного имущества независимо от разрешения арендодателя на такие улучшения, если иное не предусмотрено договором. Арендодатель может быть освобожден судом от обязанности возместить арендатору стоимость таких улучшений, если докажет, что издержки арендатора на эти улучшения повышают стоимость арендованного имущества соразмерно улучшению его качества и (или) эксплуатационных свойств или при осуществлении таких улучшений были нарушены принципы добросовестности и разумности.

При прекращении договора аренды предприятия арендованный имущественный комплекс должен быть возвращен арендодателю с соблюдением правил, предусмотренных ст.656, 657 и 659 ГК РФ. Подготовка предприятия к передаче арендодателю, включая составление и представление на подпись передаточного акта, является в этом случае обязанностью арендатора и осуществляется за его счет. Опять же договором может быть предусмотрено иное.

Договор аренды предприятия во многом схож с договором аренды зданий и сооружений. Здесь также много диспозитивных норм, которые позволяют сторонам устанавливать пригодные для них условия. Однако некоторые их них являются обязательными, несоблюдение которых может повлечь за собой признания договора недействительным.

**2.5 Договор финансовой аренды (лизинг)**

Для некоторых предприятий вступление в арендные правоотношения является основным источником прибыли. Вследствие развития предпринимательской деятельности договор аренды претерпевает правовые новшества. Одним из них является договор финансовой аренды, называемый также договором лизинга.

Отношения между сторонам по договору финансовой аренды регулируются двумя основными документами – ГК РФ и ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)».

За лизингом признается совокупность экономических правоотношений, которые возникают вследствие реализации договора финансовой аренды, в том числе приобретения предмета договора. Непосредственно же сама лизинговая деятельность представляет собой разновидность инвестиционной деятельности по приобретению имущества и передаче его на основании договора финансовой аренды физическим и юридическим лицам за определенную плату.

По договору финансовой аренды одна сторона (арендатор) обязуется приобрести в собственность указанное арендатором имущество у определенного им продавца и предоставить арендатору это имущество за плату во временное владение и пользование. Выгодным для обеих сторон договор будет в том случае, когда сумма арендной платы будет близкой к стоимости передаваемого в аренду имущества. Договором может быть предусмотрено, что выбор продавца и приобретаемого имущества осуществляется арендодателем или переход арендованного нежилого помещения в собственность арендатора по истечении срока аренды или до истечения такового при условии внесения арендатором всей обусловленной договором выкупной цены.

Предмет договора финансовой аренды – любые непотребляемые вещи, используемые для предпринимательской деятельности, за исключением земельных участков и других природных объектов (ст.666 ГК РФ). Предметом договора финансовой аренды могут быть предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средств и др. движимое и недвижимое имущество, которое будет использоваться в предпринимательской деятельности. Передаваться это имущество может и физическим, и юридическим лицам.

Договор финансовой аренды имеет специфический состав субъектов-участников. Их трое: продавец, арендодатель и арендатор. Все три субъекта связаны правоотношениями, причем арендодатель имеет деловые отношения прежде всего с продавцом, а затем с арендатором (лизингополучателем). Продавец и арендатор в договорных отношениях не состоят, однако за арендатором сохраняется право предъявить непосредственно продавцу имущества требования, вытекающие из договора купли-продажи заключенного между продавцом и арендодателем. Требования могут носить разный характер, например, в отношении качества и комплектности имущества, сроков его поставки, а также в других случаях ненадлежащего исполнения продавцом обязательства договора.

Арендатор имеет права и исполняет обязанности покупателя. Это означает, что арендатор признается субъектом договора купли-продажи. Арендатор не может без согласия арендодателя расторгнуть договора купли-продажи. Оба субъекта договора непосредственно аренды выступают как солидарные кредиторы. По общему правилу арендодатель не отвечает перед арендатором за выполнение продавцом требований, вытекающих из договора купли-продажи, за исключением случаев, когда ответственность за выбор продавца лежит на арендодателе. Арендатор вправе по своему выбору предъявить требования, вытекающие из договора купли-продажи как непосредственно продавцу, так и㧎арендодателю, которые несут солидарную ответственность.

В начале вступления в правоотношения подобного характера арендодатель, приобретая имущество для арендатора, должен уведомить продавца о том, что имущество предназначено для передачи его в аренду определенному лицу. Это требование императивно: продавец должен знать о возлагающейся на него ответственности. Что же касается риска случайной гибели имущества или его случайной порчи, то он переходит к арендатору в момент передачи ему арендованного имущества. Однако договором финансовой аренды может быть предусмотрено иное.

Договор финансовой аренды может быть долгосрочным (срок – более 3 лет), среднесрочным (от 1,5 до 3 лет) и краткосрочным (до 1,5 лет).

Законодательством предусмотрены следующие виды лизинга:

1. Финансовый – предмет договора выбирает лизингополучатель, а покупает его лизингодатель; по истечении срока договора предмет лизинга переходит в собственность лизингополучателя.
2. Оперативный – предмет договора финансовой аренды при его покупке выбирает лизингодатель, право собственности у лизингополучателя не возникает, уступка им своих прав третьему лицу не допускается.
3. Возвратный – собственник имущества продает его лизинговой компании на условии, что последняя будет сдавать его в аренду только ему.

**Заключение**

Таким образом, все правовые отношения, возникающие в процессе реализации договора аренды, относятся главным образом к отношениям пользования (извлечения полезных свойств) имуществом. За редким исключением договор содержит нормы, закрепляющие право арендатора на переход арендованного ранее имущества в собственность.

Цель договора аренды – обеспечить передачу имущества во временное пользование. В этом заинтересованы обе стороны договора. Арендатор, как правило, нуждается в имуществе временно либо не имеет возможности или желания приобрести его в собственность (например, высокой продажной цены). Арендодателю же передаваемое имущество не нужно или он преследует цель извлечения прибыли из его передачи во временное пользование другому лицу. Отказываясь от права пользования вещью, арендодатель передает его арендатору на возмездной основе. Последний признак позволяет отличать аренду от безвозмездного пользования имуществом (ссуды). Арендодатель, оставаясь собственником нанятого имущества, сохраняет право распоряжения им. Он может произвести его отчуждение или изъять его из владения и пользования арендатора в случаях и порядке, предусмотренных законом или договором.

Охарактеризовать договор аренды можно следующим образом: консенсуальный, взаимный, возмездный. Консенсуальный этот договор потому, что считается заключенным с момента достижения согласия между сторонами. Согласием считается подписание договора. Этим договор аренды отличается от реальных договоров (например, договора дарения), которые под моментом своего заключения подразумевают реальную передачу вещи. Взаимным этот договор классифицируется потому, что стороны обладают взаимными правами и обязанностями. Договор аренды также признается возмездным, так как одной из основных обязанностей арендатора признается своевременное внесение арендной платы за пользование имуществом.

Основным источником норм, регулирующих договор аренды в России, является ГК РФ. Глава 34 Кодекса закрепляет общие положения об аренде (ст.606-625) и специальные нормы отдельных видов договоров аренды (ст.625-670). В случае отдельных правоотношений, связанных с арендой транспортных средств, автомобилей, а также зданий и сооружений, нормы могут быть урегулированы иными нормативными правовыми актами, например, указами Президента РФ, постановлениями Правительства РФ, федеральными законами, иными кодексами, положениями транспортных уставов. Так, арендные правоотношения транспортных средств регулируются исключительно нормами транспортных уставов. Земельным кодексом РФ урегулированы нормы аренды земельных участков, соответственно Лесным кодексом РФ – аренда лесных участков. Таким образом, нормы, регулирующие арендн埜е правоотношения, представляют собой в достаточной степени несистематизированный комплекс правил, центральным источником которого является ГК РФ.

В ГК РФ предусмотрено только пять видов договоров аренды: прокат, аренда транспортных средств, аренда зданий и сооружений, аренда предприятий и финансовая аренда (лизинг). Фактически же их можно выделить гораздо больше, и зачастую на практике субъекты оформляют арендные правоотношения различными договорами.

Договор аренды отнесен к числу гражданско-правовых договоров, носящих диспозитивный характер. Однако это не означает, что стороны должны халатно относиться к составлению и процессу реализации договора аренды. Судебная практика показывает, что любая нечеткая формулировка условия договора влечет за собой его возможное двоякое толкование. Именно для этого некоторые общие положения о договоре аренды носят императивный характер (срок договора проката, обязательная письменная форма договора для юридических лиц).

**Литература**

1. Конституция Российской Федерации от 12.12.1993.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации части 1, 2 и 3 № 51-ФЗ от 30.11.1994, № 14-ФЗ от 26.01.1996, № 146-ФЗ от 26.11.2001.
3. Гражданский процессуальный кодекс РФ от 14.11.2002 № 138-ФЗ.
4. Федеральный закон от 29 октября 1998 г. N 164-ФЗ "О финансовой аренде (лизинге)".
5. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".
6. Федеральный закон от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей».
7. Кодекс внутреннего водного транспорта РФ от 7 марта 2001 г. N 24-ФЗ.
8. Кодекс торгового мореплавания Российской Федерации от 30 апреля 1999 г. N 81-ФЗ.
9. Воздушный кодекс РФ от 19 марта 1997 г. N 60-ФЗ.
10. Устав автомобильного транспорта РСФСР, утв. постановлением СМ РСФСР от 8 января 1969 г. N 12.
11. Беседин Д.Р., Горелова Т.В., Нарежный В.В. Сборник типовых договоров с комментариями. - "Издательский Дом "Главбух", 2003 г.
12. Кабалкин А. Договор проката // "Российская юстиция", N 6, июнь 2000г.
13. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй (под ред. Т.Е.Абовой и А.Ю.Кабалкина) - М.: Юрайт-Издат, 2004г.
14. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ (постатейный) под ред. О.Н.Садикова - М.: Юридическая фирма Контракт; Инфра - М, 1998г.
15. Красноперова О.А. Арендные отношения: гражданско-правовой аспект // "Гражданин и право", N 4, 5, июль - октябрь 2003 г.
16. Оглоблина О.М. Аренда и купля-продажа недвижимости: практическое пособие - М.: Юринформцентр, Издание г-на Тихомирова М.Ю., 2003
17. Степанов А. Договоры в хозяйственной деятельности предприятий // "Право и экономика", N 9, сентябрь 2004 г.
18. Тельгарин Р."О свободе заключения гражданско-правовых договоров в сфере предпринимательства" // "Российская юстиция", 1997, N 10
19. Титова Г. Договоры аренды // "Финансовая газета. Региональный выпуск", N 26, июнь 2002 г.
20. Украинский Р.В. Реализация товаров, работ, услуг и... предоставление имущества в пользование // "Законодательство", N 5, май 2004 г.