НЕГОСУДАРСТВЕННОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ОРГАНИЗАЦИЯ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ «РОССИЙСКАЯ АКАДЕМИЯ АДВОКАТУРЫ И НОТАРИАТА»

Реферат

на тему: «Правовой режим и понятие лизинга, особенности и порядок применения договора лизинга.»

Выполнил:
Магистрант 1 курса
С.М. Лаас

Проверил:
Е.Е. Рязанов

Москва, 2019

СОДЕРЖАНИЕ

Введение……...3

Правовой режим и понятие лизинга, особенности и порядок применения договора лизинга……..5

Заключение……23

Список использованных источников и литературы……...24

Введение

Договор финансовой аренды (договор лизинга) - гражданско-правовой договор, в соответствии с которым арендодатель обязуется приобрести в собственность указанное арендатором имущество у определенного им продавца и предоставить арендатору это имущество за плату во временное владение и пользование для предпринимательских целей (ст. 665 ГК).[1]

Договор лизинга рассматривается ГК в качестве отдельного вида договорных арендных обязательств. С другими видами аренды договор лизинга объединяет то, что имущество передается арендодателем арендатору во временное возмездное владение и пользование.

Вместе с тем договору лизинга присущи определенные характерные особенности, выделяющие его в отдельный вид договора аренды.

Во-первых, в качестве обязанного лица по договору лизинга, наряду с арендодателем и арендатором, выступает также продавец имущества, являющийся его собственником, не участвующий в договоре лизинга в качестве его стороны.

Во-вторых, арендодатель, в отличие от общих положений об аренде, не является собственником или титульным владельцем имущества, которое подлежит передаче в аренду. Более того, на арендодателя возлагается обязанность приобрести в собственность это имущество, принадлежащее другому лицу (продавцу). Данная обязанность арендодателя охватывается содержанием обязательства, возникающего из договора лизинга. Приобретая имущество для арендатора, арендодатель должен уведомить продавца о том, что это имущество предназначено для передачи его в аренду.

В-третьих, активная роль, обычно не свойственная арендным отношениям, в обязательстве по лизингу принадлежит арендатору. Именно арендатор определяет продавца и указывает имущество, которое должно быть приобретено арендодателем для последующей передачи в аренду. Естественно,

---

1. 1Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 18.03.2019, с изм. от 03.07.2019)//Собрание законодательства РФ. – 29.01.1996. – № 5. – ст. 410.

арендодатель освобождается от какой-либо ответственности за выбор предмета аренды и продавца. Исключение из этого правила могут составить лишь случаи, когда договором лизинга обязанности по определению продавца и выбору имущества возложены на арендодателя (ст. 665 ГК).

В-четвертых, специальным по сравнению с общими правилами об аренде является также изложенное в ГК в виде диспозитивной нормы положение о том, что передача арендованного по договору лизинга имущества арендатору производится не арендодателем, а продавцом этого имущества. Тем не менее ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение этой обязанности, если просрочка допущена по обстоятельствам, за которые отвечает арендодатель, возлагается на арендодателя. В этом случае арендатор вправе потребовать от арендодателя расторжения договора и возмещения убытков (п. 2 ст. 668 ГК). С момента передачи продавцом арендатору предусмотренного договором лизинга имущества к последнему переходит риск случайной гибели или случайной порчи арендованного имущества.[2]

Обычно к основным элементам всякого гражданско - правового договора относятся: его субъекты, объекты, содержание (права и обязанности сторон), форма договора. Все эти элементы присущи, естественно, и договору лизинга.

2. 2Гуев А.Н. Постатейный комментарий к Гражданскому процессуальному кодексу Российской Федерации. (2-е изд., доп. и перераб.) - «Экзамен», 2016. – 365 с.

Правовой режим и понятие лизинга, особенности и порядок применения договора лизинга.

Субъектами договора лизинга в соответствии с ГК признаются арендодатель и арендатор лизингового имущества (ст. 665); тем самым подчеркивается, что договор лизинга является одним из видов договора аренды. ГК не содержит каких-либо специальных требований, предъявляемых к субъектам договора лизинга, хотя из определения понятия этого договора (лизинговое имущество предоставляется арендатору в аренду для предпринимательских целей) можно сделать вывод, что арендатором должны выступать коммерческая организация или гражданин, зарегистрированный в качестве индивидуального предпринимателя.

Что касается арендодателя, то решать вопрос о том, должен ли он иметь статус коммерческой организации (юридические лица) или индивидуального предпринимателя (физические лица), ГК предоставил федеральному закону вместе с полномочиями по определению перечня видов предпринимательской деятельности, осуществление которой требует получения специального разрешения - лицензии (ст. 49 ГК). Поскольку Федеральный закон "О лизинге" предусмотрел, что лизинговая деятельность лизинговых компаний, а также граждан, осуществляющих лизинговую деятельность и зарегистрированных в качестве индивидуальных предпринимателей, выполняется на основании разрешений (лицензий), полученных в установленном законодательством порядке (п. 2 ст. 6), то сегодня уже нет сомнений насчет того, что в роли лизингодателя в договоре лизинга могут выступать только коммерческие организации либо индивидуальные предприниматели, имеющие лицензии на осуществление этого вида деятельности.

Федеральный закон "О лизинге" конкретизировал понятия субъектов лизинга (ст. 4). В соответствии с указанными Законом субъектами лизинга являются:[3]

---

3. 3Федеральный закон от 29.10.1998 N 164-ФЗ (ред. От 16.10.2017) "О финансовой аренде (лизинге)"//Российская газета, N 211, 05.11.1998.

лизингодатель - физическое или юридическое лицо, которое за счет привлеченных или собственных денежных средств приобретает в ходе реализации лизинговой сделки в собственность имущество и предоставляет его в качестве предмета лизинга лизингополучателю за определенную плату, на определенный срок и на определенных условиях во временное владение и в пользование с переходом или без перехода к лизингополучателю права собственности на предмет лизинга;

лизингополучатель - физическое или юридические лицо, которое в соответствии с договором лизинга обязано принять предмет лизинга за определенную плату, на определенный срок и на определенных условиях во временное владение и в пользование в соответствии с договором лизинга;

продавец (поставщик) - физическое или юридическое лицо, которое в соответствии с договором купли - продажи с лизингодателем продает лизингодателю в обусловленный срок производимое (закупаемое) им имущество, являющееся предметом лизинга. Продавец (поставщик) обязан передать предмет лизинга лизингодателю или лизингополучателю в соответствии с условиями договора купли - продажи.

Объектами договора финансовой аренды (лизинга) могут быть любые непотребляемые вещи, используемые для предпринимательской деятельности, за исключением земельных участков и других природных объектов (ст. 666 ГК). Федеральный закон "О лизинге" конкретизирует данную норму ГК, устанавливая, что объектом лизинга могут быть любые непотребляемые вещи, в том числе предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другое движимое и недвижимое имущество, которое может использоваться для предпринимательской деятельности. Объектами лизинга не могут быть земельные участки и другие природные объекты, а также имущество, которое федеральными законами запрещено для свободного обращения или для которого установлен особый порядок обращения (ст. 3).

Следует лишь заметить, что имущественные права ни при каких условиях не могут быть самостоятельным объектом лизинга. Вместе с тем при лизинге предприятий имущественные права лизингодателя, связанные с указанным предприятием, передаются лизингодателю в составе соответствующего имущественного комплекса.

Содержание договора лизинга представляет собой совокупность прав и обязанностей сторон, вытекающих из этого договора. Своеобразие содержания договора лизинга в основном объясняется тем, что возникшие из него обязательства представляют собой сочетание, с одной стороны, прав и обязанностей арендатора и арендодателя, типичных для арендных отношений, а с другой - некоторых особых прав и обязанностей сторон, связанных с необходимостью заключения договора купли - продажи для приобретения арендодателем лизингового имущества с последующей передачей его арендатору.[4]

Следствием этого является возложение отдельных прав и обязанностей арендодателя, выступающего одновременно покупателем имущества по договору купли - продажи, как на арендатора по договору лизинга (права и обязанности покупателя), так и на продавца по договору купли - продажи (права и обязанности арендодателя).

Основная обязанность арендодателя (лизингодателя) состоит в том, что он должен приобрести в собственность указанное арендатором (лизингополучателем) имущество у определенного последним продавца (поставщика) и предоставить это имущество арендатору (лизингополучателю) во временное владение и пользование.

Арендатор (лизингополучатель) имеет права и несет обязанности, предусмотренные законом для покупателя по договору купли - продажи (за арендодателя), кроме обязанности оплатить приобретенное имущество, как если бы он был стороной по договору купли - продажи. Роль арендодателя в

---

4. 4Гражданский процесс. Учебник для вузов / Отв. редакторы проф. К.И. Комиссаров и проф. Ю.К. Осипов. Издание второе, переработанное и дополненное. – М.: Издательство БЕК, 2016. – 373 с.

обязательстве, возникшем из договора купли - продажи, где он являлся покупателем, помимо обязанности оплатить приобретенное у продавца имущество, сводится к тому, что без его согласия арендатор не может расторгнуть договор купли - продажи и что ему предоставляется (наряду с арендатором) статус солидарного кредитора по отношению к продавцу. Именно арендатор (лизингополучатель) наделен правом предъявлять непосредственно продавцу имущества, являющегося объектом договора лизинга, требования, вытекающие из договора купли - продажи, заключенного между продавцом (поставщиком) и арендодателем (лизингодателем), в частности, в отношении качества и комплектности имущества, сроков его поставки и в других случаях ненадлежащего исполнения договора продавцом (поставщиком). Данное обстоятельство, конечно же, не безразлично для последнего. Поэтому ГК предусматривает, что арендодатель (лизингодатель), приобретая имущество для арендатора (лизингополучателя), должен уведомить продавца (поставщика) о том, что имущество предназначено для передачи его в аренду (лизинг) определенному лицу (ст. 667).

В отличие от общего правила о купле - продаже, согласно которому, если иное не предусмотрено указанным договором, риск случайной гибели или случайного повреждения товара переходит на покупателя с момента, когда в соответствии с законом или договором продавец считается исполнившим свою обязанность по передаче товара покупателю (п. 1 ст. 459 ГК), в лизинговых отношениях риск случайной гибели или случайной порчи лизингового имущества переходит непосредственно к лизингополучателю в момент передачи ему этого имущества, если иное не предусмотрено договором лизинга (ст. 669 ГК).[5]

Некоторыми особенностями отличаются и правила определения места исполнения обязанности продавца по передаче товара. По общему правилу, регулирующему договор купли - продажи, обязанность продавца по передаче

---

5. 5Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 18.03.2019, с изм. от 03.07.2019)//Собрание законодательства РФ. – 29.01.1996. – № 5. – ст. 410.

товара считается исполненной не только в момент вручения товара покупателю (для этого договором должна быть предусмотрена обязанность продавца по доставке товара в место нахождения покупателя), исполнение данной обязанности возможно путем предоставления товара в распоряжение покупателя в месте нахождения этого товара либо путем сдачи товара перевозчику или органу связи для доставки покупателю. В последних случаях местом исполнения обязательства признаются соответственно место нахождения товара или место сдачи товара перевозчику или органу связи (ст. 458 ГК). В лизинговых отношениях проданное имущество передается продавцом (поставщиком) непосредственно лизингополучателю в месте нахожде-ния последнего. Если же стороны имеют в виду иное место исполнения продавцом (поставщиком) обязательства по передаче имущества, это должно быть специально предусмотрено договором лизинга (ст. 668 ГК).

Невыполнение продавцом (поставщиком) обязанности по передаче проданного лизингодателю имущества влечет для него негативные последствия, предусмотренные нормами ГК о купле - продаже (ст. 463 ГК), с той лишь разницей, что соответствующие требования должны предъявляться не покупателем по договору купли - продажи (лизингодателем), а непосредственно арендатором этого имущества (лизингополучателем). Кроме того, требование о расторжении договора купли - продажи с продавцом не может быть предъявлено лизингополучателем без согласия лизингодателя (п. 1 ст. 670).

Что же касается лизингодателя, то он не несет ответственности перед лизингополучателем за неисполнение или ненадлежащее исполнение продавцом своих обязательств, вытекающих из договора купли - продажи лизингового имущества. Исключение составляют лишь случаи, когда в соответствии с договором лизинга ответственность за выбор продавца возложена на лизингодателя. При таких условиях лизингополучатель наделен правом предъявлять требования, вытекающие из договора купли - продажи, как непосредственно к продавцу, так и к лизингодателю, которые несут перед лизингополучателем солидарную ответственность (п. 2 ст. 670 ГК).

Определенным своеобразием отличается и право собственности на лизинговое имущество, приобретаемое лизингодателем по договору купли - продажи. Получая это имущество в собственность, лизингодатель тем не менее не обладает такими традиционными правомочиями собственника, как право владения и право пользования собственным имуществом. Да и право распоряжения этим имуществом ограничено одной - единственной возможностью: лизингодатель должен передать его в аренду лизингополучателю. По существу, уже в момент приобретения лизингодателем права собственности на имущество оно обременено арендными правами лизингополучателя.[6]

Основные обязанности лизингополучателя заключаются в том, что он должен принять лизинговое имущество у продавца, использовать его по назначению, определенному договором лизинга, обеспечить его сохранность и надлежащее техническое состояние, своевременно вносить лизингодателю лизинговые платежи, а по окончании срока лизинга возвратить лизинговое имущество лизингодателю либо приобрести его в собственность (если это предусмотрено договором).

Лизингополучатель обязан пользоваться лизинговым имуществом в соответствии с условиями договора лизинга, а если такие условия в договоре не определены - в соответствии с назначением имущества. В процессе использования имущества лизингополучатель должен поддерживать его в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества, если иное не установлено законом или договором лизинга (п. 1 ст. 615, п. 2 ст. 616 ГК).

Договором лизинга отдельные обязанности по обслуживанию лизингового имущества и обеспечению его надлежащей эксплуатации могут быть возложены на лизингодателя.

При наличии письменного согласия лизингодателя лизингополучатель может передать лизинговое имущество третьему лицу в субаренду. Нормы о

---

6. бРожкова М.А. Основные понятия арбитражного процессуального права. –М.:Юристъ.2013.–117 с.

финансовой аренде (лизинге), содержащиеся в ГК (§ 6 гл. 34), не включают в себя каких-либо специальных правил, регулирующих отношения, связанные с сублизингом, поскольку имелось в виду применение к указанным отношениям общих положений об аренде, и в частности норм, регламентирующих договор субаренды (п. 2 ст. 615, ст. 618 ГК).

Что касается отношений, связанных с субарендой лизингового имущества, то они, как отмечалось, подлежат регулированию общими положениями об аренде, предусмотренными в § 1 ГК (п. 2 ст. 615, ст. 618). В связи с этим при субаренде лизингового имущества должны соблюдаться следующие основные правила.

Лизингополучатель может сдавать лизинговое имущество в субаренду лишь при наличии письменного согласия лизингодателя. При этом договор субаренды не может быть заключен на срок, превышающий срок договора лизинга.

В процессе пользования лизинговым имуществом, в соответствии с общими положениями, содержащимися в ГК (п. 2 ст. 615), лизингополучатель, при условии наличия на то согласия лизингодателя, вправе не только сдавать лизинговое имущество в субаренду и передавать свои права по договору лизинга другому лицу (перенаем), но и предоставлять указанное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права, вытекающие из договора лизинга, в залог или вносить их в качестве вклада в уставный (складочный) капитал хозяйственных обществ и товариществ либо паевого взноса в производственный кооператив.

Следующая, из числа основных, обязанность лизингополучателя - своевременно выплачивать лизингодателю арендную плату - лизинговые платежи. ГК (§ 6 гл. 34), как и в предыдущем случае, не содержит каких-либо специальных правил о размере арендной платы (общей суммы) и конкретных лизинговых платежей, порядке, условиях и сроках их внесения, полагаясь на то, что, если такие условия не включены сторонами в договор лизинга, они будут

урегулированы общими положениями об аренде, касающимися арендной платы (ст. 614 ГК).[7]

Еще одна, из числа основных, обязанность лизингополучателя заключается в том, что по окончании срока лизинга он должен возвратить лизинговое имущество лизингодателю в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором. Нарушение этой обязанности дает право лизингодателю потребовать внесения лизинговых платежей за все время просрочки, а в тех случаях, когда указанные платежи не покрывают лизингодателю убытков, он может также потребовать их возмещения (ст. 622 ГК).

Необходимо отметить, что в ГК (§ 6 гл. 34) отсутствуют какие-либо правила, регулирующие особенности ответственности сторон по договору лизинга за нарушение его условий или иные особые последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения сторонами обязательств, вытекающих из договора лизинга. Поэтому при нарушении договора лизинга стороны должны руководствоваться общими положениями об аренде (§ 1 гл. 34), а также иными нормами ГК о последствиях неисполнения либо ненадлежащего исполнения всякого гражданско - правового обязательства (в частности, гл. 25 ГК).

Применительно к форме договора лизинга, учитывая отсутствие специальных правил на этот счет, возникает немало интересных вопросов. Прежде всего, обязательно ли заключать договор лизинга, объектом которого является здание (сооружение) или предприятие, в форме единого документа, подписываемого сторонами, как это предусмотрено специальными правилами о договорах аренды соответствующих объектов (п. 1 ст. 651 и п. 1 ст. 658 ГК)?

Ответ на этот вопрос состоит в том, что схема регулирования отдельных видов договора аренды, используемая в ГК (ст. 625), исключает возможность применения к договору лизинга специальных правил, регламентирующих договор аренды зданий (сооружений) и договор аренды предприятия. Поэтому

---

7. 7Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 18.03.2019, с изм. от 03.07.2019)//Собрание законодательства РФ. – 29.01.1996. – № 5. – ст. 410.

форма договора лизинга при отсутствии специального регулирования должна определяться в соответствии с общими положениями об аренде, а именно ст. 609 ГК, которая говорит лишь о письменной форме договора.

Следовательно, договор лизинга, как и всякий гражданско-правовой договор, заключаемый в письменной форме (за исключением случаев, предусмотренных законом), может быть заключен не только в форме единого документа, подписываемого сторонами, но и путем обмена документами посредством почтовой, телеграфной, телетайпной, телефонной, электронной или иной связи, позволяющей достоверно установить, что документ исходит от стороны по договору (п. 2 ст. 434 ГК).

Несколько иначе должен решаться вопрос о государственной регистрации договора лизинга. Каких-либо специальных правил на этот счет ГК (§ 6 гл. 34) и Федеральный закон "О лизинге" не содержат. Правда, в Федеральном законе "О лизинге" имеется ст. 20 о порядке регистрации имущества - предмета лизинга. Согласно данной статье регистрация недвижимого имущества - предмета лизинга по договору лизинга - осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.[8] Предметы лизинга, подлежащие регистрации в государственных органах (транспортные средства, оборудование повышенной опасности и другие предметы лизинга), регистрируются по соглашению сторон на имя лизингодателя или лизингополучателя. По соглашению сторон лизингодатель вправе поручить лизингополучателю регистрацию предмета лизинга на имя лизингодателя. При этом в регистрационных документах обязательно указываются сведения о собственнике и владельце (пользователе) имущества. В случае расторжения договора и изъятия лизингодателем предмета лизинга по заявлению последнего государственные органы, осуществившие регистрацию, обязаны аннулировать запись о владельце (пользователе).

---

8. 8Федеральный закон от 29.10.1998 N 164-ФЗ (ред. От 16.10.2017) "О финансовой аренде (лизинге)"//Российская газета, N 211, 05.11.1998.

Специальные правила о договоре аренды зданий (сооружений) и о договоре аренды предприятия не подлежат применению к договору лизинга (даже в том случае, если объектами лизинга являются именно здание, сооружение или предприятие).

Вместе с тем при отсутствии специальных правил, регулирующих договор лизинга, к указанному договору подлежат применению общие положения об аренде (§ 1 гл. 34 ГК), которые включают в себя норму о том, что договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом (п. 2 ст. 609 ГК). Следовательно, если объектом лизинга является недвижимое имущество либо недвижимость входит в состав лизингового имущества, такой договор лизинга подлежит государственной регистрации и вступает в силу с момента государственной регистрации.

Из этого также следует, что в отличие от договора аренды здания или сооружения договор лизинга указанных объектов подлежит государственной регистрации и в том случае, когда срок лизинга здания (сооружения) не превышает одного года.

Обязательства по передаче имущества и пользование: договор аренды зданий и сооружений и договор аренды предприятия: понятие, характеристика, существенные условия, отличительные черты.

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

Данный договор выделен в отдельный вид договора аренды исключительно по признакам особенностей передаваемого в аренду имущества: зданий и сооружений, - требующих установления специальных правил, регламентирующих правоотношения, связанные с арендой указанных объектов.

Следует подчеркнуть также, что применительно к недвижимости схема правового регулирования арендных отношений строится на иных началах, нежели регулирование договора купли - продажи.

При формулировании норм, регулирующих договор аренды, законодатель поступил иначе: специальные правила, касающиеся аренды всякого недвижимого имущества, помещены непосредственно в составе общих положений об аренде (§ 1 гл. 34); например: особенности сдачи в аренду земельных участков и других обособленных природных объектов могут быть установлены законом (п. 2 ст. 607); договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом (п. 2 ст. 609); арендодатель обязан 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); 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), и некоторые другие положения.[9]

Названные правила, касающиеся аренды всякого недвижимого имущества, тем не менее по отношению к специальным правилам, регулирующим правоотношения, связанные с арендой зданий и сооружений, представляют собой именно общие положения об аренде, которые, как это предусмотрено ст. 625 ГК, подлежат применению к договорам аренды зданий или сооружений только в том случае, если правилами об аренде указанных объектов (§ 4 гл. 34 ГК) не установлено иное.

Таким образом, правоотношения, связанные с арендой зданий и сооружений, регулируются в первую очередь специальными правилами, помещенными в § 4 гл. 34 ГК, при отсутствии таковых - правилами об аренде недвижимого имущества, расположенными в общих положениях об аренде (§ 1 гл. 34), и только при отсутствии каких-либо правил об аренде недвижимости - иными общими положениями об аренде.

В современной юридической литературе предпринимались попытки дать определение понятий "здание" и "сооружение", а также выделить их основные

---

9. 9Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 18.03.2019, с изм. от 03.07.2019)//Собрание законодательства РФ. – 29.01.1996. – № 5. – ст. 410.

отличия. Здания и сооружения отличаются своей неподвижно-стью, фундаментальной привязкой к конкретному земельному участку, на котором они возведены, конструктивно рассчитаны на длительный срок эксплуатации.

При этом под зданиями обычно понимаются такие объекты, которые "дифференцируются на две большие взаимоисключающие противополож-ные группы: жилые и нежилые с двумя разными правовыми режимами использования".

Понятие "сооружение" обычно определяют путем перечисления соответствующих объектов, например: нефтяные и газовые скважины, автозаправочные станции, гидротехнические сооружения, магистральные трубопроводы, спортивные, физкультурно - оздоровительные, спортивно - зрелищные сооружения (стадионы, дворцы спорта, концертно - спортивные дворцы, спортивные залы, плавательные бассейны), мосты, оранжереи, трансформаторы, тепловые узлы, подэстакадные пространства и другие инженерные сооружения, фундаментально связанные с землей.

Ответ на вопрос, в чем различие между зданием и сооружением, ГК не содержит. Однако, исходя из общеупотребительного значения этих слов, можно сделать вывод, что здания предназначаются для постоянного нахождения в них людей с целью проживания или работы, сооружения же служат чисто техническим целям, люди в них находятся временно.

С юридической точки зрения существующие (в обыденном смысле) различия между понятиями "здание" и "сооружение" не имеют никакого правового значения, поскольку специальные правила об аренде указанных объектов не предусматривают дифференцированного регулирования возникающих в связи с этим правоотношений.

Гораздо важнее отличать здания и сооружения от иных построек, не относящихся к объектам недвижимости (о чем говорилось ранее), а также от иных видов недвижимого имущества, к которым не подлежат применению специальные правила, регламентирующие правоотношения, связанные с

арендой зданий и сооружений (объекты незавершенного строительства, жилые и нежилые помещения, встроенно - пристроенные помещения).

В этом смысле под зданием (сооружением) следует понимать любой искусственно возведенный на земельном участке или под ним (под землей) самостоятельный объект, который фундаментально связан с земельным участком, используется (или может быть использован) по целевому назначению и перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно.

Как отмечалось ранее, если предметом договора аренды является здание или сооружение, ряд общих положений об аренде не применяется, поскольку они замещаются специальными правилами.

Следует сразу подчеркнуть, что в отношении аренды нежилых помещений какие-либо специальные правила в ГК отсутствуют, поэтому к указанным правоотношениям общие правила о договоре аренды (в том числе об аренде недвижимости) применяются в полном объеме.

Специальные правила, регулирующие договор аренды здания или сооружения, вызваны к жизни специфическими свойствами зданий и сооружений как объектов недвижимости: особой ценностью этих объектов, их непотребляемостью в процессе использования, неразрывной связью с землей и т.п.

Владение и пользование зданиями и сооружениями со стороны арендатора предполагает наличие у него определенных прав и в отношении земельного участка, на котором они находятся.

Четкому определению этих прав призваны способствовать некоторые правила, содержащиеся в ГК (ст. 652, 653). Указанные правила сформулированы применительно к двум ситуациям:

- когда арендодатель здания или сооружения является собственником земельного участка
- и когда земельный участок, на котором находится здание (сооружение), не принадлежит арендодателю на праве собственности.

В первом случае в договоре аренды здания (сооружения) одновременно решается вопрос о передаче арендатору в аренду и соответствующего земельного участка, на котором находится это здание (сооружение). Арендатору в соответствии с договором земельный участок может быть предоставлен и на ином праве. Если же договор аренды здания (сооружения) не содержит каких-либо указаний о праве арендатора на земельный участок, считается, что к арендатору переходит на срок аренды здания (сооружения) право пользования частью земельного участка, занятой зданием (сооружением) и необходимой для использования его по назначению (п. 2 ст. 652 ГК).

Если земельный участок не принадлежит на праве собственности собственнику здания (сооружения), такое здание (сооружение) может быть передано в аренду без согласия собственника земли при условии, что подобные действия собственника здания (сооружения) не будут противоречить закону или договору, заключенному с собственником земельного участка (п. 3 ст. 652 ГК). Очевидно, что при таких обстоятельствах к арендатору здания (сооружения) переходит от арендодателя соответственно и право пользования соответствующей частью земельного участка.[10]

Стабильности арендных отношений и защите прав и законных интересов арендатора призвано способствовать положение, согласно которому арендатор здания (сооружения) сохраняет за собой право пользования частью земельного участка, занятой зданием (сооружением) и необходимой для его использования по назначению, и в случае изменения собственника земельного участка, в том числе в результате его продажи другому лицу (ст. 653 ГК).

В договоре аренды здания (сооружения) значительно возрастает по сравнению с арендой иного имущества роль условия договора об арендной плате (ст. 654 ГК). Достаточно сказать, что к обязательствам, возникающим из договора аренды здания (сооружения), не могут быть применены общие правила об аренде, действующие в случаях, когда договором не определены размер, порядок, условия и сроки внесения арендной платы. Согласно общим

---

10. 10Учебник гражданского процесса. Е.В.Васьковский. - Москва, 1917 г. // Allpravo.Ru. – 2015.– 804 с.

положениям об аренде в подобных ситуациях стороны должны руководствоваться условиями об арендной плате, обычно применяемыми при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах (ст. 614 ГК). Если же объектом аренды является здание или сооружение, при отсутствии согласованного сторонами в письменной форме условия о размере арендной платы договор аренды здания (сооружения) считается незаключенным.

Предъявляемое к сторонам договора аренды здания или сооружения требование об обязательном включении в договор условия о размере арендной платы под страхом признания его незаключенным отнюдь не означает, что квалифицирующим признаком договора аренды здания (сооружения), позволяющим выделять его в отдельный вид договора аренды, является то, что применительно к аренде здания (сооружения), в отличие от общих положений об аренде, условие об арендной плате приобретает значение существенного условия договора, как это нередко принято считать в юридической литературе.

Применительно к договору аренды здания или сооружения условие об арендной плате вовсе не обязательно должно определяться в форме твердой суммы платежей, вносимых периодически или единовременно. Стороны могут договориться об иных формах арендной платы, в частности: в виде установленной доли доходов арендатора от использования здания (сооружения); в форме услуг со стороны арендатора, оказываемых арендодателю; путем возложения на арендатора затрат на капитальный ремонт здания (сооружения), и т.д. Главное, чтобы встречное предоставление арендатора, получаемое арендодателем в качестве арендной платы, имело бы в договоре денежную оценку, что позволяло бы говорить о наличии соглашения сторон относительно размера арендной платы.

Специальные требования к форме договора аренды здания (сооружения) состоят в том, что такой договор должен быть заключен в виде единого документа, подписанного сторонами. Несоблюдение этих требований влечет недействительность договора. ГК не требует нотариального удостоверения

договора аренды здания или сооружения, впрочем, как и любой другой сделки с недвижимостью, за исключением случаев, установленных законом.

В отличие от ГК, который говорит о государственной регистрации именно договоров аренды (п. 2 ст. 609), Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" в некоторых случаях предусматривает государственную регистрацию права аренды. Например, согласно п. 1 ст. 26 Закона право аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, а в соответствии с п. 3 той же статьи договор аренды помещения или части помещения регистрируется как обременение прав арендодателя соответствующего помещения (части помещения).

Техническая оплошность законодателя послужила для некоторых авторов основанием для глубоких научных изысканий, призванных, по их мнению, доказать, что объектом регистрации является не договор аренды здания (сооружения), а некое "право - обременение".

В соответствии с п. 3 ст. 433 ГК договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом. Законом (ГК, Законом о государственной регистрации) применительно к договору аренды здания или сооружения иное не установлено. Следовательно, и указанный договор считается заключенным с момента его (договора, а не гипотетического "права - обременения") государственной регистрации. Более того, в ГК имеется императивная норма (п. 1 ст. 425), согласно которой договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения. Следовательно, до момента государственной регистрации договора аренды здания или сооружения он не вступает в силу.

Государственная регистрация договора аренды здания (сооружения) одновременно означает обременение права собственности или иного вещного права арендодателя на соответствующий объект, сданный в аренду.

В соответствии со ст. 651 ГК договор аренды здания и сооружения на срок не менее 1 года должен иметь государственную регистрацию.

Определенными особенностями, требующими специального регулирования, отличается и исполнение договора аренды здания или сооружения. Передача указанного объекта недвижимости арендодателем и принятие его арендатором должны быть оформлены передаточным актом или иным документом, подписанным обеими сторонами (п. 1 ст. 655 ГК). До фактической передачи сданного в аренду здания или сооружения арендатору и подписания сторонами передаточного акта или иного соответствующего документа договор аренды не может считаться исполненным. Более того, уклонение одной из сторон от передачи (принятия) соответствующего имущества или подписания передаточного акта рассматривается как отказ от исполнения договора аренды здания (сооружения).

Неисполнение арендодателем своих обязательств по передаче арендатору сданного в аренду здания или сооружения может повлечь для него различные неблагоприятные последствия, помимо общей обязанности должника возместить кредитору причиненные в связи с неисполнением обязательства убытки (ст. 393 ГК). Если арендатор в результате просрочки арендодателя в исполнении обязательства по передаче имущества потерял интерес к договору аренды, он вправе требовать его расторжения и возмещения убытков, причиненных расторжением договора (п. 3 ст. 611 ГК).[11]

Неисполнение арендатором обязательства по принятию от арендодателя сданного в аренду здания или сооружения также влечет для него определенные последствия (помимо обязанности возместить причиненные убытки). В частности, в силу отсутствия какого-либо специального правила в § 4 гл. 34 ГК, в подобной ситуации в случаях, когда арендатор в нарушение закона, иных правовых актов или договора аренды не принимает арендованное имущество или отказывается его принять, арендодатель вправе потребовать от арендатора принять объект аренды или отказаться от исполнения договора.

---

11. 11Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 18.03.2019, с изм. от 03.07.2019)//Собрание законодательства РФ. – 29.01.1996. – № 5. – ст. 410.

По окончании срока действия договора аренды здания или сооружения либо в случае прекращения его по иным основаниям соответствующее здание или сооружение должно быть возвращено в том же порядке, как оно передавалось в аренду, т.е. передача указанного объекта недвижимости арендатором и принятие его арендодателем также оформляются передаточным актом или иным документом, подписанным обеими сторонами (п. 2 ст. 655 ГК). До этого момента (фактической передачи плюс подписания передаточного акта, ее удостоверяющего) арендатор не может считаться исполнившим свои обязательства.

По договору аренды предприятия арендодатель обязуется предоставить арендатору за плату во временное владение и пользование предприятие в целом как имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности (п. 1 ст. 656 ГК).

В составе предприятия по договору аренды арендатору передаются земельные участки, здания, сооружения, оборудование и другие входящие в состав предприятия основные средства. Кроме того, в порядке, предусмотренном договором, подлежат передаче также запасы сырья, топлива, материалов и иные оборотные средства, права пользования землей, водой и другими природными ресурсами, зданиями, сооружениями и оборудованием, иные имущественные права арендодателя, связанные с предприятием, права на обозначения, индивидуализирующие деятельность предприятия, и другие исключительные права. Помимо изложенного арендодатель должен уступить арендатору права требования и перевести на него долги, относящиеся к предприятию.

Исключение составляют права арендодателя, хотя и относящиеся к предприятию, однако полученные им на основании разрешения (лицензии) на занятие соответствующей деятельностью.

По общему правилу такие права не могут быть переданы арендатору без специального на то указания или иного правового акта. Вместе с тем, если все же в составе сдаваемого в аренду предприятия арендатору будут переданы и

обязательства, которые не могут быть им исполнены в связи с отсутствием у него разрешения (лицензии), арендодатель не освобождается от соответствующих обязательств перед кредиторами, а следовательно, и от ответственности за их неисполнение (п. 2 ст. 656 ГК).

Заключение.

Договор аренды предприятия является отдельным видом договора аренды. Особенность правового регулирования договора аренды предприятия состоит в том, что к отношениям, регулируемым указанным договором, подлежат субсидиарному применению правила, регламентирующие договор аренды зданий и сооружений, и лишь при отсутствии таковых - общие положения об аренде имущества (п. 2 ст. 650 ГК).

Договор аренды предприятия считается заключенным после достижения сторонами в надлежащей форме соглашения по всем существенным условиям договора, с момента его государственной регистрации.

Существенная особенность порядка заключения договора аренды предприятия, отличающая его от других видов договора аренды имущества, состоит в том, что арендодатель должен совершить определенные действия, являющиеся необходимыми для последующего заключения договора аренды предприятия. ГК (§ 5 гл. 34) не включает правил об обязательном удостоверении состава предприятия, как это имеет место при продаже предприятия (п. 2 ст. 561 ГК), когда стороны еще до подписания договора продажи предприятия должны составить и рассмотреть: акт инвентаризации, бухгалтерский баланс, заключение независимого аудитора о составе и стоимости предприятия, перечень всех долгов (обязательств), включаемых в состав предприятия с указанием кредиторов, характера, размера и сроков их требования. Указанные документы служат обязательным приложением к договору продажи предприятия.

Список использованных источников и литературы

Раздел I. Нормативные правовые акты

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ)//Собрание законодательства РФ. – 04.08.2014. – № 31. – ст. 4398.

2. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 № 138-ФЗ (ред. от 17.10.2019)//Собрание законодательства РФ. – 18.11.2002. – № 46. – ст. 4532.

3. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24.07.2002 № 95-ФЗ (ред. от 12.11.2019)//Собрание законодательства РФ. – 29.07.2002. – № 30. – ст. 3012.

4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 18.03.2019, с изм. от 03.07.2019)//Собрание законодательства РФ. – 29.01.1996. – № 5. – ст. 410.

5. Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017)//Собрание законодательства РФ. – 28.07.1997. – № 30. – ст. 3594.

6. Федеральный закон от 29.10.1998 N 164-ФЗ (ред. От 16.10.2017) "О финансовой аренде (лизинге)"//Российская газета, N 211, 05.11.1998.

Раздел II. Литература

7. Арбитражный процесс. / Под ред. Яркова В. В. – М., 2014. – 468 с.

8. Большой юридический словарь. – 3-е изд. / Под ред. Сухарева А.Я. – М.: ИНФРА-М, 2007. – 687 с.

9. Гражданский процесс. Учебник для вузов / Отв. редакторы проф. К.И. Комиссаров и проф. Ю.К. Осипов. Издание второе, переработанное и дополненное. – М.: Издательство БЕК, 2016. – 373 с.

10. Гуев А.Н. Постатейный комментарий к Гражданскому процессуальному кодексу Российской Федерации. (2-е изд., доп. и перераб.) - «Экзамен», 2016. – 365 с.

11. Комментарий к Гражданскому процессуальному кодексу Российской Федерации (постатейный) / под ред. Г.А. Жилина (издание 2-е, переработанное и дополненное). - М. : ТК Велби, 2014. – 297 с.

12. Мурадьян Э.М. Арбитражный процесс. – М.: Инфра-М, 2014. – 174 с.

13. Олегов М.Д. Комментарий к Арбитражному процессуальному кодексу Российской Федерации. / Под ред. Шакарян М.С. – М., 2014. – 352 с.

14. Осокина Г. Л. Гражданский процесс. Общая часть. М.: Норма, 2014. - 569 с.

15. Рожкова М.А. Основные понятия арбитражного процессуального права. –М.:Юристъ.2013.–117 с.

16. Учебник гражданского процесса. Е.В.Васьковский. - Москва, 1917 г. // Allpravo.Ru. – 2015.– 804 с.

17. Фалькович М. С. Комментарий к Арбитражному процессуальному кодексу / Под ред. Юкова М.К., Яковлева В.Ф.- М.: Юрист, 2013. – 307 с.