

На правах рукописи

ПАЗЫНА Мария Алексеевна

**ОСОБЕННОСТИ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ
АРЕНДНЫХ ОТНОШЕНИЙ
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ
ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

12.00.03 – гражданское право; предпринимательское право;
семейное право; международное частное право

АВТОРЕФЕРАТ

диссертации на соискание ученой степени
кандидата юридических наук

Саратов – 2013

Работа выполнена в Федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего профессионального образования «Саратовская государственная юридическая академия».

Научный руководитель – кандидат юридических наук, доцент
Ермолова Ольга Николаевна

Официальные оппоненты: доктор юридических наук, профессор, ФГБОУ ВПО «Самарский государственный экономический университет», профессор кафедры гражданского и предпринимательского права
Хохлов Вадим Аркадьевич

кандидат юридических наук, доцент, Поволжский институт управления им. П.А. Столыпина – филиал ФГБОУ ВПО «Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте РФ», доцент кафедры гражданского права и процесса
Перепелкина Наталья Владимировна

Ведущая организация – **Федеральное государственное бюджетное учреждение науки Институт государства и права Российской академии наук (ИГП РАН)**

Защита состоится «15» мая 2013 года в 13:00 на заседании диссертационного совета Д-212.239.03 при Федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего профессионального образования «Саратовская государственная юридическая академия» по адресу: 410056, г. Саратов, ул. Чернышевского, 104, ауд. 102.

С диссертацией можно ознакомиться в научной библиотеке Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Саратовская государственная юридическая академия».

Автореферат разослан «_____» _____ 2013 года.

Ученый секретарь
диссертационного совета,
доктор юридических наук



Вавилин Евгений Валерьевич

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы исследования. Стремительный рост предпринимательства в Российской Федерации, начавшийся в 90-х гг. XX в., требует совершенствования правового регулирования этого вида деятельности в соответствии с потребностями современной экономики. Перспектива получения прибыли делает привлекательной данную сферу для участников гражданского оборота. В то же время не все из них имеют возможности или намерения приобретать в собственность имущество, необходимое для осуществления предпринимательской деятельности. В этом случае удовлетворение потребностей субъектов предпринимательства происходит за счет использования арендованного имущества.

Договор аренды получил большое распространение в предпринимательской практике, предоставляя возможность получения регулярной прибыли. Это позволяет рассматривать аренду как особый вид предпринимательства, обуславливает необходимость законодательного определения аренды как регулируемого вида деятельности и выявления ее функций для участников договорных отношений.

При этом аренда включает в себя не только договорные отношения между арендодателем и арендатором, но и их отношения с другими лицами, возникающие в связи с заключением и исполнением договора аренды, а также отношения по реализации прав и исполнению обязанностей, предусмотренных при осуществлении аренды как деятельности. Анализ всех этих отношений необходим для формирования представлений об аренде как правовом институте.

Особое отношение субъекта к арендованному имуществу, используемому при ведении предпринимательской деятельности, порождает вопросы о необходимости предоставления арендатору одновременно правомочий по владению и пользованию имуществом и об отнесении аренды к числу вещных прав.

Происходящее в настоящее время реформирование гражданского законодательства затрагивает и сферу правового регулирования арендных отношений. Попытка законодателя отменить правила о государственной регистрации договоров (ст. 609, 651, 658 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ)) оказалась неудачной, вследствие чего они опять были закреплены в гл. 34 ГК РФ. Требуется осмысления одно из концептуальных планируемых изменений гражданского законодательства, касающееся лишения арендатора прав вещно-правовой защиты.

Споры, возникающие в судебной практике, выявляют потребности сторон договора аренды в разъяснении положений, в том числе регулирующих выявление скрытых недостатков объекта, описание его технического состояния, определение работ по текущему и капитальному ремонту, выражение согласия на субаренду имущества, государственную регистрацию изменений и дополнений к договору аренды, возможность изменения арендной платы, особенно с учетом их применения в сфере предпринимательской деятельности.

С развитием предпринимательства на рынке появляются новые объекты, например, рабочее время, персонал, переговорные комнаты и др. Попытка урегулировать отношения, возникающие по поводу подобных объектов, традиционными правовыми средствами, в частности при помощи договора аренды, представляется ошибочной, так как при анализе таких общественных отношений выясняется их несоответствие рассматриваемой конструкции.

Также можно констатировать, что терминология ГК РФ в ряде случаев не соответствует реальным экономическим отношениям по предоставлению имущества во владение и пользование, что приводит к смешению понятий «аренда», «имущественный наем», «пользование имуществом».

Вышесказанное позволяет говорить об актуальности исследования особенностей правового регулирования арендных отношений при осуществлении предпринимательской деятельности.

Степень научной разработанности темы. Различные аспекты договора аренды были исследованы в работах таких ученых, как Л.М. Ахметшина, Н.А. Баринов, И.А. Буш, Е.В. Вавилин, В.В. Витрянский, А.Г. Дорошкова, Т.А. Еремкина, Л.Т. Кокоева, В.М. Кособородов, С.Н. Мызров и др.

Вопросы, посвященные отдельным проблемам договора аренды в предпринимательской деятельности, рассматривались следующими авторами: И.А. Беляевой (гражданско-правовое регулирование финансовой аренды (лизинга)); О.Б. Кругловой (правовое регулирование договора аренды нежилых зданий, сооружений); О.В. Чумаковой (правовое регулирование рынка аренды недвижимости).

Однако в исследованиях вышеуказанных авторов уделялось внимание общим положениям договора аренды или отдельным его видам. Таким образом, комплексный подход к теоретическим и практическим вопросам особенностей арендных отношений в предпринимательской деятельности через понимание аренды как вида предпринимательской деятельности не получил системной

разработки и освещения в научной и учебной литературе, поэтому требует дальнейшего научного осмысления.

Целью диссертационного исследования является комплексный анализ особенностей правового регулирования арендных отношений при осуществлении предпринимательской деятельности.

Для достижения поставленной цели представляется необходимым решить следующие **задачи**:

выявить специфику правового регулирования договора аренды в предпринимательской деятельности;

сформулировать понятие аренды как вида предпринимательской деятельности;

определить функции аренды для сторон договора – субъектов предпринимательства;

охарактеризовать арендные отношения, возникающие при осуществлении предпринимательской деятельности;

предложить классификацию договоров аренды с позиции участия в них субъектов предпринимательской деятельности;

исследовать объекты и субъекты арендных отношений в сфере предпринимательства;

рассмотреть предусмотренные для договора аренды правомочия владения и пользования имуществом;

проанализировать содержание арендных правоотношений в сфере предпринимательства;

рассмотреть арендную плату в качестве условия договора аренды, заключенного при осуществлении его сторонами предпринимательской деятельности;

сформулировать предложения по внесению изменений в действующее законодательство.

Объектом исследования являются арендные отношения, возникающие в связи с осуществлением предпринимательской деятельности.

Предметом исследования выступают теоретические положения, нормы различных отраслей права, акты органов исполнительной власти, материалы судебной практики, зарубежное законодательство, а также договоры аренды, заключаемые субъектами предпринимательской деятельности.

Теоретической основой диссертации послужили труды известных дореволюционных и советских ученых, современных специалистов в области

гражданского и римского права: Т.Е. Абовой, Н.А. Баринова, М.И. Брагинского, Е.В. Вавилина, В.В. Витрянского, В.В. Долинской, О.С. Иоффе, А.Ю. Кабалкина, О.А. Красавчикова, А.В. Малько, Н.И. Матузова, Д.И. Мейера, И.Б. Новицкого, О.Н. Садикова, А.А. Серветника, А.П. Сергеева, Е.А. Суханова, В.А. Тархова, Ю.К. Толстого, Р.О. Халфиной, З.И. Цыбуленко, М.Ю. Чельшева и др.

Автор также обращался к работам представителей предпринимательского и коммерческого права: В.С. Белых, Е.П. Губина, И.В. Ершовой, С.С. Занковского, В.В. Лаптева, П.Г. Лахно, Т.Л. Левшиной, В.С. Мартемьянова, Е.А. Павлодского, О.М. Олейник, Г.Ф. Шершеневича и др.

Методологическую основу диссертационного исследования составляют как общенаучные, так и частнонаучные методы: диалектический метод, анализ, синтез, исторический, индукция и дедукция, системный, сравнительно-правовой, формально-юридический и др.

Нормативную правовую основу диссертации составляют: Конституция РФ, Гражданский кодекс РФ, Налоговый кодекс РФ, Федеральный закон РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», а также другие федеральные законы Российской Федерации, указы Президента РФ, постановления Правительства РФ, Письма Минфина РФ, Минюста РФ и других государственных органов, а также зарубежное законодательство по рассматриваемой тематике.

Эмпирическую базу диссертационного исследования представляют материалы Конституционного Суда РФ, Верховного Суда РФ, Высшего Арбитражного Суда РФ, опубликованная и неопубликованная судебная практика федеральных арбитражных судов, а также договоры аренды, заключаемые субъектами предпринимательской деятельности.

Научная новизна исследования заключается в том, что настоящая диссертация является одним из первых комплексных исследований, посвященных особенностям правового регулирования арендных отношений в предпринимательской деятельности. Диссертантом выявлена и определена специфика арендных отношений, возникающих при осуществлении предпринимательской деятельности, с учетом тенденций изменения действующего законодательства; разработаны практические рекомендации по применению норм законодательства РФ об аренде и конкретные предложения по их совершенствованию.

Научная новизна диссертационного исследования находит непосредственное отражение в следующих **основных положениях, выносимых на защиту**:

1. Анализ положений законов и подзаконных нормативных актов, а также предпринимательской практики позволяет рассматривать аренду в двух аспектах: во-первых, в качестве договора аренды; во-вторых, как одного из видов деятельности хозяйствующих субъектов.

По терминологии законодательных актов аренда как деятельность является предпринимательской или иной деятельностью, приносящей доход; по терминологии подзаконных актов – основным, второстепенным или вспомогательным видом деятельности.

Аренда как предпринимательская деятельность направлена на получение прибыли и является основным видом деятельности; аренда как второстепенная деятельность связана с получением дополнительного, помимо основного, дохода, сокращением расходов по содержанию имущества, поддержанием имущества в рабочем состоянии; аренда как вспомогательный вид деятельности направлена на обеспечение осуществления основного и второстепенного видов деятельности хозяйствующего субъекта. Второстепенный и вспомогательный виды деятельности являются хозяйственной деятельностью субъектов.

2. Предлагается авторское определение аренды как вида предпринимательской деятельности, под которой понимается самостоятельная, осуществляемая на свой риск деятельность, направленная на систематическое получение прибыли от предоставления имущества во временное владение и пользование.

ГК РФ регулирование аренды как предпринимательской деятельности не осуществляет, но учитывает ее специфику в ряде договоров, например проката и аренды предприятия.

3. Закрепленная в абз. 3 п. 1 ст. 2 ГК РФ формулировка «пользование имуществом» подразумевает его передачу, в том числе в аренду. По мнению диссертанта, следует употреблять словосочетание «от предоставления в пользование», поскольку пользование имуществом без акта реализации с целью получения прибыли не образует предпринимательскую деятельность.

4. В зависимости от того, какие цели преследуются субъектами при осуществлении предпринимательской деятельности, автором выявлены следующие функции аренды как деятельности:

арендодателю аренда обеспечивает:

во-первых, систематическое получение прибыли, являясь предпринимательской деятельностью,

во-вторых, получение дополнительного дохода, сокращение расходов по содержанию имущества, поддержание имущества в рабочем состоянии, выступая как хозяйственная (второстепенная) деятельность;

для арендатора аренда не является видом предпринимательства, но играет важнейшую роль в его предпринимательской и хозяйственной деятельности, обеспечивая:

во-первых, возможность осуществления предпринимательской деятельности,

во-вторых, осуществление хозяйственной (вспомогательной) деятельности,

в-третьих, нормальное функционирование трудовых ресурсов,

в-четвертых, рекламу субъекта и его продукции при осуществлении благотворительной деятельности.

5. Обосновывается понимание аренды как основной предпринимательской деятельности и как хозяйственной (второстепенной) деятельности арендодателя, заключающееся в том, что арендная плата (доход от сдачи имущества в аренду) определяется либо как доход от реализации, либо как внереализационный доход арендодателя-налогоплательщика.

6. Выявлены особенности правового регулирования арендных отношений при осуществлении предпринимательской деятельности:

комплексность правового регулирования, заключающаяся в применении норм различных отраслей права: гражданского, предпринимательского, бухгалтерского, налогового, административного и др.;

большинство норм, закрепленных в гл. 34 ГК РФ, направлены на регулирование арендных отношений, прежде всего, в сфере предпринимательства;

регулирование аренды как предпринимательской деятельности осуществляется посредством установления прав и обязанностей участников как субъектов предпринимательской деятельности; регулирование договорных арендных отношений – посредством закрепления прав и обязанностей сторон договора;

особую роль для правоприменения играют обычаи, выработанные предпринимательской практикой, а также акты органов исполнительной и судебной власти.

7. Обосновывается целесообразность признания права аренды в качестве ограниченного вещного права как выражающего отношение арендатора-предпринимателя к имуществу как к своему, предоставляющего ему непосредственное господство над имуществом, являющегося основанием осуществления

правомочий владения, пользования и распоряжения имуществом в пределах, установленных ГК РФ.

8. Учет специфики правового регулирования договорных отношений с участием субъектов предпринимательской деятельности позволяет выделить среди договоров аренды «предпринимательский договор» и «потребительский договор».

К предпринимательскому договору аренды относится договор, заключаемый субъектами предпринимательской деятельности, действующими в одинаковом правовом режиме. Правовое регулирование такого договора осуществляется не только нормами об аренде, но и специальными нормами о предпринимательских обязательствах (ст. 310, 315, 322 ГК РФ и др.).

К потребительскому договору аренды относится договор, опосредующий отношения между субъектом предпринимательской деятельности, осуществляющим сдачу имущества в аренду на профессиональной основе, и гражданином – потребителем (договор проката). Субъекты такого договора действуют в различных правовых режимах. Помимо закрепленных в ГК РФ норм об аренде, к потребительскому договору аренды применяются нормы Федерального закона «О защите прав потребителей».

9. Обосновывается необходимость конструирования договора аренды как обязательства по предоставлению имущества одновременно во владение и пользование:

во-первых, аренда служит основой предпринимательской деятельности наряду с правом собственности;

во-вторых, признак самостоятельности аренды как предпринимательской деятельности может быть реализован лишь в случае обязательного предоставления арендатору правомочия владения имуществом;

в-третьих, предусмотренные законом положения об обязанности арендатора производить текущий ремонт и содержать имущество, о возможности сдавать имущество в субаренду, предоставлять его в безвозмездное пользование и т.п. могут быть реализованы только при обладании правомочием владения имуществом.

Кроме того, закрепляя режим передачи вещи только в пользование, законодатель не выделил специфику его правового регулирования.

10. Режим пользования имуществом за плату образует иную договорную конструкцию, отличную от аренды, не нашедшую отражения в действующем законодательстве, – договор возмездного пользования имуществом, которым в

сфере предпринимательской деятельности могут оформляться отношения по пользованию оборудованием, рабочим местом, переговорными комнатами и др. Одна из особенностей данного договора – установление сторонами графика пользования имуществом.

11. Предлагается отказаться от употребления термина «имущественный наем», используемого наряду с понятием «аренда», по следующим основаниям:

специфика правового регулирования имущественного найма в законодательстве не выделяется;

на практике не встречаются случаи регулирования отношений по передаче имущества во временное владение и пользование договором имущественного найма;

термин «наем» отождествляется с отношениями по временной передаче жилого помещения.

12. Особенностью содержания арендных отношений в сфере предпринимательства является широкий перечень прав и обязанностей сторон договора. Так, законом установлены: обязанность арендодателя при договоре проката проинформировать арендатора о правилах эксплуатации имущества либо выдать ему письменные рекомендации о пользовании этим имуществом; составить передаточный акт и письменно уведомить кредиторов при аренде предприятия.

Практикой предпринимательского оборота выработаны следующие правила: о проведении и оплате независимой экспертизы одной из сторон при выявлении скрытых недостатков имущества; оказании арендодателем дополнительных услуг (по техническому обслуживанию, управлению и технической эксплуатации и др.), обеспечивающих возможность нормального использования имущества; о соблюдении арендатором правил внутреннего трудового распорядка, режима пожарной и санитарной безопасности, пропускного режима объекта.

13. Для договоров аренды, заключаемых субъектами предпринимательской деятельности или с их участием, необходимо предусмотреть арендную плату в качестве существенного условия договора. Правило абз. 2 п. 1 ст. 614 ГК РФ, допускающее обычно применяемые порядок, условия и сроки, представляется недопустимым для отношений в сфере предпринимательства.

Выполненное автором диссертационное исследование позволило сформулировать ряд конкретных рекомендаций и предложений по совершенствованию действующего законодательства:

а) изложить абз. 3 п. 1 ст. 2 ГК РФ в следующей редакции: «Гражданское законодательство регулирует отношения между лицами, осуществляющими

предпринимательскую деятельность, или с их участием, исходя из того, что предпринимательской является самостоятельная, осуществляемая на свой риск деятельность, направленная на систематическое получение прибыли от предоставления имущества в пользование, продажи товаров, выполнения работ, оказания услуг лицами, зарегистрированными в этом качестве в установленном законом порядке»;

б) исключить из ч. 1 ст. 606 ГК РФ термины «имущественный наем», «наймодатель», «наниматель»;

в) внести изменения в ч. 1 ст. 606 ГК РФ и п. 1 ст. 650 ГК РФ, исключив из договора аренды режим пользования имуществом, одновременно не предусматривающий владение. Соответственно ч. 1 ст. 606 ГК РФ изложить в следующей редакции: «По договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование»;

г) в целях восполнения пробела законодательства относительно установления в договоре аренды размера арендной платы в абз. 2 п. 1 ст. 614 ГК РФ необходимо внести следующие изменения: «Размер, порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды. В случае, когда договором они не определены, считается, что установлены размер, порядок, условия и сроки, обычно применяемые при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах»;

д) дополнить абз. 2 п. 1 ст. 614 ГК РФ следующим положением: «Данное правило не применяется к договору аренды между лицами, осуществляющими предпринимательскую деятельность. При отсутствии соглашения сторон об арендной плате договор считается незаключенным»;

е) дополнить ст. 616 ГК РФ п. 3 следующего содержания: «Договором аренды может быть предусмотрен порядок оказания арендодателем услуг, обеспечивающих возможность использования имущества»;

ж) дополнить ст. 616 ГК РФ п. 4: «Арендодатель, осуществляющий деятельность по сдаче в аренду отдельных помещений здания (имущественного комплекса), имеет право устанавливать правила доступа в здание (на территорию имущественного комплекса).

Теоретическая значимость диссертации определяется тем, что полученные автором результаты, сделанные обобщения и выводы представляют собой новые знания в области особенностей арендных отношений при осуществлении предпринимательской деятельности, их правового регулирования. Результаты

настоящего исследования могут быть использованы для последующей разработки материальных норм, связанных с арендой.

Выводы, полученные в ходе проделанной работы, дополняют и развивают соответствующие разделы науки гражданского и предпринимательского права.

Практическая значимость исследования заключается в том, что сформулированные в работе выводы и предложения могут быть использованы в нормотворческой деятельности по совершенствованию действующего законодательства, регулирующего арендные отношения в сфере предпринимательства. Выработанные автором практические рекомендации могут быть приняты во внимание субъектами предпринимательской деятельности. Положения диссертационного исследования могут использоваться в научно-исследовательской, учебной и преподавательской работе, в ходе чтения лекций, проведения семинарских занятий по дисциплинам «Гражданское право России», «Предпринимательское право России», а также специальных курсов обучения в высших учебных заведениях.

Апробация и внедрение результатов исследования. Диссертационная работа выполнена и обсуждена на кафедре гражданского и международного частного права Саратовской государственной юридической академии.

Основные положения и теоретические выводы, содержащиеся в исследовании, докладывались и обсуждались на научно-практических конференциях различного уровня, в частности, на двух международных конференциях (V Международная научная конференция студентов, аспирантов и молодых ученых «Правовая система и вызовы современности» (Уфа, 4-6 декабря 2008 г.) и VIII Международная научно-практической конференция «Проблема правосубъектности: современные интерпретации» (Самара, 26 февраля 2010 г.)); двух всероссийских конференциях (Всероссийская научно-практическая конференция, проводимая в рамках Вторых Саратовских правовых чтений «Современная юридическая наука и правоприменение» (Саратов, 28-29 мая 2009 г.) и Всероссийская научно-практическая конференция «Современная юридическая наука и правоприменение (III Саратовские правовые чтения» (Саратов, 3-4 июня 2010 г.)); применялись в ходе разработки и чтения автором лекций по предпринимательскому праву РФ и коммерческому праву зарубежных стран для студентов ГОУ ВПО «Саратовская государственная академия права».

По теме диссертации опубликовано 9 работ, в том числе 3 статьи в ведущих рецензируемых научных журналах, рекомендованных ВАК Министерства образования и науки РФ для публикации результатов диссертационных исследований.

Структура диссертационного исследования обусловлена поставленными целями и задачами. Работа состоит из введения, трех глав, включающих девять параграфов, заключения и библиографического списка использованной литературы.

ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

Во **введении** обосновывается актуальность темы диссертационного исследования, устанавливается степень ее научной разработанности; определяются цели, задачи исследования, объект и предмет; раскрываются методологическая, нормативная, эмпирическая и теоретическая основы работы, научная новизна, теоретическая и практическая значимость; приводится апробация результатов исследования; формулируются основные положения, выносимые на защиту.

В **первой главе «Правовые основы арендных отношений при осуществлении предпринимательской деятельности»**, состоящей из трех параграфов, приводится генезис законодательства об аренде, рассматриваются специфика арендных отношений при осуществлении предпринимательской деятельности, а также особенности субъектного состава и объекта.

В *первом параграфе «Формирование и развитие законодательства об аренде»* раскрывается история развития законодательства об аренде, его современное состояние; рассматривается понятие аренды как правовой категории, выявляются функции аренды для сторон договора.

Договор имущественного найма (наем имущества, аренда) существует со времен Древнего Рима, широко применялся он и в дореволюционной России. В советский период Кодексы РСФСР 1922 г. и 1964 г. закрепляли положения, касающиеся договора имущественного найма. С конца 80-х гг. аренда стала рассматриваться как определенная форма хозяйствования путем создания арендных предприятий. Диссертант приходит к выводу, что при переходе страны к рыночной экономике законодательство дифференцировало арендные отношения, возникающие между гражданами и опосредующие хозяйственный оборот.

Автор отмечает, что на основе анализа положений законов и подзаконных нормативных актов аренда может рассматриваться в двух аспектах: во-первых, в качестве договора аренды; во-вторых, как вида деятельности хозяйствующих субъектов.

В соответствии с терминологией законодательных актов аренда как деятельность является предпринимательской или иной деятельностью, приносящей доход; по терминологии подзаконных актов – основным, второстепенным или вспомогательным видом деятельности. В работе анализируется каждый из вышеперечисленных видов деятельности.

В целях выявления особенностей правового регулирования исследуется вопрос о функциях аренды в сфере предпринимательства. Для арендодателя она выступает в качестве основного вида деятельности – предпринимательской деятельности по возмездной передаче имущества на постоянной основе с целью получения прибыли либо хозяйственного вида деятельности – с целью получения дохода от имущества, не используемого при осуществлении основного вида деятельности.

Роль аренды для арендатора заключается в том, что она служит основой для непосредственного осуществления предпринимательской деятельности (аренда автомобилей для осуществления деятельности по перевозке, аренда цеха для производства продукции). Также аренда обеспечивает осуществление или облегчение осуществления хозяйственной (вторичной) деятельности (транспортировка арендованными автомашинами сырья и продукции между цехами, магазинами, аренда недвижимости под офис, склад). Помимо этого, аренда может служить средством нормального функционирования трудовых ресурсов (аренда жилых помещений для проживания сотрудников организации, столовых для их питания, развлекательных комплексов для отдыха), обеспечивать рекламу субъекта и его продукции при осуществлении благотворительной деятельности (аренда залов для встреч ветеранов, проведения спортивных мероприятий).

Приводится дополнительная аргументация возможности рассмотрения аренды как основной предпринимательской и как хозяйственной (второстепенной) деятельности арендодателя на основании норм Налогового кодекса РФ о разграничении доходов на два вида – от реализации и внереализационные.

Содержащееся в абз. 3 п. 1 ст. 2 ГК РФ определение предпринимательской деятельности закрепляет перечень видов предпринимательской деятельности: пользование имуществом, продажа товаров, выполнение работ или оказание услуг. По мнению соискателя, под пользованием имуществом законодатель подразумевает в том числе предоставление имущества в аренду. Для осуществления предпринимательской деятельности одного пользования имуществом недостаточно, необходимо совершить его передачу с целью получения дохода.

В связи с этим предлагается внести изменения в понятие «предпринимательская деятельность», заменив словосочетание «пользование имуществом» на «представление имущества в пользование».

С учетом положений абз. 3 п. 1 ст. 2 ГК РФ предлагается авторское определение аренды как предпринимательской деятельности: самостоятельная, осуществляемая на свой риск деятельность, которая направлена на систематическое получение прибыли от передачи имущества в пользование и владение лицами, зарегистрированными в установленном порядке.

Правовое регулирование аренды в сфере предпринимательской деятельности характеризуется комплексностью, которая влечет взаимодействие норм различных отраслей права на предпринимательскую и хозяйственную деятельность субъекта.

Понимание аренды как договора и как деятельности обуславливает особенность правового регулирования: регламентация аренды как предпринимательской деятельности осуществляется посредством установления прав и обязанностей участников как субъектов предпринимательской деятельности; регулирование договорных арендных отношений – посредством закрепления прав и обязанностей сторон договора.

Диссертант акцентирует внимание на том, что особое место в восполнении пробелов законодательства об аренде занимают акты органов исполнительной и судебной власти.

Во *втором параграфе «Особенности арендных отношений с участием субъекта предпринимательской деятельности как предмета правового регулирования»* дается общая характеристика арендных отношений с участием субъектов предпринимательской деятельности; раскрывается структура арендного правоотношения.

Диссертант формулирует понятие арендных отношений при осуществлении предпринимательской деятельности как правоотношений по предоставлению имущества во временное владение и пользование при осуществлении субъектом предпринимательской деятельности.

Арендные отношения – это договорные арендные отношения, возникающие между арендодателем и арендатором, являющиеся предметом правового регулирования гражданского права.

Анализируя нормы ГК РФ, диссертант приходит к выводу о существовании арендных отношений как при осуществлении предпринимательской деятельности, так и бытовых арендных отношений. Прямого указания на различия в

правовом регулировании этих правоотношений в Кодексе не содержится, но они отмечаются исследователями проблем предпринимательских договоров.

Анализ арендных отношений проводится автором через характеристику их объекта, субъекта и содержания.

Диссертант обосновывает целесообразность признания права аренды в качестве ограниченного вещного права как выражающего отношение арендатора-предпринимателя к имуществу как своему, предоставляющего ему непосредственное господство над имуществом, являющегося основанием осуществления правомочий владения, пользования и распоряжения имуществом в пределах, установленных ГК РФ. Так, широкое распространение использования арендованного имущества в качестве имущественной базы предпринимателя, возможность управления им, включая право на частичное распоряжение имуществом и право решения вопросов использования продукции, осуществление обязанностей по содержанию имущества подтверждают целесообразность отнесения права аренды к числу ограниченных вещных прав.

Передача имущества в аренду влечет для субъекта предпринимательской деятельности возникновение обязанностей по уплате налогов, ведению налоговой и бухгалтерской отчетности и иных обязанностей, предусмотренных императивными нормами законодательства.

Исследование арендных отношений в сфере предпринимательства проведено в аспекте классификаций, предлагаемых в литературе по предпринимательскому праву.

В *третьем параграфе «Объекты и субъекты арендных отношений в сфере предпринимательства»* анализируются объекты и субъекты арендных отношений в предпринимательской деятельности.

По мнению автора, в предпринимательской практике наиболее распространены такие объекты арендных отношений, как торговое и промышленное оборудование, автотехника, офисы, склады, предприятия. В отношениях при передаче имущества гражданам в прокат – автомобили, платья и костюмы, спортивный инвентарь.

Большое распространение в сфере предпринимательства получил договор аренды объекта незавершенного строительства. Спрос предпринимателей на подобные объекты возникает в связи с выгодным месторасположением объекта, а также небольшим размером арендной платы. На практике возникают многочисленные вопросы, связанные с арендой объекта незавершенного

строительства: его правового регулирования, необходимости регистрации изменений в договоре, связанных с изменением объекта, и др.

В процессе развития экономических связей возникают новые договорные отношения, нуждающиеся в правовом регулировании. Так, на практике заключаются договоры аренды спортсменов, персонала, времени отдыха, рабочего времени и др. По мнению автора, ошибочным является отнесение данных объектов к объектам арендных отношений и квалификация таких договоров как аренды.

Диссертант указывает, что использование слова «аренда» в рекламных объявлениях предпринимателей об «аренде юридического адреса» или «аутстаффинге – аренда персонала» зачастую не соответствует юридической природе имеющегося в виду договора.

Рассматривая вопрос о субъектах арендных отношений при осуществлении предпринимательской деятельности, автор отмечает, что основными участниками выступают стороны договора аренды – арендодатель и арендатор, являющиеся субъектами предпринимательской деятельности в силу государственной регистрации.

Заключение договора аренды само по себе не влечет обязательного приобретения статуса предпринимателя. Однако, если деятельность носит регулярный и систематический характер, выражающийся не только в постоянном получении арендной платы, но и в количестве заключаемых договоров аренды, то есть является основным видом деятельности лица, то последнее обязано зарегистрироваться в качестве субъекта гражданского оборота, осуществляющего предпринимательскую деятельность. Такая обязанность предусмотрена законом для арендодателя, осуществляющего сдачу имущества в аренду по договору проката, а также возникает в иных случаях, например, применительно к собственнику офисного здания, намеренному сдавать офисные помещения этого здания в аренду.

При вступлении в арендные отношения стороны взаимодействуют с иными субъектами, например, государственными органами, риелторами, коммунальными службами и др. Исследователи, занимающиеся проблемами правового регулирования рынка аренды недвижимости, относят таких лиц к участникам рынка.

Во второй главе **«Заключение договора аренды в предпринимательской деятельности»**, состоящей из трех параграфов, рассматриваются особенности договора аренды в предпринимательской деятельности, проце-

дура его заключения, а также форма договора аренды и его государственная регистрация.

Первый параграф «Особенности договора аренды в предпринимательской деятельности» посвящен исследованию договора аренды в качестве предпринимательского договора и его видов, режима владения и пользования арендованным имуществом, соотношению понятий «аренда» и «имущественный наем».

Анализируя понятие предпринимательского договора и его признаков, автор обращает внимание на то, что этот термин можно рассматривать как в широком, так и в узком значении. В широком значении к предпринимательскому договору относят договоры, в которых обе стороны выступают субъектами предпринимательской деятельности. Понимание предпринимательского договора в узком значении основывается не только на обязательном участии в нем субъектов предпринимательской деятельности, но и на необходимости преследования одним из них цели непосредственного осуществления предпринимательской деятельности, направленной на систематическое получение прибыли, в том числе и от заключаемого договора.

Диссертант отмечает, что наиболее яркими примерами договоров аренды, связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, являются так называемые «предпринимательский договор» и «потребительский договор». Возможность их выделения обусловлена спецификой правового регулирования отношений, в которых участвует субъект предпринимательской деятельности. Автором анализируются вышеуказанные договоры и дается их характеристика.

Ретроспективный анализ терминов «имущественный наем» и «аренда», позволил диссертанту сделать вывод о тенденции применения договора аренды в сфере предпринимательства, а договора имущественного найма – в бытовой сфере. Однако в связи с отсутствием употребления термина «имущественный наем» в договорной практике, а также в целях упорядочения правового регулирования отношений и избежания путаницы с понятиями «аренда», «имущественный наем», «наем жилого помещения» диссертант предлагает отказаться от употребления в ст. 606 ГК РФ термина «имущественный наем», оставив только термин «аренда».

Анализируя режимы предоставления вещи по договору аренды (во временное владение и пользование одновременно или только в пользование), автор отмечает, что для договора аренды, особенно при осуществлении предпринимательской деятельности, характерно одновременное владение и пользование.

Это обусловлено тем, что, во-первых, наряду с правом собственности, аренда также выступает в качестве имущественной основы предпринимательской деятельности. А говорить о самостоятельности деятельности можно лишь в случае одновременного предоставления арендатору правомочий владения и пользования. Во-вторых, об этом свидетельствуют предусмотренные законом положения об обязанности арендатора производить текущий ремонт и содержать имущество, возможности сдавать имущество в субаренду, предоставлять его в безвозмездное пользование и др. Это также возможно лишь при одновременном владении и пользовании имуществом. Кроме того, закрепляя режим передачи вещи только в пользование, законодатель не выделил специфику его правового регулирования.

Диссертант полагает, что режим пользования образует иную договорную конструкцию, которая не нашла отражения в действующем законодательстве, – договор возмездного пользования. Таким договором должны оформляться отношения пользования определенным оборудованием на территории арендодателя, пользования рабочим местом, пользования переговорными комнатами и др. Данное предложение не противоречит изменению формулировки абз. 3 п.1 ст. 2 ГК РФ, поскольку отношения по предоставлению в пользование могут регулироваться различными договорами (как договором аренды, так и договором возмездного пользования) аналогично регулированию отношений по оказанию услуг.

Во *втором параграфе «Преддоговорные отношения и отношения по заключению договора аренды в сфере предпринимательства»* рассматриваются этапы заключения договора аренды в предпринимательской деятельности, выявляются их особенности.

Диссертант отмечает, что заключение договора аренды, сторонами или стороной которого выступают субъекты предпринимательской деятельности, обладает некоторыми особенностями, по сравнению с заключением его между гражданами.

Выделяются два этапа процедуры заключения договора аренды при осуществлении предпринимательской деятельности: подготовительный (преддоговорный) и заключительный.

Подготовительный этап процедуры заключения договора аренды в предпринимательской деятельности охватывает преддоговорные отношения по выбору контрагента, проверке права сдачи объекта в аренду, выработке и со-

гласованию условий договора аренды, а также иные действия, обязательные перед заключением соглашения.

Особое значение в отношениях между предпринимателями, по мнению автора, отводится процедуре переговоров относительно условий договора и порядка взаимоотношения сторон. Так, может быть заключено соглашение о процедуре переговоров, регулирующее место и способ их осуществления. В случае несогласия одной из сторон с предложенными другой стороной условиями договора возможно составление протокола разногласий.

При аренде предприятия предварительная стадия заключения договора включает в себя проведение удостоверения состава передаваемого предприятия путем полной инвентаризации, а также письменное уведомление об аренде кредиторов по обязательствам, включенным в состав предприятия.

Заключительный этап рассматриваемой процедуры охватывает отношения по непосредственному заключению договора аренды.

Такие способы заключения договора аренды, как путем присоединения, заключение договоров в обязательном порядке (публичный договор) и заключение договоров на торгах, применяются в большинстве случаев при осуществлении предпринимательской деятельности.

Третий параграф «Форма договора аренды и его государственная регистрация» посвящен изучению вопросов формы договора аренды и его государственной регистрации.

Для договора аренды, сторонами или стороной которого выступает лицо, осуществляющее предпринимательскую деятельность, законодательством предусмотрена только его письменная форма.

Диссертант отмечает, что предпринятая попытка отмены государственной регистрации договоров аренды (ст. 609, 651, 658 ГК РФ) оказалась крайне неудачной. Поэтому впоследствии в минимальные сроки нормы о такой регистрации были вновь возвращены в гл. 34 ГК РФ. Такая непоследовательность законодателя вызывает необходимость анализа проблем государственной регистрации договора аренды.

Государственной регистрации подлежат договоры аренды недвижимого имущества, если иное не предусмотрено законом. Исключение составляет договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года (п. 2 ст. 651 ГК РФ). Такое правило повлекло за собой многочисленные уклонения сторон договора от его регистрации, заключающих договоры со сроком действия 11 месяцев.

По мнению диссертанта, предусмотренное законодателем обязательное правило относительно государственной регистрации договоров, заключенных на один год, ввиду денежных и временных затрат не оказывает положительного влияния на развитие предпринимательского оборота. В связи с этим предлагается регистрация договора аренды здания и сооружения при его заключении сроком более чем на один год.

Вопрос о государственной регистрации изменений и дополнений к договору аренды остается одним из сложных в правоприменительной практике. Судебные органы указывают лишь на регистрацию соглашения сторон об изменении размера арендной платы.

Диссертант считает, что сложность вопроса о необходимости государственной регистрации изменений и дополнений к договору аренды заложена в несоответствии норм закона о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, предусматривающего регистрацию аренды как ограничение (обременение) права, и ГК РФ, закрепляющего регистрацию договора аренды.

По мнению автора, правила о признании незаключенными договоров аренды здания или сооружения, заключенных на срок не менее года, а также договоров аренды предприятия, не прошедших государственную регистрацию, обоснованы лишь с точки зрения необходимости побуждения сторон договора к регистрации аренды как обременения.

Регистрация аренды как обременения права имеет значение, прежде всего, для третьих лиц, для которых первостепенную роль играет объект аренды и ее сроки. С этих позиций допустима регистрация дополнительных соглашений об изменении объекта и срока договора. В связи с этим сложившаяся судебная практика, настаивающая на обязательной регистрации изменений и дополнений договора аренды, касающихся арендной платы, представляется неверной.

В третьей главе **«Содержание арендных отношений в предпринимательской деятельности»**, состоящей из трех параграфов, рассматривается содержание отношений по предоставлению и возврату имущества, осуществлению владения и пользования им, а также по внесению арендной платы.

В первом параграфе *«Содержание отношений по предоставлению и возврату арендованного имущества»* исследуются вопросы предоставления имущества в соответствии с условиями договора и назначением имущества, с прилагающимися к нему принадлежностями в определенный срок.

Диссертант отмечает, что нормы гражданского законодательства, регулирующие отношения сторон по предоставлению арендованного имущества, относятся как к гражданам, так и к субъектам предпринимательской деятельности. Однако при рассмотрении их в аспекте осуществления стороной (сторонами) предпринимательской деятельности можно выделить некоторую специфику.

Одной из особенностей отношений по предоставлению имущества субъектом предпринимательской деятельности является расширенный круг его обязанностей. Так, при заключении договора проката он обязан в присутствии арендатора проверить исправность сдаваемого в аренду имущества, а также ознакомить арендатора с правилами эксплуатации имущества либо выдать ему письменные инструкции о пользовании этим имуществом (ст. 628 ГК РФ).

При заключении договора аренды предприятия арендодатель должен, как правило, подготовить предприятие к передаче, а именно: составить передаточный акт, оплатить независимую экспертизу, письменно уведомить кредиторов и т.д.

Автор отмечает, что содержание арендных отношений в предпринимательской деятельности носит комплексный характер, то есть, помимо предоставления имущества во временное владение и пользование, арендодатель обеспечивает дополнительные услуги. Так, например, сдавая в аренду промышленное оборудование, арендодатель предоставляет дополнительные услуги по его техническому обслуживанию. Подобный случай закреплён также в п. 1 ст. 632 ГК РФ, посвящённой договору аренды транспортного средства с экипажем.

Ещё одной особенностью арендных отношений при осуществлении предпринимательской деятельности, по мнению автора, является то, что соответствующие субъекты, заключая договор аренды, стремятся предусмотреть в нём во избежание неблагоприятных последствий в будущем максимальное количество правил. Например, правила о необходимости составления ежемесячного акта-приёма передачи, о привлечении независимого оценщика для осмотра недвижимости и др.

В целях повышения ответственности арендатора по возврату имущества арендодателю следует включить в договор пункт о повышенной арендной плате за период фактического пользования имуществом после прекращения действия договора аренды.

Во *втором параграфе «Содержание отношений по владению и пользованию арендованным имуществом»* рассматриваются правила владения и пользования имуществом, касающиеся его целевого использования, осуществления капитального и текущего ремонтов, субаренды и др.

С точки зрения автора, в договоре аренды необходимо указывать не только на то, что помещение предоставляется для размещения офиса или склада, но и уточнить перечень имущества, предназначенного для хранения в них.

Неблагоприятная ситуация с целевым использованием имущества может возникнуть и у арендатора. Поддержав его, законодатель предусмотрел правило п. 1 ст. 611 ГК РФ, согласно которому арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества. Это правило служит гарантией арендатора в том, что предоставленное в аренду имущество позволит ему осуществлять запланированную предпринимательскую деятельность. Если арендодатель умолчал о целевом ограничении имущества, то он должен ответить за недостатки сданного в аренду имущества, так как они препятствовали арендатору пользоваться им по назначению (п. 1 ст. 612 ГК РФ).

Для предпринимательской деятельности характерно установление собственником офисного центра правил внутреннего распорядка, режима пожарной и санитарной безопасности, пропускного режима. На практике арендодатель обязывает всех арендаторов составлять списки постоянно въезжающих на офисную территорию машин и предварительно уведомлять сотрудников охраны о разовом заезде.

Поскольку нормы ГК РФ о распределении обязанностей осуществления капитального и текущего ремонта носят диспозитивный характер, стороны имеют право по своему усмотрению определить обязанных лиц. Однако во избежание разного понимания сторонами терминов «капитальный ремонт», «текущий ремонт», «поддержание имущества в исправном состоянии», «расходы на содержание имущества» следует определить их в договоре или указать ссылку на документ, подлежащий применению.

Срок договора аренды не является существенным условием договора, что вполне оправдано с точки зрения свободы предпринимательского оборота.

В *третьем параграфе «Содержание отношений по внесению арендной платы»* анализируются условия и порядок внесения арендной платы, изменение размера арендной платы и другие вопросы.

Договор аренды является возмездным договором. В связи с этим основная обязанность арендатора заключается в своевременном внесении платы за владение и пользование имуществом. По общему правилу арендная плата не является существенным условием договора, поэтому может не указываться в договоре и определяется в таком случае на основе стоимости аналогичного имущества.

В диссертационной работе обосновывается положение о том, что правило абз. 2 п. 1 ст. 614 ГК РФ, допускающее обычно применяемые порядок, условия и сроки внесения арендной платы, не распространяется на отношения в сфере предпринимательства. Представляется затруднительным в судебном порядке восстановление различных форм арендной платы, задуманных сторонами, в случае возникновения спора о расторжении или изменении договора аренды по основанию невнесения арендатором арендной платы.

Кроме того, для сторон договора, выступающих субъектами предпринимательской деятельности, арендная плата является источником формирования прибыли (для арендодателя), важной составляющей расходов (для арендатора), что также свидетельствует о необходимости фиксации размера арендной платы в договоре. С учетом приведенных доводов автором предлагается закрепить условие об арендной плате в качестве существенного условия договора.

Так как размер арендной платы имеет важное значение, а в случаях, предусмотренных Законом его закрепление обязательно, то указание на размер платы должно быть зафиксировано в ГК РФ. В связи с этим в абз. 2 п.1 ст. 614 ГК РФ необходимо внести следующие изменения: «Размер, порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды. Если договором они не определены, считается, что установлены размер, порядок, условия и сроки, обычно применяемые при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах.

На основании изложенного следует дополнить в абз. 2 п. 1 ст. 614 ГК РФ правило о том, что обычно применяемые размер, порядок, условия и сроки внесения арендной платы не распространяются на отношения в сфере предпринимательства.

Автор отмечает, что вне зависимости от выбранной сторонами формы арендной платы он обязательно должен быть указан в денежном эквиваленте. Так, если арендной платой будет являться выполнение арендатором какой-либо услуги, то, кроме вида услуги и срока ее исполнения, необходимо указать и ее стоимость.

Для защиты права арендодателя на досрочное расторжение договора по его требованию в случае невнесения арендной платы арендатором по истечении установленного срока платежа предлагается заменить в п. 3 ч. 1 ст. 619 ГК РФ выражение «более двух раз подряд», означающего три раза и более, на словосочетание «два раза подряд».

Автором исследуется вопрос об определении размера арендной платы с учетом необходимости оплаты коммунальных услуг.

В **заключении** формулируются основные выводы диссертационного исследования; обосновываются предложения по совершенствованию действующего законодательства.

По теме диссертации опубликованы следующие работы:

Публикации в ведущих рецензируемых научных изданиях и журналах, перечень которых утвержден ВАК Министерства образования и науки РФ

1. Ендулова М.А. (Пазына М.А.) Условия договора аренды // Вестник Саратовской государственной академии права. Саратов: ГОУ ВПО «Саратовская государственная академия права», 2010. № 5 (75). С. 96-98 (0, 29 п. л.).

2. Пазына М.А. Режим владения и пользования объектом по договору аренды при осуществлении предпринимательской деятельности // Вестник Саратовской государственной академии права. Саратов: ГОУ ВПО «Саратовская государственная академия права», 2011. № 2 (78). С.88-90 (0, 28 п.л.).

3. Пазына М.А. Особенности заключения договора аренды при осуществлении предпринимательской деятельности // Вестник Саратовской государственной юридической академии. Саратов: ФГБОУ ВПО «Саратовская государственная юридическая академия», 2013. № 1 (90). С.94-98 (0, 38 п.л.);

Публикации в иных изданиях

4. Ендулова М.А. (Пазына М.А.) Особенности правового регулирования отношений по аренде земельного участка при осуществлении предпринимательской деятельности // Правовая система и вызовы современности: материалы V Международной научной конференции студентов, аспирантов и молодых ученых (Уфа, 4-6 декабря 2008 г.). Уфа: РИЦ БашГУ, 2008. С.131-133 (0,16 п.л.).

5. Ендулова М.А. (Пазына М.А.) Арендная плата как условие договора аренды // Современная юридическая наука и правоприменение: сборник научных

статей по материалам Всероссийской научно-практической конференции, проводимой в рамках Вторых Саратовских правовых чтений (Саратов, 28-29 мая 2009 г.) / отв. ред. О. С. Ростова. Саратов: Изд-во ГОУ ВПО «Саратовская государственная академия права», 2009. С.253-255 (0,25 п.л.).

6. *Пазына М.А.* Определение сторон в договоре аренды: правовое закрепление, практическая реализация // Проблема правосубъектности: современные интерпретации: материалы VIII Международной научно-практической конференции (Самара, 26 февраля 2010 г.). Самара: Самарская гуманитарная академия, 2010. С.145-149 (0,25 п.л.).

7. *Пазына М.А.* Договор аренды в предпринимательской деятельности // Современная юридическая наука и правоприменение (III Саратовские правовые чтения): сборник тезисов докладов (по материалам Всероссийской научно-практической конференции, г. Саратов, 3-4 июня 2010 г.) / отв. ред. О.С. Ростова. Саратов: ГОУ ВПО «Саратовская государственная академия права», 2010. С. 202-203 (0, 25 п.л.).

8. *Пазына М.А., Ермолова О.Н.* Функции аренды в предпринимательской деятельности // Альманах современной науки и образования. Тамбов: Грамота, 2011. № 5(48). С. 20-22 (0, 31 п.л.).

9. *Пазына М.А.* Соотношение понятий «аренда» и «имущественный наем» // Тенденции развития частного права: сборник научных трудов, посвященный 80-летию Саратовской государственной академии права / под ред. С.Т. Максименко, О.Н. Ермоловой. Саратов: Изд-во ГОУ ВПО «Саратовская государственная академия права», 2011. С. 116-120 (0, 26 п.л.).

Подписано в печать 08.04.2013 г. Усл. печ. л. 1,5.
Бумага офсетная. Формат 60х86. Печать офсетная.
Гарнитура «Times». Тираж 100 экз. Заказ 144.

Издательство ФГБОУ ВПО
«Саратовская государственная юридическая академия»
410028, Саратов, ул. Чернышевского, 135.

Отпечатано в типографии издательства ФГБОУ ВПО
«Саратовская государственная юридическая академия»
410056, Саратов, ул. Вольская, 1.

