

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
ГЛАВА 2. ИСТОРИЯ РАЗВИТИЯ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКИХ РИСКОВ В СФЕРЕ АРЕНДНЫХ ОТНОШЕНИЙ ЗА РУБЕЖОМ	11
ГЛАВА 3. ИСТОРИЯ РАЗВИТИЯ АРЕНДЫ И РИСКИ В СФЕРЕ АРЕНДНЫХ ОТНОШЕНИЙ В РОССИИ	14
Конец ознакомительного фрагмента.	16

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 ревью. 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 гг.). Аренда Морской таможни стоила 100 000 далеров серебра и делилась на 5000 лотов, при этом стоимость каждого лота составляла 200 далеров каждый.

Арендаторам давалось право свободы действий с персоналом таможни, а также они могли свободно использовать таможенное имущество, неся расходы на его содержание. Также арендаторы не обязаны были представлять государству финансовые отчеты, а все полученные сверх

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

арендной суммы доходы, являлись прибылью арендатора. Благодаря новым контрактным условиям, и государство и арендаторы получили большую прибыль.

Однако в 1765 году, государство отказывается от таможенной аренды. Это произошло не только из-за того, что на выборах победила другая партия, выступающая против таможенной аренды. Большое влияние оказало то, что в обществе не существовало единого мнения по данному вопросу. Основными противниками были мелкая буржуазия страдающая от притеснения таможенных служащих, а торговцы, считали государственное управление гарантом законности, не доверяя арендаторам. Даже государственные служащие, зная, что государство получает стабильный доход, а количество контрабанды снизилось, считали, что арендаторы пользуются своими полномочиями лишь для собственного обогащения, а большая часть доходов попадает в руки откупщиков.

Вскоре после запрета, аренду таможен вновь разрешили. В 1777 году подписывается новый арендный контракт, с новым Генеральным таможенным арендным обществом. В управлении этим обществом, государство имело 4 своих представителей. При этом арендная сумма увеличивалась почти вдвое каждый год. Из-за этого, по окончании контракта, никто не захотел заключать новый контракт. В связи с этим, правительство дало поручение членам арендного общества и далее управлять таможенным ведомством под видом Генеральной таможенной дирекции, а отчетность для ревизии направлять в Каммар-коллегию. В 1786 году, вместо представителей арендного общества, в Генеральной дирекции стали работать государственные чиновники. Частично это было связано с тем, что государство также выступало участником аренды.

Аренда позволяла обеспечить стабильную прибыль государству, а требовательность городского бюргерства и несовершенство государственного аппарата принуждало все чаще прибегать к применению таможенной аренды, но постоянное реформирование таможенной системы дает понять, что правительство все равно не было довольным состоянием дел.¹³

Аренда была распространена и на территории Буковины, ныне Румынии. Церковь владела большими земельными владениями. Они получали их в дар от князей и бояр Молдавского княжества. В 1776 году в северной части Буковины населенными пунктами владели 12 монастырей и епископ Радовецкий. Однако, монастырям трудно было справиться с управлением землями, в большей части потому что большая часть их находилась достаточно далеко от монастырей. Поэтому, монастыри частично сдавали эти земли в аренду, как местным предпринимателям, так и австрийцам. В 41 населенном пункте северной части Буковины церковь владела 109 доминикальных имений, 80% которых сдавались в аренду. Почти всегда арендаторами выступали крупные предприниматели, бравшие в аренду большие земельные наделы, ведя на них собственное хозяйство, либо же сдавая ее в субаренду. В 1786 году на Буковине был создан Православный религиозный фонд из монастырских имений, который также сдавал их в аренду, например: помещику И. Савке за 121 гульден годовой оплаты, И. Мустае за 308 флоринов, П. Ильскому за 115 флоринов.¹⁴

¹³ Минаева Т. С. «Таможенная система Швеции XVIII в. и ее преобразования»// Вестник Северного (Арктического) федерального университета. Серия: Гуманитарные и социальные науки. Выпуск №1/2007; С. 20—27.

¹⁴ Кожоляно Г. К. «Православный религиозный фонд Буковины в последней четверти XVIII века»//Журнал Русин №4 (34) /2013 С.34—36

ГЛАВА 2. ИСТОРИЯ РАЗВИТИЯ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКИХ РИСКОВ В СФЕРЕ АРЕНДНЫХ ОТНОШЕНИЙ ЗА РУБЕЖОМ

То, что риск и предпринимательство связаны, было отмечено еще в XVIII веке французским экономистом Р. Кантильоном. Он первым отмечал, что все решения предпринимателя сопровождается риск и неопределенность. В рамках экономики предпринимательский риск выделялся в классической теории экономистами. Но понятие предпринимательского риска развивали и представители неоклассической школы. В 1890 году А. Маршалл, в своей работе «Принципы экономической науки» выделяет понятие предпринимательского риска, разделяя общие риски и предпринимательские риски. Дальнейшее развитие понятия предпринимательского риска с экономической точки зрения, можно увидеть в работе «Общая теория занятости, процента и денег», написанной Джоном Мейнардом Кейнсом.¹⁵ Предпринимательский риск, как гражданско-правовая категория, сформировалась только в 20 веке. Но и до этого на протяжении всего исторического пути предприниматели встречались с разного рода рисками.

За рубежом аренда была известна задолго до нашей эры, и регулирование рисков, связанных с ней, также существовало. Уже тогда происходило распределение рисков между сторонами договора. В законах царя Хаммурапи, написанных приблизительно в 1800 г. до н. э., находилось около 20 статей, регулировавших арендные отношения.¹⁶ Аренда платилась в натуральном выражении. При невозможности аренды земли по вине нанимателя, это не освобождало его от внесения платы в таком же размере, как и вносимых на соседних полях. На арендатора ложились все последствия от случайной гибели урожая, включая обязательство по выплате арендной платы. В случае, когда в аренду передавались невозделанные участки, то в первые годы срока аренды, арендная плата не взыскивалась. Регулировался и найм судна: устанавливалась ответственность нанимателя за гибель судна при страховании судна без корабельщика, только при наличии вины нанимателя. Также был ограничен размер наемной платы.

Термин Риск был известен еще римскому праву, и звучало как «*periculum*» и обозначало опасность. Наймодатель нес риск невозможности использования вещи, возникшей по независящим от него причинам. Наниматель отвечал за повреждения и гибель вещи, возникшей по его причине.¹⁷

Римские юристы говорили о «риске кредита, отсрочке на чей-то риск, моменте перехода риска. При случайной гибели или порчи работы применялся принцип, что случайная гибель или порча работы лежат на подрядчике, а после сдачи работы на заказчике (D.19.2.36). Также Дигесты упоминают риск, причиненный природой. Флорентин говорил, что если работа погибнет до принятия заказчиком вследствие непреодолимой силы, то риск лежит на нанимателе (D.19.2.36).¹⁸ Дигесты Юстиниана говорят о риске на войне: «Если я дам тебе в ссуду лошадь, чтобы ты повел ее на войну, то риск будет лежать на мне», и риске бремени собственности: «если я дам тебе в ссуду раба-штукатура, и он упадет с подмостков, то это находится в моем риске».¹⁹

¹⁵ Троицкая И. В. «Предпринимательский риск и риск предпринимателя в теории гражданского права»//Известия Российского государственного педагогического университета им. А. И. Герцена №120/2010.

¹⁶ Хачатуров Р. Л. Источники права. Вып.1.-Тольятти: ИПП «Акцент», 1996.-с.7—17.

¹⁷ Бартошек М. Ранее указанное.

¹⁸ Римское частное право: учебник/Под ред. Проф. И. Б. Новицкого и проф. И.С.Перетерского.– М.:Юристь, 1997. С.54.

¹⁹ Дигесты Юстиниана / Пер. с лат.; Отв. ред. Л. Л. Кофанов. – М.: Статут, 2005. – Т. VI, полутом 2 (книги XLI – XLIV). – 568 с.

Также издревле был известен и такой способ распределения рисков как страхование. За рубежом страхование, как способ минимизации предпринимательских рисков, известно уже много веков. Уже в Шумере (Древняя цивилизация, находившаяся на территории Южной Месопотамии) торговцы могли взять финансовую гарантию для того, чтобы справиться с финансовыми потерями при утрате груза во время его перевозки. Прототипом страхования считают заемные операции в Древней Греции. Когда мореплавателям выдавались ссуды для аренды корабля. Мореплаватели возвращали взятое вместе с процентами в случае успешного похода, а если же корабль терпел бедствие на море, то сумма не выплачивалась вообще. Процент устанавливался настолько высокий, что накопленный капитал легко покрывал существовавшие морские риски. Некоторые авторы утверждают, что договоры страхования уже существовали в Древнем Риме, но без специфической правовой формы, а в древней Греции времен Александра Македонского существовали взаимные и акционерные страховые общества.²⁰ В документах времен Хаммурапи, законах Солона, Талмуде также можно встретить соглашения о распределении рисков.²¹ Историю самого страхования ведут с XIII века с начала развития мореплавания в Италии. Целью страхования было возмещение убытков.²² В конце XVII века страховые общества появляются в Англии, Франции, Италии, Швеции и т. д.²³

В зарубежной правовой и экономической науке риск становится предметом исследования задолго до начала его исследования в отечественной науке. При этом взгляды на связь предпринимательства с рисками формировались в зависимости от того, в рамках какой фазы социально-экономического развития общества исследовался феномен предпринимательства, каких общих методологических взглядов придерживались ученые, объектом изучения которых оно было. Теоретическое осмысление природы предпринимательства европейскими учеными было начато Ричардом Кантильоном, который в книге «Наброски о природе торговли» (1755 г.) впервые в истории экономической мысли использовал термин «предприниматель». Под предпринимателем он понимал человека, который рискует, приобретая средства производства по определенной цене с целью производства товаров, которые он надеется продать по цене, которая хоть и не известна, однако позволит покрыть расходы. То есть предприниматель – это человек, действующий в условиях риска.²⁴

Риск рассматривался Кантильоном как неотъемлемая часть деятельности предпринимателя. На прибыль предпринимателя влияет разница между известной начальной ценой факторов производства и неизвестной конечной ценой товаров за которую она будет продана потребителю. Г. Кантильон исходил из того, что предприниматель для получения прибыли постоянно должен отслеживать колебания цен на рынке, факторы производства и рынок продукции, которую он производит. На положение предпринимателя влияет баланс между рыночным спросом и предложением. Г. Кантильон рассматривал рынок с позиции классической экономической теории – как саморегулируемую систему, а предпринимателя – как объекта установки равновесия между рыночным спросом и предложением.

Для А. Смита понятие предприниматель и капиталист (собственник предприятия) являются синонимами. Прибыль предпринимателя является платой за его риск как производителя товаров.²⁵

²⁰ Балабанов И. Т., Балабанов А. И. «Страхование.» //СПб.:Питер. 2001 стр.32.

²¹ Райхер В. К. «Общественно-исторические типы страхования». // М.,Л.: Издательство АН СССР, 1947.-с.40.

²² Чаава М. И. «Правовое регулирование страхования предпринимательского риска». //дисс. к.ю.н. 12.00.03/Санкт-Петербург 2008-с.15.

²³ Васильев Г. В., Шагильчева С. А. «История страхового дела в России» // Учебное пособие – М.:Пресс-сервич, 1997г. с.30.

²⁴ Cantillon R. Essaisur la nature du commerce en general / Edited and translated by H. Higgs L. 1931 P.53—56. [Электронныйресурс]. – Режимдоступа: <http://oll.libertyfund.org/titles/285>.

²⁵ Smith Adam Inquiry into the nature and causes of the wealth of Nations, originally printed in Glasgow, Scotland, reprinted as

Исследованиями предпринимательства занимался и выдающийся французский экономист Жан Батист Сей, который писал о предпринимателе следующее: «лицо, которое берется за свой счет и на свой риск и на свою пользу произвести какой-нибудь продукт»²⁶

Немецкий ученый Й. фон Тютен прямо связывал величину дохода предпринимателя и предпринимательский риск. Он говорил, что часть риска в бизнесе, все равно берет на себя предприниматель, и неважно было ли страхование или нет.

Интересным выглядят взгляды на риск представителей неоавстрийской школы. Они существенно отличаются от взглядов других ученых, поскольку они считают, что предпринимательский риск в обычном смысле этого слова не существует. Логика здесь следующая. Поскольку предприниматель, по выражению Л. фон Мизеса, «видит только прибыль», то он должен быть уверен на 100 процентов в своей возможности его получить. Итак, если он не уверен в этом, то есть не может спрогнозировать будущее, то предприниматель не будет действовать. Существует две возможные ситуации. Если предприниматель действует, то он уверен в будущем, значит он не рискует. Если предприниматель не действует в случае собственной неуверенности в будущем положении вещей, то риск также отсутствует. Вот как об этом пишет Дж. Вуд: «риск – это не возможная изменчивость будущих условий, это неизвестное будущее, которое, возможно, состоится. Наоборот, риск – это наше представление относительно того насколько мы можем точно предсказывать будущее. Если мы считаем, что мы способны к точному предсказанию будущего, то мы не несем никаких рисков. Я называю „риск“ субъективной категорией второго порядка, поскольку он является нашим субъективным представлением относительно нашей собственной субъективной способности к предвидению».²⁷

Зарубежная правовая литература использует понятие риск при характеристике договоров. Так называется риск наследника или экспедитора.²⁸ Или, например, жилищный риск, риск за чужих лиц и за вещи под надзором в безвозмездной перевозке.²⁹ Также можно упомянуть Е. Годэмэ, который приводил теорию о законной ответственности, применяя ее к недействительности договора, согласно которой недействительность договора – это принятый на себя риск возможных последствий.³⁰

The Wealth of Nations, Random House, New York, 1937. pp 48—49, 86, 114.

²⁶ Сэй Ж. Б. «Трактат политической экономии». // М., 1986 г. – С. 17.

²⁷ Wood J. Stuart: «Development and Present State of the Theory of Entrepreneurship in Product and Asset Markets» Austrian Scholars Conference 2005, Austrian Concepts and the Mainstream, March 19, 2005 – P.20.

²⁸ Marcel Planiol, Georges Ripert. «Traitépratique de droit civil francais» Т. IV. Paris.1928. С.207—209,712—713. (приведено по Ойгензихт В. А. Проблема риска в гражданском правею Душанбе, 1972. С.7).

²⁹ Henri Lalou.«Traitépratique de la responsabilitecivile. Paris. 1955. С.345—346,358,535,584,621,692,712 (приведено по Ойгензихт В. А. Проблема риска в гражданском правею Душанбе, 1972. С.7).

³⁰ Годэмэ Е. «Общая теория обязательств» (перев. И.Б.Новицкого).//М. Госюриздат. 1948. С.208.

ГЛАВА 3. ИСТОРИЯ РАЗВИТИЯ АРЕНДЫ И РИСКИ В СФЕРЕ АРЕНДНЫХ ОТНОШЕНИЙ В РОССИИ

Существуют разные мнения по поводу первого упоминания арендных отношений в законодательстве Российского государства. Например, Барановская Иоланта Геннадьевна предлагает начинать отсчет арендным отношениям с образования русского централизованного государства, так как считает, что до этого времени хоть и началось становление светского феодального права. Но нормы не охватывали земельные арендные отношения.³¹ Однако, существуют и более ранние упоминания о регулировании отношений по аренде. Поэтому автор считает, что необходимо вести отсчет с самого первого письменного упоминания. Первое упоминания

Первое письменное регулирование отношений в сфере аренды можно встретить в Псковской судной грамоте. Так статья 103 этого судебника гласит: «А подсоседник на государи судьи или иного чего волно искати». То есть наниматель дома или усадьбы должен был заплатить за такой найм своей работой.³²

Но Псковская судная грамота не только содержит нормы о найме помещения, но и упоминала о договоре аренды земли, как то договор «изорничества», о котором говорится в статьях 42—44, 51, 63, 76, 93.

При этом в науке есть разные мнения о характере договора «изорничества», но большинство характеризуют его как договор имущественного найма с присущими договору особенностями. По этому договору изорник брал в пользование землю, а в качестве платы должен был отдавать владельцу земли часть урожая. Предметом договора Псковская судная грамота называет пахотные земли, огородные земли, части озера или реки называемые «исады» Договор заключался в письменной или устной форме, а размер платы определялся обычаем или договором, и обычно равнялся одной четвертой части дохода, кроме найма огородного или водного участка где размер платы равнялся половине дохода. Обычный арендный срок равнялся году, а расторжение договора было возможно в определенное время года. Это было сделано специально, что бы был возможным сбор урожая. Если же договор расторгал сам изорник, не предупредив при этом арендодателя, последний имел право продать все имущество изорника и оставить деньги себе в счет платы по договору за оставшиеся месяцы. Но и арендатору было позволено взять с собой принадлежавшие ему движимые вещи.

Таким образом, можно говорить о равноправии сторон договора.

Еще одной формой расторжения договора была смерть одной из сторон. В случае смерти собственника земли, договор не расторгался, а права по договору переходили на плечи наследников. Если же умирал арендатор, то договор прекращался. Но если арендатор умирал до окончания договора, а наследников у него не было, то арендодатель мог продать его имущество в счет платы. Однако, если наследники были, большую роль играло наличие письменного договора или нахождение изорника «в записи». Если обязанности арендатора и размер платы были определены письменным договором, то наследники должны были выплатить оставшуюся часть платы, невыплаченной умершим арендатором. если же письменного договора не было, то требовать уплаты оставшейся части можно было только через суд. На лицо все признаки того, что договор «изорничества» являлся договором аренды. Стоит упомянуть, что арендаторами по такому договору обычно выступали крестьяне.

³¹ Барановская Иоланта Геннадьевна. «Гражданско-правовое регулирование договора аренды земельных участков в России»// Дисс. К.Ю.Н. 12.00.03.// Москва 2013.

³² История Государства и права СССР, ч.1./Под ред. Чистякова О. И., Мартыновича И. Д.-М.,1985.-с.64.

Говоря о Русской правде, точно ответить на вопрос были ли прописаны в ней нормы об аренде: нельзя. Однако, мнения насчет этого в литературе различаются. Многие авторы пишут, что хоть статей об аренде и нет, но бесспорно, что такие договоры имели место быть, а Неволин К. вообще утверждает, что в новейших списках Русской Правды есть статьи о найме земли, скота и пчел. Также об арендных отношениях, упоминается и в Новгородских берестяных грамотах, где идет речь об аренде земли с множественностью лиц на стороне арендатора и сроком договора в 5 лет.³³

Дальнейшее развитие арендные отношения получают в виде Оброка.

В Судебнике 1497, который в последующем был дополнен Судебником 1550 года, земля делилась на земли церковные, служилые или боярские и государевы, которыми владели соответственно церковь, служилые люди, и государь. Крестьяне же. Проживавшие на этих землях являлись владельцами и пользователями земли, находившейся в собственности у одного из трех возможных собственников.

В данный период начинает складываться общинная собственность, принадлежавшая общинникам (крестьянам). Общинники были связаны между собой круговой порукой по уплате податей и отбыванию повинностей. Из-за этого такую общину называли «тяговой» или черной.

Владелец участка мог отдать часть земли в наем после разрешения на то общины, и с условием, что наниматель принял на себя «тягло» (бремя несения податей), находящееся на данном участке земли.³⁴

Существовали и крестьяне, которые в общину не входили. Такие крестьяне назывались «вольники», «свободные». Они имели право покинуть один участок, чтобы перейти на другой, то есть перейти от одного землевладельца к другому.³⁵

В соответствии с Судебником Ивана III, крестьянин мог покинуть земельный участок в определенный обязательный срок. Таким сроком была неделя до 26 ноября (Юрьев день) и неделю после. После окончания всех полевых работ.

При переходе к новому землевладельцу крестьянин заключал с ним поземельный (арендный) договор, а условия такого договора содержались в порядных грамотах. Крестьян вел переговоры с землевладельцем как свободное, равноправное лицо.

Аренда в это время формировалась как коллективная (общинная), так и единоличная.

Позднее, в 16 веке, аренда стала проявляться в форме сдачи земель на срок от 1 до 5 лет в обмен на оброчные деньги и на других условиях. Такие сделки оформлялись записью в общегосударственных (писцовые) или частно-хозяйственных (оброчные) книгах учета. Чаще всего такие земли служили как сенокосы и пашни.³⁶

³³ Семенихина Е. С. «К вопросу о становлении и развитии института аренды земли в отечественном праве»//ленинградский юридический журнал №1 (39) /2015 С.59—64

³⁴ История государства и права России учебник/ ред. Титов Ю. П., М., Издательство «Былина», 1996г. С.72—73.

³⁵ Беляев И. Д. Лекции по истории русского законодательства/ М., Типо-Лит., С.А.Петровского и Н. П. Панина, 1879 с.523.

³⁶ Отечественная история России с древнейших времен до 1917г.// Энциклопедия М. Издательство «Большая Российская Энциклопедия», 1994г. Т.1. С. 102.

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.