

**Особенности заключения договора аренды при осуществлении
предпринимательской деятельности**

Научный руководитель – Лапшина Ольга Сергеевна

Зимин Александр Олегович

Студент (магистр)

Татарский институт содействия бизнесу, Юридический факультет, Кафедра
гражданского права, Казань, Россия

E-mail: zimmin.gimli@yandex.ru

Заключению договора аренды, стороной (или сторонами) которого выступают субъекты предпринимательской деятельности, присущи некоторые особенности, в сравнении с заключением такого же договора между гражданами. Непосредственно процедура заключения договора при осуществлении предпринимательской и коммерческой деятельности можно разбить на два этапа. Этап первый-преддоговорной (подготовительный), заключается в составлении договора, согласованию его условий и подготовке к подписанию. Этап второй — заключительный, опосредующий подписание договора, а в ряде случаев его государственную регистрацию. Соблюдение вышеуказанных этапов допустимо и в отношениях между физическими лицами. Однако следует учитывать, что применительно к предпринимательской и коммерческой деятельности данный процесс имеет определенную специфику. Нельзя не согласиться с В.С. Белых в том, что общие положения о порядке заключения договора необходимо использовать с учетом действия актов предпринимательского законодательства, а также применения судебной и хозяйственной практики [1,594]. Преддоговорной этап процесса заключения договора аренды в предпринимательской и коммерческой деятельности включает в себя проверку права сдачи объекта в аренду, выбор контрагента, согласование иных существенных условий договора обязательные для заключения договора.

К действиям, входящим в преддоговорной этап процесса заключения договора аренды, относится так же проверка правомочий контрагента по передаче объекта аренды. Так, арендодатель может фактически обладать имуществом, например на основании права собственности или иного вещного права. В последнем случае не редко возникает необходимость получить согласие собственника, которым выступает государственный орган (гл. 19 ГК РФ). Такого рода согласие должно быть отражено в договоре или ином документе являющимся его неотъемлемой частью. На преддоговорном этапе так же следует отметить, что в случае сдачи имущества в субаренду арендодателем, выступающим одновременно арендатором по основному договору, необходимо получить согласие основного арендодателя. Тут следует помнить о ряде исключений, которые ограничивают возможность передачи имущества в субаренду. Например, имущество по договору проката не подлежит передачи в субаренду (п. 2 ст. 631 ГК РФ). Так же возможен вариант, когда потенциальный арендатор не вправе заключить договор субаренды, так как в ведущем договоре есть условие о запрете передачи имущества в субаренду. В остальных случаях субарендатор правомочен без согласия арендодателя сдавать имущество в субаренду (п. 1 ст. 638 и п. 1 ст. 647 ГК РФ). Отдельно стоит сказать, что передача в субаренду предприятия как имущественного комплекса в целом невозможна.

Одним из важнейших момента преддоговорного этапа заключения договора-это согласование его условий. Все имеющиеся разногласия между сторонами относительно содержания договора аренды отражаются в широко распространенным в практике протоколом разногласий. На сегодняшний день законодательство не уделяет должного внимания

процессу переговоров между контрагентами. Однако для целей защиты своих прав в проекте части первой ГК РФ существует отдельная статья, которая посвящена переговорам о заключении договора и определяющая ответственность сторон [n2]. В ряде случаев, предусмотренных законом, преддоговорной этап заключения договора включает в себя обязательность совершения определенных действий. Например, до момента подписания договора аренды должно быть проведено удостоверение состава передаваемого в аренду предприятия путем проведения полной инвентаризации. Стороны обязаны рассмотреть следующие документы: бухгалтерский баланс, акт инвентаризации, заключение аудиторов, а также перечень всех обязательств (долгов), включаемых в состав предприятия. Данные действия отражены в ст. 561 ГК РФ для продажи предприятия, но применяются и к аренде.

Кроме общих способов заключения договора аренды, ГК РФ декларирует и специальные: путем присоединения, на торгах или в обязательном порядке. Перечисленные способы заключения договора востребованы в основном в предпринимательской деятельности. Важное место в ней занимает договор присоединения. Таковым признается договор, условия которого определены одной из сторон в формулярах и иных стандартных формах и могли быть приняты другой стороной не иначе как путем присоединения к предложенному договору в целом (п. 1 ст. 428 ГК РФ). Такой договор применяется например при заключении договора проката, а также по иным договорам аренды, когда арендодатель, имеющий в распоряжении большое количество оборудования или офисов, зачастую использует уже созданный им договор аренды. Посвященные договору присоединения положения ст. 428 ГК РФ, прямо не указывают на то, что сторона осуществляет предпринимательскую деятельность, однако О.Н. Садилов считает, что такой договор применяется в отношениях между коммерческой организацией и гражданином [n3]. Очевидным становится факт, что создание стандартной формы договора аренды а так же применение такого договора на практике гражданином-арендодателем будут направлены на систематическую арендную деятельность, а никак не на одноразовую сдачу излишков своего имущества.

В части подписания договора можно сказать, что в сфере предпринимательства не редки случаи подписания договора аренды исполняющими обязанности руководителями, лицами действующими по доверенности или другими лицами имеющими на это право. Полномочия представителей определяются надлежаще оформленной доверенностью. Также такая доверенность должна быть у лица, на которое непосредственно возложено ведение дел товарищей в силу заключения договора о совместной деятельности, у руководителей филиалов и представительств.

Сама процедура заключения договора аренды в предпринимательской и коммерческой деятельности, в сравнении с заключением его между физическими лицами, обладает определенной спецификой и характеризуется, высокой степенью формализма.

Литература

1. Белых В.С., Берсункаев Г.Э., Виниченко С.И. и др. Предпринимательское право России: учебник / отв. ред. В.С. Белых. М., 2009. С. 594.
2. Проект федерального закона №47538-6 "О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а так же отдельные законодательные акты Российской Федерации" (ред., принятая ГД ФС РФ в I чтении 27.04.2012)//Документ опубликован не был. Доступ из справочно-консультационной системы "Консультант плюс)
3. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой (постатейный) / рук. авт. колл. и отв. ред. О.Н. Садилов. М., 1997. С. 692.