

## **Договоры на передачу имущества в пользование (ч.1).**

### **1. Общие положения о договоре аренды.**

Договор аренды (имущественного найма) — это соглашение, в силу которого арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование (ч. 1 ст. 606 ГК).

Аренда — одна из конструкций, призванных оформлять передачу в возмездное пользование индивидуально-определенных вещей без перехода права собственности. Значение аренды для разных право порядков зависит от места аренды в системе соответствующих конструкций. Например, по римскому праву договор найма создавал правоотношение только между нанимателем и наймодателем и не имел никакого правового эффекта для третьих лиц. Так, при продаже имущества права арендатора не сохранялись.

Исторически в современном российском право порядке сложилось так, что именно договор аренды стал основной формой передачи имущества в возмездное пользование для самых разных целей. Это, к примеру, и предоставление земельных участков для строительства, и долговременное пользование объектами недвижимости, и прокат снаряжения для занятий спортом. Поэтому по российскому гражданскому праву договор аренды создает не только относительное правоотношение между арендатором и арендодателем, но и абсолютное правоотношение между арендатором и третьими лицами («всяким и каждым», кто должен не препятствовать арендатору в осуществлении владения и пользования объектом аренды). Вместе с тем по целому ряду причин к отношениям по возмездному владению и пользованию жилыми помещениями нормы об аренде не применяются, за исключением случая, предусмотренного п. 2 ст. 671 ГК.

Признаки договора аренды.

Исходя из легального определения договор аренды является:

– консенсуальным, поскольку возникновение прав и обязанностей по договору связывается с достижением соглашения, а не с передачей имущества

арендатору;

- возмездным — в качестве аренды может быть квалифицирован только договор, который предполагает и передачу объекта аренды в интересах арендатора, а не, например, для обеспечения сохранности, и арендную плату;

- двусторонне обязывающим (взаимным), поскольку предполагает наличие прав и соответствующих им обязанностей у обеих сторон.

Аренда всегда предполагает временное пользование непотребляемыми (абз. 1 п. 1 ст. 607 ГК) и индивидуально-определенными вещами и имущественными комплексами. Арендатор должен вернуть не такое же имущество, а то же самое имущество.

Аренда может обременять право собственности, но не прекращает ни это право, ни иные права на соответствующий объект.

Виды договора аренды. Во-первых, все договоры аренды можно классифицировать на договоры аренды, регулируемые только общими правилами об аренде, и договоры аренды, регулируемые как общими, так и специальными нормами. При этом специальные нормы могут содержаться не только в ГК, но и в других нормативных актах (например, в ЗК, Лесном кодексе).

Типизацию специальных видов аренды осуществляет сам законодатель. Это не классификация, поскольку проводится по различным критериям. Так, выделение аренды зданий, сооружений, предприятий обусловлено спецификой объекта аренды, проката — спецификой и предмета, и субъектного состава, лизинга — прежде всего спецификой содержания.

Во-вторых, все договоры аренды можно классифицировать на договоры аренды имущества, находящегося в частной собственности, и договоры аренды государственного и муниципального имущества. Здесь законодатель не устанавливает какие-то особые договорные типы, но предусматривает определенные особенности правового регулирования договоров аренды любого имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в частности, необходимость заключения таких договоров на торгах и изъятия из данного правила.

В-третьих, из легального определения вытекает деление по объему прав арендатора на аренду, предполагающую возможность владеть и пользоваться объектом, и аренду, предполагающую возможность только пользоваться объектом. Ко второму виду относится, например, договор, по которому арендатор имеет право пользоваться не всей вещью, а только ее отдельной частью.

В-четвертых, в зависимости от наличия у арендатора возможности выкупить арендованное имущество договор имущественного найма можно подразделить на аренду с правом выкупа и аренду без права выкупа. По общему правилу любой договор аренды предполагается без права выкупа. Договор с правом выкупа имеет ряд особенностей, в частности он должен заключаться в форме, предусмотренной для купли-продажи соответствующего имущества.

Источники правового регулирования. Во-первых, ГК содержит общие положения о договоре аренды и специальные нормы об определенных типах договоров аренды.

Во-вторых, к договору аренды применимы общие положения ГК о договорах и об обязательствах, а также все положения общего характера (о сделках, об исковой давности и т.д.), если иное не установлено специальными нормами.

В-третьих, специальные нормы об определенных видах договоров устанавливаются в отдельных федеральных законах. При этом если ГК предполагает возможность установления особых правил об аренде иным законом, то приоритет должны иметь правила этого закона как специальные нормы. Если ГК не предусматривает такой возможности, то приоритет должны иметь правила ГК (абз. 2 п. 2 ст. 3 ГК).

В-четвертых, регулирование отдельных арендных отношений осуществляется подзаконными актами различного уровня.

Стороны договора аренды. Арендодатель (наймодатель) — это сторона договора аренды, на которую возлагается обязанность передать имущество арендатору.

Консенсуальная природа договора аренды предполагает возможность договориться об аренде вещи, которая на момент заключения договора вообще не существует либо не находится в собственности арендодателя. Статья 608 ГК, согласно которой право сдачи имущества в аренду принадлежит лишь собственнику, а также специально уполномоченным законом или собственником лицам, должна быть истолкована в том смысле, что обязаться передать имущество в пользование может любое лицо, а эффективно исполнить договор, осуществить передачу имущества, в результате которой возникнут права арендатора по владению и пользованию, — только собственник или уполномоченное собственником лицо. Однако в соответствии с правовой позицией, сформулированной ВАС РФ, само по себе отсутствие у арендодателя права сдавать имущество в аренду не освобождает арендатора от обязанности внести плату именно арендодателю.

Арендатор (наниматель) — это сторона договора аренды, которая в результате исполнения договора приобретает право владеть и пользоваться (или пользоваться), а в ряде случаев и распоряжаться объектом аренды, а также принимает на себя обязанность перед арендатором вносить арендную плату и возвратить арендованное имущество.

Арендатором по общему правилу может быть любое лицо с учетом общих положений о правосубъектности.

Условия договора аренды.

Единственным существенным условием договора аренды является условие о предмете, т.е. описание имущества, передаваемого в аренду.

В договоре аренды необходимо указать данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче (п. 3 ст. 607 ГК). Однако даже если предмет не описан должным образом, но передан арендатору, договор

считается заключенным. Все остальные условия, даже очень важные (о размере арендной платы, о сроке владения и пользования и т.д.), являются восполнимыми.

Предметом договора аренды могут быть:

1. Индивидуально-определенные непотребляемые вещи.
2. Имущественные комплексы, в частности предприятие (в силу прямого указания закона), единый недвижимый комплекс (ст. 133.1 ГК). Однако следует учитывать, что общего определения имущественного комплекса не существует. Многие имущественные комплексы по разным причинам не могут быть предметом аренды, например, наследство.

Условие о сроке договора аренды. Стороны могут согласовать любой срок аренды, определив его календарной датой, истечением периода времени или указанием на событие, которое должно неизбежно наступить (ст. 190 ГК). При этом законом могут устанавливаться предельные сроки для особых видов аренды. Если стороны согласуют срок, превышающий предельный, договор будет считаться заключенным на предельный срок.

Если срок аренды сторонами не определен, то применяется диспозитивное правило п. 2 ст. 610 ГК, согласно которому договор считается заключенным на неопределенный срок, т.е. с возможностью для любой стороны в любой момент в одностороннем порядке отказаться от договора. Нередко стороны прямо указывают в договоре аренды, что он заключен на неопределенный срок.

Последствия истечения срока аренды. Если истекает предельный срок аренды, установленный законом, то договор в любом случае прекращается.

Условие об арендной плате. Допускается как денежная, так и неденежная форма арендной платы (предоставление услуг арендатором, предоставление определенной части плодов от использования арендованной вещи и т.п.), а также сочетание данных форм.

Форма договора аренды. Законодатель не предусматривает каких-либо специальных требований к форме договора аренды движимого имущества, заключенного на срок не более года между физическими лицами. Это

представляется справедливым и для соответствующих договоров, заключенных на неопределенный срок.

Простая письменная форма обязательна для договоров аренды, которые:

- 1) заключаются на срок более одного года; или
- 2) независимо от срока, если хотя бы одной из сторон является юридическое лицо.

Несоблюдение письменной формы аренды в указанных случаях по общему правилу недействительности договора не влечет, применяются общие последствия несоблюдения письменной формы сделки.

Права и обязанности.

Относительные.

1. Обязанность арендодателя предоставить имущество и соответствующее право требования арендатора.

Имущество должно быть предоставлено в состоянии, соответствующем нормальному хозяйственному назначению, без скрытых недостатков, не обремененное правами третьих лиц, со всеми необходимыми принадлежностями и документами. Соответствующие правила диспозитивны. Договором аренды могут быть предусмотрены как дополнительные требования к арендованному имуществу (например, предоставление не только принадлежностей, но и запасных частей), так и оговорены недостатки, обременения, согласовано отсутствие принадлежностей.

2. Обязанность арендатора пользоваться имуществом в соответствии с назначением имущества, если иное не установлено договором, и соответствующее право требования арендодателя.

В этой обязанности проявляется «относительная» сторона пользования арендодателем имущества. Арендатор обязан соблюдать те пределы пользования, которые обозначены в договоре или следуют из назначения имущества, за это он отвечает перед арендодателем.

3. Обязанность арендатора своевременно вносить арендную плату и соответствующее право требования арендодателя.

В зависимости от формы арендной платы, установленной договором, надлежащим исполнением данной обязанности могут быть действия по передаче денег, по оказанию услуг, выполнению работ и т.д. Наиболее распространенной формой арендной платы является денежная. Из этого следует исходить и при установлении содержания обязанности арендатора в случае, если договор аренды не содержит условия об арендной плате.

Арендная плата подлежит уплате за период с момента передачи имущества арендатору до момента возвращения вещи арендодателю, включая и время просрочки возврата арендованного имущества. При этом по общему правилу не важно, осуществляет ли арендатор в данный период пользование имуществом или не осуществляет. Однако если пользование не осуществляется по вине арендодателя или по обстоятельствам случайным, которые не связаны с личностью арендатора, то арендная плата за соответствующий период, когда право пользования не осуществилось, не должна взиматься.

4. Обязанность арендодателя производить капитальный ремонт, обязанность арендатора поддерживать имущество в исправном состоянии, производить текущий ремонт, нести расходы на содержание и соответствующие им права требования.

Стороны могут договориться и об ином распределении данных обязанностей.

5. Обязанность арендатора вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором, и соответствующее право требования арендодателя.

Под нормальным износом следует понимать такой износ, которому подверглось бы соответствующее имущество при использовании любым разумным и добросовестным арендатором по назначению в соответствии с условиями договора.

Абсолютные.

1. Права арендатора владеть и пользоваться (или только пользоваться)

имуществом, а в ряде случаев распоряжаться им обладают следующими чертами:

- они связывают не только арендодателя, но и всех третьих лиц, которые обязаны воздерживаться от действий, препятствующих осуществлению прав арендатора, т.е. являются элементами абсолютного правоотношения;
- они реализуются не посредством действий арендодателя (обязанного лица), а посредством действий арендатора (управомоченного лица);
- они защищаются против всякого и каждого, кто их нарушит, а не только против арендодателя, в частности арендатор может предъявлять виндикационный и негаторный иски (ст. 305 ГК), но только в случае, если имущество ему было передано арендодателем;
- они в ряде случаев могут следовать за вещью, например, сохраняться при смене собственника вещи.

Наличие перечисленных свойств дает ряду авторов возможность говорить о наличии вещных правомочий или вещных элементов у обязательственного в целом права аренды. Другие авторы приводят аренду как типичный пример обязательственных правоотношений. Есть и точка зрения, согласно которой право арендатора является вещным.

Представляется, что в тех случаях, когда право арендатора обладает свойством следования, т.е. обременяет вещь, ему присущи признаки ограниченного вещного права. Однако в целом правоотношение аренды должно характеризоваться как обязательство.

Правомочие владения может и не предоставляться арендатору. Договор может предусматривать ограничения права владения. Например, имущество передается арендатору, но собственник сохраняет возможность доступа к нему.

Наличие у арендатора права пользоваться объектом аренды является существенным признаком аренды. Если договор такого права не предоставляет, он не может считаться арендой.

Данное правомочие, так же как право владения, имеет срочный характер, в остальном его содержание такое же, как и соответствующее правомочие собственника, если иное не установлено договором аренды. Представляется, что

ограничения правомочия пользования во всяком случае должны допускать возможность эксплуатации объекта аренды в соответствии с нормальным назначением или назначением, указанным в договоре.

Правомочие распоряжения. Арендатор в весьма ограниченных пределах наделяется отдельными элементами права распоряжения объектом аренды (стороны могут договориться и об отсутствии у арендатора таких прав), в частности:

- арендатор вправе с согласия арендодателя передавать имущество в субаренду, безвозмездное пользование. Причем согласие может иметь и общий характер. Например, в договоре аренды может быть указано, что арендатор вправе сдавать имущество в субаренду или безвозмездное пользование любому лицу.

Договор субаренды представляет собой соглашение, в силу которого одна сторона (арендатор) обязуется передать арендуемое ею имущество во владение и пользование или только пользование другой стороне (субарендатору) за плату.

Данный договор необходимо рассматривать как разновидность аренды, к нему применимы все правила об аренде соответствующего вида имущества. В частности, это строго возмездный договор. Вместе с тем он носит производный характер от основного договора аренды. Само его существование зависит от основного договора. Срок субаренды не может превышать срок аренды, недействительность или прекращение аренды влечет по общему правилу недействительность или прекращение субаренды. Вместе с тем в случае досрочного прекращения аренды субарендатор приобретает особое право по отношению к арендодателю на заключение с ним договора аренды на соответствующее имущество в пределах оставшегося срока субаренды на условиях, соответствующих условиям прекращенного договора аренды;

- арендатор вправе с согласия арендодателя отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив. За действия лиц, которые в результате таких сделок получают право владения и

пользования объектом аренды, перед арендодателем отвечает арендатор.

Права на улучшения арендованного имущества, плоды, продукцию и доходы являются абсолютными. Однако некоторые права сторон, возникающие в связи с производением улучшений, являются относительными.

Отделимые улучшения — это вещи, имеющие вспомогательное назначение, т.е. предназначенные для использования вместе с арендованным объектом, которые могут быть отделены от данного объекта без причинения вреда последнему. Отделимые улучшения по общему правилу принадлежат той стороне, которая их произвела. Можно договориться и об ином.

Неотделимыми называют такие улучшения, которые, соединяясь с объектом аренды, становятся его частью так, что их выделение или в принципе невозможно, или приведет к разрушению соответствующего объекта или причинению ему вреда. Собственником «улучшенного» объекта аренды продолжает быть арендодатель. Арендатор приобретает относительное право требования возмещения стоимости неотделимых улучшений после прекращения договора аренды, но только в случае, если улучшения производились с согласия арендодателя. Данное правило диспозитивно.

Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью. Данное правило сформулировано как императивное, однако законодатель допускает установление в качестве формы арендной платы доли в полученных плодах, продукции и доходах. В этом случае арендодатель вправе требовать передачи ему части плодов, продукции и доходов.

Преимущественное право арендатора на заключение договора аренды на новый срок. Данное право является относительным.

Арендатор по истечении срока аренды обязан вернуть арендованное имущество и не вправе требовать заключения договора на новый срок.

Суть преимущественного права состоит в том, что арендодатель, если решит сдавать имущество в аренду на новый срок, должен оказать предпочтение арендатору, надлежащим образом исполнявшему свои обязанности.

Данная обязанность возникает при соблюдении следующих условий:

- 1) арендатор в разумный срок до окончания договора (или в срок, указанный в договоре) уведомил арендодателя о желании заключить договор на новый срок;
- 2) арендатор выражает согласие заключить договор на тех условиях, на которых договор готов заключить арендодатель;
- 3) не прошел год с момента истечения срока договора аренды.

Последствия нарушения, особенности изменения и прекращения договора аренды.

Общие последствия нарушения обязательств, применимые к аренде:

- возможность потребовать исполнения обязанности в натуре, отобрания вещи у должника. В частности, предусмотрена в качестве последствия нарушения обязанности по передаче объекта аренды арендатору, обязанности по предоставлению принадлежностей и документов, обязанности по возврату арендованного имущества;
- возможность потребовать возмещения убытков предусматривается либо предполагается практически за любые нарушения договора аренды, в том числе в сочетании с иными последствиями.

Особые последствия:

- наличие у объекта аренды скрытых существенных недостатков, не указанных в договоре аренды, дает арендатору право потребовать безвозмездного устранения недостатков, либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения расходов на устранение недостатков (эти расходы можно удержать из арендной платы с предварительным уведомлением арендодателя, что представляет собой разновидность зачета (ст. 410 ГК)), либо досрочного расторжения договора. Независимо от избранного арендатором способа защиты у арендодателя сохраняется право без промедления произвести замену имущества другим, находящимся в надлежащем состоянии, либо безвозмездно устранить недостатки;
- наличие прав третьих лиц, неизвестных арендатору, дает право

последнему потребовать соразмерного уменьшения арендной платы либо расторжения договора и возмещения убытков;

– существенное нарушение арендатором сроков внесения арендной платы дает арендодателю право потребовать досрочного внесения арендной платы в указанный арендодателем срок, но не более чем за два срока подряд;

– неисполнение обязанности возвратить арендованное имущество дает арендодателю право потребовать внесения арендной платы за весь период просрочки, даже если размер платы будет превышать размер убытков, право требовать возмещения убытков, не покрытых арендной платой. Договорная неустойка за неисполнение данной обязанности по умолчанию считается штрафной, а не зачетной, как по общему правилу ст. 394 ГК;

– последствия нарушения преимущественного права арендатора на заключение договора. Нарушением преимущественного права считается заключение нового договора аренды с иным арендодателем.

Арендатор в этом случае вправе по своему выбору потребовать в суде перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору и возмещения убытков либо только возмещения убытков.

Представляется, что «перевод» прав и обязанностей не влечет прекращения нового договора аренды. Арендодатель отвечает перед новым арендатором за невозможность исполнить надлежащим образом обязанность предоставить объект аренды в пользование.

Особенности изменения договора аренды.

Законодатель устанавливает общее диспозитивное ограничение на изменение размера арендной платы — не чаще одного раза в год. При этом если договором установлена возможность одностороннего изменения арендной платы и арендодатель злоупотребляет такой возможностью, то арендная плата взыскивается за соответствующий период в сумме, не превышающей средние рыночные ставки

Основанием для уменьшения арендной платы в судебном порядке по требованию арендатора является существенное ухудшение условий пользования

или состояния арендованного имущества, за которое арендатор не отвечает. Причем это может быть и случайное ухудшение имущества. Данное право императивно, иное может быть предусмотрено только законом.

Арендатор вправе с согласия арендодателя передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем). Перенаем является частным случаем передачи договора (ст. 392.3 ГК). Соответственно, к данной сделке применяются правила об уступке требования и о переводе долга.

Если арендатор продолжает пользоваться имуществом по истечении срока аренды, а арендодатель не возражает против этого, договор в силу прямого указания закона считается измененным — заключенным на неопределенный срок.

Основания расторжения договора в судебном порядке. Общим основанием для такого расторжения является существенное нарушение договора (п. 2 ст. 450 ГК). Законодатель в ряде случаев прямо указывает, какие нарушения дают право потребовать расторжения договора, т.е. какие нарушения всегда предполагаются существенными. Однако это не означает, что иные нарушения договора аренды не могут служить основанием для иска о расторжении договора, если они являются существенными.

Законодатель прямо указывает на следующие основания для расторжения договора в судебном порядке:

- 1) арендодатель не предоставляет в срок объект аренды либо создает препятствия пользованию;
- 2) арендодатель не предоставляет принадлежности и документы в отношении арендованного имущества, а без них арендатор либо вообще не может пользоваться объектом аренды, либо в значительной степени лишается того, на что был вправе рассчитывать при заключении договора, например пользование объектом аренды сопровождается существенными сложностями;
- 3) арендодатель предоставил имущество со скрытыми недостатками, полностью или частично препятствующими пользованию им;
- 4) арендодатель предоставил имущество, обремененное правами

третьих лиц, о которых арендатору не было известно;

5) арендодатель не производит капитальный ремонт;

6) объект аренды в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает (как по вине арендодателя, так и вследствие обстоятельств, за которые ни одна сторона не отвечает), становится непригодным для использования;

7) арендатор пользуется имуществом не в соответствии с его назначением или с условиями договора (нарушения должны быть существенными либо неоднократными), существенно ухудшает имущество (нарушения должны быть существенными либо неоднократными);

8) арендатор более двух раз подряд по истечении срока не вносит арендную плату;

9) арендатор не производит капитальный ремонт, хотя такая обязанность возложена на арендатора.

Законодатель установил, что арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок. Соответствующей оговорки для арендатора не предусмотрено.

Основания для одностороннего отказа от договора аренды. Закон устанавливает возможность немотивированного одностороннего отказа от договора аренды, заключенного на неопределенный срок, для любой стороны. Для этого лишь нужно предупредить другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимости — за три месяца. Законом или договором могут быть предусмотрены и иные сроки для уведомления, как увеличенные, так и сокращенные. При этом полностью исключить договором возможность одностороннего отказа от такой аренды нельзя.

## 2. Прокат.

Договор проката — это такой договор аренды, в силу которого арендодатель, осуществляющий сдачу имущества в аренду в качестве постоянной предпринимательской деятельности, обязуется предоставить арендатору движимое имущество за плату во временное владение и пользование.

Нормы о прокате (ст. 626—631 ГК) рассчитаны прежде всего на потребительские отношения, хотя не исключается и применение соответствующих правил, когда имущество предоставляется не потребителю. Вместе с тем возможность применения закона о защите прав потребителей к договору проката является спорной.

Квалифицирующими для договора проката являются специфические признаки арендодателя и предмета договора.

Арендодателем по договору проката может быть только лицо, осуществляющее постоянную предпринимательскую деятельность по сдаче движимых вещей в аренду.

Предмет договора проката — это движимые, непотребляемые, индивидуально-определенные вещи. Причем это должна быть именно такая вещь, сдачу которой в аренду на постоянной основе осуществляет арендодатель. Прокат всегда предполагает предоставление арендатору права владения вещью.

Договор проката является публичным, он достаточно часто может иметь признаки договора присоединения.

Установлено требование о письменной форме любого договора проката, но не под страхом недействительности.

Предельный срок договора проката — до одного года.

Арендная плата может устанавливаться только в форме определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно.

Особенности прав и обязанностей, а также последствий их нарушения:

1) поскольку договор рассчитан на потребительские отношения, на арендодателя императивно возлагаются обязанности по проверке исправности

имущества и предоставлению информации о нем, по замене имущества или устранению недостатков в 10-дневный срок, по капитальному и текущему ремонту;

2) арендатор не обладает какими-либо правами по распоряжению объектом аренды (субаренда, перенаем и т.п.);

3) арендная плата подлежит уплате за период с момента получения арендованной вещи арендатором по день фактического возврата имущества (включительно), даже если возврат осуществляется исключительно по инициативе арендатора.

Особенности изменения и расторжения:

1) не применяются правила о возобновлении договора на неопределенный срок, т.е. истечение срока проката влечет его прекращение;

2) арендатор наделен безусловным правом на односторонний отказ от договора с предупреждением арендодателя за 10 дней.

### 3. Аренда транспортных средств.

Договор аренды транспортного средства — это соглашение, по которому арендодатель предоставляет арендатору транспортное средство за плату во временное владение и пользование с оказанием своими силами услуги по управлению и технической эксплуатации (аренда транспортного средства с экипажем, фрахтование на время) или без оказания таких услуг (аренда транспортного средства без экипажа) (ст. 632 и 642 ГК).

Правовое регулирование соответствующих отношений осуществляется ГК (ст. 632—649), а также транспортными уставами и кодексами.

Квалифицирующим признаком данного договора является предмет. Представляется, что таковым может считаться только индивидуально-определенная вещь, специально предназначенная для перевозки грузов, пассажиров, багажа.

Данный договор сконструирован законодателем как реальный.

Конструкция договора аренды транспортного средства не предполагает возможности так называемой пользовательской аренды, без передачи транспортного средства во владение.

Законодатель конструирует два вида договора аренды транспортного средства: с экипажем и без экипажа.

Общие черты договоров аренды транспортных средств:

- 1) установлена обязательная письменная форма, но не под страхом недействительности;
- 2) даже если соответствующее транспортное средство является недвижимостью в силу закона, правила о регистрации договора аренды не применяются;
- 3) арендатор в любом случае, если иное не определено договором, несет расходы по коммерческой эксплуатации транспортного средства (на оплату топлива, материалов, сборов);
- 4) арендатору предоставлено право передавать транспортное средство в субаренду, если договором не установлено иное, а также императивно

разрешено заключать договоры перевозки и другие договоры, лишь бы это не противоречило назначению транспортного средства или целям его использования, указанным в договоре;

5) у арендатора отсутствует преимущественное право на заключение договора на новый срок;

б) договоры аренды транспортных средств не возобновляются на неопределенный срок в случае, если по истечении срока арендатор продолжит пользоваться транспортным средством.

Особенности аренды с экипажем:

1) арендодатель обязан не только предоставить транспортное средство, но и оказывать услуги по его управлению и технической эксплуатации. При этом, исходя из п. 1 ст. 635 ГК, детально описывать эти услуги в договоре не обязательно. Они должны быть оказаны в таком объеме, чтобы была обеспечена нормальная и безопасная эксплуатация транспортного средства в соответствии с целями аренды. Соответственно, именно на арендодателя возложены выполнение требований к составу экипажа, его квалификации и, если стороны не договорились об ином, расходы по оплате услуг членов экипажа. Обязанности поддерживать надлежащее состояние транспортного средства, включая текущий и капитальный ремонт, предоставлять необходимые принадлежности императивно закреплены за арендодателем;

2) расходы на обязательное страхование, связанное с эксплуатацией транспортного средства, диспозитивно возложены на арендодателя;

3) при отсутствии специальных указаний закона или договора все риски, связанные с гибелью или повреждением транспортного средства, несет арендодатель;

4) деликтную ответственность за вред, причиненный третьим лицам с использованием транспортного средства, несет арендодатель, однако он имеет право предъявить регрессное требование, если докажет, что вред причинен по вине арендатора, например вследствие неисполнения обязанности по несению расходов по коммерческой эксплуатации транспортного средства.

#### Особенности аренды без экипажа:

- 1) обязанность поддерживать надлежащее состояние транспортного средства, включая текущий и капитальный ремонт, предоставление необходимых принадлежностей, императивно закреплена за арендатором;
- 2) обязанность нести все расходы на содержание транспортного средства по умолчанию возложена на арендатора, однако договором может быть перенесена и на арендодателя;
- 3) расходы на обязательное страхование, связанное с эксплуатацией транспортного средства, диспозитивно возложены на арендатора;
- 4) деликтную ответственность за вред, причиненный третьим лицам с использованием транспортного средства, несет арендатор.

#### 4. Аренда недвижимого имущества.

Договор аренды недвижимого имущества — это соглашение, в силу которого одна сторона (арендодатель) обязуется предоставить другой стороне (арендатору) недвижимую вещь либо имущественный комплекс, признаваемый недвижимостью, во владение и пользование или только в пользование за плату.

Правовое регулирование соответствующих отношений главным образом осуществляется ГК (ст. 650—655).

Договор аренды недвижимости — это обобщающее понятие для нескольких видов аренды, имеющих определенные общие черты. Квалифицирующим признаком договора аренды недвижимости является предмет. Именно предмет определяет, какими нормами регулируется соответствующий договор аренды недвижимости.

Аренда земельных участков регулируется общими положениями об аренде с учетом содержащихся в них специальных правил об аренде недвижимости и специальными нормами земельного законодательства и иного законодательства, устанавливающего особые правила об отдельных видах земельных участков, например лесных.

Аренда зданий, сооружений и помещений, единых недвижимых комплексов, включающих здания, сооружения или помещения, регулируется общими положениями об аренде, с учетом содержащихся в них специальных правил об аренде недвижимости, и специальными правилами об аренде зданий и сооружений (§ 4 гл. 34 ГК). Жилые помещения могут предоставляться в аренду только юридическим лицам, которые обязаны использовать такие помещения для проживания граждан (п. 2 ст. 671 ГК).

Аренда предприятий регулируется общими положениями об аренде с учетом содержащихся в них специальных правил об аренде недвижимости, правилами об аренде зданий и сооружений и специальными правилами об аренде предприятий.

Аренда участков недр допускается для строительства и эксплуатации подземных сооружений, не связанных с добычей полезных ископаемых. В

остальных случаях недропользование осуществляется по специальным основаниям.

Аренда вещей, движимых по природе, но признанных недвижимостями в силу закона, регулируется общими положениями об аренде, в ряде случаев — специальными правилами об аренде транспортных средств, иными специальными нормами.

Особенности аренды недвижимости:

1) при наличии государственной регистрации права на объект аренды для описания предмета аренды достаточно указать данные, позволяющие идентифицировать соответствующее недвижимое имущество в соответствующем государственном реестре;

2) по общему правилу любой договор аренды недвижимости подлежит государственной регистрации (п. 2 ст. 609 ГК).

Не подлежат государственной регистрации:

– аренда транспортного средства, отнесенного к недвижимости в силу закона (ст. 633, 643 ГК);

– договоры аренды недвижимости, заключенные на срок менее года или на неопределенный срок.

Размер арендной платы является существенным условием.

Односторонний немотивированный отказ от договора аренды недвижимости, заключенного на неопределенный срок, может быть заявлен за три месяца, если иное не установлено договором, а не за месяц.

Особенности аренды зданий, сооружений, помещений, единых недвижимых комплексов, включающих здания, сооружения или помещения:

1) установлено правило о письменной форме договора в виде единого документа под страхом недействительности. Оформление такого договора посредством обмена документами недопустимо;

2) исходя из буквального смысла п. 2 ст. 651 ГК, несоблюдение требования о государственной регистрации договора на срок один год и более влечет его незаключенность, причем как для третьих лиц, так и для сторон, хотя

по общему правилу отсутствие регистрации влечет незаключенность только для третьих лиц (п. 3 ст. 433 ГК). Вместе с тем судебная практика исходит из заключенности таких договоров для сторон и незаключенности для третьих лиц, по крайней мере если объект фактически передан арендатору;

3) поскольку реализация прав арендатора по владению и пользованию объектом аренды невозможна без земельного участка, арендатору в любом случае принадлежат определенные возможности по пользованию земельным участком, на котором находится объект аренды. В зависимости от содержания договора аренды это может быть право аренды земельного участка (причем считается, что плата за пользование земельным участком по умолчанию включена в арендную плату) или иное право, например безвозмездного пользования. Если договор не определяет такое право, то арендатору в силу закона предоставляется возможность пользоваться соответствующим земельным участком в пределах, необходимых для нормального использования объекта аренды по назначению. По смыслу закона такое пользование отдельно не оплачивается. Предоставленное арендатору право на земельный участок сохраняется и в случае смены собственника участка;

4) существенным для исполнения обязанности по предоставлению объекта аренды является подписание специального документа о передаче. Ему придается настолько серьезное значение, что уклонение от подписания акта считается отказом от исполнения соответствующей обязанности.

Особенности аренды предприятий обусловлены природой предприятия как имущественного комплекса, включающего различные элементы, в том числе права требования и долги.

Арендодатель обязан обеспечить возможность арендатора пользоваться всеми элементами предприятия в течение срока аренды, а также уступить ему все права требования и перевести все долги, входящие в состав предприятия.

Перевод долгов может ущемлять права кредиторов, поэтому последним предоставляются определенные гарантии:

- обязательность уведомления о переводе долгов;

- право на прекращение или досрочное исполнение обязательства (если кредитор уведомлен, — в течение трех месяцев с момента получения уведомления, если не уведомлен, — в течение года с момента, когда узнал или должен был узнать о передаче предприятия в аренду);

- при неисполнении обязанности по уведомлению — солидарная ответственность арендатора и арендодателя по соответствующим долгам. Аналогичные правила применяются и к обязанности возвратить предприятие, включая гарантии прав кредиторов по долгам, которые арендатор уступает арендодателю.

Арендатор приобретает практически неограниченные права по распоряжению всеми элементами предприятия, кроме земельных участков и иных природных ресурсов. Впрочем, договор может содержать и иное регулирование.

На арендатора возлагаются обязанности по текущему и капитальному ремонту и, если стороны не договорились об ином, прочие расходы.

Право арендатора на возмещение стоимости неотделимых улучшений не зависит от согласия арендодателя на улучшения.

Особенности аренды земельных участков многочисленны, они определяются земельным и иным (например, водным, лесным) законодательством и в полном объеме здесь не могут быть приведены. Например, арендатор земельного участка, если иное не предусмотрено договором, может передавать свои права и обязанности по договору третьим лицам без согласия арендатора, лишь уведомив его, особые правила установлены в отношении заключения договоров аренды государственных и муниципальных земель с применением торгов и т.д.

## 5. Финансовая аренда (лизинг).

Договор финансовой аренды (лизинга) — это соглашение, в силу которого арендодатель (лизингодатель) обязуется приобрести в собственность указанное арендатором (лизингополучателем) имущество у продавца, определяемого арендатором, если иное не установлено договором, и предоставить арендатору это имущество за плату во временное владение и пользование.

Из определения следует, что лизинг всегда предусматривает передачу объекта аренды во владение.

В настоящее время лизинг является разновидностью аренды, хотя зачастую он выступает юридической формой экономических отношений кредита. Особенно это характерно для финансовой аренды с правом выкупа. К лизингу применимы, помимо правил ГК о финансовой аренде (ст. 665—670), общие положения о договоре аренды, в зависимости от предмета лизинга могут применяться и, например, специальные нормы об аренде зданий и сооружений. Кроме того, лизинговые отношения регулируются специальным Законом о лизинге.

При этом в основном нормы ГК должны иметь приоритет перед правилами этого Закона (абз. 2 п. 2 ст. 3 ГК), за исключением особенностей договоров лизинга, заключаемых государственным или муниципальным учреждением (ст. 9.1 Закона о лизинге).

Квалифицирующими признаками лизинга являются особенности предмета и характер обязанностей арендодателя. Предметом лизинга может быть только объект, который на момент заключения договора не принадлежит арендодателю. Кроме того, лизинг всегда предусматривает обязанность арендодателя совершить сделку по приобретению объекта лизинга.

Сторонами лизинга являются арендатор и арендодатель. Однако лизинговое правоотношение существенным образом влияет на права третьего лица — продавца, который стороной договора не является. Поэтому закон предусматривает обязанность арендодателя уведомить продавца о том, что имущество специально приобретается для передачи в аренду определенному

лицу.

Предметом лизинга могут быть любые непотребляемые вещи, включая недвижимость, за исключением земельных участков и иных природных объектов, имущественные комплексы, в том числе предприятия.

Закон о лизинге устанавливает обязательность соблюдения письменной формы договора, однако не под страхом недействительности.

Особенности прав и обязанностей:

1) арендодатель обязан заключить договор купли-продажи объекта лизинга. Право выбора продавца по умолчанию принадлежит арендатору, но может быть договором предоставлено арендодателю;

2) арендодатель, если договором не предусмотрено иное, должен обеспечить возложение на продавца обязанности передать объект лизинга непосредственно арендатору в месте нахождения последнего (п. 1 ст. 668 ГК).

Распределение рисков:

1) риск несоответствия предмета лизинга целям использования этого предмета возлагается на сторону, осуществившую выбор предмета;

2) риск неисполнения обязанностей продавца возлагается на сторону, выбравшую продавца. По общему правилу выбор и предмета лизинга, и продавца осуществляет арендатор;

3) арендатор несет риск как случайных, так и неслучайных утраты или повреждения предмета лизинга с момента передачи, если только утрата или повреждение не произошли по вине арендодателя. Речь именно о распределении риска, а не об освобождении от ответственности.

Стороны могут договориться об ином распределении рисков.

Правоотношения сторон договора лизинга с продавцом. Взаимные права и обязанности арендодателя и продавца определяются договором купли-продажи между ними, в котором арендодатель выступает как покупатель. Вместе с тем договор лизинга серьезным образом воздействует на правоотношение купли-продажи, даже если продавец и покупатель не отразили это в тексте договора.

Арендатор и арендодатель являются солидарными кредиторами по

договору купли-продажи в отношении всех прав и обязанностей, кроме права на расторжение или односторонний отказ от договора и обязанности оплатить товар. Причем, исходя из формулировки закона, договориться об ином нельзя. При передаче имущества в сублизинг соответствующее право требования от арендатора переходит к лизингополучателю по договору сублизинга.

Вместе с тем думается, что продавец несет ответственность за неисполнение требований арендатора или субарендатора только в случае, если он надлежащим образом уведомлен о наличии соответствующих лизинговых (сублизинговых) отношений. Поскольку специальных детальных правил о таком уведомлении нет, к такому уведомлению применяются правила ст. 385 ГК.

В случае, если выбор продавца осуществлял арендодатель, если иное не установлено договором, он солидарно с продавцом отвечает перед арендатором за исполнение всех обязанностей продавца.

В литературе выделяется достаточно много видов лизинга, в том числе на основе анализа законодательства и практики зарубежных стран. Остановимся на двух особых видах лизинга.

Во-первых, закон допускает так называемый возвратный лизинг, когда арендатор одновременно является продавцом объекта лизинга. Очевидно, что в этом случае правила о взаимоотношениях продавца и арендатора не применяются, поскольку эти субъекты совпадают в одном лице.

Во-вторых, как уже упоминалось, наиболее распространенным в российском обороте является выкупной лизинг, который содержит условие о переходе права собственности на предмет лизинга к лизингополучателю при внесении им всех лизинговых платежей, включая выкупную цену, если ее уплата предусмотрена договором. Особенность выкупного лизинга в том, что в сумму лизинговых платежей на самом деле сторонами закладывается не только плата за владение и пользование объектом лизинга, но и часть выкупной цены. Соответственно, при досрочном расторжении такого договора арендодатель оказывается обычно в более выигрышной ситуации. Он получает не только плату за пользование, но и часть выкупной цены. Доход арендодателя может даже

существенно превышать размер убытков, причиненных таким расторжением. В судебной практике сформулированы достаточно подробные правила восстановления баланса интересов сторон выкупного лизинга в случае его расторжения.

Задания выполняются письменно. Ответы следует записать в тетрадь.

#### Контрольные вопросы

1. Дайте общую характеристику договора аренды.
2. Назовите признаки договора аренды.
3. Почему договор аренды является консенсуальным, взаимным и возмездным?
4. Охарактеризуйте стороны договора аренды. Каковы основные цели сторон, заключивших договор аренды?
5. Чем договор аренды отличается от договора безвозмездного пользования?
6. На какие сроки могут заключаться договоры аренды? Каков порядок отказа от данного вида договора?
7. Что понимается под термином «улучшения арендованного имущества»? Чем «отделимые улучшения» арендованного имущества отличаются от «неотделимых без вреда для такого имущества»? Каковы последствия для арендатора в указанных случаях?
8. Назовите права и обязанности сторон договора аренды.
9. Дайте общую характеристику и назовите признаки договора проката.
10. Назовите особенности прав и обязанностей сторон договора проката, а также последствий их нарушения.
11. Почему договор проката является публичным?
12. Дайте общую характеристику и назовите признаки договора аренды транспортных средств.
13. Дайте общую характеристику и назовите признаки договора аренды недвижимости.
14. Что такое лизинг?
15. Назовите особенности прав и обязанностей сторон договора лизинга.

