**ОГЛАВЛЕНИЕ**

ВВЕДЕНИЕ…………………………………………………………............3

1. ПОНЯТИЕ И ЭЛЕМЕНТЫ ДОГОВОРА АРЕНДЫ………………......5

1.1. Понятие договора аренды…………………………………………….. 5

1.2. Элементы договора аренды………………………………………...…7

2. СОДЕРЖАНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ………………………….…..11

2.1. Обязанности арендодателя………………………………………..…11

2.2. Обязанности арендатора………………………………………….…16

3. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ…………………………….22

ЗАКЛЮЧЕНИЕ……………………………………………………….…..25

ГЛОССАРИЙ…………………………………………………………..…26

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК……………………………….…28

ПРИЛОЖЕНИЕ

**ВВЕДЕНИЕ**

Договор аренды является классическим, традиционным для всех правовых систем. Он был закреплен во всех общесоюзных и российских кодифицированных источниках гражданского права. Согласно ст. 2, 3 Вводного закона с 1 марта 1996 г. утратили силу положения, регулирующие арендные отношения согласно ГК РСФСР, перестали применяться соответствующие положения Основ гражданского законодательства, а также Основы законодательства Союза ССР и союзных республик об аренде от 23.11.89 № 810-1.

Договор аренды входит в группу договоров, регулирующих отношения по передаче имущества во временное пользование. В отличие от договоров по передаче имущества в собственность договор аренды не влечет смены титула собственника, а, следовательно, в экономическом смысле он оформляет такие отношения товарообмена, при которых товаром является не вещь, а право пользования ею. Имущество по данному договору может передаваться арендатору только в пользование или в пользование и во владение одновременно. В первом случае арендатор не приобретает титула владельца арендованного имущества, а во втором он становится его титульным (законным) владельцем со всеми вытекающими правовыми последствиями. Эти последствия предопределяются вещно-правовыми качествами категории владения, позволяющими распространить на обязательственные по своей юридической природе арендные отношения владельческую защиту в силу положений ст. 305 ГК.

Передача имущества только в пользование возможна в том случае, если пользование осуществляется в таких условиях, которые позволяют арендодателю сохранять постоянный контроль за арендованным имуществом; например, пользование движимым имуществом осуществляется в его помещении.

Законодательное определение договора позволяет использовать любой из двух предложенных законодателем терминов – «аренда» или «имущественный наем», исходя из традиционной для российского законодательства их синонимичности. В то же время необходимо иметь в виду, что термин «наем» используется для обозначения иного вида договоров по передаче имущества в пользование, например договора найма жилого помещения, которые не входят в группу арендных договоров. Таким образом, термин «наем» имеет узкое значение, когда применяется в качестве синонима договора аренды, и широкое – когда обозначает иные виды договоров по передаче имущества в пользование. В силу этого общие положения об аренде не распространяются на такие иные виды договоров.

В то же время общие нормы об аренде, содержащиеся в § 1 гл. 34, применяются к регулированию всех видов аренды, поскольку иное не предусмотрено специальными нормами, содержащимися в § 2-6 гл. 34 ГК.

Аренда имущества предполагает его использование (эксплуатацию) с учетом его потребительских качеств, как в предпринимательских, так и в не связанных с предпринимательской деятельностью целях. При этом наиболее ценным качеством имущества является его способность к приращению – естественному (в форме плодов), искусственному (продукция), финансовому (деньги).

**1. ПОНЯТИЕ И ЭЛЕМЕНТЫ ДОГОВОРА АРЕНДЫ**

**1.1. Понятие договора аренды**

По договору аренды одна сторона (арендодатель) обязуется предоставить другой стороне (арендатору) имущество за тату во временное владение и пользование или во временное пользование (ст. 606 ГК).

Договор аренды является консенсуальным, взаимным и возмездным. Это один из классических видов договоров, чья история насчиты­вает многие тысячелетия, на протяжении которых они в основных своих чертах не изменились[[[1]](#footnote-1)].

Цель договора аренды – обеспечить передачу имущества во временное пользование. В этом заинтересованы обе стороны договора. Арендатор, как правило, нуждается в имуществе временно или не имеет возможности приобрести его в собственность. Арендодатель же преследует цель извлечения прибыли из передачи имущества во временное пользование другому лицу. Последний признак позволяет отличать договор аренды от других обязательств по передаче имущества в пользование, в частности, от договора безвозмездного пользования имуществом (договора ссуды).

Цели обеспечить передачу имущества во временное пользование служат многие права, закрепленные гражданским законодательством, причем как вещные, так и обязательственные.

Арендатору принадлежит право пользования арендованным имуществом. Это основное право арендатора, вытекающее из договора аренды. Соответственно договор аренды – одна из разновидностей договоров по передаче имущества в пользование.

Под пользованием понимается извлечение из вещи ее полезных свойств без изменения субстанции вещи, в том числе приобретение плодов и доходов. По общему правилу, плоды, продукция и доходы, полученные в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, поступают в собственность арендатора (ч. 2 ст. 606 ГК). Впрочем, законом, иным правовым актом или договором может быть установлено и иное правило (ст. 136 ГК), а именно, что плоды, продукция и доходы переходят в собственность арендодателя или третьего лица.

Право пользования арендованным имуществом может включать в качестве своего компонента и право выкупа этого имущества (ст. 624 ГК). В законе или договоре аренды может быть предусмотрено, что арендованное имущество переходит в собственность арендатора по истечении срока аренды или до его истечения при условии внесения арендатором всей обусловленной договором выкупной цены. Такой договор аренды включает некоторые элементы купли-продажи, однако не относится к числу смешанных. В отличие от купли-продажи при аренде с выкупом право собственности на арендованное имущество не может перейти к арендатору в момент заключения договора.

Право пользования арендатора пользуется вещно-правовой защитой и в этой плоскости приравнено к праву собственности и иным вещным правам (ст. 305 ГК). Однако такую защиту оно получает только тогда, когда арендатор наряду с правом пользования наделен и правом владения вещью (ч. 1 ст. 606 ГК). Такой арендатор защищается и от притязаний арендодателя как собственника арендованного имущества. Если же речь идет о «голом» праве пользования (без владения), то вещно-правовой защитой оно не пользуется.

Праву пользования арендатора присуще свойство следования за вещью. Переход права собственности (хозяйственного ведения, оперативного управления, пожизненного наследуемого владения) на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды (п. 1 ст. 617 ГК), т.е. договор аренды при смене арендодателя сохраняет силу. Правда, право пользования арендованным имуществом при смене арендатора сохраняется далеко не всегда (см. п. 2 ст. 617 ГК), но это не лишает данное право свойства следования.

Предоставление арендаторам вещно-правовой защиты и признание за правом пользования арендованным имуществом свойства следования дает известные основания отнести это право или его отдельные разновидности к числу вещных. Но в любом случае к числу вещных не может быть отнесено право пользования арендованным имуществом, не сопровождающееся владением им, поскольку такое право не пользуется вещно-правовой (абсолютной) защитой, необходимой с точки зрения п. 4 ст. 216 ГК.

**1.2. Элементы договора аренды**

К элементам договора аренды относятся стороны, предмет, форма и содержание.

Стороны договора – арендодатель и арендатор. По общему правилу, и в роли арендодателя, и в роли арендатора могут выступать любые субъекты гражданского права, как физические, так и юридические лица, а среди последних – коммерческие и некоммерческие организации, а также государство, национально-государственные, административно-территориальные и муниципальные образования. Только в некоторых видах договора аренды в роли арендодателя или арендатора должны выступать специальные субъекты.

Арендодатель – это собственник передаваемого в пользование имущества или лицо, уполномоченное законом или собственником сдавать имущество в аренду (ст. 608 ГК).

Сдача имущества в аренду – один из способов осуществления принадлежащего арендодателю правд собственности, а именно, входящего в его состав правомочия распоряжения имуществом. Что же касается обладателей иных вещных прав, то любое лицо, не являющееся собственником соответствующего имущества, должно иметь полномочия на сдачу этого имущества в аренду. Причем такие распорядительные полномочия должны быть основаны на законе или специальном волеизъявлении собственника. В частности, в роли арендодателей от имени РФ обычно выступают комитеты по управлению государственным имуществом. Их полномочия основаны на законе. Если же полномочие из закона не вытекает, арендодатель должен иметь специальное уполномочие собственника сдавать чужое имущество в аренду от своего имени. В частности, такое полномочие может вытекать из договора комиссии[[[2]](#footnote-2)].

Арендатор – это лицо, заинтересованное в получении имущества в пользование. Никаких специальных требований к нему закон, по общему правилу, не предъявляет.

Предмет договора – любая телесная непотребляемая вещь, поскольку она не теряет своих натуральных свойств в процессе использования. В частности, в качестве предмета договора аренды могут выступать земельные участки и другие обособленные природные объекты (например, участки леса или водные объекты), здания, сооружения и иные виды недвижимого имущества, предприятия и другие имущественные комплексы, оборудование, транспортные средства и иное движимое имущество.

Законом могут быть установлены виды имущества, сдача в аренду которого не допускается или ограничивается. Поскольку сдача в аренду – также элемент оборота, изъятые из оборота вещи сдаваться в аренду не могут, а ограниченные в обороте – сдаются при условии соблюдения установленных ограничений. Например, сдача и получение в аренду оружия возможны только для тех арендодателей и арендаторов, которые имеют соответствующие разрешения. Но ограничения могут устанавливаться и в отношении вещей, свободных в обороте, в зависимости, например, от их принадлежности определенным собственникам. Существенные ограничения установлены в отношении имущества, находящегося в государственной собственности. Все же остальные вещи могут сдаваться в аренду свободно.

В договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды (п. 3 ст. 607 ГК). Следовательно, предметом договора аренды может быть только индивидуально-определенная вещь. Этот вывод вытекает также из п. 3 ст. 611 ГК. Вещь, передаваемая в аренду, должна быть юридически незаменимой, ведь по окончании договора возврату подлежит та же вещь. Вещи, определяемые родовыми признаками, не могут составлять предмет договора аренды, поскольку относятся к юридически заменимым.

Форма договора аренды урегулирована в ст. 609 ГК. Помимо общих требований к форме всякого договора, законом для договора аренды установлены и специальные требования. Договор аренды на срок более года, а также, если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, независимо от срока должен быть заключен в простой письменной форме (п. 1 ст. 609 ГК). Договор на срок более года независимо от его суммы способен довольно серьезно ущемить имущественные интересы сторон, поэтому его содержание должно быть формализовано. Что же касается письменной формы договоров аренды, заключаемых с участием юридических лиц, то правило п. 1 ст. 609 ГК есть лишь конкретизация общего правила, закрепленного п. 1 ч. 1 ст. 161 ГК, которое в подобном повторении вовсе не нуждалось.

Содержание договора аренды образуют права и обязанности, которые изложены столь подробно, что требуют отдельного рассмотрения (см. § 2 настоящей главы).

Существенным условием договора аренды можно считать, пожалуй, только его предмет. В отношении него прямо сказано, что при отсутствии в договоре данных, позволяющих определить имущество, которое подлежит передаче в аренду, условие о предмете считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор – незаключенным (п 3 ст. 607 ГК).

Цена договора (арендная плата), как и срок, не относится к суще­ственным условиям. Если арендная плата договором не установлена, применяется обычная арендная плата (п. 3 ст. 424 ГК, п. 1 ст. 614 ГК). Что же касается срока, то договор аренды может быть заключен как на определенный (п. 1 ст. 610 ГК), так и на неопределенный срок (п. 2 той же статьи). Определенный срок должен быть установлен в договоре способами, предусмотренными ст. 190 ГК. Если срок аренды в договоре не указан, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок. В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества — за три месяца. Законом или договором может быть установлен и иной срок для предупреждения о прекращении договора аренды, заключенного на неопределенный срок (абз. 2 п. 2 ст. 610 ГК)[[[3]](#footnote-3)].

Отказ от договора аренды, заключенного на неопределенный срок, является правом, а не обязанностью сторон. Если ни одна из сторон не заявляет об отказе от договора, последний может длиться сколь угодно долго, даже «вечно». Поэтому точнее вести речь о договоре аренды, заключенном не на неопределенный срок, а без указания срока, т. е. под отменительным условием расторжения договора по инициативе любой из сторон.

**2. СОДЕРЖАНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ**

**2.1. Обязанности арендодателя**

Арендодатель во исполнение заключенного договора обязан:

1) предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствую­щем условиям договора аренды и назначению имущества (п. 1 ст. 611 ГК). Состояние имущества, подлежащего передаче в аренду, должно быть определено договором аренды. Если этого не сделано, состояние имущества определяется его назначением, которое, в свою очередь, также может быть установлено договором или вытекать из целей, ради которых данное имущество обычно используется. Необычные требования к состоянию имущества, передаваемого в аренду, должны быть особо оговорены. Но в любом случае имущество должно быть передано без недостатков, в той или иной мере препятствующих его использованию по назначению.

Имущество сдается в аренду вместе со всеми его принадлежностями и относящимися к нему документами (техническим паспортом, сертификатом качества и т. п.), если иное не предусмотрено договором. Если такие принадлежности и документы не переданы, а без них арендатор не может пользоваться имуществом в соответствии с его назначением, либо в значительной мере лишается того, на что был вправе рассчитывать при заключении договора, он может потребовать предоставления ему арендодателем таких принадлежностей или документов, либо расторжения договора, а также возмещения убытков (п. 2 ст. 611 ГК).

Обязанность обеспечить надлежащее состояние имущества действует на протяжении всего срока аренды, хотя вещь и передается арендатору, как правило, вскоре после заключения договора.

Предоставление имущества в надлежащем состоянии означает, что оно передается свободным от недостатков, т. е. от таких его свойств, которые ухудшают его качество или, что одно и то же, представляют собой любые отступления от того состояния имущества, которое требуется в соответствии с договором аренды[[[4]](#footnote-4)].

Арендодатель отвечает за любые недостатки сданного в аренду имущества, независимо от того, препятствуют ли они использованию имущества полностью или только частично. В принципе, ответственность может наступить за самый незначительный недостаток. Ответственность не наступает лишь за те недостатки, которые:

а) оговорены арендодателем уже при заключении договора аренды (естественно, в той форме, в которую должен быть облечен договор);

б) заранее известны арендатору (который, к примеру, ранее арендовал то же имущество или знал о недостатках из средств массовой информации);

в) должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора или передаче имущества в аренду (явные недостатки).

Арендодатель отвечает только за те недостатки, которые имелись в арендованном имуществе до заключения договора аренды, а не возникли позднее.

Распространение начала риска на ответственность за недостатки передаваемого в аренду имущества можно объяснить тем, что арендодатель, как правило, является собственником соответствующего имущества и несет риск его случайной гибели или повреждения (ст. 211 ГК), в том числе и риск наличия в нем тех или иных недостатков.

При обнаружении в имуществе недостатков, за которые отвечает арендодатель, арендатор вправе по своему выбору:

а) потребовать от арендодателя либо безвозмездного устранения недостатков имущества, либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков имущества;

б) непосредственно удержать сумму понесенных им расходов на устранение данных недостатков из арендной платы, предварительно уведомив об этом арендодателя. В данном случае уведомление необходимо, чтобы арендодатель узнал о причинах, по которым арендная плата уплачивается ему не в полном размере;

в) потребовать досрочного расторжения договора.

Выбор арендатором одной из предоставленных ему возможностей осуществляется совершенно свободно и не связан с получением на то согласия арендодателя. Сроки соответствующих требований и уведомлений определяются по правилам ст. 314 ГК.

Арендодатель, извещенный о требованиях арендатора или о его намерении устранить недостатки имущества за счет арендодателя, может без промедления произвести замену предоставленного арендатору имущества другим аналогичным имуществом, находящимся в надлежащем состоянии, либо безвозмездно устранить недостатки имущества. Если арендатор требует досрочного расторжения договора, ему нельзя предложить произвести замену арендованного имущества. Реакция арендодателя на одно из требований арендатора, предусмотренных п. 1 ст. 612 ГК, должна соответствовать содержанию этого требования[[[5]](#footnote-5)].

Если удовлетворение требований арендатора или удержание им расходов на устранение недостатков из арендной платы не покрывает причиненных арендатору убытков, он вправе потребовать возмещения непокрытой части убытков. Такое возмещение будет необходимым в подавляющем большинстве случаев, когда производится замена арен­дованного имущества или устранение его недостатков, поскольку вещь хотя бы на короткий промежуток времени выбывает из пользования арендатора. Требование о возмещении убытков также неизбежно и при досрочном расторжении договора. Что же касается возмещения стоимости устранения недостатков за счет арендной платы или соразмерного уменьшения последней, то возмещения убытков можно потребовать лишь тогда, когда величина арендной платы недостаточна для покрытия убытков;

2) предупредить арендатора о всех правах третьих лиц на сдаваемое в аренду имущество (сервитуте, праве залога и т. п. – ч. 2 ст. 613 ГК). Передача имущества в аренду не является основанием для прекра­щения или изменения прав третьих лиц на это имущество (ч. 1 ст. 613 ГК). Такие права сохраняются и после заключения договора аренды в виде обременении. Причем подчас они могут быть довольно широкими по объему, например, право хозяйственного ведения или право оперативного управления. Естественно, в ряде случаев арендатор, знай он о правах третьих лиц, никогда не заключил бы договора аренды. Поэтому соблюдение арендодателем обязанности уведомить арендатора о правах третьих лиц необходимо для того, чтобы обеспечить спокойное пользование арендованным имуществом.

При неисполнении арендодателем обязанности уведомить аренда тора о правах третьих лиц на арендованное имущество арендатор вправе требовать уменьшения арендной платы либо расторжения договора и возмещения убытков. Уменьшение арендной платы должно быть соразмерно тому, насколько существование прав третьих лиц (их объем) ущемляет право пользования арендатора. Возмещение же убытков при расторжении договора аренды не зависит от вида и объема прав третьего лица на вещь;

3) производить за свой счет капитальный ремонт переданного в аренду имущества, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором аренды (п. 1 ст. 616 ГК).

Под капитальным ремонтом понимается такое восстановление основных частей (конструктивных элементов) арендованного имущества, без которого последнее нельзя использовать по назначению.

Срок проведения капитального ремонта должен быть установлен договором. Если этот срок не установлен или возникла неотложная необходимость в капитальном ремонте (например, внезапно обрушились перекрытия здания), он должен быть произведен в разумный срок[[[6]](#footnote-6)].

Ремонт должен производиться за счет арендодателя и его силами или силами привлеченных им лиц. Отношения сторон на время капитального ремонта должны быть урегулированы договором аренды. Последний, в частности, может установить обязанность арендатора приостановить или ограничить пользование арендованным имуществом во время капитального ремонта или его право потребовать от арендодателя предоставления на время ремонта аналогичного имущества.

Нарушение арендодателем обязанности по проведению капитального ремонта дает арендатору право по своему выбору:

а) произвести капитальный ремонт, предусмотренный договором или вызванный неотложной необходимостью, и взыскать с арендодателя стоимость ремонта или зачесть ее в счет арендной платы;

б) потребовать соответствующего уменьшения арендной платы;

в) потребовать досрочного расторжения договора и возмещения убытков.

Договором аренды любое из этих прав может быть исключено или ограничено;

4) возместить арендатору стоимость неотделимых улучшений, произведенных с согласия арендодателя и за счет арендатора, если иное не предусмотрено договором аренды (п. 2 ст. 624 ГК). Под неотделимыми понимаются такие улучшения, которые не могут быть отделены от арендованного имущества без причинения ему вреда. Поскольку закон не делает никаких оговорок о размере такого вреда, следует считать, что неотделимыми будут улучшения, отделить которые невоз­можно без причинения вещи вреда в любом размере.

Обязанности арендодателя предоставить имущество в надлежащем состоянии и предупредить арендатора о правах третьих лиц императивны. Обязанности же по производству капитального ремонта и возмещению арендатору стоимости неотделимых улучшений относятся к числу диспозитивных.

**2.2. Обязанности арендатора**

В соответствии с условиями заключенного договора арендатор обязан:

1) пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, то в соответствии с назначением имущества (п. 1 ст. 615 ГК). Арендатор должен использовать имущество сам. Если он допускает к пользованию третьих лиц без согласия арендодателя, он нарушает другую свою обязанность, предусмотренную п. 2 ст. 615 ГК. Назначение имущества должно быть определено договором. В противном случае имущество должно использоваться по своему обычному назначению, вытекающему из его существа;

2) своевременно вносить плату за пользование имуществом (п. 1 ст. 614 ГК). Размер, порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором. Установление этих характеристик арендной платы в законе, а тем более в подзаконном акте, ГК не предусматривает. Поэтому если размер, порядок, условия и сроки внесения арендной платы установлены каким-либо нормативным актом, договор аренды обязательно должен содержать ссылку на него. В противном случае эти характеристики арендной платы считаются не установленными договором. И тогда применяется правило, в соответствии с которым размер, порядок, условия и сроки внесения арендной платы устанавливаются такими же, какие обычно применялись бы при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах. Иными словами, речь идет о применении средних рыночных характеристик арендной платы. До тех пор пока судебная практика не выведет «обычные» порядок, условия и сроки уплаты арендной платы, можно руководствоваться теми правилами, которые установлены для сдачи в аренду государственного имущества (как наиболее распространенной на практике).

Стороны могут предусматривать в договоре аренды сочетание указанных форм арендной платы или иные формы оплаты аренды, допустим, в виде части прибыли арендатора от эксплуатации полученного в аренду имущественного комплекса[[[7]](#footnote-7)].

Если конкретная форма арендной платы договором не предусмотрена, арендная плата должна быть определена в твердой сумме, уплачиваемой однократно или периодически – в зависимости от срока договора аренды.

Если иное не предусмотрено договором аренды, размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год (п. 3 ст. 614 ГК). Законом могут быть предусмотрены иные минимальные сроки пере­смотра размера арендной платы для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества.

Арендатор имеет право потребовать соответственного уменьшения арендной платы, если в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, условия пользования, предусмотренные договором аренды, или состояние имущества существенно ухудшились (п. 4 ст. 614 ГК). Предоставление арендатору такого права связано с тем, что арендодатель как собственник имущества, переданного в аренду, несет риск его случайной гибели или повреждения. Ухудшение по случайным причинам состояния имущества, переданного внаем,— риск собственника. Что же касается ухудшения условий пользования, которые выступают как внешние по отношению к предмету договора аренды обстоятельства, то применительно к ним следует вести речь уже о риске случайной невозможности исполнения договора (ухудшения условий такого исполнения). Возложение на арендодателя еще и этого риска вполне логично, если помнить о его главной обязанности — предоставить имущество в пользование и обеспечить спокойное пользование им в течение всего срока договора[[[8]](#footnote-8)].

Уменьшения размера арендной платы можно потребовать не при всяком ухудшении условий пользования или состояния имущества, а лишь при существенном. Существенным должно быть признано такое ухудшение, при котором арендатор в значительной мере лишается того, на что был вправе рассчитывать при заключении договора аренды (п. 2 ст. 450 ГК);

3) при прекращении договора аренды вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором (ч. 1 ст. 622 ГК).

Требования к состоянию имущества, возвращаемого арендатором, такие же, как и к передаче имущества, арендодателем в соответствии с заключенным договором аренды (см. ст. 611 ГК, которая в данном случае может быть применена по аналогии). Следовательно, назначение возвращаемого арендованного имущества должно соответствовать условиям договора аренды и назначению такого имущества.

Вместе с имуществом арендодателю должны быть переданы все его принадлежности и относящиеся к нему документы, которые ранее были получены арендатором. Если без таких принадлежностей и документов использование имущества невозможно или арендодатель в значительной мере лишается того, на что был вправе рассчитывать при возврате имущества, обязанность арендатора по возврату имущества должна считаться невыполненной со всеми вытекающими отсюда последствиями (просрочка арендатора).

Состояние возвращаемого имущества может устанавливаться дого­вором. В договоре могут быть предусмотрены специальные требования к такому возврату, например, условие о том, что помещение подлежит возврату только после проведения в нем капитального ремонта. Если этого не сделано, имущество должно быть возвращено в том состоянии, в котором было получено, с учетом нормального износа. Под нормальным понимается износ, который арендованное имущество претерпело бы при обычном его использовании по тому назначению, которое определено договором, в течение срока действия последнего[[[9]](#footnote-9)].

Если арендатор не возвратил арендованное имущество или возвра­тил его несвоевременно, арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки. В случае, когда указанная плата не покрывает причиненных арендодателю убытков, он может потребовать их возмещения. Удобство данного правила состоит в том, что арендодателю при несвоевременном возврате арендованного имущества не нужно в подавляющем большинстве случаев доказывать размер понесенных им убытков, что подчас весьма непросто. Достаточно лишь потребовать внесения арендной платы за время просрочки. В случае, когда за несвоевременный возврат арендованного имущества договором предусмотрена неустойка, убытки могут быть взысканы сверх неустойки (штрафная неустойка), если иное не предусмотрено договором;

4) поддерживать арендованное имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества, если иное не установлено законом или договором аренды (п. 2 ст. 616 ГК).

Под текущим ремонтом понимается устранение недостатков имущества, не связанное с заменой основных (главных) составных частей (деталей, узлов, конструкций). Текущий ремонт в отличие от капитального, как правило, не увеличивает стоимость арендованного имущества и не устраняет его износ. В то же время непроведение текущего ремонта (как и капитального) делает невозможным или существенно затрудняет использование имущества по назначению.

От текущего ремонта следует отличать поддержание имущества в исправном состоянии, т.е. такое его обслуживание, которое позволяет использовать имущество в любой момент. Речь в данном случае должна идти о физической исправности арендованного имущества, которую можно поддерживать без прекращения его использования по назначению. Поддержание вещи в исправном состоянии обусловлено внутренними, присущими самой вещи (техническими) причинами. Так, арендованный автомобиль необходимо регулярно заправлять топливом;

5) без согласия арендодателя не сдавать арендованное имущество в субаренду, не передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), не передавать имущество в безвозмездное пользование, а также не отдавать арендные права в залог и не вносить их в качестве взноса в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено ГК, другим законом или иными правовыми актами (п. 2 ст. 615 ГК).

Все действия, которые перечислены выше, по существу, направлены на передачу другому лицу не только прав, но и обязанностей арендатора. Передача же обязанностей (или какой-то их части) требует обязательного согласия кредитора (п. 1 ст. 391 ГК), в роли которого выступает арендодатель. К тому же арендодателю далеко небезразлично, кому имущество или права на него могут быть переданы.

Согласие арендодателя может быть выражено различными способами – прямо в договоре аренды, в дополнительном соглашении к нему и даже в форме одностороннего действия (например, письменного разрешения). Арендодатель при даче такого согласия может определить объем подлежащих передаче арендных прав и обязанностей.

В случаях, указанных в п. 2 ст. 615 ГК, арендатору запрещено передавать другому лицу свои права полностью или частично. Полная передача прав имеет место при перенайме. В подобной ситуации в отношения с арендодателем вступает новый арендатор, старый же полностью из них выбывает и потому перестает нести перед арендодателем какую-либо ответственность.

Частичная передача арендатором своих прав имеет место во всех остальных случаях, причем объем передаваемых прав различен. Наименьший объем прав переходит к залогодержателю, который, по сути, приобретает лишь возможность распорядиться арендными правами в случае неисполнения обеспеченного залогом обязательства. Наибольший объем прав получают хозяйственные общества (товарищества) и производственные кооперативы, которым арендные права передаются в виде вкладов (паевых взносов), поскольку все обязанности, вытекающие из договора аренды, сохраняются за вкладчиками – арендаторами. Субаренда же (как и безвозмездное пользование) занимает промежуточное положение, поскольку к субарендатору переходят права арендатора, но в определенной части, при этом субарендатор несет перед арендатором еще и обязанности. Однако в любом случае, кроме перенайма, ответственным по договору перед арендодателем остается арендатор[[[10]](#footnote-10)].

**3. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ**

Прекращение договора аренды (в том числе его досрочное расторжение) производится по основаниям, предусмотренными главами 26 и 29 ГК, с учетом правил ст. 617, 619 и 620 ГК, частично изменяющих общий порядок, установленный для любых видов обязательств (договоров).

Смена собственника арендованного имущества не влечет прекращения договора аренды, даже если его заключение было обусловлено личными качествами арендатора (п. 1 ст. 617 ГК). В случае смерти арендодателя – физического лица договор аренды не прекращается. Права и обязанности арендодателя переходят к его наследникам.

В случае смерти гражданина, арендующего недвижимое имущество, его права и обязанности по договору аренды переходят к наследнику, если законом или договором не предусмотрено иное (п. 2 ст. 617 ГК). Арендодатель не вправе отказать такому наследнику во вступлении в договор на оставшийся срок его действия, за исключением случая, когда заключение договора было обусловлено личными качествами арендатора. Казалось бы, приведенная норма представляет собой конкретизацию общего правила ст. 418 ГК. Однако это не так. В ст. 418 ГК не содержится никаких оговорок о возможности ее изменения законом или договором. Между тем такая возможность применительно к договору аренды гражданином недвижимого имущества прямо закреплена. Это позволяет арендодателю вовсе исключить случаи сохранения такого договора аренды после смерти арендатора.

В отношении смерти арендатора движимого имущества сохраняют силу общие правила, установленные ст. 418 ГК, т.е. договор аренды, сохраняется, если только он не был неразрывно связан с личностью арендатора.

Что же касается ликвидации юридического лица – будь то арендо­датель или арендатор, договор аренды в этом случае безоговорочно прекращается (ст. 419 ГК).

По требованию арендодателя договор аренды может быть, досрочно расторгнут судом в случаях, когда арендатор:

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

1. существенно ухудшает арендованное имущество. Под существенным ухудшением арендованного имущества следует понимать такое изменение его качества, которое влечет за собой существенное нарушение условий договора в смысле п. 2 ст. 450 ГК;
2. более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату;

4) не производит капитального ремонта имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре – в разумные сроки в тех случаях, когда в соответствии с законом, иными правовыми актами или договором производство капитального ремонта является обязанностью арендатора. Невыполнение арендатором его обязанности производить текущий ремонт или нести расходы по содержанию арендованного имущества может быть основанием к досрочному расторжению договора только в случае, если в результате подобного бездействия арендатора происходит существенное ухудшение этого имущества[[[11]](#footnote-11)].

По требованию арендатора договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда:

1. арендодатель не предоставляет имущество в пользование арендатору либо создает препятствия пользованию имуществом в соответствии с условиями договора или назначением имущества. Создание препятствий пользованию имуществом может трактоваться довольно широко. К ним можно отнести любые случаи необеспечения спокойного пользования арендованным имуществом, в частности, непроведение арендодателем текущего ремонта или невыполнение им обязанности по содержанию имущества, когда такие обязанности возложены на него договором;
2. переданное арендатору имущество имеет препятствующие поль­зованию им недостатки, которые не были оговорены арендодателем при заключении договора, не были заранее известны арендатору и не должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора. Поскольку закон не требует, чтобы эти недостатки были существенными, договор аренды, может быть, расторгнут при наличии у арендованного имущества любых препятствующих пользованию недостатков;
3. арендодатель не производит являющийся его обязанностью капитальный ремонт имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре – в разумные сроки;
4. имущество в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, оказывается в состоянии, непригодном для использования. Досрочное расторжение договора по этому основанию производится независимо от того, виновен в том арендодатель или нет.

Договором аренды могут быть установлены и другие основания досрочного расторжения договора по требованию, как арендодателя, так и арендатора в соответствии с п. 2 ст. 450 ГК. Одновременно стороны в договоре аренды могут прямо исключить любое из оснований его досрочного расторжения по инициативе арендодателя или арендатора. Такая возможность вытекает из автономии их воли при определении условий договора, а также из того, что досрочное расторжение договора является их правом, а не обязанностью.

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Прекращение договора аренды в установленный им срок предоставляет арендатору преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок (ст. 621 ГК). Если иное не предусмотрено законом или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преиму­щественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок.

При заключении договора аренды на новый срок условия договора могут быть изменены по соглашению сторон. Если новые условия договора не устраивают арендатора, он теряет преимущественное право заключить договор на новый срок. Такой вывод вытекает из оговорки «при прочих равных условиях», которая используется в абз. 1 ст. 621 ГК. Понудить же арендодателя заключить договор на прежних или на каких-либо иных условиях арендатор не вправе.

Если арендодатель отказал арендатору в заключении договора на новый срок, но в течение года со дня истечения срока договора заключил договор аренды 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 аренды, либо только возмещения убытков.

Если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор аренды считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок (ст. 610 ГК). Срок уведомления арендатора о наличии у арендодателя возражений к продолжению договора должен быть предусмотрен в договоре. В противном случае он устанавливается в соответствии со ст. 314 ГК.

**ГЛОССАРИЙ**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Вещь | целостная и относительно устойчивая часть объективной действительности, обладающая определенностью, выраженной в структурных, функциональных, качественных и количественных характеристиках. | | |
| Гражданский оборот | гражданско-правовое выражение экономического оборота; переход имущества от одного лица к другому лицу на основе заключаемых участниками гражданского оборота сделок или в силу иных юридических фактов. | | |
| Договор | соглашение между двумя или большим числом лиц, направленное на установление, изменение или прекращение прав и обязанностей в отношениях между сторонами. | | |
| Договор аренды | договор между арендодателем и арендатором. Договор аренды содержит описание и стоимость арендуемого имущества, размер арендной платы, распределение обязанностей договаривающихся сторон по ремонту и восстановлению арендуемого имущества, обязанности арендатора по сохранению и возвращению имущества и условия его возможного выкупа арендатором. | | |
| Договорные санкции | | предусмотренные законодательством или торговым договором меры экономического воздействия в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий заключенного договора. | |
| Лизинг | | предпринимательская деятельность, приносящая доход за счет временной уступки собственником права исключительного пользования объектом собственности третьим лицам (лизингополучателем) за обусловленную плату. | |
| Нарушение условий договора | | право иска к стороне нарушившей условия договора, если это нарушение прямо или косвенно наносит ущерб другой стороне. | |
| Оборотоспособность | | | свойство объектов гражданских прав, заключающееся в возможности: отчуждения объекта по договору купли-продажи, мены или дарения либо перехода объекта от одного лица к другому лицу в порядке универсального правопреемства: в форме наследования или реорганизации юридического лица. |
| Объекты гражданских прав | | | материальные и нематериальные блага, по поводу которых возникают гражданские правоотношения. |
| Ограничение оборотоспособности | | | требование закона, согласно которому отдельные виды объектов гражданских прав могут: либо принадлежать только государственным организациям или только российским гражданам и юридическим лицам; либо находиться в обороте только по специальным разрешениям. |
| Соглашение | | | гражданское правоотношение, возникшее из договора. |

**БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК**

**Нормативные акты**

1. Конституция Российской Федерации от 12.12.1993 // Российская газета. №237. 1993. 25 декабря.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (Часть вторая) От 26.01.1996. № 14-ФЗ // Собрание Законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

**Научная литература**

1. Абрамов В.А. Сделки. Договоры. Обязательства. М., 2004.
2. Витрянский В.В. Договоры купли-продажи, мены, аренды, безвозмездного пользования, перевозки, транспортной экспедиции М., 1996.
3. Голованов Н.М. Гражданско-правовые договоры: курс лекций. СПб. 2002.
4. Гражданское право. Учебник. Часть II / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. М., 1999.
5. Гражданское право. Том II. Полутом I / Под ред. Е.А. Суханова. М. 2004.
6. Иоффе О.Г. Избранные труды по гражданскому праву. М., 1995.
7. Каменецкая М.С. Существенные нарушение договора контрагентом как основание его расторжения // Законодательство. 2004. № 10.
8. Комментарий к гражданскому кодексу Российской Федерации. Части второй / Под ред. Т.Е. Абовой, А.Ю. Кабалкина. М., 2004.
9. Комментарий к гражданскому кодексу Российской Федерации. Части второй (постатейный) / Под ред. О.Н. Садикова. М., 1998.
10. Садиков О.Н. Гражданское право России – обязательное право. М., 1997.
11. Украинский С.А. Аренда, предпринимательство, налоги // Законодательство. 2004. № 10.

**ПРИЛОЖЕНИЕ**

**Договор аренды вещей, предметов, иного имущества**

г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ "\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 200\_ г.

Арендодатель: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ,

действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ,

с одной стороны, и

Арендатор: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ,

действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ,

с другой стороны,

заключили Настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование следующее имущество: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2. Цель и порядок аренды

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3. Порядок передачи имущества в аренду

3.1. Указанное в п. 1 Настоящего Договора имущество должно быть

передано Арендодателем и принято Арендатором в течение \_\_\_\_\_\_\_\_ с

момента подписания Настоящего Договора.

3.2. Передача имущества в аренду осуществляется по акту передачи.

3.3. Стороны при передаче имущества обязаны проверить исправность арендуемого имущества, о чем в акте передачи должно быть указано.

4. Срок аренды

4.1. Имущество считается переданным Арендатору с момента подписания акта приемки.

4.2. Срок аренды составляет \_\_\_\_ лет с момента принятия арендуемого имущества по акту приемки.

4.3. Срок аренды может быть сокращен только по соглашению сторон.

5. Порядок расчетов

5.1. Арендная плата указана в п. 1 с учетом НДС.

5.2. Арендная плата уплачивается в безналичном порядке на расчетный счет Арендодателя не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ числа каждого месяца.

5.3. Арендатор обязан в течение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ с момента \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ перечислить арендную плату за \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ авансом.

5.4. Арендная плата по согласованию сторон может вноситься в натуральной или смешанной форме, продуктами питания, товарами, услугами.

6. Права и обязанности Арендодателя

6.1. Арендодатель имеет право осуществлять проверку порядка использования Арендатором арендуемого имущества в соответствии с условиями Настоящего Договора.

6.2. Капитальный ремонт имущества производится Арендодателем.

7. Права и обязанности Арендатора

7.1. Арендатор обязуется:

- использовать арендуемое имущество по его целевому назначению в соответствии с п. 2 Настоящего Договора;

- своевременно вносить арендные платежи;

- содержать арендуемое имущество в полной исправности;

- производить за свой счет и текущий ремонт арендуемого имущества;

- за свой счет устранять неисправности и поломки имущества.

7.2. Арендатор имеет право сдавать арендуемое имущество в субаренду с согласия Арендодателя.

8. Порядок возвращения имущества Арендодателю

8.1. По окончании срока аренды по Настоящему Договору Арендатор обязан в течение\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ возвратить арендуемое имущество Арендодателю по акту.

8.2. Арендованное имущество должно быть передано Арендодателю в исправном состоянии с учетом нормального износа.

8.3. В случае, когда Арендатор произвел за свой счет и с согласия Арендодателя улучшения, неотделимые без вреда для арендованного имущества, он \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (имеет, не имеет) право после прекращения Договора на возмещение стоимости этих улучшений.

9. Ответственность сторон

9.1. Арендатор несет следующую ответственность по Настоящему Договору:

- в случае просрочки в принятии арендуемого имущества пеня в размере от стоимости имущества за каждый день просрочки;

- в случае просрочки по уплате арендных платежей пеня в размере от суммы долга за каждый день просрочки;

- в случае нецелевого использования арендуемого имущества штраф в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от суммы Договора.

9.2. Арендодатель несет следующую ответственность по Настоящему Договору:

- в случае просрочки по сдаче арендуемого имущества Арендатору пеня в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от его договорной стоимости за каждый день просрочки.

10. Основания досрочного расторжения Настоящего Договора

10.1. Настоящий Договор расторжению в одностороннем порядке не подлежит, за исключением случаев, когда одна из сторон систематически нарушает условия Договора и свои обязательства.

10.2. Иные основания: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

11. Особые условия Настоящего Договора

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

12. Прочие условия

12.1. Настоящий Договор составлен в 2-х подлинных экземплярах, по одному для каждой из сторон.

12.2. В случаях, не предусмотренных Настоящим Договором, стороны руководствуются действующим гражданским законодательством.

12.3. Все исправления по тексту Настоящего Договора имеют юридическую силу только при взаимном их удостоверении представителями сторон в каждом отдельном случае.

13. Адреса и реквизиты сторон

13.1. Арендодатель

Почтовый адрес и индекс: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Телефон \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, телетайп \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , факс \_\_\_\_\_\_

Расчетный счет N \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в банке \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Корреспондентский счет: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ИНН\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

13.2. Арендатор

Почтовый адрес и индекс: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Телефон \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, телетайп \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , факс \_\_\_\_\_\_\_\_

Расчетный счет N \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в банке \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Корреспондентский счет: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , БИК \_\_\_\_\_\_\_\_

ИНН\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Арендодатель Арендатор

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

М.П. М.П.

1. Украинский С.А. Аренда, предпринимательство, налоги // Законодательство. 2004. № 10. С. 47. [↑](#footnote-ref-1)
2. Садиков О.Н. Гражданское право России – обязательное право. М., 1997. С. 214. [↑](#footnote-ref-2)
3. Витрянский В.В. Договоры купли-продажи, мены, аренды, безвозмездного пользования, перевозки, транспортной экспедиции М., 1996. С. 56. [↑](#footnote-ref-3)
4. Гражданское право. Том II. Полутом I / Под ред. Е.А. Суханова. М. 2004. С. 173. [↑](#footnote-ref-4)
5. Каменецкая М.С. Существенные нарушение договора контрагентом как основание его расторжения // Законодательство. 2004. № 10. С. 89. [↑](#footnote-ref-5)
6. Голованов Н.М. Гражданско-правовые договоры: курс лекций. СПб. 2002. С. 56. [↑](#footnote-ref-6)
7. Комментарий к гражданскому кодексу Российской Федерации. Части второй (постатейный) / Под ред. О.Н. Садикова. М., 1998. С. 341. [↑](#footnote-ref-7)
8. Абрамов В.А. Сделки. Договоры. Обязательства. М., 2004. С. 59. [↑](#footnote-ref-8)
9. Иоффе О.Г. Избранные труды по гражданскому праву. М., 1995. С. 59. [↑](#footnote-ref-9)
10. Гражданское право. Учебник. Часть II / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. М., 1999. С. 235. [↑](#footnote-ref-10)
11. Комментарий к гражданскому кодексу Российской Федерации. Части второй / Под ред. Т.Е. Абовой, А.Ю. Кабалкина. М., 2004. С. 215. [↑](#footnote-ref-11)