

УДК 347.453(075.8)

ББК 67.404.2я73

С60

Электронные версии книг  
на сайте [www.prospekt.org](http://www.prospekt.org)

**Авторы:**

**Солдатова В. И.**, кандидат юридических наук, доцент кафедры гражданского права Московского государственного юридического университета имени О. Е. Кутафина (МГЮА), государственный советник Российской Федерации 1 класса;

**Романова О. А.**, кандидат юридических наук, доцент, заместитель заведующего кафедрой экологического и природоресурсного права Московского государственного юридического университета имени О. Е. Кутафина (МГЮА).

**Солдатова В. И., Романова О. А.**

С60 Договор аренды в предпринимательской деятельности : учебник для студентов и практиков. — Москва : Проспект, 2020. — 208 с.

ISBN 978-5-392-30569-8

DOI 10.31085/9785392305698-2020-208

Учебник предназначен для магистрантов, обучающихся по программам подготовки юристов в сфере частного права, а также в сфере земельно-имущественных, градостроительных и природоресурсных отношений. Книга подготовлена преподавателями кафедры гражданского права и кафедры экологического и природоресурсного права Московского государственного юридического университета имени О. Е. Кутафина.

Авторы уделили внимание проблемам применения законодательства, регулирующего арендные отношения в различных сферах деятельности (гражданское законодательство, земельное законодательство и др.). Дается характеристика видов договора аренды: договора аренды зданий и сооружений, договора аренды предприятия, договора финансовой аренды (лизинга), договора аренды земельного участка. Рассматриваются особенности договора аренды лесного участка и договора водопользования. При подготовке учебника активно использовались материалы судебной практики.

Законодательство приведено по состоянию на 1 января 2019 г.

Книга представляет интерес и для практикующих юристов.

УДК 347.453(075.8)

ББК 67.404.2я73

*Учебное издание*

**СОЛДАТОВА ВЕРА ИВАНОВНА,  
РОМАНОВА ОЛЬГА АЛЕКСАНДРОВНА**

**ДОГОВОР АРЕНДЫ В ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Учебник для студентов и практиков

Подписано в печать 01.08.2019. Формат 60×90 <sup>1</sup>/<sub>16</sub>.

Печать цифровая. Печ. л. 13,0. Тираж 500 (1-й завод 100) экз. Заказ №

ООО «Проспект»

111020, г. Москва, ул. Боровая, д. 7, стр. 4.

ISBN 978-5-392-30569-8

DOI 10.31085/9785392305698-2020-208

© Солдатова В. И., Романова О. А., 2019

© ООО «Проспект», 2019

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>Список сокращений</b> .....	6
1. Государственные органы, международные организации.....	6
2. Законодательные акты.....	6
<b>Обращение к читателям</b> .....	8

### Глава 1.

#### ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРА АРЕНДЫ

§ 1. История правового регулирования аренды. Развитие законодательства об аренде в советском гражданском праве.....	9
§ 2. Правовое регулирование арендных отношений в Гражданском кодексе Российской Федерации. Понятие договора аренды. Место договора аренды в системе гражданско-правовых договоров. Юридическая природа договора аренды.....	16
2.1. Понятие договора аренды.....	17
2.2. Юридическая природа договора аренды.....	18
§ 3. Предмет договора аренды. Существенные условия договора аренды (предмет, срок, плата). Стороны договора аренды.....	23
3.1. Предмет договора аренды.....	23
3.2. Существенные условия договора аренды.....	24
3.3. Срок договора аренды как существенное условие договора аренды.....	27
3.4. Арендная плата.....	30
§ 4. Основные права и обязанности сторон по договору аренды. Преимущественное право арендатора на заключение договора аренды. Договор субаренды.....	32
4.1. Обязанности арендодателя.....	32
4.2. Права и обязанности арендатора.....	37
§ 5. Порядок расторжения (изменения) договора аренды.....	43
Контрольные вопросы.....	47

Литература .....	48
Нормативные правовые акты .....	48
Судебные акты.....	49

## Глава 2.

### ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

§ 1. Понятие договора аренды зданий и сооружений. Особенности договора аренды зданий и сооружений.....	50
1.1. Предмет договора аренды здания и сооружения .....	50
1.2. Условия пользования зданием (сооружением).....	57
§ 2. Существенные условия договора аренды зданий и сооружений. Исполнение договора аренды зданий и сооружений.....	59
2.1. Условие договора об арендной плате .....	59
§ 3. Форма и государственная регистрация договора аренды зданий и сооружений.....	78
Контрольные вопросы.....	82
Литература .....	82
Судебные акты.....	83

## Глава 3.

### ДОГОВОР АРЕНДЫ ПРЕДПРИЯТИЯ

§ 1. Понятие договора аренды предприятия.....	85
1.1. Юридическая природа договора аренды предприятия.....	85
1.2. Понятие договора аренды предприятия.....	86
§ 2. Заключение договора. Форма и государственная регистрация договора аренды предприятия.....	89
2.1. Особенности заключения договора аренды предприятия.....	89
2.2. Государственная регистрация договора аренды предприятия.....	92
Контрольные вопросы.....	95
Литература .....	95
Нормативные правовые акты .....	96

## Глава 4.

### ДОГОВОР ФИНАНСОВОЙ АРЕНДЫ (ЛИЗИНГА)

§ 1. История правового регулирования договора лизинга в России.....	97
1.1. Понятие лизинга, договора лизинга, лизинговой деятельности.....	102

§ 2. Понятие договора финансовой аренды (лизинга), его содержание. Правовая природа договора финансовой аренды (лизинга) .....	105
2.1. Субъекты договора лизинга .....	105
2.2. Существенные условия договора лизинга .....	108
2.3. Форма договора лизинга .....	111
2.4. Правовая природа договора лизинга .....	112
§ 3. Формы лизинга .....	117
Контрольные вопросы .....	120
Литература .....	120
Нормативные правовые акты .....	120

## Глава 5. АРЕНДА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

§ 1. Понятие и общие положения аренды земельных участков .....	122
1.1. Понятие договора аренды земельного участка .....	122
1.2. Форма и государственная регистрация договора аренды земельного участка .....	124
§ 2. Условия договора аренды земельного участка .....	124
2.1. Объект договора аренды .....	124
2.2. Арендная плата .....	126
2.3. Срок договора аренды земельного участка .....	127
2.4. Права и обязанности сторон договора аренды по его исполнению .....	128
2.5. Особенности прекращения договора аренды земельного участка .....	132
§ 3. Порядок заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности .....	136
3.1. Случаи предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без торгов .....	136
3.2. Особенности проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка .....	140
3.3. Особенности предоставления земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, в аренду без торгов .....	143

§ 4. Особенности аренды земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности.....	145
§ 5. Сроки договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.....	151
§ 6. Особенности установления размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности.....	156
6.1. Порядок определения размера арендной платы при заключении договора путем проведения аукциона на право заключения договора аренды.....	156
6.2. Установление размера арендной платы за использование государственного или муниципального земельного участка, предоставляемого без проведения торгов.....	158
Контрольные вопросы.....	163
Литература.....	164
Нормативные правовые акты.....	164
Судебная практика.....	165

## Глава 6. АРЕНДА ЛЕСНОГО УЧАСТКА

§ 1. Понятие договора аренды лесного участка.....	166
§ 2. Стороны договора аренды лесного участка.....	168
§ 3. Заключение и форма договора аренды лесного участка.....	170
3.1. Способы заключения договора аренды лесного участка.....	170
3.2. Форма договора аренды лесного участка.....	172
§ 4. Существенные условия договора аренды лесного участка.....	173
4.1. Объект договора аренды лесного участка.....	173
4.2. Арендная плата.....	174
4.3. Срок аренды лесного участка.....	175
§ 5. Особенности исполнения, изменения и расторжения договора аренды лесного участка.....	176
5.1. Особенности исполнения договора аренды лесного участка.....	176
5.2. Изменение договора аренды лесного участка.....	179
5.3. Основания для досрочного расторжения договоров аренды лесных участков.....	180
§ 6. Ответственность арендаторов лесных участков.....	180

Контрольные вопросы.....	182
Литература .....	182
Нормативные правовые акты .....	183
Судебная практика.....	184

## Глава 7.

### ДОГОВОР ВОДОПОЛЬЗОВАНИЯ

§ 1. Понятие договора водопользования и условия его заключения...	185
§ 2. Стороны договора водопользования.....	186
§ 3. Заключение договора водопользования.....	189
§ 4. Существенные условия договора водопользования.....	191
4.1. Объект договора водопользования.....	191
4.2. Срок действия договора водопользования.....	192
4.3. Плата по договору водопользования .....	193
4.4. Права и обязанности сторон договора водопользования.....	194
§ 5. Порядок прекращения договора водопользования.....	196
§ 6. Ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору водопользования.....	197
Контрольные вопросы.....	198
Литература .....	199
Нормативные правовые акты .....	199
Судебная практика.....	200