

РУХАНОВ ДМИТРИЙ СЕРГЕЕВИЧ

**ИСТОРИЯ РАЗВИТИЯ АРЕНДЫ
И РИСКОВ В СФЕРЕ
АРЕНДНЫХ ОТНОШЕНИЙ**

В РОССИИ И ЗА РУБЕЖОМ

Дмитрий Руханов

**История развития аренды
и рисков в сфере арендных
отношений. В России и за рубежом**

«Издательские решения»

Руханов Д. С.

История развития аренды и рисков в сфере арендных отношений.
В России и за рубежом / Д. С. Руханов — «Издательские
решения»,

ISBN 978-5-00-502176-2

В данной книге показано становление и развитие арендных отношений, а также их взаимосвязь с предпринимательскими рисками на всем пути развития арендного института. Рассмотрено влияние законодательных институтов на развитие арендных и предпринимательских отношений. Книга будет полезна студентам, научным сотрудникам, преподавателям, аспирантам, практикующим юристам, сотрудникам государственных и муниципальных органов, предпринимателей.

ISBN 978-5-00-502176-2

© Руханов Д. С.
© Издательские решения

Содержание

ГЛАВА 1. ИСТОРИЯ РАЗВИТИЯ АРЕНДНЫХ ОТНОШЕНИЙ ЗА РУБЕЖОМ	6
Конец ознакомительного фрагмента.	10

История развития аренды и рисков в сфере арендных отношений В России и за рубежом

Дмитрий Сергеевич Руханов

© Дмитрий Сергеевич Руханов, 2019

ISBN 978-5-0050-2176-2

Создано в интеллектуальной издательской системе Ridero

ГЛАВА 1. ИСТОРИЯ РАЗВИТИЯ АРЕНДНЫХ ОТНОШЕНИЙ ЗА РУБЕЖОМ

В 4 веке до нашей эры знаменитый древнегреческий философ Аристотель пишет свой трактат «Риторика». В нем он пишет следующее: " Богатство состоит в пользовании, а не в праве собственности». Это значит, что необязательно иметь вещь в собственности, достаточно иметь ее в пользовании.

В Юго-Восточной части центральной Греции, так называемой Аттике, в IV в. до н. э. вводится чрезвычайный налог- эйсфора.

Эйсфора вводится в 428 г. до н.э. как налог на доходы с недвижимости, для изыскания средств для участия в Пелопоннесской войне.¹ Таким налогом облагалась как частная, так общественная земля. Сохранилось достаточно договоров аренды общественной земли, в которых содержится упоминание об уплате эйсфоры. В договорах аренды общественной земли чаще всего эйсфору вносили арендаторы.

Историк Е. В. Булычева пишет, что это были частные лица из богатых, почетных сословий, устраивающие общину. Также она отмечает, что после завершения Пелопоннесской войны, коллективы стали все чаще быть плательщиками эйсфоры. Булычева приводит и договора аренды, в которых арендодатель также выступает как плательщик эйсфоры, по договору о сдаче в аренду пирейцами земельного участка. Однако, плательщиками эйсфоры могли быть не только граждане, но также и территориально-административные образования полиса. Коллективы граждан, так как они получали от полисных структур право на разрешение своей деятельности, в том числе право на сдачу в аренду общественного имущества, были заинтересованы в уплате эйсфоры. Уплату ими эйсфоры контролировало специальное должностное лицо – демарх или архонт. В заключенном арендном договоре указывались данные такого должностного лица, при котором была заключена сделка. Булычева в своей статье приходит к выводу, что некоторые обязанности арендаторов обретают наследственный характер, также как и эйсфора. А сама уплата эйсфоры проводилась на основании произведенной оценки собственности.

Говоря о сроках договоров аренды, заключенный в тот период в Древней Греции, можно сделать вывод, что в различных договорах, срок был разный. В. Н. Андреев пишет, что в 22 случаях аренды общественной земли, восемь были заключены на десять лет, а договора на десять лет и более, в том числе бессрочная аренда, только лишь по одному- два раза.²

Аристотель, в своем трактате о государственном устройстве Афин, под названием «Афинская полития», пишет о сроке в десять лет для храмовых земель. Долгий срок аренды общественных земель, видимо, связан с тем, что необходимо было привязать арендатора к этим землям, и обеспечит должное отношение к вещам находящимся на этой земле, обеспечить уход за урожайными деревьями.

Арендные договоры охраняли интересы арендаторов в случае начала военных действий. Арендодатели могли претендовать только лишь на половину доходов. такие правила аренды стали общим правом не только для Аттики но и для других регионов Греции.

Условия арендных договоров помещались на стелах, а сама стела устанавливалась в общественном месте, чтобы все желающие, в случае необходимости, могли ознакомиться с ней, Арендодатель нес ответственность за сохранность текста договора, внесение измене-

¹ Верещагин С. Г. Политика налогов в Древней Греции // Проблемы современной экономики. 2006. №1 (17). С. 6.

² Андреев В. Н. Аттическое общественное землевладение V – III вв. до н. э. // Вестник древней истории. 1967. №2. С. 71.

ний, противоречащих условиям договора, запрещались. Однако, при пересмотре арендодателем условий сделки, изменения вносились в сам документ.

На территории Древней Индии существовал сборник древнеиндийских этических правил, некоторые из частей которых можно относят к середине 1 тыс. до н. э. В этих этических правилах можно найти положения про найм земли³.

Аренда наименовалась «авакрита» (Гаутамы, 2.3.39), «авакрайя» (Яджнавалкья, 2.238), «стома» (Нарада, 4. 20—22). Существовали и различные виды пользование землей за плату. Они в свою очередь наименовались «самбхога», «бхукти», «ятибхога».⁴

Аренда существовала и в древнем государстве Шумер. Сама история арендных отношений начинается с Древнего государства Шумер. Именно глиняные таблички обнаруженные в древнем шумерском городе УР, являются первым свидетельством начала арендных отношений. Эти таблички содержат сведения об аренде сельскохозяйственных орудий, земель, животных. Таблички рассказывают о храмовых священниках, выступавших в качестве арендодателей по отношению к фермерам.

В законах Хаммураби датируемых около 1800г. до н.э. также можно найти несколько статей регулирующих арендные отношения. Группа статей, которые регулирует отношения собственности, самая большая в судебнике. Они касаются найма земельных участков, садов. Домов, рабочего скота и повозок.⁵ Еще в Евангелия от Матфея, в Новом завете, есть повествование о собственнике земли, который сдает виноградник и винный пресс в аренду.⁶

Перенесемся севернее, в Англию.

Рассматривая развитие аренды в Англии, стоит сразу отметить, что по Английскому поземельному закону запрещалась аренда движимого имущества. Однако долгосрочная аренда недвижимого имущества, была популярным, а часто и единственно возможным способом по приобретению прав на использование земли. Правовед Кабанова Е. В. отмечает, что одним из первых нормативных актов в Англии регулирующих арендные отношения, был Закон (Устав) Уэльса 1248 года.⁷

В 1571 году, в Великобритании принимается Закон, запрещающий совершать мнимые сделки в лизинговых отношениях. Он был принят из-за того, что лизинг стал использоваться для введения в заблуждение кредиторов или налоговых органов, как средство скрытой передачи собственности.

О развитости и сложности сделок с арендой в Англии в те времена показывает дело графа Оксфорда. Суть дела состояла в том, что участок земли в Лондоне в 1532 году был изъят за долги короной, и пожалован лорду Одли. В 1544 году, когда лорд умер, землю дарят колледжу св. Магдалины. Колледж передает участок в аренду на 50 лет оружейнику Оуэн. В начале 1570-х годов, колледжу предлагают выкупить право аренды за более высокую сумму чем была прежняя. Однако существовал статут 1571 года, который ограничивал колледжи в сроках сдачи земель в аренду в 21 год. Этот срок не устраивал нового арендатора. Поэтому участок был передан не напрямую, а через королевские инстанции. Право аренды было продано сначала Королеве, а потом уже новому арендатору. Он же в свою очередь, разделил участок на более мелкие, и сам сдал их в аренду для застройки. В 1579 году земли были проданы.⁸

³ Самозванцев А. М. Теория собственности в Древней Индии-М.,1978

⁴ Самозванцев А. М. Правовой текст дхармашастры. – М., 1991-С.150—170,220—224.

⁵ Сычев С. А. «История развития лизинга»// Вестник Санкт-Петербургского университета МВД России №3/2006 С.288

⁶ Прудникова А. Е. «Историческое развитие и сущность лизинга»// Политематический сетевой электронный научный журнал Кубанского государственного аграрного университета №100/2014 С.2

⁷ Кабатова Е. В. «Лизинг: понятие, правовое регулирование, международная унификация. М.: Наука, 1991.С.13

⁸ Паламарчук А. А. «Дело графа Оксфорда и Полемика о Юрисдикциях в раннестюартовской Англии». //Теория и практика общественного развития №15/2015 С.96

В 1840-е годы, продолжающаяся промышленная революция, ознаменовалась стремительным ростом промышленности и увеличением производимого товара, что породило увеличение количества оборудования, сдаваемого в лизинг. Особенно спрос возрос в сфере каменноугольной промышленности на железнодорожный транспорт. Так как выработка угля увеличивалась, открывались новые шахты, то и вагонов требовалось все больше. Небольшие предприятия покупали вагоны для угля и сдавали их в аренду железнодорожным компаниям. Появились лизинговые компании в сфере железнодорожного транспорта. Со временем, компании стали включать в договор право на покупку оборудования, по окончании такого договора. Это одна из первых сделок Full-pay-out lease, которая наиболее близка к современному финансовому лизингу.

Так, Н. В. Бутенина пишет, что первая в мире зарегистрированная лизинговая компания была основана 20 марта 1855 года и называлась «Birmingham Wagon Company», так как располагалась именно в английском городе Бирмингеме. Она сдавала в лизинг железнодорожные вагоны на срок 5—8 лет для перевозки шахтных выработок.⁹

Далеко на Востоке, в Древнем Китае, еще не затронутом вмешательством Запада, также существовали сделки по аренде.

Сделки по сдаче вещей в аренду, зародились в Китае в эпоху правления династии Чжоу в провинции Цинь. Вскоре после формирования арендных отношений, в завершающий период правления династии Чжоу, появляется и договор аренды. В период правления династии Тан как предмет договора, широко используются здания и иное имущество. И такой порядок был установлен до окончания эпохи феодализма.

Существуют спорные вопросы, например, имело ли место западное влияние на формирование института арендных отношений в Древнем Китае. Выделяются два мнения. Первое, что древнекитайское договорное право заимствовало положения из римского частного права. Такую позицию занимают Ху Леуюань и Фэн Чжоухуэй¹⁰. Они пишут, что такое влияние прекратилось полностью лишь после эпохи правления династии Тан, и оно охватывало не столько само содержание договора но и правовые категории, как то термин «обычная аренда».

Вторая позиция состоит в том, что договорное право в общем, и арендные отношения в Древнем Китае в частности, развивались обособленно и самостоятельно, а развитие шло на основе исторического и социально-экономического развития. Такую позицию занимает Сю Чжунмин.¹¹

Активно аренда проявляется и в Соединенных Штатах Америки.

В начале 18 века спрос на финансовую аренду техники и оборудования появляется и в США. Первый официально зарегистрированный договор аренды, был отмечен в Северо-Американских Соединенных Штатах в это же время. По нему были получены в аренду лошади, фургоны и коляски. В дневниках Джорджа Вашингтона есть несколько ссылок на проведение в 90 годы 18 века лизинговых операций с имуществом Судходной компании «Потомак», а также лизинга железнодорожных вагонов.

Распространение лизинга в США, связано с развитием железнодорожного транспорта, когда железнодорожные компании стали нуждаться в получении новых вагонов в пользование. Привлечение денежных средств осуществлялось через трасты, которыми управляли банки или тресты. А сертификаты трастов продавали инвесторам. Такие сертификаты давали право на получение дохода в размере определенных процентов на объем инвестиций. Трастовый управляющий, являющийся главой лизинговой компании, платил изготовителю оборудова-

⁹ Бутенина, Н. В. Лизинг в Великобритании// Лизинг ревю. 2000. №3/4. с.27.

¹⁰ Ху Леуюань, Фэн Чжоухуэй. Влияние римского права на древнекитайское договорное право//Юридическая наука. 1995. №5.

¹¹ Сю Чжунмин. Влияние римского права на древнекитайское договорное право//режим доступа:<http://www.yadian.cc/paper/22347>

ния, а после, на протяжении всего срока действия договора, собирал плату с получателя оборудования. Существовали различные виды такого трастового использования оборудования. В сфере железнодорожного транспорта, наиболее используемым типом финансирования был план «Филадельфия». Согласно этому плану, пользователь оборудования мог получить право использования имущества, после окончания срока договора.

В 20 веке, трастовое использование, начинает замещаться краткосрочными арендными отношениями с собственником имущества, что оказалось более выгодным. По окончании таких контрактов имущество возвращалось арендным компаниям. В настоящее время, подобные отношения именуется «оперативным лизингом».

Известный Европейский ученый в сфере права Вольфганг Хойер пишет, что слово «лизинг» впервые употребляется в 1877 году, и связано с решением компании «Белл» (Bell) сдавать телефонные трубки в аренду, а не выставлять их на продажу. Как и компания «Хьюз» (Hughes), предоставляющая свою продукцию только на условиях аренды, так и компания Белл, делали это для защиты своего монопольного права на использования «ноу-хау». Однако позднее такая практика была сведена на нет принятием антимонопольного закона.¹²

В 18 веке также в Швеции действовала так называемая «Таможенная аренда». Понеся большие военные расходы, и потеряв часть территории в ходе Северной войны, морские и внутренние таможи были сданы в аренду частным лицам. Однако, правительство столкнулось с убытками, так как за время аренды таможенные поступления уменьшились, а также из-за отсутствия стабильности таможенного дохода в условиях военного времени, мало кто хотел брать на себя аренду. По окончании первого года аренды, Каммар- коллегия, которой подчинялись таможенные ведомства, сообщило о достаточных убытках для государства. Однако, были и исключения: главный директор Морской таможни в 1718 году- Иохан Эренпройс, ратовал за освобождения таможенного ведомства от влияния коллегий, считая что их бюрократизм мешает заниматься таможенной деятельностью. По истечении арендного года, он должен был уплатить сумму равную доходу за предыдущий год. Однако, государственный доход составил примерно на 40 процентов больше. При этом, арендатор оставлял себе в качестве вознаграждения 16% из полученной прибыли.

Успех был обусловлен реорганизация таможенного управления и новый тариф, введенный в 1718 году, в котором повышались экспортные пошлины на железо и вместо запретов на импорт устанавливали умеренные ввозные пошлины. Предложения Эренпройса о преимуществах аренды для государства и то, что введение независимого управления таможенным ведомством поможет справиться с контрабандой, вкупе с уменьшением таможенных пошлин и дефицитом бюджета привело к тому, что коллегии стали рекомендовать правительству новую аренду таможни.

Одно из новых условий стало участие городского бюргерства, которое было недовольно первой арендной компании. Коммерц- коллегия, Камар-коллегии и Статс-контора, которым было поручено решение вопросов связанных с таможенной арендой, заключили новый контракт на 4 года с Генеральным таможенным арендным обществом, с новыми условиями. Новые условия состояли в следующем: аренда распространялась на морские, пограничные, внутренние таможи, а общая арендная сумма составляющая 1 530 000 далеров в год – представляла собой среднюю величину таможенных сборов, вычисленную за 10 мирных и 10 военных лет (с 1691 по 1710 г.). Аренда Морской таможни стоила 100 000 далеров серебра и делилась на 5000 лотов, при этом стоимость каждого лота составляла 200 далеров каждый.

¹² Газман В. Д. «Финансовый лизинг»// ИД ГУ ВШЭ, 2005г., С.19

Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «ЛитРес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на ЛитРес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.