|  |  |
| --- | --- |
|  | **Статья**  **ДОГОВОР АРЕНДЫ В РОССИЙСКОМ ГРАЖДАНСКОМ ПРАВЕ**  Аннотация: В статье раскрыта тема договор аренды в российском гражданском праве.  Ключевые слова: гражданский кодекс, договор, аренда.  В договорах аренды должны быть указаны обязательные элементы, без которых он не действует.  Всегда нужно понятно и подробно указать, какое имущество передается. У недвижимости есть кадастровый номер и адрес, у автомобиля – идентификационный номер (вин–код) и государственный регистрационный знак, у ноутбука – серийный номер.  Стороны договора – арендодатель и арендатор. Арендатор – тот, кто имуществом пользуется и платит за это деньги. Арендодатель – это собственник имущества.  Срок действия договора стороны выбирают сами. Но могут и не выбирать – это не означает, что договор заключен навсегда (ст. 610 ГК РФ, ст. 621 ГК РФ).  Если в договоре не указан срок окончания аренды, она прекратится после предупреждения о желании прекратить договор. При этом желание может исходить как от арендатора, так и от арендодателя. Предупреждать нужно за 3 месяца при аренде недвижимости и за 1 месяц в других случаях. Но и тут стороны могут выбрать свой вариант .  Для аренды земельных участков максимальные сроки действия договоров заранее определены в законах, и стороны не могут выбрать более долгий срок. Например, срок аренды земли для жилищного строительства – 5 лет.  Особенности оплаты. Размер платы по договору аренды арендатор и арендодатель определяют самостоятельно. Плохо, когда цена в договоре не указана: в этом случае во всех спорах цену будут считать по среднему. То есть посмотрят предложения в интернете на похожие объекты. Договор аренды здания, помещения в здании или сооружения без указания арендной платы недействителен (ст. 614 ГК РФ).  Раздел договора о цене должен четко указывать, когда платить и как – деньгами, услугой или вещью. При оплате деньгами – конкретную сумму или долю от использования, например, таксист может отдавать половину заработанного за работу на чужой машине.  Дополнительно в договоре аренды можно указать, что арендатор должен оплачивать коммунальные платежи в здании или заменить коробку передач в автомобиле.  Стоимость аренды можно изменять в дополнительных соглашениях. Как часто это будет происходить, решают стороны, но чаще одного раза в год изменять цену нельзя.  Точно не стоит включать в договор условие, что размер арендной платы нельзя менять длительное время, например – 5 лет. Если арендатор будет против повышения цены, а согласованная арендная плата станет убыточной, у собственника будет единственный вариант – идти в суд и просить расторжения договора. И нужно заранее договариваться, кто будет нести расходы по содержанию имущества.  В рамках рассматриваемых договоров, как и любых других гражданско–правовых сделках, стороны наделены специфическими для данных правоотношений правами и обязанностями, а также несут ответственность по их соблюдению в соответствии с гражданским законодательством .  Ответственность по договору аренды. По закону арендатор и арендодатель должны действовать добросовестно. За недобросовестность виновник заплатит пени, штрафы или неустойки, часть которых уже есть в ГК РФ. Стороны договора могут придумать дополнительные способы заставить друг друга исполнять свои обязанности, например, включить в договор право арендодателя закрыть арендованное помещение вместе с оборудованием арендатора, если тот перестанет платить.  Но споры все равно возникают, чаще всего из–за просрочки внесения арендной платы. Например, в 2021 году в Москве арбитражный суд взыскал 947 тысяч рублей долга по арендной плате и 81 тысячу рублей пени за просрочку платежей , а в 2021 году арбитражный суд Санкт–Петербурга взыскал 770 тысяч рублей долга по арендной плате и 492 тысячи рублей в качестве штрафных санкций, предусмотренных договором .  В каких случаях можно досрочно расторгнуть договор. Арендодателя можно наказать за предоставление имущества с опозданием по оговоренным срокам, не пригодного для использования и без обязательств:  – без важных документов типа полиса ОСАГО;  – без принадлежностей, например без ключа от электрощита;  – с недостатками, мешающими пользованию, например со сломанной входной дверью;  – с неоговоренным обременением, например, через сдаваемое помещение разгружают товары соседнего магазина.  В этих и других предусмотренных договором случаях арендатор вправе требовать досрочного расторжения договора в суде, взыскания убытков и договорных санкций (ст. 611, ст. 613, ст. 620 ГК РФ) .  Арендатора можно наказать за:  – использование имущества не по назначению, например, когда запрещено таксовать договором аренды автомобиля;  – порчу имущества или уклонение от ремонта;  – просрочку оплаты больше двух раз подряд;  – другие действия, запрещенные договором (ст. 615 ГК РФ, ст. 619 ГК РФ).  Арендодатель вправе направить арендатору письменное предупреждение о нарушении договора, а если реакции не последует – досрочно расторгнуть договор через суд. При этом с виновника отдельно взыскивают убытки и отдельно штрафы за недобросовестность.  Расторжение договора не прекращает ответственность сторон. За просрочку или возврат поврежденного имущества арендатор должен заплатить неустойку, плату за время просрочки и убытки. Но и арендодатель обязан компенсировать убытки, если новый договор заключен не с добросовестным арендатором (ст. 622 ГК РФ, ст. 621 ГК РФ) .  Прекращение арендных отношений возможно по нескольким причинам:  – окончание срока действия;  – расторжение по инициативе, поступившей от арендатора;  – расторжение по заявлению арендодателя.  По окончании срока по общему правилу арендные правоотношения прекращаются, если хотя бы одна из сторон заявила намерение о расторжении заключенной сделки. Если такого намерения заявлено не было, имуществом продолжают пользоваться (с согласия арендодателя), то сделка считается пролонгированной на неопределенный срок на тех же условиях.  Законодатель закрепил и возможность досрочного расторжения правоотношений как со стороны владельца, так и со стороны арендатора. Обязательно при этом направление письменного уведомления с требованием об устранении нарушений договора в установленный срок, соответствующий принципам разумности.  По инициативе собственника досрочно арендные отношения могут быть прекращены по основаниям, когда арендатор:  – неоднократно нарушил условия сделки, в том числе использовал имущество не по назначению;  – причинил вред объекту, ухудшив его общее состояние;  – нарушил своевременную оплату, то есть не внес 2 и более платежа подряд;  – не произвел капитальный ремонт, если данная обязанность за ним закреплена договором .  Досрочное расторжение арендных отношений по инициативе арендатора, когда владелец:  – не предоставил имущество в пользование либо препятствует разными способами свободно им пользоваться;  – предоставил объект, имеющий существенные недостатки (если они прямо не оговорены в соглашении);  – не производит капитальный ремонт;  – имущество, предоставленное в аренду, стало не пригодным для дальнейшего использования.  Указанные перечни не являются исчерпывающими, так как стороны могут установить дополнительные основания для досрочного прекращения арендных отношений.  Как компаниям правильно составить соглашение о расторжении договора аренды? Какие нюансы могут возникнуть, на что компании следует обратить особое внимание?  Одна из главных задач соглашения о расторжении договора аренды – максимально детально урегулировать все вопросы, которые могут возникнуть у сторон в связи c прекращением арендных отношений.  Так, в соглашении о расторжении сторонам необходимо четко согласовать, в какие сроки и в каком состоянии имущество должно быть возвращено арендодателю.  По общему правилу, арендатор должен вернуть имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа. Факт возврата арендованного имущества необходимо зафиксировать в соответствующем передаточном документе (акте возврата).  При просрочке возврата имущества на арендатора может быть возложена обязанность по внесению арендной платы за время такой просрочки, а также с него может быть взыскана неустойка, если она предусмотрена договором аренды.  Соглашение о расторжении договора аренды должно предусматривать сроки возврата арендодателем арендатору платежей по договору аренды, которые не были учтены в счет оплаты фактического срока аренды (например, излишне уплаченная авансом арендная плата), а также внесенного арендатором обеспечительного платежа (депозита), защищавшего арендодателя от возможного ущерба арендуемому имуществу, который мог быть причинен арендатором. Сторонам рекомендуется приложить к соглашению о расторжении акт сверки взаиморасчетов по договору аренды, чтобы в будущем у них не возникало споров о возможной задолженности .  Стороны также должны заблаговременно решить вопрос о судьбе произведенных улучшений. Если иное не оговаривается сторонами, отделимые улучшения, произведенные арендатором в отношении арендуемого имущества, являются собственностью арендатора и подлежат удалению арендатором по окончании аренды.  Если же улучшения носят неотделимый характер (то есть не могут быть удалены без нанесения вреда арендуемому имуществу), то арендатор имеет право после прекращения договора аренды получить стоимость таких улучшений, если он произвел за свой счет и с согласия арендодателя, при условии, однако, что иное не предусмотрено договором аренды.  Наконец, сторонам необходимо иметь в виду, что соглашение о расторжении зарегистрированного договора аренды (то есть договора аренды, заключенного на срок год и более) также подлежит государственной регистрации в Росреестре.  При соблюдении указанных выше условий и соответствующих положений договора аренды у сторон не должно возникнуть трудностей при составлении и последующем исполнении соглашения о расторжении.  Были ли в вашей практике случаи, когда компании неверно составляли соглашение о расторжении аренды и после этого столкнулись с негативными последствиями?  Впрочем, на практике встречаются ситуации, когда стороны допускают ошибки или упущения при составлении соглашения о расторжении, что зачастую ведет к неблагоприятным последствиям.  В качестве одного из таких примеров можно рассматривать Определение Верховного Суда РФ от 21.12.2021 г. № 308–ЭС21–20710 по делу № А32–48213/2021 . Согласно обстоятельствам дела между истцом и ответчиком было заключено соглашение о расторжении договора аренды нежилого помещения. При этом стороны подписали акт приема–передачи арендованного имущества без каких–либо возражений и замечаний. Впоследствии возникла спорная ситуация: арендодатель воспрепятствовал вывозу из помещения имущества истца (отделимых улучшений), в результате чего арендатор обратился с требованием о взыскании с арендодателя стоимости таких улучшений. Арбитражные суды установили, что условия соглашения о расторжении не содержали расшифровки отделимых улучшений, о взыскании стоимости которых было заявлено истцом и в результате пришли к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения иска. С ними согласился и Верховный Суд РФ, рассмотревший кассационную жалобу истца и не нашедший существенных нарушений норм материального и процессуального права.  Рассмотренное дело иллюстрирует необходимость детального раскрытия всех условий возврата имущества при составлении соглашения о расторжении аренды.  Негативными последствиями может также обернуться заключение соглашения о расторжении договора аренды без детального анализа текущего состояния и правового положения арендуемого имущества.  Так, например, Постановлением Арбитражного суда Волго–Вятского округа от 27.11.2021 № Ф01–5347/2021 по делу № А29–1631/2021 был рассмотрен следующий спор. Между Комитетом по управлению муниципальным имуществом администрации муниципального образования и хозяйственным обществом был заключен договор об аренде земельного участка. Впоследствии данный участок был снят с кадастрового учета и из него было образовано два новых земельных участка. При этом никаких изменений в оригинальный договор аренды не вносилось. Спустя несколько лет стороны заключили соглашение о расторжении договора аренды, ссылаясь на уже несуществующий земельный участок. Данное обстоятельство было впоследствии использовано арендатором в качестве основания для заявления требования о признании датой расторжения договора аренды не даты заключения соглашения о расторжении, а даты снятия ранее существовавшего земельного участка с кадастрового учета.  Подобная неосмотрительность арендодателя привела к дополнительным временным и материальным издержкам, потраченным на долгие судебные тяжбы.  Наконец, следует отметить проблему, связанную с неправильным представлением сторон о соглашении о расторжении аренды как об универсальном документе, прекращающем все обязательства по аренде, в том числе неисполненные.  Для примера можно сослаться на Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 31.08.2021 № Ф09–4628/21 по делу № А76–32790/2021 . Согласно условиям дела, заключенный между сторонами договор аренды предусматривал обязанность арендатора по возмещению эксплуатационных затрат. При этом арендатор был обязан заключить соответствующие договоры с арендодателем или же с коммунальными службами. Однако в период аренды им этого сделано не было. Через некоторое время стороны заключили соглашение о расторжении договора аренды, в тексте которого ничего не было сказано о наличии на стороне арендатора задолженности по коммунальным платежам.  Однако, по мнению суда, вынесшего решение по делу, данное обстоятельство не свидетельствовало о прекращении обязанности арендатора по компенсации таких расходов, поскольку рассматриваемая обязанность подразумевала заключение отдельных договоров, которые так и не были подписаны арендатором. В этой связи суд обязал арендатора возместить коммунальные расходы, понесенные арендодателем.  Особенности договора аренды недвижимого имущества заключаются в следующем.  Договор аренды здания, помещения в здании или сооружения действует только в письменном виде, а если срок аренды больше года – только после государственной регистрации (ст. 651 ГК РФ) .  Недвижимость проще идентифицировать в договоре, потому что у нее есть кадастровый номер.  Отдельный договор аренды земли под зданием подписывать не нужно. Продажа земли ни на что не повлияет (ст. 652 ГК РФ, ст. 653 ГК РФ).  Арендная плата – существенное условие договора аренды здания или сооружения. Договор не действует, пока стороны не согласовали цену (ст. 654 ГК РФ).  В разделе договора об арендной плате желательно определить также, кто будет оплачивать коммунальные платежи, платить за охрану и вывоз мусора.  Арендатор получает недвижимость по передаточному акту. Пока акт не подписан, договор не исполняется. Но можно и в самом договоре аренды указать, что он имеет силу передаточного акта. После окончания срока аренды снова подписывается передаточный акт (ст. 655 ГК РФ) .  Акт нужен, чтобы зафиксировать состояние, в котором передается помещение, а также наличие или отсутствие в помещении конкретных вещей.  Особенности договора аренды движимого имущества заключаются в следующем.  Все условия, о которых мы написали выше, действуют для договора аренды движимого имущества между обычными людьми. Но есть особенности, если арендатор – предприниматель, и его постоянная деятельность связана с арендой.  Прокат – это аренда движимого имущества. Договор проката всегда публичный, то есть условия известны заранее и одинаковы для всех (ст. 626 ГК РФ).  Арендную плату за прокат согласовать нельзя, она всегда имеет фиксированный денежный размер. Деньги за неиспользованный период арендодатель возвращает (ст. 630 ГК РФ) .  Максимальный срок договора проката – один год. Договор не продлевается, и право преимущественного возобновления для прежних арендаторов не действует. Арендатор может отказаться от проката, предупредив об этом за 10 дней (ст. 627 ГК РФ) .  Вещи отдают не просто так: сначала проверяют их исправность, а потом объясняют арендатору, как пользоваться. Или хотя бы дают письменную инструкцию (ст. 628 ГК РФ, ст. 629 ГК РФ).  Если имущество нельзя использовать без проблем, арендодатель должен бесплатно починить его в течение 10 дней или выдать рабочий аналог.  Если же арендатор не справился с управлением и сломал вещь, он должен компенсировать восстановительный ремонт.  Взятую в прокат вещь нельзя никому передавать. А все обязанности по ремонту лежат на собственнике вещи.  Таким образом, согласно действующему российскому законодательству, предмет аренды является единственным существенным условием договора аренды. Исходя из положений п. 3 ст. 607 ГК РФ договор аренды должен содержать информацию, которая способствует конкретному установлению имущества, подлежащего передаче арендатору в качестве объекта аренды. Если такая информация в договоре отсутствует, условие об объекте аренды принято считать не согласованным, а сам договор будет считаться незаключенным.  **2.2. Особенности договора аренды государственного и муниципального имущества**  Учреждение, являющееся бюджетным или автономным, в силу п. 2, 3 ст. 298 ГК РФ вправе сдавать имущество в аренду, если это служит достижению целей, ради которых оно создано, и соответствует таким целям при условии, что данная деятельность указана в его учредительных документах.  Обязательно нужно получить согласие собственника:  если бюджетное учреждение сдает особо ценное движимое имущество, закрепленное за ним собственником либо на которое он выделил деньги, а также недвижимое имущество;  если автономное учреждение сдает недвижимое и особо ценное движимое имущество, закрепленное за ним собственником либо приобретенное за счет средств собственника.  Остальным имуществом, находящимся на праве оперативного управления, учреждение может распоряжаться самостоятельно, если иное не установлено законом.  Вместе с тем согласовывать с учредителем придется также крупные сделки и сделки с заинтересованностью.  Для бюджетных и автономных учреждений крупной сделкой аренда будет считаться, если стоимость имущества или сумма арендных платежей превышает 10 % активов (п. 13 ст. 9.2 Федерального закона от 12.01.1996 № 7‑ФЗ «О некоммерческих организациях», ст. 14 Федерального закона от 03.11.2006 № 174‑ФЗ «Об автономных учреждениях» ).  Сделкой с заинтересованностью договор аренды будет считаться, если руководители арендодателя связаны с руководителями арендатора семейными, трудовыми или корпоративными отношениями (п. 1 ст. 27 Федерального закона № 7‑ФЗ, ст. 16 Федерального закона № 174‑ФЗ).  На основании ч. 1, 2 ст. 8 Федерального закона от 29.07.1998 № 135‑ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» если на аренду имущества нужно согласие собственника, необходимо провести оценку арендной платы. В договор на оценку включаются условия, указанные в ст. 10 этого закона. Как правило, оценку проводят с помощью закупочных процедур.  При составлении договора аренды федеральным учреждением в него включаются типовые условия, утвержденные Приказом Минэкономразвития РФ от 11.01.2017 № 2. Типовые условия договоров аренды также могут быть разработаны органами власти субъектов РФ и органами местного самоуправления. Поэтому перед составлением договора аренды рекомендуется проверить наличие таких форм и условий. В остальном договор должен соответствовать общим правилам ГК РФ об аренде.  Отметим, что для сдачи имущества в аренду, как правило, проводятся торги, за исключением случаев, предусмотренных ч. 3, 3.1, 3.2 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135‑ФЗ «О защите конкуренции» . Поэтому иногда без участия в торгах сделка может быть признана недействительной.  В случае если договор аренды здания или сооружения заключается сроком на один год и более, он подлежит государственной регистрации (п. 2 ст. 651 ГК РФ).  Аренда муниципального либо государственного имущества – популярный способ получения собственности во временное пользование. Существенных отличий между двумя процедурами нет: и там и там применяются общие нормы законодательства. Поэтому далее рассматривается процедура аренды на примере муниципального имущества.  Так, арендовать объекты данного типа могут: обычные граждане; предприниматели; КФХ; кооперативы; хозяйственные сообщества (Приложение 2).  Перечисленная категория лиц вправе заявить о себе как об арендаторах (либо нанимателях). Именно им во временное пользование передает свою собственность арендодатель (он же наймодатель). Типичный вариант аренды муниципального помещения – под офис либо, например, под магазин.  Так, муниципальной собственностью города являются: ДК, библиотеки, детсады, иные объекты социально–культурного назначения.  Имущество, которое не числится за муниципальными и госпредприятиями (учреждениями), относят на счет казны субъектов РВ, муниципального образования либо к государственной казне.  Как принято, сведения о подобных объектах, которые свободны и сдаются в аренду, публикуются на официальных сайтах местных органов власти. Получить исчерпывающую информацию можно также, обратившись самостоятельно в муниципальное предприятие (учреждение) либо соответствующие органы власти, за которыми закреплено данное имущество.  Собственно, порядок предоставления собственности в аренду предопределяет Федеральный закон РФ № 135 от 26.07.2006 «О защите конкуренции». По большей части представители бизнеса могут арендовать имущественные объекты только на условиях участия в конкурсе (или аукционе).  Конкурсы, торги на право заключения арендных договоров проводятся согласно регламенту Приказа ФАС РФ № 67 от 10.02.2010 . К сведению, данный правовой документ содержит список объектов имущества, в отношении которых конкурс проводится в обязательном порядке.  Аренда муниципального помещения имеет свои особенности.  Согласно Федерального закона № 135, муниципальные органы имеют право сдать находящееся на балансе недвижимое имущество в наем на определенный срок. Аренда муниципальных нежилых помещений предоставляется физическим и юридическим лицам. В каждом случае имеются нюансы и требования, с которыми важно ознакомиться. Недвижимость может иметь различные цели использования: офисы; площади для торговли; объекты для производства; склады.  Арендодателем выступает только администрация по месту расположения недвижимости. Муниципальные помещения, сдаваемые в аренду, находятся на балансе региона, а не в частной собственности. Порядок, который закреплен на законодательном уровне, в любом случае соблюдается. Речь идет про торги.  Муниципальная аренда помещения осуществляется только в случае, если пройдена точная процедура, включающая несколько этапов:  1. Заявка на аукцион. Это торги, где могут принимать участие не только индивидуальные предприниматели под видом физических лиц, но и различные компании, учредители. Достаточно подать соответствующей формы заявления. В качестве объектов может выступать только та недвижимость, которая выставлена на аукцион. Об этом объявляется на сайте администрации, посредством средств массовой информации.  2. Каждый из участников проходит процедуру регистрации, после чего ему отправляется уведомление, когда и куда следует прибыть, чтобы завершить такую процедуру, как аренда муниципальных помещений. Это осуществляется посредством контактного номера телефона, отправки сообщения на электронную почту, другими возможными способами, которые отображены в заявке.  3. Непосредственное проведение торгов. Исходя из базовой стоимости лота, все участники делают ставки и тем самым повышают сумму по будущему договору. Кто сможет предложить максимальный размер, отправится на заключение сделки с администрацией. Здесь уже предоставляется полный перечень документов, включая квитанцию о совершении платежа. Торги не будут проведены, когда имеется только один претендент на нежилой объект. Именно с ним и заключается сделка.  Каждый претендент на найм недвижимого имущества производит оплату залога, который является вступительным взносом. Его размер будет зависеть от ситуации и чаще всего составляет 10–15% от первоначальной суммы выставленного помещения.  Важно знать нюансы, которые относятся к процессу продления договора найма нежилого помещения. С этим сталкиваются практически все арендаторы, осуществляющие свою деятельность продолжительное время. Повторные торги являются не обязательным пунктом. Этим можно воспользоваться только тогда, когда в процессе эксплуатации не было задолженностей по оплате, и все суммы поступали в установленное время на муниципальный счет. Есть и свои правила, которые применимы к процессу продления срока сдачи.  1. Период продления договора составляет как минимум три года. Уменьшить можно, но для этого наниматель оформляет соответствующее заявление. Срок будет сокращен до необходимого значения.  2. Изменяется стоимость найма нежилого помещения. Ее размер устанавливается после операций по переоценке недвижимого имущества согласно региона расположения.  Это все говорит о том, что продление договора аренды возможно многочисленное количество раз. Законодательно никаких ограничений в этой услуге не имеется. Отказ осуществляется от муниципалитета в том случае, если есть желание использовать объект в другом направлении, или со стороны нанимателя допускались нарушения условий по сделке.  Во время мероприятий по найму объектов, находящихся на балансе региона или города, бывают исключения, когда не требуется аукционов и торгов. В качестве арендатора выступает государственная организация или учреждения некоммерческой направленности. В последнем случае они должны иметь направление социального характера, медицинского. Тоже относится к кратковременной аренде нежилых строений, на срок до одного месяца.  Если сдаваемое помещение составляет менее десятой части от всего объекта, имеет площадь не более двадцати метров квадратных, арендовать его можно без проведения аукциона. Как говорилось ранее, объект сдается и претенденту, если кроме него никто не оставил заявок  В аренде муниципального жилья имеются плюсы. Подобного рода сделки приветствуются обеими сторонами: муниципалитетом и нанимателями. С одной стороны, правительство целенаправленно прилагает все усилия для продвижения, поддержки малого и среднего бизнеса, а предоставление имущества в аренду –— тому наглядный пример.  С другой, коммерсанты заинтересованы получить в пользовании муниципальный объект для осуществления определенной деятельности по понятным причинам. Для многих из них именно аренда площадей — самая затратная статья расходов. В этой связи естественным является стремление уменьшить данные траты, найти оптимальный вариант аренды.  Муниципалитет предоставляет в аренду площади на более выгодных условиях, а именно:  – гарантируя стабильность сделки;  – по более низким ценам, посему статья расходов в части эксплуатации имущества меньше, чем, допустим, аренда аналогичного объекта у коммерческой структуры.  Кроме этого, у нанимателя может возникнуть право на преимущественное заключение арендного договора на новый срок. Возможно это при наличии следующих обстоятельств. Во–первых, если предыдущее соглашение заключалось по итогам конкурса (аукциона) согласно ч. 1 и 3 ст. 171ФЗ РФ №135. Во–вторых, наниматель добросовестно выполнил все принятые на себя обязательства.  Для представителей малого бизнеса при сдаче в аренду муниципального имущества предусмотрено ряд преференций. На законодательном уровне данные вопросы регулирует ст. 18 ФЗ РФ № 209 от 24.07.2007 . Например, нанимателю передается помещение в пользование на льготных условиях либо на безмездной основе. Нередко муниципалитет заключает договор аренды сроком до 5 лет с предоставлением возможности выкупа арендуемого объекта.  Процедура аренды муниципального (государственного) имущества сопровождается обязательным заключением соответствующего соглашения с муниципалитетом. Вопросам аренды посвящена гл. 34 ГК РФ.  Основное назначение данного документа – письменно зафиксировать факт предоставления конкретной собственности во временное пользование чаще всего за определенную плату. Данная форма договора может использоваться при разных обстоятельствах, а именно:  – для аренды объекта на несколько лет (на продолжительный срок);  – на условиях безмездного пользования;  – для хранения и одновременной эксплуатации имущественного объекта;  – для целей аренды помещений с последующим выкупом и т. п.  Ключевые моменты: арендный договор необходимо заключить в письменном виде, после чего зарегистрировать установленным порядком. Как правило, при оформлении сделки за основу берется стандартный вариант соглашения. Соответственно, объект договора – муниципальное (государственное) имущество (Приложение 3).  Стороны – участники настоящего соглашения: наймодатель и наниматель.  Важно понимать, чем отличается аукцион от конкурса. По сути «конкурс» и «аукцион» между собой во многом схожи. У них общая цель – определить единственного победителя (правообладателя), с которым далее будет заключен договор аренды. Участвовать в подобных мероприятиях могут: ИП, физлица, фактически любые организации. Главное – чтобы данный участник соответствовал предъявляемым требованиям.  И в первом и втором мероприятии формируется конкурсная (аукционная) комиссия. Она призвана обеспечивать их полноценное проведение. Но все же в самой процедуре проведения конкурса и аукциона имеются отличия (Приложение 4).  Основой организатор вправе привлечь стороннее юридическое лицо для проведения (организации) данных мероприятий. Круг обязанностей привлеченного юридического лица определяется соответствующим договором, заключенным с ним.  Необходимо отметить и тот факт, что с начала 2019 года вступили в силу поправки, внесенные в Федеральный закон от 26.07.2006 N 135–ФЗ «О защите конкуренции», в частности изменения касаются порядка продления договоров в отношении государственного и муниципального имущества.  С целью установления единого подхода к регулированию порядка заключения на новый срок договоров аренды в отношении государственного и муниципального имущества, Федеральным законом от 27.12.2018 № 572–ФЗ внесены изменения в положения части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, предусматривающие единый порядок перезаключения договоров аренды на новый срок, вне зависимости от того, каким образом были заключены такие договоры, по итогам проведения торгов или без их проведения.  Теперь законом определено, что по истечении срока договора аренды государственного или муниципального имущества, заключенного как по результатам проведения торгов, так и без их проведения, заключение договора на новый срок с арендатором, надлежащим образом исполнившим свои обязанности, осуществляется без проведения торговых процедур: конкурса или аукциона. Как известно, арендатор считается исполнившим свои обязанности надлежащим образом, если у него отсутствует задолженность по арендной плате за используемое имущество, начисленным неустойкам (штрафам, пеням) в размере, превышающем размер арендной платы за более чем один платежный период, установленный договором аренды.  Ранее статьей 17.1 вышеуказанного закона был установлен порядок продления только для договоров, заключенных исключительно по результатам торгов, а также с арендаторами, попадающими в ряд установленных этой же статьей исключений и заключивших договора без торгов (государственные органы, государственные и муниципальные учреждения, нотариальные и адвокатские палаты и др.). Договор на новый срок, без проведения торгов заключался с арендатором, надлежащим образом исполнившим свои обязанности, при одновременном соблюдении следующих условий:  – по окончании договора размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации;  – минимальный срок, на который перезаключается договор аренды, должен составлять не менее чем три года. Срок мог быть уменьшен только на основании заявления арендатора.  Введенная норма теперь распространяется и на случаи перезаключения на новый срок договоров в отношении государственного или муниципального имущества, заключенных на длительный или неопределенный срок до 2 июля 2008 года, т.е. до вступления в силу поправок в Федеральный закон «О защите конкуренции», которыми была введена в действие статья 17.1 «Особенности порядка заключения договоров в отношении государственного и муниципального имущества». И хотя доля таких действующих договоров относительно мала, тем не менее, законодатель внес настоящую поправку с целью введения единого порядка перезаключения договоров аренды на новый срок, заключенных в соответствии с законодательством, действовавшим в том месте и времени на момент заключения договора.  Ранее у арендодателей государственного и муниципального имущества имелась возможность отказываться от пролонгации договоров аренды, заключенных до вступления в силу статьи 17.1, т.е. несмотря на добросовестное исполнение своих обязательств по договору, преимущественным правом на заключение договора аренды на новый срок без проведения торгов, арендатор государственного или муниципального имущества не обладал. На практике такие договора заканчивались в установленный срок, имущество возвращалось арендодателю, и процедура заключения договора начиналась заново, через процедуру торгов в соответствии с действующим законодательством. Теперь у всех арендаторов, заключивших договора аренды государственного или муниципального имущества до 2 июля 2008 года будет возможность перезаключить договор на новый срок, опять же при соблюдении установленных условий.  Принятие данного закона, прежде всего, направлено на единообразное применение положений части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции в отношении всех договоров аренды государственного или муниципального имущества при реализации арендатором, преимущественного права перед другими лицами на заключение договора аренды на новый срок без проведения торгов. Кроме того, теперь в случае отказа арендодателя в заключении на новый срок договора аренды, и заключения в течение года со дня истечения срока действия данного договора аренды с другим лицом, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности по договору аренды, вправе потребовать перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору и возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор аренды, в соответствии с гражданским законодательством.  В заключение отметим, что сдача государственного и муниципального имущества в аренду при добросовестном поведении собственника (владельца) имущества, проведении торгов с учетом требований антимонопольного законодательства позволит обеспечить эффективное использование имущества и одновременно поступление дополнительных доходов в бюджет.  **2.3. Особенности договора аренды транспортных средств**  Договор аренды транспортных средств в ГК РФ является в принципе традиционным. Однако развитие технологий, самих средств передвижения, организации перевозок очевидно влияют на законодательное регулирование.  ГК РФ в главе 34 выделяет отдельный параграф «Аренда транспортных средств». Уместно более подробно остановиться на общих положениях договора аренды транспортных средств.  Аренда транспортных средств – один из видов арендных отношений, который основывается на договоре аренды транспортных средств. По договору арендодатель предоставляет арендатору транспортное средство за плату во временное владение и пользование . Сам договор уже подразделяется на:  – Договор аренды транспортного средства с экипажем (арендодатель предоставляет арендатору транспортное средство и оказывает своими силами услуги по управлению им и по его технической эксплуатации);  – Договор аренды транспортного средства без экипажа (арендодатель предоставляет арендатору транспортное средство без оказания услуг по управлению им и его технической эксплуатации) .  Можно выделить особенности договора, которые характерны для всех видов договора аренды транспортного средства:  – Договор аренды обязательно должен быть оформлен в письменном виде независимо от срока и цены транспортного средства, которое передают в аренду (статьи 633 и 643 ГК РФ);  Законодательством не установлены предельные сроки договора аренды транспортных средств;  – К договору аренды транспортного средства не применяются правила о возобновлении договора на неопределенный срок, и о преимущественном праве арендатора на заключение договора на новый срок;  – Особенности аренды отдельных видов транспорта могут предусматриваться транспортными уставами и кодексами (Кодекс торгового мореплавания РФ , Кодекса внутреннего водного транспорта РФ ). Но в Уставе автомобильного транспорта и городского наземного электрического транспорта, который принят Государственной Думой 18 октября 2007 г., норм, которые были бы посвящены аренде автотранспортных средств, нет .  В публикациях, посвящённых договору аренды обращено внимание на значение существенных условий договора.  Если условия договора не содержат данные о транспортном средстве, которые позволят его однозначно идентифицировать, то подписанный всеми сторонами договор не считается заключенным, так как предметом договора является транспортное средство, а значит оно должно быть определенно установлено.  Законодательно § 3 главы 34 ГК РФ разделён на два подпункта (два вида аренды транспортного средства), которые имеют ряд своих особенностей. На наш взгляд следует выделить общие положения, а затем уже особенности каждого вида договора.  Несмотря на традиционность договора аренды транспортных средств, выявлены и проблемные аспекты, возникающие при законодательном регулировании договорных правоотношений, предметом которых выступает транспортное средство.  Так в ГК РФ следует дать легальное определение транспортного средства нет как предмета данного договора, для этого достаточно изменение в ст. 632 ГК РФ.  В ГК РФ не учитываются на наш взгляд, особенности, дополнительные требования, которые необходимо вносить в составляемый договор аренды транспортного средства, а именно наличие свидетельства, разрешения, лицензии и т.д. Эти особенности можно было бы включить в подпункт об общих положениях, применяемых и к договору аренды транспортных средств.  Наши суждения не являются исчерпывающими. Они подтверждают необходимость совершенствования законодательство, регулирующего договор аренды транспортного средства.  Проведение и институциональных реформ позволит создать прочную основу для устойчивого роста благосостояния каждого человека и государства . Эти слова можно отнести и к правовому регулированию отношений в сфере аренды транспортных средств.  Начинают быть все более востребованными такого рода формы организации предпринимательской и экономической деятельности, которая базируются на концепции совместного участия в использовании имущества. Такого рода тенденция обусловливается попытками снизить издержки на содержание имущества, в целом, повысить эффективность процесса его использования.  Мы выделяем в этом плане как более глобальные концепции (прежде всего так называемого коворкинга), так и носящие более частный характер.  В качестве примера последней можно назвать концепцию каршеринга («carsharing» – совместное использование автотранспортного средства).  Каршеринг многие авторы характеризуют как аренду автотранспортного средства, носящую краткосрочный характер, как правило, с периодичной и небольшой с точки зрения времени тарификации; сфера его преимущественного применения – крупный город, где в оптимизации перевозок заинтересовано большое количество субъектов .  Нас не может не интересовать вопрос о правовой природе договора каршеринга как разновидности договора проката. Сразу отметим, что такая его характеристика носит не бесспорный характер; однако многие ученые занимают такую позицию: каршеринг относится к договорам проката, причем арендатор – потребитель имеет статус потребителя услуги. В качестве аргументов они ссылаются на различные факторы, апеллируют к законодательству субъектов РФ, отмечая неразрешенность этого вопроса на уровне федерального законодательства.  Так, например, в Постановлении Правительства Москвы от 17 мая 2013 г. № 289–ПП «Об организации платных парковок в городе Москве» как арендаторы охарактеризованы потребители услуг каршеринга.  Кроме того, эти авторы обращаются и к статистическим данным, согласно которым российские структуры, осуществляющие каршеринговую деятельность в России как базовый вид такого рода деятельности (в системе классификатора ОКВЭД) выделяют оказание услуг в сфере аренды и лизинга автотранспортных средств.  Впрочем, позитивная составляющая каршеринга была принята во внимание Правительством города Москвы еще восемь лет назад.  Столичные власти на данном этапе приняли документ, регламентирующий процедуру по предоставлению субсидий из бюджета города федерального значения лицам, осуществляющим экономическую деятельность в сфере пассажирских перевозок.  Адресный характер носили такие субсидии в части индивидуальных предпринимателей и юридических лиц по частичной компенсации расходов применительно к соглашениям о лизинге (финансовой аренде) автотранспортных средств.  На основании документа Департамента транспорта и развития дорожно–транспортной инфраструктуры столицы в 2015 г. были введены стандарты по размещению на транспортных средствах, используемых как предмет договора каршеринга, специальных символов .  Тем не менее хозяйствующие субъекты не спешат легализовать свою деятельность в сфере реализации каршеринга именно как договора проката и, как правило, не склонны характеризовать своих клиентов как потребителей. Ученые объясняют такой подход нежеланием вхождения в правовое поле договора проката – публичного договора, заключение которого в большинстве случаев носит обязательный характер. В частности, исследователи связывают это с фактором так называемой высокой мобильности каршеринга, что может, к примеру, обусловливать потребности в данной услуги у лиц, находящихся на значительном расстоянии от арендатора .  Соответственно Т.А. Бубновская, Ю.Б. Суворов предлагают выделять такого рода признаки каршеринга:  – аренда автотранспортных средств, носящая краткосрочный характер;  – специфическая аренда, базирующаяся на таких технических возможностях мобильных приложений, ресурсов сайтов, что, в частности, исключает заключение договора проката в письменном виде, равно как и акт его приемки с возложением, соответственно, большинства рисков на арендатора и т.п.  Проблема сдачи автотранспортного средства также, как правило, разрешается, без оформления необходимых документов (предмет аренды с указанием в договоре каршеринга на обязанность сдать его в исправном состоянии просто остается на парковочном пространстве). В этом плане интерес представляет следующий пример из судебной практики.  Арендатор М. оставил предмет аренды на парковке; затем данное транспортное средство получил другой арендатор, обнаруживший в нем ряд достаточно серьезных повреждений, и вызвал сотрудников ГИБДД. Было установлено, что «первый арендатор» – М. повредил автомобиль, но он оспаривал свою вину в причинении повреждений арендованному имуществу .  Мы разделяем мнение о том, что наименее разрешенным является вопрос о гражданско–правовой ответственности арендаторов по договору каршеринга. Согласно Федеральному закону от 25.04.2002 № 40–ФЗ «Об обязательном страховании гражданской ответственности владельцев транспортных средств» предмет данного договора застрахован системе в ОСАГО, но не КАСКО.  «В связи с этим при возникновении страхового случая по вине арендатора или обоюдной вине арендатора и иных участников ДТП, – отмечают исследователи, – компании–арендодатели взыскивают в свою пользу всю сумму ущерба, но не более (в зависимости от компаний) 30 000–50 000 руб., если размер ущерба значительный (пороговая цифра называется в договоре) – 15–25% от стоимости ущерба. Взыскание производится путем списания с привязанной к учетной записи арендатора банковской карты в безусловном порядке. Возможно приобретение дополнительной страховки. Такая система далека от совершенства. Мы разделяем точку зрения зарубежных исследователей каршеринга, которые утверждают, что MOD требует новых подходов к страхованию. Хотелось бы также добавить, что требуются подходы и к ответственности, в первую очередь арендаторов перед арендодателями. В настоящее время система штрафов (договорная ответственность) достаточно жесткая: например, за управление в состоянии опьянения – 30 000–50 000 руб., передача ТС лицу в состоянии опьянения – до 200 000 руб., за загрязнение ТС – оплата услуг химчистки плюс 2 000 руб., причем в последнем случае вина арендатора презюмируется.  Полагаем, что должны быть учтены интересы не только предпринимателей, но и потребителей услуг каршеринга (хотя арендодатели своих клиентов таковыми не считают)» .  Причину эти авторы усматривают в том, что фактически отсутствует правовое регулирование изучаемой нами разновидности договора аренды (каршеринга). «Точечное» регулирование каршеринга имеет место на уровне субъектов РФ, в крупных мегаполисах. Важно отметить, что в ряде российских регионов и, прежде всего, в г. Москве столичные власти стимулируют расширение сферы применения изучаемой разновидности договора проката. Так, использование бюджетных субсидий используется в целях оптимизации столичного трафика и позволяет каршеринговым компаниям возвращать часть своих затрат (льготные парковочные места для предмета договора каршеринга и т. п.)  Итак, нами аргументируется позиция, подтверждающая актуальность продолжения исследований правовой природы договора каршеринга как разновидности договора проката, в котором арендатор – потребитель имеет статус потребителя услуги.  Установлено, что в настоящее время именно такая его характеристика хотя и носит не бесспорный характер, однако разделяется большинством цивилистов. Оказание поддержки со стороны органов государственной и муниципальной власти будет способствовать расширению применения в гражданском обороте столь специфичной разновидности договора аренды, а, точнее, особого договора проката.  Выводы по главе 2:  Исследование договора аренды в гражданском законодательстве обнаружило, что на сегодня договор имущественного найма соответствует классическому пониманию, сложившемуся в дореволюционное время. В главе 34 ГК РФ, как показало проведенное исследование, законодатель выделил комплекс общих норм, действие которых имеет распространение на все виды аренды. Кроме этого, установлены специальные нормы, регулирующие отдельные виды: аренды транспортных средств, проката, аренды сооружений и зданий, лизинга (финансовой аренды), аренды предприятий. Главным образом, разграничение данных договоров исполняется по предмету (объекту) аренды, но при этом учитываются и другие факторы: особый характер отношений (при лизинге), сфера применения договора и специализация арендодателей (в договоре проката), и пр.  Согласно действующему российскому законодательству предмет аренды является единственным существенным условием договора аренды. Исходя из положений п. 3 ст. 607 ГК РФ договор аренды должен содержать информацию, которая способствует конкретному установлению имущества, подлежащего передаче арендатору в качестве объекта аренды. Если такая информация в договоре отсутствует, условие об объекте аренды принято считать не согласованным, а сам договор будет считаться незаключенным.  В договоре аренды нужно понятно и подробно указать, какое имущество передается. У недвижимости есть кадастровый номер и адрес, у автомобиля – идентификационный номер (вин–код) и государственный регистрационный знак, у ноутбука – серийный номер. Нельзя договориться, что другой человек будет пользоваться вашей вещью, но не пояснить, какая это вещь.  Есть исключение согласно Пленуму Высшего арбитражного суда РФ, когда договор с неопределенным предметом действует. Это случай, когда арендодатель сразу передал вещь арендатору и арендатор этого не отрицает (п. 15 Постановления № 73 от 17.11.2011).  Содержание договора аренды определяют его существенные условия, которые квалифицируют права и обязанности как арендодателя, так и арендатора. Следует презюмировать, что договор аренды, в котором не закреплены его существенные условия, считается незаключенным и не действительным.  В рамках рассматриваемых договоров, как и любых других гражданско–правовых сделках, стороны наделены специфическими для данных правоотношений правами и обязанностями, а также несут ответственность по их соблюдению в соответствии с гражданским законодательством.  Основные требования к арендодателю:  Арендодатель обязан предоставить имущество, оговоренное в договоре. Если имущество обладает недостатками, которые не позволяют арендатору в полной мере пользоваться им, арендодатель обязан: устранить недостатки безвозмездно, снизить размер платы, возместить расходы при условии устранения недостатков самим арендатором или расторгнуть договор.  Требования, установленные для арендатора:  Арендатор обязан в указанный в договоре срок вносить плату за арендное имущество. Стороны имеют право изменять размер денежной суммы аренды при условии наличия данного права в договоре, но не более 1 раза в год. Арендатор может передавать арендное имущество в субаренду, перенаем, безвозмездное пользование, производить действия, которые улучшают имущество. На арендаторе лежит ответственность по страхованию имущества, пожарной безопасности, сохранность имущества.  С учетом распространенности и популярности арендных отношений в России, необходимо также знать следующее:  – стороны могут вносить в договор аренды «арендных каникул», подразумевающих под собой предоставление отсрочки платы арендатору;  – при аренде собственности в целях создания юридического адреса, помимо договора аренды (официально заверенного у нотариуса), необходимо также предоставить гарантийное письмо в адрес ИФНС, а также заверенные у нотариуса копии свидетельства права на собственность.  Одним из вариантов использования государственного и муниципального имущества является передача прав владения и (или) пользования в отношении него третьим лицам при сохранении права собственности за публичным образованием. Наиболее распространенный вариант такой передачи – заключение договора аренды (безвозмездного пользования) в отношении передаваемого имущества.  Любые объекты, находящиеся на балансе населенного пункта могут сдаваться в аренду. При этом есть тонкости в мероприятиях до заключения договора, установленные обязательства каждой из сторон. После окончания срока его действия, сделка продлевается, но с учетом требований.  Аренда муниципального либо государственного имущества – популярный способ получения собственности во временное пользование. Существенных отличий между двумя процедурами нет: и там и там применяются общие нормы законодательства. Арендовать объекты данного типа могут: обычные граждане; предприниматели; КФХ; кооперативы; хозяйственные сообщества.  Собственно, порядок предоставления собственности в аренду предопределяет Федеральным законом РФ № 135 от 26.07.2006 «О защите конкуренции». По большей части представители бизнеса могут арендовать имущественные объекты только на условиях участия в конкурсе (или аукционе).  Конкурсы, торги на право заключения арендных договоров проводятся согласно регламенту Приказа ФАС РФ № 67 от 10.02.2010. К сведению, данный правовой документ содержит список объектов имущества, в отношении которых конкурс проводится в обязательном порядке.  Под договором аренды транспортного средства понимается договор, по которому арендодатель предоставляет арендатору транспортное средство за плату во временное владение и пользование с оказанием услуг по управлению им и по его технической эксплуатации или без таковых. По своей общей характеристике договор аренды является консенсуальным, возмездным и взаимным.  Современное российское законодательство и наука гражданского права выделяют два вида договоров аренды транспортных средств: с экипажем и без экипажа. Вопрос о правовой природе договора аренды транспортного средства с экипажем является в юридической литературе дискуссионным. Встречается квалификация договора аренды транспортного средства с экипажем в качестве договора перевозки или подряда. Распространенным является мнение о смешанном характере данного договора. С данным мнением трудно согласиться. Представляется верной позиция тех авторов, которые считают, что с момента законодательного признания смешанного договора в качестве самостоятельно договорного вида он утрачивает статус смешанного, потому что отпадает надобность в применении к ним положений о традиционных договорах, элементы которых входят в их содержание.  Думается, что договор аренды транспортного средства с экипажем является поименованным договорным подвидом, а его предмет носит комплексный характер и включает в себя действия, непосредственно связанные с предоставлением транспортного средства в аренду и по оказанию арендатору услуг, связанных с его управлением и технической эксплуатацией.  Отношения, связанные с арендой транспортных средств, должны регулироваться различными нормами права в зависимости от целей использования арендованных транспортных средств и их субъектного состава:  а) если субъектами отношений по аренде транспортных средств выступают юридические лица и (или) индивидуальные предприниматели, то данные отношения должны регулироваться нормами параграфа 3 главы 34 ГК РФ и иными транспортными уставами и кодексами;  б) если транспортные средства сдаются в аренду субъектом, не относящимся к прокатным организациям, с целью бытового (некоммерческого) использования отношения сторон должны подчиняться общими положениями об аренде (параграф 1 главы 34 ГК РФ);  в) если транспортные средства сдаются в аренду организацией, осуществляющей сдачу транспортного средства в аренду в качестве постоянной предпринимательской деятельности, с целью бытового (некоммерческого) использования отношения сторон должны регулироваться положениями о договоре проката (параграф 2 главы 34 ГК РФ).  Выделение договора аренды транспортных средств как отдельного вида договора аренды продиктовано спецификой его объекта – транспортного средства. Термин «транспортное средство» не имеет определения в гражданском законодательстве, хотя используется им неоднократно (например, в п. 2 ст. 257, в ст. ст. 607, 632–649, 787, 794, 795, 798, 1079, 1081, 1085, 1092 ГК РФ). Это может породить споры относительно того, что должно пониматься под транспортным средством и, соответственно, о подлежащих применению нормах права.  При сравнении дефиниций понятия «транспортное средство», содержащихся в различных нормативных правовых актах, можно сделать вывод о том, что сегодня на легальном уровне в России нет единого подхода при раскрытии сути данного термина. Содержание этого понятия различается в зависимости от области и цели его применения. В отдельных актах к числу транспортных средств отнесены объекты, не являющиеся по своему назначению средствами для перевозки грузов, пассажиров и т.д. или для управления которыми не требуется экипаж (брандвахты, плавмастерские, велосипеды и т.д.).  Объектом же договора аренды транспортных средств могут служить только те из них, пользование которыми требует управления и обеспечения надлежащей технической эксплуатации. В этой связи заслуживает поддержки высказанное в литературе предложение о закреплении в главе 40 ГК РФ определения понятия «транспортное средство» для целей применения гражданско–правовых норм и институтов. Такое обобщенное определение может иметь следующий вид: транспортное средство – техническое устройство, способное к самостоятельному, без посторонней тяги, движению в пространстве (самоходное), с целью перевозки (перемещения) физических лиц и материальных объектов.  Управление транспортным средством и его техническая эксплуатация осуществляется в зависимости от вида договора аренды силами арендодателя или арендатора. Вместе с тем, представляется некорректными название статьи 645 ГК РФ «Обязанность арендатора по управлению транспортным средством и по его технической эксплуатации», так как в самой норме не содержится указания на непосредственные обязанности арендатора по управлению транспортным средством и его эксплуатации.  Предлагается следующее название данной статьи: «Управление транспортным средством и его техническая эксплуатация».  Арендованное транспортное средство, а также ответственность за причинения им ущерба могут быть застрахованы по договору страхования в пользу лица, имеющего интерес в сохранении застрахованного имущества. В юридической литературе и судебной практике выработан подход, согласно которому интерес в сохранении имущества есть только у того, кто несет риск утраты и повреждения данного имущества, но не у того, кто несет ответственность за его утрату и повреждение. Таким образом, арендатор не входит в круг лиц, имеющих страховой интерес в сохранении арендованного имущества.  В связи с этим арендатору рекомендуется, заключая договор страхования арендованного транспортного средства, указывать в качестве выгодоприобретателя арендодателя как лица непосредственно несущего риск утраты и повреждения имущества. При этом отпадает необходимость закрепления в договоре тех случаев ответственности арендатора перед арендодателем по сохранности арендованного транспортного средства, которые будут им застрахованы, то есть будут являться страховыми случаями.  Нами аргументируется позиция, подтверждающая актуальность продолжения исследований правовой природы договора каршеринга как разновидности договора проката, в котором арендатор – потребитель имеет статус потребителя услуги.  Установлено, что в настоящее время именно такая его характеристика хотя и носит не бесспорный характер, однако разделяется большинством цивилистов. Оказание поддержки со стороны органов государственной и муниципальной власти будет способствовать расширению применения в гражданском обороте столь специфичной разновидности договора аренды, а, точнее, особого договора проката.  **Литература:**  1. Конституция Российской Федерации (принята на всенародном голосовании 12 декабря 1993 г.) (с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020 года);  2. Гражданский Кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ (принят ГД ФС 21 октября 1994 года) (с изм. и доп.)  3. Гражданский Кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26 января 1996 года № 14-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22 декабря 1995 года) (с изм. и доп.).  4. Гражданский Кодекс Российской Федерации (часть третья) от 26 ноября 2001 года № 146-ФЗ (принят ГД ФС 1 ноября 2001 года) (с изм. и доп.).  5. Гражданский Кодекс Российской Федерации (часть четвертая) от 18 декабря 2006 года № 203-ФЗ (принят ГД ФС 24 ноября 2006 года) (с изм. и доп.).  6. Семейный Кодекс Российской Федерации от 29 декабря 1995 года № 223-ФЗ (принят ГД ФС 08 декабря 1995 года) (с изм. и доп.).  7. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 № 9 «О судебной практике по делам о наследовании» (с изм. и доп.).  8. Суханов Е.А. Российское гражданское право: В 2 т. Общая часть. Вещное право. Наследственное право. Интеллектуальные права. Личные неимущественные права: Учебник (том 1): Статут, 2021.  9. Ходырева Е.А. Право наследования в гражданском праве России: монография: Статут, 2022.  10. Булаевский Б.А. К вопросу об ограничении наследственных прав: Наследственное право. 2020. № 4. – С. 8. |