МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

МОСКОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ЭКОНОМИКИ,

СТАТИСТИКИ И ИНФОРМАТИКИ (МЭСИ)

# ДИПЛОМНАЯ РАБОТА

## На тему : «Аренда недвижимости»

## 

## 

## Студент \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Научный руководитель

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

## Рецензент \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

### Допустить к защите ГАК

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

«\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г.

Москва – 2002 г.

**Содержание:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВВЕДЕНИЕ** | **………………………………………………………..** | **3** |
| **ГЛАВА I.** | **Общие положения о недвижимости ………….** | **7** |
| 1.1. | Понятие недвижимости как объекта гражданских прав. Классификация объектов недвижимости | 7 |
| 1.2. | Правовой режим недвижимости | 15 |
| **ГЛАВА II.** | **Договор аренды недвижимости …………………** | **18** |
| 2.1. | Понятие договора аренды недвижимости | 18 |
| 2.2. | Объекты аренды | 20 |
| 2.3. | Стороны договора аренды недвижимости | 30 |
| 2.4. | Форма и государственная регистрация договора аренды недвижимости | 33 |
| 2.5. | Существенные условия и содержание договора аренды недвижимости | 43 |
| 2.6. | Прекращение, расторжение (изменение) договора аренды недвижимости | 54 |
| **ГЛАВА III.** | Регистрация права аренды и аренды как ограничения (обременения) прав …..………….. | **58** |
| 3.1. | Регистрация права аренды | 59 |
| 3.2. | Понятие и виды ограничений вещных прав | 61 |
| 3.3. | Регистрация аренды как ограничения (обременения) прав | 65 |
| **ЗАКЛЮЧЕНИЕ …………………………………………………….** | | **69** |
| **НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ …………………………………………** | | **73** |
| **ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ЛИТЕРАТУРА …………………………..** | | **74** |
|  | |  |

Введение

Недвижимое имущество – это один из важнейших объектов гражданского права, определяющим моментом в развитии правового регулирования которого явился переход от закрепления в законодательстве исключительной государственной собственности к легальному признанию множественности форм собственности в условиях их равной защиты.

Соответственно произошел переход от практически полного юридического запрета сделок с недвижимым имуществом к их разрешению, путем расширения круга объектов недвижимости, вовлекаемого в гражданский оборот, и видов совершаемых с ним сделок. Продолжается данный процесс и в настоящее время. Так, вступивший в силу с 20 октября 2001 г. долгожданный новый Земельный кодекс России ввел, наконец, землю и земельные участки в сферу гражданского оборота как объекты недвижимости.[[1]](#footnote-1) Данное событие ознаменовало создание правовой базы земельного строя и переход к новому этапу земельной реформы, характеризующейся реализацией мер, направленных на организацию рационального землепользования в Российской Федерации.[[2]](#footnote-2)

Широко развивающийся рынок недвижимости служит гарантией реализации основного конституционного права граждан – права частной собственности, права иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами (статья 35 Конституции РФ).

На сегодняшний день договор аренды является в России наиболее распространенным договором, заключаемым в отношении недвижимого имущества.[[3]](#footnote-3)

В результате совершения огромного количества арендных сделок с недвижимостью возникает множество самых разнообразных споров в этой области. Причина таких споров как непонимание субъектами гражданского оборота статуса недвижимого имущества, так и несовершенство современного нормативного регулирования в данной сфере. Такое положение вещей на деле приводит к расширению и увеличению роли и значения судебной практики рассмотрения споров, связанных с применением норм гражданского законодательства об аренде недвижимого имущества.[[4]](#footnote-4)

Все это обуславливает необходимость изучения и совершенствования теории и практики использования правовых норм в области отношений, связанных с арендой недвижимости.

В последние годы появилось достаточно большое количество публикаций на данную тему. Аренда недвижимости рассматривается в самых различных ракурсах: от исследования рынков аренды недвижимости в различных субъектах РФ, рассмотрения аренды недвижимости как одной из форм экономических отношений по вложению капиталов[[5]](#footnote-5), до разрешения отдельных правовых вопросов, связанных с понятием и правовым режимом недвижимости, заключением и регистрацией отдельных сделок с недвижимым имуществом.[[6]](#footnote-6)

Данная дипломная работа посвящена рассмотрению основных гражданско-правовых вопросов аренды недвижимости.

Необходимо отметить, что ГК РФ не содержит исчерпывающего перечня объектов относимых к недвижимости, равно как и не предусмотрено единой договорной модели и, соответственно, единых законодательных требований в отношении аренды любых объектов недвижимости.

Такой подход законодателя к регламентации аренды недвижимости оказал определенное влияние и на структуру настоящей дипломной работы. В ее состав входит три главы. Первая из которых посвящена рассмотрению понятия недвижимости, соотношения терминов "недвижимая вещь", "недвижимое имущество", "недвижимость", определению критериев отнесения того или иного имущества к недвижимости. Также в рамках первой главы затронуты отдельные вопросы классификации и особенностей правового режима объектов недвижимости.

Во второй главе данной дипломной работы основное внимание уделено сравнительному анализу общих положений о договоре аренды и особенностей, предусмотренных в отношении как отдельных видов договоров аренды недвижимости, так и отдельных объектов недвижимости.

В частности, предпринята попытка рассмотрения различий аренды как предоставления во временное владение и (или) пользование за плату от оказания так называемых "арендных услуг".[[7]](#footnote-7)

Говоря об объектах недвижимости, которые могут выступать предметом договора аренды, отдельно рассматривается аренда зданий и сооружений, специальные правила о которой содержатся в параграфе 4 главы 34 ГК, и аренда предприятий как имущественных комплексов (параграф 5 главы 34 ГК). Помимо этих разновидностей недвижимости в рамках настоящей работы будет затронута аренда нежилых помещений, а также вопрос о возможности аренды незавершенных строительством объектов, которые с принятием законодательства о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним получили возможность выступать практически в качестве самостоятельного объекта гражданского оборота.

Аренда природных ресурсов будет рассмотрена на примере аренды земельных участков. Также затронут вопрос определения предмета аренды земельного участка при строительстве подземного сооружения.

При рассмотрении аренды недвижимого имущества отдельного внимания заслуживают вопросы государственной регистрации учреждениями юстиции и правовые последствия отсутствия таковой регистрации договора аренды в связи как с актуальностью, так и с новизной для российского права самой системы регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В качестве последствий неосуществления, в случаях предусмотренных законом, государственной регистрации договора аренды объектов недвижимости в рамках настоящей дипломной работы рассматривается возможность оценки таковой сделки незаключенной либо недействительной. Данный вопрос имеет немаловажное практическое значение, поскольку от квалификации указанных сделок как незаключенных или недействительных зависит:

* применение различных сроков исковой давности (3 года для признания сделки незаключенной и 10 лет – ничтожной);
* предъявление различных материально-правовых требований, направленных на возврат имущества, предоставленного контрагенту по вышеназванным сделкам (виндикационной иск в отношении незаключенной сделки и реституция – в отношении недействительной).

Необходимо отметить, что данной проблеме в настоящее время посвящается все возрастающее количество научных публикаций.[[8]](#footnote-8)

Наконец, третья глава данной дипломной работы посвящена наиболее дискуссионной проблеме, связанной с определением места и правовой природы аренды, необходимости государственной регистрации в учреждениях юстиции права аренды и аренды как обременения (ограничения) прав независимо от регистрации договора аренды.



Глава I. Общие положения о недвижимости

1.1. Понятие недвижимости как объекта гражданских прав. Классификация объектов недвижимости

Объектами гражданских прав являются материальные и духовные блага, по поводу которых субъекты гражданского права вступают между собой в правовые отношения. Круг этих благ (объектов) чрезвычайно широк и многообразен. В соответствии со ст. 128 ГК РФ к объектам гражданских прав относятся вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, работы и услуги, информация, результаты интеллектуальной деятельности, в том числе исключительные права на них (интеллектуальная собственность), нематериальные блага.[[9]](#footnote-9)

Деление имущества на движимое и недвижимое берет начало еще в римском праве и воспринято практически всеми правовыми системами. По мнению некоторых авторов такое деление связано с правом частной собственности на природные объекты и в первую очередь на землю, а также с введением в гражданский оборот этих объектов, развитием этого оборота.[[10]](#footnote-10)

Категория недвижимого имущества (недвижимость) была известна российскому законодательству с начала XVIII века. Сам термин "недвижимое имущество" был впервые использован в Указа Петра I о единонаследии 1714 года. В Своде законов российской империи (действовавшем до революции 1917 года) общего определения недвижимости не давалось, названная категория определялась через примерное перечисление земли, различных угодий, домов.[[11]](#footnote-11) В советском гражданском праве категории недвижимости не было. ГК РСФСР 1922 года содержал специальное примечание к статье 21, согласно которому "с отменой частной собственности на землю деление имуществ на движимые и недвижимые упразднено". Сама земля была объявлена достоянием государства и исключена из "частного оборота".

Деление имущества как объекта гражданских прав на движимое и недвижимое было восстановлено в Основах гражданского законодательства. Пункт 2 статьи 4 Основ гражданского законодательства определил, что недвижимым имуществом являются земельные участки и то, что прочно с ними связано (недвижимость по природе). В перечень (причем, неисчерпывающий) того, что прочно связано с земельными участками, были включены здания, сооружения, предприятия, иные имущественные комплексы, многолетние насаждения. Таким образом, в основу разграничения имущества на движимое и недвижимое был положен традиционный для российского права критерий физических, природных свойств вещи, выражающийся в способности или неспособности вещи к перемещению, критерий прочности связи с землей. Этот критерий в Основах гражданского законодательства являлся основным, но не единственным. Основы гражданского законодательства содержали правило, согласно которому к недвижимому имуществу по формально-юридическому критерию может быть отнесено и иное имущество, но сделано это может быть только законодательными актами (недвижимость в силу закона). Правда, в период действия Основ гражданского законодательства такие законодательные акты приняты не были.

Вслед за введением общего понятия недвижимого имущества в специальных законодательных актах появились понятия "недвижимости в жилищной сфере" и "недвижимости в градостроительстве", которые определялись путем исчерпывающего перечисления объектов. Таким образом, происходила конкретизация общего понятия применительно к отдельным объектам или сферам деятельности.[[12]](#footnote-12)

Современное российское гражданское законодательство при классификации вещей как объектов гражданских прав исходит из фундаментального противопоставления вещей движимых и недвижимых. При этом необходимо отметить, что законодатель использует для обозначения недвижимости целый ряд терминов: "недвижимая вещь", "недвижимое имущество", недвижимость". В большинстве случаев указанные понятия воспринимаются как синонимы[[13]](#footnote-13), что представляется не совсем верным. Так, Лапач В.А. считает, что "в качестве исходного (простейшего) закон использует понятие недвижимой вещи как единичного недвижимого или указанного в законе (ч.2 п. 1 ст. 130 ГК РФ) движимого материального объекта, либо совокупности разнородных недвижимых вещей, образующей единое целое, предполагающее использование их по общему назначению – "сложная вещь" по ст. 134 ГК ".[[14]](#footnote-14)

Действительно, среди объектов гражданского права особое место принадлежит вещам, что определяется, во-первых, их наибольшей распространенностью и, во-вторых, возникновением по поводу вещей правоотношений собственности.

Статус вещей приобретают лишь материальные ценности, то есть материальные блага, полезные свойства которых осознаны и освоены людьми. Таким образом, под вещами наука гражданского права понимает данные природой и созданные человеком ценности материального мира, выступающие в качестве объектов гражданских прав.[[15]](#footnote-15)

В отличие от Основ гражданского законодательства, которые оперировали понятием недвижимого имущества, ГК РФ применительно к делению на недвижимости и движимости оперирует понятием "вещи". Исходя из содержащегося в ГК определения недвижимости иные виды имущества, включая имущественные права, недвижимыми быть не могут ни по своей природе, ни в силу указания закона. Исключением является признание недвижимостью, а точнее приравнивание к недвижимости такого сложного имущественного комплекса как предприятие (ст. 132 ГК РФ). Законодатель относится к нему как к особому объекту. Это проявляется, во-первых, чисто формально – предприятие не упоминается в определении недвижимости в статье 130 ГК РФ, а вводится в статье 132 ГК РФ, которая расположена после блока статей о недвижимости. Во-вторых, предприятие является объектом, который выпадает из классификации недвижимых и движимых вещей, поскольку оно вещью, даже сложной, не является. В этой связи совершенно обоснованным представляется мнение В.А. Лапача о том, что "от сложных вещей следует отличать комплексы как системы более высокого порядка, характеризующиеся не столько общим назначением входящих в них объектов, сколько определенным в законе составом имущества, образующего комплекс, а также функциональной взаимосвязью и иерархической организацией элементов внутри комплекса. В состав комплекса наряду с недвижимыми вещами могут входить и объекты гражданских прав, являющиеся движимыми вещами либо даже вообще не являющиеся вещами…"[[16]](#footnote-16)

Статья 132 ГК РФ определяет состав предприятия в целях введения его в гражданский оборот в качестве единого объекта. Поэтому в его состав включено как собственно имущество (вещи, права, требования), так и комплекс исключительных прав, в первую очередь прав на товарные знаки и знаки обслуживания, которые используются при маркировке продукции, выпускаемой на предприятии, или при оказании им услуг, а также имеющие "отрицательную стоимость" долги, связанные с деятельностью предприятия. Отметим, однако, что, признав предприятие недвижимостью, в дальнейшем ГК не подчиняет его общим требованиям к недвижимости, а содержит ряд специальных правил. В частности, для сделок с предприятиями устанавливается особый, более формализованный и строгий режим по сравнению со сделками, совершаемыми в отношении иного недвижимого имущества. В то же время предприятие оказалось настолько сложным объектом и с точки зрения государственной регистрации, что законодатель был вынужден предусмотреть наряду с регистрацией прав на предприятие в целом отдельную регистрацию прав на земельные участки и иную недвижимость, входящую в состав предприятия.

В связи с изложенным необходимо отметить, что "в современном законодательстве наблюдается некоторая экспансия термина "недвижимое имущество". С одной стороны, им вытесняется термин "недвижимая вещь", прямо предусмотренный Гражданским кодексом (так, в Законе о государственной регистрации прав на недвижимое имущество говорится о недвижимом имуществе (недвижимости), но не о недвижимых вещах). Это объясняется тем, что понятие имущества в большей степени, нежели понятие вещи, характеризует статические моменты гражданско-правового регулирования, фиксируемые как состояния принадлежности вещей различными субъектами. С другой стороны необходимо более последовательное разграничение между понятиями недвижимого имущества и недвижимости. Последнее в законодательстве употребляется в двух смыслах. Во-первых, как обобщение для любых недвижимых вещей, в отношении которых требуется регистрация права собственности и других вещных прав, ограничений этих прав, их возникновения, перехода и прекращения (ст. 131 ГК). Во-вторых, под недвижимостью понимаются комплексы, специально указанные в законе: кондоминиум и предприятие как имущественный комплекс."[[17]](#footnote-17)

В определении недвижимости в действующем гражданском законодательстве используются те же критерии, что и в основах гражданского законодательства, - (1) связь с землей и невозможность перемещения без несоразмерного ущерба назначению объекта (недвижимость по природе) и (2) отнесение к недвижимости законом (недвижимость в силу закона).

При выработке понятия недвижимости учитывался и опыт законодательного определения недвижимости в зарубежных странах. Однако, ГК РФ не использовал троичную классификацию недвижимостей, которую содержит, например, французский гражданский кодекс, гражданские кодексы Мексики 1928 г., Бразилии 1916 г. и ряда других стран. ГК РФ не воспринял, в частности, такой элемент классификации, как недвижимость в силу назначения, под которой понимаются как предметы, помещенные на участке для его обслуживания и эксплуатации, так и движимое имущество, присоединенное навсегда к недвижимости, являющееся по сути принадлежностью недвижимости как главной вещи.[[18]](#footnote-18)

Категория недвижимости в действующем ГК РФ расширилась за счет перечисления иных, помимо земли, самостоятельных объектов, таких как участки недр и обособленные водные объекты. Они являются недвижимостью в силу их естественных физических свойств, а не вещами, составляющими единое целое с земельным участком. В противном случае было бы невозможно установление права собственности на недра вне зависимости от права собственности на землю.

А такие природные ресурсы, как леса, относятся к недвижимости в силу их связи с землей. Полезные ископаемые и иные минералы являются недвижимостью, находясь в своем естественном состоянии как часть недр, и перестают быть недвижимостью с момента извлечения их из состава недр.[[19]](#footnote-19)

Недвижимыми в силу связи с землей статья 130 ГК РФ считает также здания, сооружения, многолетние насаждения. Помимо этих объектов, перечисленных в законе, недвижимостью являются и подземные постройки, такие, как шахты и иные сооружения. При этом не любая постройка (сооружение) будет признана недвижимым имуществом, а лишь та, которая объективно имеет прочную связь с землей, на которой она расположена. В дореволюционном российском праве недвижимостью не признавались строения, воздвигнутые на чужой земле по договору с ее собственником[[20]](#footnote-20). В соответствии с действующим российским законодательством строения, возведенные на чужом участке на законных основаниях, права на которые соответствующим образом зарегистрированы, будут отнесены к недвижимости. Особо следует подчеркнуть необходимость официального оформления прав на земельный участок, используемый под строительство, поскольку в противном случае недвижимость является самовольной постройкой и подлежит сносу.[[21]](#footnote-21)

Однако, сегодня критериев, предлагаемых законодательством для отграничения недвижимых вещей от иных объектов, расположенных на земельных участках, явно недостаточно. Прежде всего это видно при разграничении объектов недвижимости и так называемых временных сооружений. Современные технологии позволяют без ущерба переносить с места на место здания, отнесение которых к недвижимости не вызывает сомнения. В связи с чем невозможность перемещения без несоразмерного ущерба назначению в качестве критерия отнесения объекта к недвижимости становится весьма относительным. Следовательно, "только невозможность отделения недвижимости от земли будет указывать на прочную связь этого имущества с земельным участком"[[22]](#footnote-22). В настоящее время предлагаются различные "дополнительные" критерии для отнесения объекта к недвижимости.[[23]](#footnote-23) Также ряд авторов считает, что перенос имущества на другой земельный участок означает, что юридически происходит разрушение недвижимости на одном земельном участке и возникновение ее на другом.[[24]](#footnote-24)

Недвижимостью в силу закона прямо названы подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты. Для отнесения такого рода объектов к недвижимости не требуется связи с конкретным земельным участком, да она и невозможна. Необходимо выполнение другого условия – судно должно быть зарегистрировано в Государственном реестре гражданских воздушных судов РФ, в Государственном судовом реестре РФ или в ином специальном государственном реестре. Кроме этих объектов, законом могут быть названы и другие объекты, которые также будут признаны недвижимостью. Смысл отнесения подобных объектов к недвижимости заключается в том, что на них распространяются особенности режима, установленного для недвижимости. Однако, было бы неправильным утверждать, что последствия признания, например, судов недвижимостью автоматически приводят к распространению на них соответствующего режима в полном объеме. Сам ГК РФ делает из этого ряд исключений. Так, если общим правилом является регистрация договоров аренды недвижимости, то в силу правил ГК об аренде транспортных средств, требование о государственной регистрации к их аренде не применяется.

Помимо классификации недвижимости на недвижимость по природе (1), объекты прочно связанные с землей (2) и объекты, отнесенные к недвижимости законом (3), недвижимость возможно также разграничивать по своему происхождению: созданные природой без участия человека и являющиеся результатом труда человека и, наконец, объекты, хотя и созданные трудом человека, но связанные с природной основой настолько, что в отрыве от нее функционировать не могут.[[25]](#footnote-25)

Также широко распространенной является классификация недвижимости на земельные участки (включая недра и водные объекты); лесной фонд; здания и сооружения; жилые помещения; кондоминиумы; предприятия как имущественные комплексы; морские, воздушные, речные суда, космические объекты.[[26]](#footnote-26)

1.2 Правовой режим объектов недвижимости

Экономические и физические свойства вещей неодинаковы, что предопределяет различия в характере возникающих по их поводу правоотношений. Такие различия принято называть правовым режимом вещи, под которым понимаются установленный законодательством порядок ее использования, допустимые способы и пределы распоряжения ею.[[27]](#footnote-27)

Выделение недвижимости из остального имущества объясняется не только важностью для экономики страны имеющихся природных ресурсов, тесной связью недвижимости с земельными участками, но и тем, что к недвижимости относятся наиболее ценные и общественно значимые объекты. Недвижимость – это особый объект гражданско-правовых сделок. Она обладает повышенной экономической ценностью, поскольку предназначена для длительного пользования, и как правило, обладает конструктивной сложностью, требующей больших затрат на поддержание в надлежащем состоянии. Достаточно сложный процесс передачи права собственности на недвижимость обусловливает не очень высокий уровень ее ликвидности как товара. Недвижимость, как правило, финансовоемка. Так что признание недействительными сделок с нею весьма болезненно для участников гражданского процесса и требуется особая тщательность при их совершении.[[28]](#footnote-28) Все это требует специальной регламентации участия недвижимости в гражданском обороте, что находит отражение в особенностях содержания многих правоотношений, особом порядке и форме заключения договоров, предметом которых является недвижимое имущество.

ГК РФ закрепляет следующие особенности правового режима недвижимости[[29]](#footnote-29):

1) право собственности и другие вещные права на недвижимость, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации (ст. 131 ГК РФ);

2) обязательство, предметом которого является недвижимость, по общему правилу исполняется в месте ее нахождения;

3) право собственности на вновь создаваемое недвижимое имущество или передаваемое по договору возникает с момента государственной регистрации этой недвижимости либо перехода права собственности на нее к покупателю (ст. ст. 219, 551 ГК РФ);

4) установлен особый порядок приобретения права собственности на бесхозяйственные недвижимые вещи (ст. 225 ГК РФ) и более длительные сроки приобретательной давности на недвижимое имущество (ст. 234 ГК РФ); обращения взыскания на заложенное недвижимое имущество (ст. 349 ГК РФ); распоряжения государственным и муниципальным предприятием принадлежащим им недвижимым имуществом (ст. 295 ГК РФ);

5) действуют специальные правила совершения сделок с недвижимостью, предусматривающие зависимость прав на земельный участок от прав на недвижимость. Так, залог недвижимости (ипотека) допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором она находится, либо его части, необходимой для ее использования, либо права пользования залогодателя этим участком или его частью (ст. 340 ГК РФ).

При продаже или аренде зданий, сооружений и предприятий одновременно с передачей покупателю права собственности на них передаются права на ту часть земельного участка, которая занята недвижимостью и необходима для ее использования. Если же продается или сдается в аренду лишь земельный участок, владелец недвижимости сохраняет право пользования той его частью, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования, на предусмотренных договором условиях, а при их отсутствии – право ограниченного пользования (сервитут) (ст. 552, 553, 652, 653 ГК РФ).



Глава II. Договоры аренды недвижимости

**2.1. Понятие договора аренды недвижимости**

В гражданском праве наряду с обязательствами по отчуждению имущества, существует группа обязательств по передаче имущества во временное пользование. Они юридически оформляют особую, самостоя­тельную группу экономических отношений товарообмена, в рам­ках которых хозяйственные или другие потребности их участников удовлетворяются за счет временного перехода к ним соответствующих материальных благ. Предметом таких отношений, прежде всего, ста­новится имущество, которое в данный момент не нужно самому собст­веннику, но может потребоваться ему в будущем. Отдавая такое иму­щество во временное пользование другому лицу, собственник сох­раняет его в хозяйственном (экономическом) обороте, получая соответствующую выгоду (доход). Обязательства по передаче имуще­ства в пользование возникают по соглашению сторон, т. е. носят договорной характер.

Договором аренды (имущественного найма) признается гражданско-правовой договор, в силу которого арендодатель обязуется предоставить арендатору определенное имущество во временное владение и (или) во временное пользование, а арендатор должен уплачивать за это арендодателю арендную плату (ст. 606 ГК РФ).

В ГК РФ договору аренды посвящена глава 34 (более шестидесяти статей). Давая понятие договора аренды, законодатель, исходит из того, что данный договор представляет собой обычный самостоятельный вид договорных обязательств, такой же, как договор купли-продажи и т.п.

Договору аренды присущи только ему характерные черты, позволяющие рассматривать этот договор в качестве самостоятельного типа гражданско-правовых договоров. Так, Вирянский В.В. выделяет следующие характерные черты договора аренды:[[30]](#footnote-30)

Во-первых, он относится к категории гражданско-правовых договоров на передачу имущества во временное владение и пользование, т.е. передача имущества, осуществляемая арендодателем, не сопровождается переходом права собственности на это имущества к арендатору; последний лишь получает его во владение и (или) пользование.

Во-вторых, в ГК выражено стремление законодателя обеспечить детальное и непосредственное регулирование договора аренды, по крайней мере, тех вопросов, которые являются общими для договора аренды. В параграфе 1 главы 34 - объединены правила, охватывающие все виды договоров об аренде.

В-третьих, выделение отдельных видов договоров аренды (за исключением проката, фрахтования на время, лизинга) произведено в ГК в зависимости от вида сдаваемого в аренду имущества. Имеются в виду отдельные виды объектов, специфика которых требует особого правового регулирования (например, здания и сооружения, предприятия). ГК РФ проводит разграничение между видами до­говора аренды и арендой отдельных видов имущества. Виды договоров аренды - это те наи­более важные социально значимые случаи аренды, которые специа­льно урегулированы в параграфе 2 - 6 главы 34 ГК РФ.

Примерами, подтверждающими существование различий между ви­дами аренды и арендой определенных видов имущества, могут слу­жить п.2 cт. 609 и п.2 ст.615 ГК РФ. В п. 2 ст. 609 речь идет об аре­нде недвижимого имущества - аренда определенного вида имущества, а в п. 2 ст. 651 - об аренде зданий и сооружений как отдельной ра­зновидности договора аренды недвижимого имущества.

Договор аренды принято относить к числу консенсуальных, возмездных, двустороннеобязывающих договоров.[[31]](#footnote-31)

Консенсуальным договор аренды считается, поскольку момент вступления договора в силу не связывается с передачей арендованного имущества арендатору.

Договор аренды является возмездным, поскольку арендодатель во исполнение своих обязанностей по передаче имущества во владение и пользование арендатору, получает от последнего встречное представление в виде внесения арендной платы.

Договор аренды является двустороннеобязывающим, поскольку каждая из сторон несет обязанности в пользу другой стороны и считается должником другой стороны в том, что она должна сделать в ее пользу, и одновременно ее кредитором, в том, что имеет право от нее требовать[[32]](#footnote-32).

Общие положения ГК РФ об аренде предусматривают при сдаче имущества в аренду его передачу во временное владение и пользование, или пользование (ст. 606 ГК РФ). Владение означает хозяйственное господство собственника над вещью. Пользование - извлечение из вещи полезных свойств путем ее производительного или личного потребления.[[33]](#footnote-33) Однако, в отношение аренды предприятий ст. 656 ГК РФ предусматривает его передачу только во временное владение и пользование одновременно.

**2.2 Объекты аренды**

В аренду могут быть переданы участки земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе использования (непотребляемые вещи).[[34]](#footnote-34)

В данном абзаце определены виды имущества, которые могут сдаваться в аренду. Перечислены объекты недвижимости и движимое имущество. Приведенный перечень объектов имущества, которые могут сдаваться в аренду, не является исчерпывающим.[[35]](#footnote-35)

Возможность ввода ограничений либо запрета на аренду отдельных видов имущества существует лишь после принятия соответствующего закона (п. 1. абзац 2 ст. 607 ГК РФ).

В первую очередь, это относится к тем видам имущества, которые изъяты из оборота или оборотоспособность которых ограничена (Ст. 129 ГК РФ). Например, атомные электростанции, вооружение, железные дороги общегосударственного и специального назначения, иные стратегические объекты. Пункт 11 ст. 22 ЗК РФ допускает в исключительных случаях возможность передачи в аренду земельных участков, изъятых из оборота. Данное правило противоречит не только п. 2 ст. 27 ЗК РФ, но и теории гражданского и земельного права, аксиомой которых является невозможность совершения каких-либо сделок с вещами, изъятыми из оборота.[[36]](#footnote-36)

Объектами аренды недвижимости могут являться земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, транспортные средства и другие вещи (исходя из смысла ст.130 ГК РФ) – которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования. [[37]](#footnote-37)

В п. 3 ст. 607 ГК подчеркивается необходимость четкого определения объекта аренды, а именно: в договоре должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, выступающее в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре, условие об объекте подлежащем передаче в аренду считается не согласованным сторонами, а сам договор не считается заключенным. [[38]](#footnote-38)

Как уже было отмечено ранее, в ГК РФ не предусмотрено единой договорной модели и, соответственно, единых законодательных требований в отношении аренды любых объектов недвижимости. Закон выделяет аренду зданий и сооружений, специальные правила о которой содержатся в параграфе 4 главы 34 ГК, аренду предприятий как имущественных комплексов (параграф 5 главы 34 ГК).

Выделение договора аренды зданий и сооружений в самостоятельный вид договора произошло впервые с принятием второй части ГК РФ. К основным характеристикам зданий и сооружений относятся: фундаментальность, "привязка к земле", конструктивная расчитанность на длительный срок использования, значительная стоимость.[[39]](#footnote-39) Помимо вышеперечисленных в юридической литературе выделяют следующие признаки зданий: искусственность возведений; "привязка" к определенному земельному участку; невозможность перемещения объекта без несоразмерного ущерба его назначению; самостоятельность, законченность с точки зрения возможности использования по целевому назначению.[[40]](#footnote-40)

Понятие "здания" технически характеризует строение как капитальное. В этом контексте из его состава исключены временные, переносные строения, строения сборно-разборного типа без фундамента: павильоны, киоски … Понятие "сооружение" обычно определяют путем перечисления соответствующих объектов, таких как: нефтяные и газовые скважины, автозаправочные станции, гидротехнические сооружения, магистральные трубопроводы, спортивные, физкультурно-оздоровительные, спортивно-зрелищные сооружения, мосты, оранжереи …. и другие инженерные сооружения, фундаментально связанные с землей. Здания на земельном участке подразделяются на основные и служебные, что соответствует традиционному для гражданского права делению вещей на главную вещь и ее принадлежность (ст. 135 ГК РФ). Основным считается здание "главенствующее" по капитальности постройки, по архитектурным признакам и по своему назначению. Такое деление значимо для четкого определения объекта договора аренды здания и сооружения, который должен совпадать с объектом государственной регистрации недвижимого имущества.[[41]](#footnote-41) Однако, в научной литературе также высказана точка зрения, что различать здания и сооружения "вряд ли необходимо, поскольку данные понятия не относятся к числу правовых".[[42]](#footnote-42)

Если здания классифицировать по такому важному критерию как их назначение, они дифференцируются на две взаимоисключающие группы: жилые и нежилые с двумя разными правовыми режимами использования.[[43]](#footnote-43) Существуют также иные классификации зданий и сооружений: по значимости использования, по признаку делимости.[[44]](#footnote-44)

Здания могут быть использованы в качестве объекта арендных отношений только после принятия их в эксплуатацию как результат завершения строительства, государственной регистрации (ст. 131 ГК) и технической инвентаризации в установленном порядке.

Для определения правил совершения сделок с незавершенным строительством объектом и самой возможности совершения с ним сделок необходимо ответить на вопрос, является ли такой объект движимым или недвижимым имуществом. Отнесение незавершенных строительством объектов к объектам недвижимости получило поддержку Высшего Арбитражного суда РФ, который пришел к выводу, что по смыслу ст. 130 ГК РФ и ст. 25 Закона о регистрации недвижимого имущества не завершенные строительством объекты, не являющиеся предметом действующего договора подряда, относятся к недвижимому имуществу[[45]](#footnote-45). Несколько иной критерий для отнесения незавершенных строительством объектов к недвижимости предлагает использовать Лапач В.А.: "… критерий, по которому такой объект относится к недвижимости, судом определен как невозможность его перемещения без несоразмерного для него ущерба …". При этом также необходимо отметить, что "к разряду недвижимого имущества могут относиться вполне движимые вещи, включенные в состав незавершенного строительством объекта".[[46]](#footnote-46) Вследствие изложенного представляется возможным отнесение к объектам аренды недвижимости незавершенных строительством объектов.

Определение предмета договора аренды зданий и сооружений предполагает указание на месте нахождения, площади сдаваемого в аренду объекта с приложением поэтажного плана здания.

Следующий вопрос, связанный с отнесением зданий и сооружений к числу объектов договора аренды – это вопрос о возможности признания объектами договора аренды нежилых помещений и их частей. В современном законодательстве РФ нет официального определения понятия нежилого помещения. Тем не менее, во многих нормативных актах содержатся соответствующие термины, употребляемые в различных контекстах.[[47]](#footnote-47)

В соответствии со ст. 130 ГК РФ, к недвижимому имуществу относятся земельные участки и все, что прочно с ними связано, в том числе здания и сооружения. Однако, названная статья ГК РФ не указывает на то, что самостоятельными объектами гражданских прав могут являться части зданий и сооружений (нежилые помещения). Вместе с тем абз. 3 ст. 1 Закона о государственной регистрации прав на недвижимость относит к числу объектов недвижимости "жилые и нежилые помещения". Для нежилых помещений (общих помещений, обслуживающих более одной квартиры) в многоквартирном жилом доме законодатель установил режим долевой собственности лиц, являющихся собственниками квартир. По поводу же нежилых помещений в зданиях, не содержащих жилых помещений, никаких аналогичных указанным правил не содержится. В связи с изложенным Алексеев В.А. считает, что "нежилое помещение как объект должно отвечать только одному признаку – представлять собой единое пространство с замкнутым контуром. Поэтому комната может быть выделена в нежилом помещении в качестве самостоятельного объекта при наличии соответствующего волеизъявления собственника.[[48]](#footnote-48) Сенчищев В.И. связывает возможность нежилого помещения (его части) участвовать в гражданском обороте с оформлением на него прав (в том числе права собственности) в установленном порядке.[[49]](#footnote-49)

Также высказано мнение, что "правовой моделью оформления совладения отдельными нежилыми помещениями в одном здании должен явиться известный механизм общей собственности (чаще всего долей, а в определенных случаях и совместной). Однако, в отличие от общей долевой собственности на недвижимость в жилищной сфере, при совладении помещениями и нежилых зданиях, видимо, неизбежно должен согласовываться порядок использования нежилых помещений, мест общего пользования…"[[50]](#footnote-50)

В отношении аренды конструктивных частей здания необходимо также, чтобы сдаваемые в аренду конструктивные части здания могли быть предоставлены в пользование отдельно от самого здания. Так, договор предоставления части крыши для размещения рекламных щитов не был признан договором аренды, поскольку "…передача вещи в аренду влечет временное отчуждение собственником права пользования этой вещью. Между тем крыша представляет собой конструктивный элемент здания и не является самостоятельным объектом недвижимости, который мог бы быть передан в пользование отдельно от здания. Поэтому крыша не может являться объектом аренды"[[51]](#footnote-51).

В свете сказанного определенную сложность представляет выявление предмета аренды земельного участка при строительстве подземных сооружений. Понятие земельного участка дано в нескольких федеральных законах.

Статья 6 ЗК РФ определяет земельный участок как объект земельных отношений - это часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы, которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

Гражданское законодательство дает определение земельного участка как объекта права собственности, территориальные границы которого определяются в порядке, установленном земельным законодательством, на основе документов, выдаваемых собственнику государственными органами по земельным ресурсам и землеустройству. При этом право собственности на земельный участок распространяется на находящиеся в границах этого участка поверхностный (почвенный) слой и замкнутые водоемы, находящиеся на нем лес и растения, если иное не установлено законом (ст. 261 ГК РФ).

Более широкое понятие земельного участка дано в Федеральном законе “О государственном земельном кадастре” (ст.1) - это часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами.

Нормами градостроительного права территория (земельная поверхность) городских и сельских поселений представляет собой их пространственную и земельно-ресурсную основу в пределах установленных границ (черты) городских и сельских поселений, а также все, что находится над и под поверхностью указанных территорий.

При этом отделяется от правил градостроительного регулирования подземное пространство в пределах установленных границ (черты) городских и сельских поселений не для строительства градостроительных объектов, а для геологического изучения недр, добычи полезных ископаемых и иных целей в соответствии с федеральным законодательством о недрах (ст. 38 Градостроительного кодекса РФ).

Однако, возникает вопрос о предмете договора аренды земли, если градостроительный объект строиться как подземное сооружение путем разрытия котлована и последующего закрытия его почвенным слоем или просто покрытием асфальтом. Пример подобного градостроительного объекта, расположенного под землей – Торговый комплекс “Манежная площадь”, расположенный в г. Москве на месте Манежной площади.

Торговый комплекс “Манежная площадь” расположен полностью под поверхностью земли. Строился он путем классического разрытия котлована и последующего возведения капитального строения как обычного надземного сооружения. Однако затем данный комплекс был покрыт привозной землей, частично заасфальтирован, частично покрыт плодородным слоем земли и частично на поверхность выходят конструкции самого комплекса. [[52]](#footnote-52)

Что в данном случае является предметом договора аренды земли? Конечно – земельный участок. Однако, размер и границы земельного участка не ясны. То ли земельный участок, на котором находятся только выходящие на поверхность сооружения подземного объекта, так как заасфальтированная поверхность используется городскими властями для публичных целей как земли общего пользования. То ли весь земельный участок, на котором расположен подземный объект, верней проекция границ подземного объекта на поверхность земли.

Представляется, что в данном случае логичным будет использование второго варианта.

Таким образом, субъекту градостроительной деятельности предоставляется уполномоченным органом власти земельный участок в границах, в которых будет расположен построенный подземный объект. На плане границы земельного участка изображается как проекция контуров подземного сооружения на поверхность земли после покрытия его грунтом.

Пример из практики

Гаражно-строительный кооператив (далее ГСК) обратился в Арбитражный суд г. Москвы с иском к Обществу с ограниченной ответственностью (далее ООО) и полномочному представителю арендодателя городских земель (далее Арендодатель) с иском о признании недействительным договора аренды земли, заключенного Арендодателем с ООО, на земельный участок, где находится объект ГСК, который является согласно проектно-разрешительной документации подземным сооружением.

В ходе судебного заседания было установлено, что спорный земельный участок был отведен уполномоченным органом власти как под строительство подземного объекта ГСК, так и надземного выставочного павильона ООО в совместное пользование. Арендодателем были заключены одновременно два договора аренды земли как с ГСК, так и с ООО.

Строительство объекта ГСК и объекта ООО производилось в установленном порядке при наличии соответствующих разрешений органа власти.

Строительство объекта ГСК, как подземного сооружения, было осуществлено в котловане, а нулевая отметка поверхности земли совпадает с верхом подземного сооружения.

Арбитражный суд указал, что строительство выставочного комплекса поверх подземного сооружения возможно, и что данное обстоятельство не влияет на законность договора аренды земли, заключенного с ООО.

Арбитражный суд отказал в иске ГСК о признании недействительным договора аренды земли, заключенного Арендодателем с ООО, на земельный участок, на котором находится подземный объект ГСК, указав, что оспариваемый договор соответствует нормам земельного законодательства РФ и нормативным актам субъекта Федерации г. Москвы (распоряжения мэра Москвы от 17.01.94 № 23-рм и от 07.07.94 № 317-рм).[[53]](#footnote-53)

Аренда предприятий получила широкое распространение в конце восьмидесятых – начале девяностых годов. Предприятие как объект права в процессе своего функционирования постоянно изме­няет свой состав за счет выбытия одних компонентов и появления новых, что и требует специального урегулирования его аренды. Более того, суть пользования предприятием как раз и состоит в постоянной замене его компонентов. [[54]](#footnote-54)

В то же время предприятие как объект аренды не подпадает це­ликом под общее понятие предприятия, содержащееся в ст.132 ГК РФ. Отличительных признаков предприятия как объекта аренды, как мин­имум три - и все они связаны с тем, что при аренде предприятие переходит из рук в руки, в то время как при формулировании об­щего понятия предприятия этот аспект не учитывается.

1. Если земельные участки, здания, сооружения, оборудование и другие основные средства безоговорочно входят в состав предприятия, передаваемого в аренду, то остальные компоненты, то­лько в порядке, на условиях и в пределах, определяемых догово­ром. В то же время понятие предприятия, закрепленное в ст.132 ГК, подобных различий не проводит. Такой подход ГК позволяет арендодателю предприятия самостоятельно определить объем оборот­ных средств, прав на природные ресурсы, исключительных прав, а также прав требования и долгов, передаваемых в составе предпри­ятия в аренду.
2. При передаче предприятия в аренду специально сделана ого­ворка о том, что передача прав владения и пользования находящи­мся в собственности других лиц имуществом, в том числе землей и другими природными ресурсами, производится в порядке, предусмот­ренном законом ииными правовыми актами. При определении соста­ва предприятия в ст.132 ГК такая оговорка отсутствует. Это оз­начает, что ряд прав не может быть передан в аренду в составе предприятия при наличии в законодательстве соответствующего за­прета.
3. Установлен специальный порядок передачи предприятия в аренду, при наличии в составе предприятия долгов перед кредиторами (ст. 657 ГК).[[55]](#footnote-55)

2.3. Стороны договора аренды недвижимости

Сторонами договора аренды выступают арендодатель (наймодатель) и арендатор (наниматель).

По общему пра­вилу, и в роли арендодателя, и в роли арендатора могут высту­пать любые субъекты гражданского права, как физические, так и юридические лица, а среди последних - коммерческие и некоммер­ческие организации, а также государство, национально-государст­венные, административно-территориальные и муниципальные обра­зования.

Арендодатель - это собственник передаваемого в пользование имущества или лицо, уполномоченное законом или собственником сдавать имущество в аренду (ст.608 ГК РФ).

Сдача имущества в аренду - одна из способов осуществления принадлежащего арендодателю права собственности. Что же касается иных лиц, то любое лицо, не явля­ющееся собственником соответствующего имущества, должно иметь полномочия на сдачу этого имущества в аренду. Причем такие ра­спорядительные полномочия должны быть основаны на законе или специальном волеизъявлении собственника.[[56]](#footnote-56) В соответствии со ст. 295 ГК РФ субъект права хозяйственного ведения не вправе сдавать не­движимое имущество в аренду без согласия (разрешения) собственника. Это правило тем более действует в отношении казенных пре­дприятий, за которыми имущество закрепляется на праве оператив­ного управления. Что же касается учреждений, то они вообще не вправе распоряжаться закрепленным за ними имуществом и имущес­твом, приобретенным за счет сметных ассигнований. Однако, образовательное учреждение согласно п. 2 ст. 39 Закона РФ “Об образовании” вправе выступать в качестве арендодателя имущества, закрепленного учредителем за образовательным учреждением в оперативном управлении.[[57]](#footnote-57) Так же, учреждение может выступить в качестве арендодателя имущества, приобретенного им на доходы, полученные в результате разрешенной ему предпринимательской деятельности (ст. 298 ГК).

В роли арендодателей от имени РФ обычно выступают комитеты по управлению государственным имуществом. Их полномочия основаны на законе. Правительство РФ осуществляет управление Федераль­ной собственностью на основании ст.114 Конституции, в развитие этой нормы принято постановление Правительства РФ от 10 Февраля 1994 г. № 96 "О делегировании полномочий Правительства РФ по уп­равлению и распоряжению объектами федеральной собственности".

Согласно п. 5 этого постановления передача в аренду государстве­нного имущества, относящегося к федеральной собственности, про­изводится Министерством государственного имущества РФ. Последнее, в свою очередь, впра­ве поручать осуществление этих функций территориальным агентствам, т. е. комитетам по управлению имуществом субъектов РФ. Ана­логичный порядок действует в отношении государственной собстве­нности субъектов РФ и муниципальной собственности.

Помимо комитетов по управлению имуществом в роли арендодате­лей государственного имущества могут выступать унитарные пред­приятия, но без каких-либо ограничений лишь применительно к дви­жимому имуществу. Унитарные предприятия могут выступать арендо­дателями в отношении недвижимого имущества, а казенные предпри­ятия - в отношении любого имущества толь­ко с согласия собственника или уполномоченного им органа[[58]](#footnote-58). Дача такого согласия равнозначна наделению указанных субъектов, спе­циальными полномочиями сдавать имущество в аренду. Если же пол­номочия из закона не вытекают, арендодатель должен иметь спе­циальное уполномочие собственника сдавать чужое имущество в арен­ду от своего имени. В частности, такое полномочие может выте­кать из договора комиссии.

Следует учитывать, что все объекты, относящиеся к государственной или муниципальной собственности, делятся на две категории:

Собственное имущество, которым государственное или муниципальное образование обладает непосредственно, распоряжается им по своему усмотрению, в том числе путем передачи в аренду и имущество, закрепленное государством или муниципальным образованием за юридическими лицами на праве хозяйственного ведения, оперативного управления или ином вещном праве.

В отношении такого имущества, за государством (муниципальным образованием), а также за уполномоченными ими органами сохраняются лишь те полномочия, которые прямо указаны в законе. В этой связи, сомнительным выглядит положение о наделении Госкомимущества Российской Федерации (ныне Министерство государственного имущества РФ) и других комитетов по управлению имуществом исключительным правом сдавать в аренду недвижимое имущество государственных предприятий и их структурных подразделений, содержащееся в Указе Президента РФ от 14 октября 1992 года № 1230 "О регулировании арендных отношений и приватизации имущества государственных и муниципальных предприятий, сданного в аренду", оно противоречит ГК и не подлежит применению.[[59]](#footnote-59)

Что касается личности арендатора, то в этом качестве могут выступать всякий дееспособный гражданин либо организация (юридическое лицо). Настоящий Гражданский кодекс, не содержит каких - либо специальных правил, ограничивающих права субъектов, на получение в аренду имущества. Однако, ЗК РФ предусматривает, что иностранные граждане и лица без гражданства могут иметь расположенные в пределах территории Российской Федерации земельные участки на праве аренды, за исключением случаев, предусмотренных ЗК РФ ( п. 1 ст. 22 ЗК РФ). Можно полагать, что в отношении иностранных юридических лиц (они не указаны в данном положении) национальный режим не ограничен.[[60]](#footnote-60)

2.4. Форма и государственная регистрация договора аренды недвижимости

Форма договора аренды урегулирована в ст. 609 ГК РФ. Помимо об­щих требований к форме всякого договора, законом для договора аренды установлены и специальные требования. Договор аренды на срок более года, а также, если хотя бы одной из сторон догово­ра является юридическое лицо, независимо от срока должен быть заключен в простой письменной форме (п.1 ст.609 ГК РФ). Особым образом регулируется форма договора аренды, предусматривающего переход в последующем права собственности на это имущество к арендатору (ст. 624 ГК). Договор аренды недвижимого имущества, предусматриваю­щий переход в последующем права собственности на это имущество к арендатору (ст.624 ГК РФ) заключается в форме, установленной для договора купли-продажи такого имущества. Аналогичная форма не­обходима и для дополнительного соглашения к договору аренды, которым арендатору предоставляется право выкупа арендованного имущества. Повышенные требования содержатся и к форме договоров аренды зданий, сооружений и предприятий: данные договоры должны заключаться в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (ст.ст.651 и 658 ГК РФ). Неисполнение указанного требования влечет, в отличие от общих положений ГК РФ, недействительность договора.

Статьей 164 ГК РФ предусмотрено, что "сделки с землей и другим недвижимым имуществом подлежат государственной регистрации в случаях и в порядке, предусмотренных статьей 131 ГК и Законом о регистрации прав на недвижимое имущество. В статье же 131 ГК РФ сказано "право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре учреждениями юстиции. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами". Что касается Закона о государственной регистрации прав на недвижимое имуществ, то согласно ст. 4 вышеназванного закона "государственной регистрации подлежат права собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со ст. 130,131,132,164 Гражданского кодекса Российской Федерации… "

Таким образом, ни ст. 164 ГК РФ, ни Закон о государственной регистрации прав на недвижимое имущество не предусмотрена государственная регистрация сделок с недвижимым имуществом отдельно от регистрации вещных прав на него.

Однако, вышеуказанные нормы гражданского кодекса содержат общие положения. В связи с чем, необходимо обратиться к нормам специальным, регламентирующим аренду (глава 34 ГК РФ). В частности в статье 609 ГК РФ сказано, что "договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом". В силу вышеуказанной нормы по общему правилу договор аренды недвижимости подлежит государственной регистрации. Необходимо также особо подчеркнуть, что необходимость государственной регистрации договора аренды недвижимости, равно как и исключения из этого правила могут быть предусмотрены только законами. К примеру, стороны, заключая договор аренды недвижимости, не могут предусмотреть в нем необходимость государственной регистрации данного договора ссылаясь на аналогию ст.163 ГК РФ. В противном случае сторонам будет отказано в регистрации на том основании, что данное условие договора противоречит нормам ГК и в силу требований ст. 168 и 180 ГК РФ является ничтожным.[[61]](#footnote-61)

Помимо сказанного нужно обратить внимание на следующие условия, наличие которых необходимо, чтобы договор аренды недвижимости подлежал государственной регистрации по правилам, установленным Законом о государственной регистрации прав на недвижимое имущество:

Во-первых, государственной регистрации не подлежат договоры аренды, возникшие до введения в действие Закона о государственной регистрации прав на недвижимое имущество (ст.4).

Во-вторых, согласно ст. 6 указанного закона государственная регистрация договора аренды недвижимого имущества возможна лишь при наличии государственной регистрации прав на данный объект, возникших до введения в действие Закона о государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

В-третьих, государственной регистрации помимо договора аренды недвижимого имущества подлежат все изменения и дополнения к нему. Поскольку согласно п. 1 ст. 453 ГК РФ при изменении зарегистрированного договора аренды обязательства сторон сохраняются в измененном виде и все дополнения и изменения к договору аренды являются его неотъемлемой частью. Данное правило не применяется к предварительному договору, по которому стороны обязались заключить договор аренды недвижимого имущества, подлежащий государственной регистрации.[[62]](#footnote-62)

Как уже было отмечено выше, по общему правилу договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом (ст. 609 ГК РФ). "Иное" предусмотрено статьей 633, 673 и 651 ГК РФ: не подлежат государственной регистрации договоры аренды транспортных средств, а договор аренды здания или сооружения подлежит государственной регистрации только если он заключен на срок свыше одного года.

Таким образом, если договор аренды здания или сооружения заключен на срок менее года, он в государственной регистрации не нуждается.

Определенные сложности могут возникнуть в случае заключения договора аренды здания или сооружения на неопределенный срок, а также при включении сторонами условия о его пролонгации.

Рассмотрим первую ситуацию: сторонами заключен договор аренды здания сроком на 11 месяцев. Согласно одному из условий договора, по окончании срока аренды договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, если до окончания срока аренды ни одна из сторон не заявит о своем отказе от продления договора. До окончания срока ни одна из сторон не уведомила другую сторону об отказе от продления договора.

В такой ситуации Высший Арбитражный Суд РФ пришел к следующим выводам.[[63]](#footnote-63) Договор аренды был заключен на определенный срок, равный 11 месяцам, то есть менее одного года. В соответствии с условиями договора продление осуществлялось автоматически по окончании срока аренды при отсутствии заявления одной из сторон об отказе от продления. Таким образом, фактически по окончании первоначального срока действия договора между сторонами начал действовать новый договор аренды, условия которого были идентичны условиям окончившегося договора. На этом основании арбитражный суд признал, что при продлении договор аренды не подлежит государственной регистрации, так как срок продления (срок аренды по новому договору) был менее одного года.

Аналогично, несмотря на высказывавшиеся некоторыми авторами полностью противоположные точки зрения[[64]](#footnote-64), разрешен Высшим Арбитражным Судом РФ вопрос и о продлении договора аренды здания или сооружения на неопределенный срок согласно п. 2 ст. 621 ГК РФ. В этом случае договор аренды, возобновленный на неопределенный срок, в государственной регистрации не нуждается, поскольку п. 2 ст. 651 ГК РФ предусматривает регистрацию только договора аренды, заключенного на срок свыше одного года.[[65]](#footnote-65)

Необходимо также иметь в виду то обстоятельство, что, если стороны установили, что условия заключенного ими договора аренды здания применяются к их отношениям, существовавшим в течение определенного периода времени до его заключения, то при исчислении срока аренды здания в целях определения, подлежит договор государственной регистрации или нет, такой период времени не включается в срок аренды. Поскольку из содержания п. 2 ст. 425 ГК РФ следует, что наличие в договоре названного условия не влияет на определение момента, с которого договор считается заключенным, а равно не изменяет срока его действия.

Однако, статья 651 ГК РФ, предусматривающая регистрацию договора аренды здания или сооружения, заключенного на срок не менее года, касается только зданий и сооружений. На практике встал вопрос: как быть с арендой части этого здания или сооружения, например, офисных помещений, части склада, отдельного цеха и т.д. и т.п.?

По данному вопросу существуют два диаметрально противоположных мнения.

Первое из них нашло свое отражение в работах ряда авторов[[66]](#footnote-66) и Письме Министерства РФ по налогам и сборам от 19.04.2000 г. № 02-3-09/88.

Согласно нему:

"На основании п. 2 ст. 609 ГК РФ необходимость государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества является общим правилом. Исключения из этого правила могут устанавливаться Кодексом или иными федеральными законами. При этом к отдельным видам договоров аренды и договорам аренды отдельных видов имущества положения, предусмотренные параграфом 1 главы 34 Кодекса (в том числе ст. 609) применяются, если иное не установлено правилами Кодекса об этих договорах (ст. 625 ГК РФ).

Так, статей 651 Кодекса "иное" установлено для таких объектов гражданских прав – вещей, как здания или сооружения, а именно: обязательной государственной регистрации подлежат договоры аренды здания или сооружения, заключенные на срок не менее года, и именно с момента государственной регистрации они считаются заключенными (п. 2 ст. 651 ГК РФ). Соответственно не подлежат обязательной государственной регистрации договоры аренды зданий или сооружений, заключенные на срок менее года (момент заключения подобных договоров определяется в соответствии с п. 1,2 ст. 433 ГК РФ).

Согласно ст. 26 Закона аренда недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законодательством РФ. При этом в соответствии с п. 3 ст. 26 Закона в случае сдачи в аренду помещения в здании или сооружении договор аренды помещения регистрируется как обременение прав арендодателя соответствующего помещения (то есть обременяется право арендодателя именно на сдаваемое в аренду помещение). Вместе с тем Кодекс специально не регулирует вопросы государственной регистрации договоров аренды именно нежилых помещений в зданиях или сооружениях, а в ст. 26 Закона не указано, что в этом случае вопрос о регистрации таких договоров решается в порядке, аналогичном порядку, предусмотренному ст. 651 Кодекса.

На основании изложенного Минюст России считает, что договоры аренды нежилых помещений в зданиях и сооружениях подлежат государственной регистрации в порядке, установленном Законом независимо от сроков, на которые они заключены, поскольку и пока иное не будет предусмотрено федеральным законом".

Полностью противоположное мнение на данную проблему, высказанное в научной литературе,[[67]](#footnote-67) было поддержано ВАС РФ в информационном письме от 01.06.2000 г. № 53:

"1. Статья 1 ФЗ “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним” относит жилые и нежилые помещения к недвижимому имуществу, право на которое, а также сделки с которым подлежат обязательной государственной регистрации в случаях и порядке, установленном законом.

Согласно части 2 п. 6 ст. 12 ФЗ “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”помещение (жилое и нежилое) представляет собой "объект, входящий в состав зданий и сооружений".

2. Принимая во внимание то, что нежилое помещение является объектом недвижимости, отличным от здания или сооружения, в котором оно находится, но неразрывно с ним вязанным, и то, что в ГК РФ отсутствуют какие-либо специальные нормы о государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений, к таким договорам должны применяться правила п. 2 ст. 651 ГКРФ.

В соответствии с п. 2 ст. 651 ГК РФ договор аренды нежилых помещений, заключенных на срок не менее одного года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Договор аренды нежилых помещений, заключенный на срок менее одного года, не подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента, определяемого в соответствии с п. 1 ст. 433 ГКРФ."

Необходимо отметить, что до выхода разъяснения ВАС РФ практика в большинстве случаев исходила из необходимости государственной регистрации договора аренды помещения независимо от сроков его заключения.[[68]](#footnote-68) Однако, в настоящее время, представляется, что при решении практических вопросов следует руководствоваться разъяснением, данным ВАС РФ, хотя бы из тех соображений, что в случае спора он будет разрешаться в суде.

Необходимо отметить, что иски о применении последствий недействительности договора аренды ввиду несоблюдения требования о регистрации договора, часто связаны со злоупотреблением правом со стороны арендодателя. Так, в практике Северо-Кавказского округа за последние годы по нескольким делам судами было отказано арендодателю в иске о применении последствий недействительности договора аренды ввиду несоблюдения требований о ее государственной регистрации. Предъявление такого иска арендодателем было признано способом злоупотребления правом. Подобный вывод основывался на том, что письменная форма договора была соблюдена, договор был исполнен, однако стороны не определили, на ком лежит обязанность по государственной регистрации договора, в то же время арендодатель не принял необходимых мер для обеспечения арендатору возможности самому осуществить государственную регистрацию и не использовал законных средств для понуждения арендатора к выполнению обязанности по регистрации. В этих делах иск о признании сделки недействительной фактически использовался недобросовестным арендодателем как способ расторжения договора аренды, заключенного на длительный срок.[[69]](#footnote-69) Соглашаясь с оценкой судом действий арендодателя как злоупотребления правом, не нельзя не отметить, что правомерность самой постановки вопроса о применении последствий недействительности договора в этом случае вызывает сомнения. Поскольку ГК РФ квалифицировал договор аренды недвижимости, не прошедший государственной регистрации, не как недействительный, а как незаключенный, к нему правомерно применять последствия, связанные с обязательствами из неосновательного обогащения, а не специальные последствия недействительности сделки.[[70]](#footnote-70) Применение последствий недействительности в отношении предприятий имеет свои особенности. Предприятие представляет собой сложный имущественный комп­лекс, его трудно и передавать, и возвращать обратно. На этот случай в ст. 663 ГК ус­тановлена специальная норма, согласно которой правила ГК о последствиях недействительности сделок, об изменении и ра­сторжении договора, предусматривающие возврат или взыскание в натуре полученного по договору с одной стороны или с обеих сторон, применяются к договору аренды предприятия, если такие пос­ледствия не нарушают существенно права и охраняемые законом интересы кредиторов арендодателя и арендатора, других лиц и не противоречат общественным интересам. Таким образом, налицо си­туация, когда последствия недействительности или нарушения ус­ловий договора не применяются исходя из общественных интересов.

Рассмотрение вопросов о необходимости государственной регистрации договоров аренды недвижимости имеет немаловажное значение, поскольку именно от этого зависит возможность оценки договора в качестве действующего.

В научной литературе высказываются различные точки зрению по вопросу о последствиях отсутствия государственной регистрации договора аренды недвижимости, в случаях, когда такая регистрация предусмотрена законом.

В соответствии со ст. 165 ГК РФ "несоблюдение нотариальной формы, а в случаях, установленных законом, - требования о государственной регистрации сделки влечет ее недействительность. Такая сделка считается ничтожной." В связи с чем Медведев А. считает, что отсутствие государственной регистрации договора аренды недвижимости влечет ничтожность такой сделки.[[71]](#footnote-71) Тогда как п. 3 ст. 433 ГК РФ предусматривает, что договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента регистрации, если иное не установлено законом. Это дает возможность Матевееву И. говорить о том, что "в отношении сделок с недвижимостью при несоблюдении требования об их государственной регистрации фактически отсутствуют необходимость и возможность применения к последним последствий недействительности, ибо здесь гражданский кодекс указывает на недействительность сделок, которые еще не заключены."[[72]](#footnote-72) Данная точка зрения поддерживается и Сенчищевым В.И. [[73]](#footnote-73) Также рядом авторов предложено применять последствия недействительности сделки на основании статьи 165 ГК РФ лишь в случаях, установленных законом.[[74]](#footnote-74) В связи с изложенным необходимо констатировать, что, в настоящее время однозначной оценки данная проблема не имеет, что порождает противоречивую судебную практику по аналогичным делам.

2.5 Существенные условия и содержание договора аренды объектов недвижимости

В современной юридической литературе нередко можно встретить суждение о том, что существенным условием договора аренды является лишь его предмет, под которым обычно понимается имущество передаваемое в аренду[[75]](#footnote-75). Однако, согласно п. 1 ст. 432 ГК РФ к существенным условиям договора относятся условия о предмете договора, условия которые названы в законе или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение. Принимая во внимание легальное определение договора аренды: по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату по временное владение и пользование или во временное пользование, - следует сделать вывод о том, что условия о сроке аренды и об арендной плате, безусловно, относятся к существенным условиям договора аренды.[[76]](#footnote-76)

Как отмечалось ранее, срок владения и (или) пользования арендатором, сданным внаем имуществом, всегда признавался одним из наиболее значимых условий договора аренды (имущественного найма). Договор аренды может быть заключен как на определенный (п.1, ст. 610 ГК РФ), так и на неопреде­ленный срок (п.2 той же статьи). Определенный срок должен быть установлен в договоре способами, предусмотренными ст. 190 ГК РФ. Если срок аренды в договоре не указан, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок. В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества - за три месяца.

Законом или договором может быть установлен и иной срок для предупреждения о прекращении договора аренды, заключенного на неопределенный срок (абз.2 п.2 ст.610 ГК РФ).

Отказ от договора аренды, заключенного на неопределенный срок, является правом, а не обязанностью сторон. Если ни одна из сто­рон не заявляет об отказе от договора, последний может длиться сколько угодно долго, пока существует переданное в аренду имущество.

Законом могут устанавливаться максимальные предельные сроки договора для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества. В этих случаях, если срок аренды в договоре не определен и ни одна из сторон не отказалась от договора до ис­течения предельного срока, установленного законом, договор по истечении предельного срока прекращается.

Договор аренды, заключенный на срок, превышающий установленный законом предельный срок, считается заключенным на срок, равный предельному (п.3 ст.610 ГК РФ).

Отсутствие в законодательстве минимальных сроков на которые объект может быть передан в аренду дает право ряду авторов утверждать, что "отсутствие объективных критериев, позволяющих четко установить минимальную продолжительность времени использования объекта, дающую основание рассматривать так5ое использование как аренду, приводит к возможности относить к аренде даже самую кратковременную возмездную передачу. Тогда как такого рода предоставлению имущества во временное пользование соответствует такой вид договора как предоставление "арендной услуги".[[77]](#footnote-77)

В ГК РФ сохранено ранее действовавшее указание о том, при заключении договора на новый срок условия его могут быть измене­ны по соглашению сторон. Это относится к любым условиям, в том числе размеру арендной платы. Норма п. З ст.614 ГК РФ о возможности изменения арендной платы, но чаще она касается пересмотра размера арендных платежей в период действия договора, а здесь стороны оформляют новый договор и не связаны условиями прежнего.

ГК сохранил за арендатором, надлежащим образом, исполнившим свои обязанности, преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок (ст. 621). Однако арендатор может воспользоваться своим правом лишь при условии письменного уведомления им арендодателя о желании заключить новый договор до истечения срока прежнего договора. Такое письменное уведомление приобретает решающее значение в случаях, когда арендодатель отказывает арендатору в заключении договора на новый срок и вместе с тем заключает договор с иным лицом. Право арендатора на возобновление арендных отношений может быть защищено в судебном порядке. Разъяснения о практике разрешения подобных споров даны в письме Высшего Арбитражного Суда РФ от 10 сентября 19993 г. № С-13/ОП-276. Требование арендатора не подлежит удовлетворению, когда арендодатель больше не намерен сдавать имущество в наем.

Несколько похожую ситуацию, можно наблюдать здесь:

ПОСТАНОВЛЕНИЕ  
от 4 апреля 2000 года Дело № 4020

(извлечение)

Закрытое акционерное общество “Торговая компания “Афина” (далее — ЗАО ТК “Афина”) обратилось в арбитражный суд с иском к Комитету по управлению имуществом города Твери (далее — КУИ) об обязании заключить договор аренды нежилого помещения на новый срок, ссылаясь на то, что оно надлежащим образом исполняло свои обязательства по договору и имеет преимущественное право заключения договора на новый срок перед другими лицами.

Определением от 10.12.99 к участию в деле в качестве третьего лица на стороне ответчика привлечено городское муниципальное унитарное предприятие по управлению, эксплуатации и содержанию имущественного комплекса универмага “Тверь” (далее — МУП УИК “Тверь”).

Решением суда в иске отказано. Суд не посчитал истца добросовестным арендатором вследствие его уклонения от заключения договора с МУП УИК “Тверь” и, соответственно, имеющим согласно статье 621 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ) преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок.

Постановлением апелляционной инстанции решение оставлено без изменения.

ЗАО ТК “Афина” в кассационной жалобе просило отменить принятые по делу решение и постановление, считая необоснованными выводы суда о ненадлежащем исполнении истцом своих обязательств по договору аренды и об уклонении арендатора от заключения договора с МУП УИК “Тверь”. Кроме того, ЗАО ТК “Афина” ссылается на недействительность пункта 4.2.8 договора аренды, понуждающего истца в нарушение статьи 421 ГК РФ к заключению договора. Податель жалобы полагает, что отсутствие с его стороны нарушений условий договора аренды подтверждается и решением арбитражного суда по делу № 3645, которым КУИ было отказано в иске о взыскании с ЗАО ТК “Афина” штрафа за неисполнение и нарушение условий договора.

Законность обжалуемых судебных актов проверена в кассационном порядке.

Между КУИ и ЗАО ТК “Афина” был заключен договор от 01.02.99 № 1391 аренды нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Тверь, ул. Брагина, дом 1, общей площадью 274 кв. м для использования под торговлю промышленными товарами сроком до 01.09.99.

КУИ направил арендатору уведомление от 01.09.99 № 2376 об освобождении занимаемого помещения в связи с истечением срока действия договора и об отказе заключить его на новый срок вследствие неисполнения ЗАО ТК “Афина” предусмотренного пунктом 4.2.8 договора обязательства заключить с МУП УИК “Тверь” договор на оплату коммунальных услуг и возмещение затрат по содержанию и эксплуатации здания.

ЗАО ТК “Афина”, считая, что исполняло обязательства по договору аренды добросовестно, в связи с чем имеет в соответствии со статьей 621 ГК РФ преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок перед другими лицами, обратилось с иском о понуждении КУИ заключить такой договор.

Согласно статье 421 ГК РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена названным кодексом, законом или добровольно принятым обязательством.

Статья 621 ГК РФ, предусматривающая при прочих равных условиях наличие у арендатора, надлежащим образом исполнявшего свои обязанности, преимущественного права на заключение договора аренды на новый срок, не устанавливает тем не менее его права требовать от арендодателя заключения такого договора и соответствующей обязанности последнего. В случае отказа арендодателя арендатору в заключении договора на новый срок названная статья предоставляет арендатору лишь право требовать перевода на себя прав и обязанностей по договору, заключенному с другим лицом в течение года со дня истечения срока действовавшего договора. Наличие обязанности арендодателя заключить договор на новый срок ограничивало бы предоставленное собственнику пунктом 2 статьи 209 ГК РФ право распоряжаться принадлежащим ему имуществом по своему усмотрению.

Не содержится обязанности арендодателя продлить договор на новый срок при условии надлежащего исполнения его арендатором и в договоре от 01.02.99.

При таких обстоятельствах у суда не имелось оснований для удовлетворения заявленного иска.

Доводу ЗАО ТК “Афина” о недействительности пункта 4.2.8 договора апелляционной инстанцией дана надлежащая оценка. Договор аренды был подписан истцом без замечаний, принятие на себя обязанности заключить договор закону не противоречит, доказательств принятия на себя такой обязанности помимо своей воли арендатором не представлено. К тому же сделка с пороком воли является оспоримой и может быть признана судом недействительной только по иску заинтересованного лица.

Таким образом, учитывая, что вывод суда об отказе в иске является правильным, кассационная инстанция посчитала, что решение и постановление апелляционной инстанции следует оставить без изменения, а кассационную жалобу — без удовлетворения.[[78]](#footnote-78)

Необходимо отметить, что положения ст. 621 ГК РФ носят диспозитивный характер и иные правила могут быть установлены законом или договором. Так, в силу п. 3 ст. 22 ЗК РФ возможность преимущественного права заключения договора аренды земельного участка на новый срок не ставится, в отличие от ГК РФ, в зависимость от добросовестного исполнения арендатором обязанностей по договору.[[79]](#footnote-79)

В случаях, когда по окончании срока договора аренды арендатор продолжает пользоваться имуществом, а арендодатель против этого не возражает, договор будет считаться возобновленным на тех же условия на неопределенный срок. Следовательно, каждая из сторон может потребовать расторжения такого договора, предупредив контрагента не менее чем за три месяца (ст. 610 ГК), если иной срок не будет установлен договором.

В качестве еще одного существенного условия договора аренды была указана арендная плата. При отсутствии согласованного сторонами в письменной форме условия о размере аре­ндной платы договор аренды здания, сооружения и предприятий, в отличие от общих положений ГК РФ, считается незаключенным (п.1 ст.654 ГК). При этом правила определения цены предусмотренные п. З ст. 435 ГК, не применяются.

В связи с этим, стороны в договоре аренды зданий, сооружений и предприятий могут использовать фиксированные ставки арендной платы, но только в случаях, оговоренные в законе. Эти ставки устанавливаются или регулируются (как минимальные, так и предельные) уполномоченными государственными органами[[80]](#footnote-80).

Традиционно ставки арендной платы устанавливаются на единицу площади арендованного здания, помещения или сооружения – 1 кв.м, хотя может быть и на 1 куб.м. (мастерские художников).

Размер арендной платы определяется исходя из фактической площади данного объекта. При длительных сроках используется годовая ставка. Размер арендной платы определяется как сумма платежей за аренду отдельных помещений здания.

Необходимо также отметить, что установленная в договоре арендная плата за поль­зование зданием или сооружением включает и плату за пользование земельным участком, на котором оно расположено, или передавае­мой вместе с ним соответствующей частью участка, если иное не предусмотрено законом или договором (п. 2, ст. 654 ГК).

Содержание договора представляет совокупность всех его условий. При этом условия договора устанавливают и квалифицируют права и обязанности сторон. Однако, во всяком договоре выделяют группы условий, определяющих обязанности соответственно арендатора и арендодателя. Такая дифференциация условий сама по себе относительна , так как их выполнение зачастую требует совершения определенных действий одновременно как от арендодателя, так и от арендатора.[[81]](#footnote-81)

Обязанности арендодателя.

Основная обязанность арендодателя по договору аренды - предоставить арендатору имущество в состоянии, соответст­вующем условиям договора аренды и назначению имущества со всеми его принадлежностями и относящимися к нему документами (ст. 611 ГК РФ). Имущество, сданное в аренду, должно быть передано арендатору в срок, предусмотренный договором, а при его отсутствии – в разумный срок. Передача зданий, сооружения и предприятий должна быть оформлена передаточным актом или иным документом, подписанным обеими сторонами. (ст. 655 ГК РФ). Уклонение одной из сторон от передачи соответствующего имущества или подписания передаточного акта рассматривается как отказ от исполнения договора аренды здания (сооружения), предприятия.

Обязанность арендодателя предоставить арендатору в состоянии, соответствующем условиям договора и назначению иму­щества (п.1 ст.611 ГК), положениями об аренде зданий и сооружений расширена. Одновременно с передачей аре­ндатору прав владения и пользования зданием или сооружением ему передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования (ст. 652 ГК). Передаче подлежит не весь принадлежащий арендодателю земель­ный участок, а лишь та его часть, которая функционально обслужи­вает здание или сооружение. Такая передача происходит и при умолчании о ней в договоре аренды. Впрочем, стороны могут исключить в договоре передачу арендатору каких-либо прав на земельный уча­сток.

Если арендодатель является собственником земельного участка, на котором находится сдаваемое в аренду здание или сооружение, арендатору предоставляется право пользования соответствующей час­тью земельного участка на условиях аренды или иное право на соответствующую часть земельного участка (п. 2, ст. 652 ГК). Это право предоставляется на срок аренды здания или сооруже­ния, причем в отношении той части земельного участка, которая занята зданием или сооружением и необходима для его использо­вания в соответствии с его назначением. На судьбу данного права арендатора до тех пор, пока оно суще­ствует, не влияет даже смена собственника земельного участка.

В случаях, когда земельный участок, на котором находится арендованное здание или сооружение, продается другому лицу, за арендато­ром этого здания или сооружения сохраняется право пользования частью земельного участка, которая занята зданием или сооружени­ем и необходима для его использования, на условиях, действовав­ших до продажи земельного участка. Аренда здания или сооружения, находящегося на земельном уча­стке, не принадлежащем арендодателю на праве собственности, до­пускается без согласия собственника участка, если это не проти­воречит условиям пользования таким участком, установленным за­коном или договором с собственником земельного участка (п. З ст. 652 ГК).

Применительно к аренде предприятия в ГК содержатся положения, обязывающие арендодателя предоставить во временное владение и пользование не только основные средства предприятия, но и перевести на последнего долги, относящиеся к предприятию. В связи с чем законодателем предусмотрены специальные правила об уведомлении кредиторов.[[82]](#footnote-82)

ГК не исключает возможности сдачи в аренду имущества, обременного правами третьих лиц (такими как сервитут, право залога…). Арендатор должен быть предупрежден о всех правах третьих лиц на сдаваемое имущество (ст. 613 ГК РФ).распределяя между сторонами договора аренды обязанности по содержанию сданного внаем имущества и принимая во внимание временный характер владении и (или) пользования арендатором арендованным имуществом, обязанности по осуществлению капитального ремонта законодатель возложил на арендодателя, хотя иное может быть предусмотрено договором или законом. Арендатор по договору аренды предприятия, в отличие от общих положений ГК РФ, обязан в течение всего срока действия договора осуществлять текущий и капитальный ремонт предприятия, сданного в аренду (п.1 ст.661 ГК). Помимо обязанности по осуществлению капитального ремонта арендодатель должен воздерживаться от любых действий, создающих для арендатора препятствия в пользовании сланным имуществом в соответствии с его назначением.[[83]](#footnote-83)

Обязанности арендатора.

Арендатор в свою очередь обязан, пользоваться арендованным имуществом в соответствии с усло­виями договора аренды, а если такие условия в договоре не опреде­лены, то в соответствии с назначением имущества (п.1 ст.615 ГК РФ). Арендатору принадлежит право пользования арендованным имуще­ством. Это основное право арендатора, вытекающее из договора аренды. Под пользованием понимается извлечение из вещи ее полезных свойств без изменения субстанции вещи, в том числе приобретение плодов и доходов. По общему правилу, плоды, продукция и доходы, полученные в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, поступают в собственность аренда­торам (п. 2 ст. 606 ГК РФ). Впрочем, законом, иным правовым актом или договором может быть установлено и иное правило (ст.136 ГК РФ), а именно, что плоды, продукция и доходы переходят в собственность арендодателя или третьего лица.

В процессе пользования имуществом, если иное не установлено законом или договором, арендатор обязан поддерживать его в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести бремя расходов на содержание арендованного имущества (п. 2 ст. 616 ГК РФ).

Право пользования арендованным имуществом может включать в качестве своего компонента и право выкупа этого имущества (ст. 624 ГК РФ). В законе или договоре аренды может быть предусмотрено, что арендованное имущество переходит в собственность арендатора по истечении срока аренды или до его истечения при условии внесе­ния арендатором всей обусловленной договором выкупной цены. Та­кой договор аренды включает некоторые элементы купли-продажи, однако, не относится к числу смешанных.

Право пользования арендатора пользуется вещно-правовой защи­той и в этой плоскости приравнено к праву собственности и другим вещным правам (ст.305 ГК РФ). Однако такую защиту оно получает то­лько тогда, когда арендатор наряду с правом пользования наделен и правом владения вещью (ч. I ст. 606 ГК РФ). Такой арендатор защи­щается и от притязаний арендодателя как собственника арендован­ного имущества. Если же речь идет о "голом" праве пользования (без владения), то вещно-правовой защитой оно не пользуется.

Некоторые правомочия, вытекающие из права пользования арендованным имуществом, арендатор может осуществлять только с согласия арендодателя.[[84]](#footnote-84)

К их числу относятся следующие: сдавать арендованное имущество в субаренду (поднайм); передаваьт свои прав и обязанности по договору аренды другому лицу (перенайм); предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование; отдавать арендные права в залог; вносить арендные права в качестве вклада в уставной капитал. Однако, при сдаче в субаренду земельного участка согласия арендодателя по общему правилу не требуется. [[85]](#footnote-85)

Вопрос о том, на кого должны быть отнесены затраты, связанные с неотделимыми улучшениями, решается в зависимости от того, проведены они с согласия арендодателя либо без него. В первом случае арендатор имеет право требовать от арендодателя возмещения их стоимости после прекращения договора, если иное не предусмотрено договором, а во втором, - нет, если иное не предусмотрено законом.[[86]](#footnote-86) "Иное" предусмотрено ст. 662 ГК РФ в отношении аренды предприятий. Арендатор имеет право на возмещение ему стоимости неотделимых улучшений независимо от разрешения арендодателя на такие улучшения, если иное не предусмотрено договором. Также арендодатель может быть освобожден судом от обязанности возместить стоимость неотделимых улучшений, если он докажет, что издержки арендатора повышают стоимость арендованного имущества несоразмерно улучшению его качества и эксплуатационных свойств, либо, что при осуществлении таких улучшений были нарушены принципы добросовестности и разумности.

Еще одна обязанность арендатора состоит в своевременном внесении арендной платы ( ст. 614 ГК РФ) и возврате арендованного имущества в том состоянии, в котором он его получил с учетом нормального износа (данное положение не применимо при аренде земельных участков), по истечении срока его аренды, а также в других случаях (ст. 622 ГК РФ). Возращено арендуемые здания, сооружения и предприятия должны быть также по передаточному акту.

**2.6. Прекращение, расторжение (изменение) договора аренды недвижимости**

Прекращение договора аренды (в том числе досрочное расторжение) производится по основаниям, предусмотренным главами 26 и 29 ГК, с учетом правил ст. 617 / 619 и 620 ГК, частично изменяющих общий порядок, установленный для любых видов обязательств (договоров). Смена собственника арендованного имущества не влечет прекра­щения договора аренды, даже если заключение было обусловлено личными качествами арендатора (п.1 ст.617 ГК). В случае смерти арендодателя - физического лица договор аренды не прекращается. Права и обязанности арендодателя переходят к его наследникам.

В случае смерти гражданина, арендующего недвижимое имущест­во, его права и обязанности по договору аренды переходят к нас­леднику, если законом или договором не предусмотрено иное (п.2ст.617 ГК). Арендодатель не вправе отказать такому наследнику во вступлении в договор на оставшийся срок его действия, за иск­лючением случая, когда заключение договора было обусловлено лич­ными качествами арендатора. Казалось бы, приведенная норма, пред­ставляет собой конкретизацию общего правила ст.418 ГК. Однако это не так. В ст. 418 ГК не содержится никаких оговорок о воз­можности ее изменения законом или договором. Между тем такая возможность применительно к договору аренды гражданином недвижимого имущества прямо закреплена. Это позволяет арендодателю вовсе иск­лючить случаи сохранения такого договора аренды после смерти арендатора.[[87]](#footnote-87) О прекращении договора аренды предприятия арендатор должен письменно уведомить всех кредиторов.

По требованию арендодателя договор аренды может быть, досроч­но расторгнут судом в случаях, когда арендатор:

1) Пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушени­ями условий договора. Понятие существенного нарушения условий до­говора дано в п.2 ст. 450 ГК. К числу существенных нарушений договора, в частности, относится предоставление имущества в субаренду без согласия арендодателя.[[88]](#footnote-88) Об определении назначения имущества сказано выше. Что же касается существенного нарушения назна­чения имущества, то под ним следует понимать такое изменение на­значения, которое влечет за собой существенное нарушение условий договора в смысле п.2 ст.450 ГК.;

2) Существенно ухудшает арендованное имущество. Под существе­нным ухудшением арендованного имущества следует понимать такое изменение его качества, которое влечет за собой существенное нар­ушение условий договора в смысле п.2 ст.450 ГК;

3) Более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату;

4) Не производит капитального ремонта имущества в установлен­ные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре - в разумные сроки в тех случаях, когда в соответствии с законом, иными правовыми актами или договором производство квартального ремонта является обязанностью арендатора. Невыполнение арендатором его обязанности производить текущий ремонт или нести расходы по содержанию арендованного имущества может быть основанием к дос­рочному расторжению договора только в случае, если в результате подобного бездействия арендатора происходит существенное ухудшение этого имущества.

По требованию арендатора договор аренды может быть, досрочно расторгнут судом в случае, когда:

1) Арендодатель не предоставляет имущество в пользование аре­ндатору либо создает препятствия пользованию имуществом в соот­ветствии с условиями договора или назначением имущества. Соз­дание препятствий пользования имуществом может трактоваться до­вольно широко. К ним можно отнести любые случаи не обеспечения спокойного пользования арендованным имуществом, в частности, не ­проведение арендодателем текущего ремонта или невыполнение им обязанности по содержанию имущества, когда такие обязанности во­зложены на него договором;

2) Переданное арендатору имущество имеет препятствующие поль­зованию им недостатки, которые не были оговорены арендодателем при заключении договора, не были заранее известны арендатору и не должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имуще­ства или проверки его исправности при заключении договора. Пос­кольку закон не требует , чтобы эти недостатки были существен­ными, договор аренды может быть расторгнут при наличии у арендова­нного имущества любых препятствующих пользованию недостатков;

3) Арендодатель не производит являющийся его обязанностью ка­питальный ремонт имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре - в разумные сроки;

4) Имущество в силу обстоятельств, за которые арендатор не от­вечает, оказывается в состоянии, непригодном для использования. Досрочное расторжение договора по этому основанию производится независимо от того, виновен в том арендодатель или нет.

Дополнительные основания для расторжения договора аренды земельного участка предусмотрены п. 2 ст. 46 ЗК РФ: аренда земельного участка может быть прекращена по инициативе арендодателя в случае использования земельного участка, которое приводит к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель. Однако, прекращение договора аренды земельного участка по названному основанию не возможно в период полевых сельскохозяйственных работ и иных установленных федеральными законами случаях.[[89]](#footnote-89)

В любом случае договор аренды может быть, досрочно расторгнут только судом по иску заинтересованной стороны договора. При этом арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок. В противном случае арендодателю откажут в иске. Для арендатора же такое предупреждение необязательно.[[90]](#footnote-90)



**Глава III. РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА АРЕНДЫ И АРЕНДЫ КАК ОБРЕМЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ПРАВ**

Рассматривая соотношение понятий "регистрация субъективного права" и "регистрация обременения субъективного права", нельзя не отметить, что отождествление данных понятий в доктринальном толковании существенным образом способствует сам законодатель. Так, Закон о регистрации прав на недвижимое имущество проявляется явную непоследовательность по вопросу о регистрации аренды: называя аренду в качестве подлежащего регистрации ограничения (ст. 1, 4 Закона о регистрации прав на недвижимость), а в ст. 26 указывая на регистрацию "права аренды". Данное нововведение Закона вызвало неоднозначную оценку в юридической литературе. Одни авторы отмечают, что в особом порядке, требующем обязательной государственной регистрации, возникают не только вещные, но и некоторые обязательственные права на недвижимое имущество[[91]](#footnote-91). Другие оценивают нормы ст. 26 Закона о регистрации как недоразумение[[92]](#footnote-92). Третьи утверждают, что ст. 26 Закона о регистрации устанавливают порядок государственной регистрации договора аренды, но не права аренды[[93]](#footnote-93). Четвертые говорят о необходимости регистрации аренды как обременения (ограничения) прав.[[94]](#footnote-94) Кроме того, высказана точка зрения, что можно вести речь о едином понятии аренды как права-обременения, подлежащего государственной регистрации[[95]](#footnote-95).

Рассмотрим более подробно необходимость государственной регистрации субъективного права аренды (ст. 1, 4 Закона).

**3.1. Регистрация права аренды**

Действующая редакций ст. 26 Закона о регистрации прав на недвижимость ставит сложный вопрос о моменте возникновения права аренды. Ведь исходя из буквального ее содержания, право аренды появляется в момент его государственной регистрации, если иное не установлено законом (в соответствии с п. 2 ст. 8 ГК РФ). В юридической литературе отмечено, что введение государственной регистрации обязательственных прав на недвижимость противоречит ст. 131 ГК РФ. Так, Козлова Е. отмечает, что в соответствии со ст. 131 ГК РФ регистрации подлежат только вещные права. При этом вещные права носят абсолютный характер, что означает, что субъекты данного права самостоятельно воздействуют на соответствующее имущество без содействия каких-либо третьих лиц. В обязательственных правоотношениях, носящих относительный характер, управомоченное лицо может воздействовать на чужое имущество в своих интересах только при участии иного лица – собственника. В вещных правах обязанными лицами являются все участники имущественных отношений, на которых возложен запрет нарушения этих прав. В обязательственных отношениях должник играет активную роль, совершая по требованию кредитора необходимые ему действия. Вышеуказанные различия позволяют Козловой Е. сделать вывод об отнесении права аренды к правам обязательственным, но не вещным, что в свою очередь исключает возможность их государственной регистрации.[[96]](#footnote-96)

Сенчищев В.И. также считает невозможным регистрацию права аренды, поскольку регистрация возможна только в отношении прав вещных, так как объем (содержание) вещного права всегда установлен законом, тогда как право аренды является правом обязательственным.

Содержание обязательственного права регистрации не поддается, так как объем правомочий правообладателя и условия их возникновения определяются сторонами договора в индивидуальном порядке и в момент регистрации могут быть неизвестны.[[97]](#footnote-97)

Однако, текст ст. 131 ГК РФ также оставляет варианты для толкования. Пункт 1 ст. 131 содержит указание, что регистрации подлежат также иные права в случаях, предусмотренных кодексом и иными законами. При этом не уточняется, что под иными правами подразумеваются только вещные права. Пункт 2 ст. 8 ГК РФ также прямо не устанавливает, что речь в нем идет исключительно о вещных правах. Далее ГК РФ не называет четких критериев, на основании которых то или иное субъективное гражданское право можно было бы отнести к числу вещных или обязательственных. Вопрос о том, какие субъективные гражданские права вещные, до сих пор не получил единообразного разрешения в науке гражданского права. Хотя господствует точка зрения, что право аренды вещным не является, некоторые авторы все же относят это право к числу вещных.

Можно ли с учетом изложенного сделать однозначный вывод о противоречии п. 1 ст. 26 Закона о регистрации прав на недвижимость нормами ГК РФ? Думается, что нельзя.[[98]](#footnote-98)

Необходимо отметить, что технически обязательственное право аренды учитывать негде. Структура единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее ЕГРП) не предусматривает подраздела для внесения записей об обязательственных правах на недвижимое имущество. при внесении записей в реестр регистратор не должен отступать от его структуры: в частности: все касающиеся аренды записи подлежат внесению в подраздел III-I соответствующего раздела реестра.

**3.2. Понятие и виды ограничений вещных прав**

Определение понятия ограничения (обремения) права дано в ст. 1 Закона о регистрации прав на недвижимое имущество: "ограничения (обремения) – наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других)". В открытом перечне ст. 1 и п. 1 ст. 4 Закона о регистрации прав на недвижимое имущество в качестве подлежащих государственной регистрации ограничений вещных прав на недвижимое имущество названы сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда, арест имущества. Перечисленные в ст.ст. 1 и 4 Закона о регистрации прав на недвижимое имущество ограничения можно разделить на две группы: ограничения, обусловленные определенным субъективным правом иного лица на принадлежащее собственнику имущество (правом залогодержателя, доверительного управляющего, арендатора, лица, в чью пользу установлен сервитут), и ограничение, обусловленное административным актом судебных и иных уполномоченных органов (арест).[[99]](#footnote-99)

Применение термина "ограничение" к последствиям установления субъективного права иного лица на имущество собственника получило неоднозначную оценку в юридической литературе. В частности, высказана точка зрения, что договор может ограничивать право собственности, только если он привел к созданию вещного права.[[100]](#footnote-100)

Ограничения права собственности, по мнению Камышанского В.П., могут быть вызваны вещными правами других лиц. В то же время автор не признает наличия ограничения права собственности при передаче принадлежащей собственнику недвижимости в аренду. Как отмечает Камышанский В.П., "здесь речь идет не о стеснении, затруднении собственника в осуществлении отдельных правомочий в границах права собственности, а в передаче их другому лицу на определенное время или без указания срока". Ограничивать же в соответствии с обоснованной Камышанским В.П. позиции можно только то, что остается в границах права: "ограничения не исключают отдельные правомочия из содержания права собственности, а стесняют, сдерживают собственника в осуществлении субъективного права"[[101]](#footnote-101). Изложенное позволяет сделать вывод, что автор придерживается мнения, согласно которому при аренде отдельные правомочия из содержания права собственности исключаются и отчуждаются контрагенту (правоприобретателю). Эта точка зрения соответствует положениям законодательства. Действительно, ведь п. 2 ст. 209 ГК РФ применяет термин "передача" к правомочиям, составным частям права собственности.

Обосновывая вывод, что передача имущества в аренду не означает ограничения права собственности, В.П. Камышанский приводит следующий довод: "Собственник не ограничивает себя, а стремится таким образом извлечь максимальную выгоду от принадлежащего ему на праве собственности имущества"[[102]](#footnote-102). Однако, тот же по сути аргумент (получение собственником, передавшем имущество в аренду, арендной платы) можно привести в обоснование точки зрения, согласно которой при передаче имущества в аренду вычленения правомочий из права собственности не происходит: передав имущество в аренду, арендодатель сохраняет возможность извлекать из него полезные свойства путем получения платы за пользование. Если признать, что при аренде происходит отчуждение (от собственника-арендодателя к арендатору) составных частей права собственности (права пользования и права владения), следует также согласиться, что данные правомочия из состава права собственности вычленяются и собственником утрачиваются. Следствием явилось бы существование "неполной собственности, которой закон не знает". Если собственник передал свою вещь во владение другого лица, закон не перестает рассматривать его как собственника, право же собственности конструируется законом как триада правомочий (владение, пользование, распоряжение).[[103]](#footnote-103)

Практика требует разграничения, с одной стороны, таких случаев перехода права, как переход права собственности при купле-продаже, переход права арендатора при перенайме, переход обязательственного права займодавца при его уступке, и с другой – таких случаев правоприобретения, как переход правомочий собственника при аренде, безвозмездном пользовании, залоге и т.д., поскольку различия между первыми и вторыми имеют не количественные, а качественные характеристики. Представляется необходимым особо отметить, что в ряде ситуаций законодательство действительно допускает выделение из состава принадлежащего праводателю субъективного гражданского права и отчуждение другому лицу отдельного правомочия, без перехода всего субъективного права. Это возможно, например, при исполнении обязательства должника поручителем, залогодателем, не являющимся должником по обязательству, при исполнении обязательства должника иным лицом в порядке п. 2 ст. 313 ГК РФ. Подобные случаи отчуждения правомочия также необходимо дифференцировать от перехода правомочия собственника в порядке п. 2 ст. 209 ГК РФ.[[104]](#footnote-104)

Анализ действующего гражданского законодательства РФ позволяет сделать вывод, что термин "переход (передача) права" применяется с различными смысловыми нюансами к разным способам правоприобретения: как сопряженному с отчуждением права, так и не сопряженному с таким отчуждением. Способы эти можно обозначить как переносящее (транслятивное) и правоустанавливающее (конструктивное) правоприобретение[[105]](#footnote-105).

Преемство в праве происходит только при правопереносящем правоприобретении. При конструктивном правоприобретении, в том числе при передаче вещи в аренду, преемства не происходит, соответственно субъектный состав правоотношения не изменяется. Происходит производное правоприобретение: права правоприобретателя устанавливается на основании права праводателя, но без потери последним этого права и входящих в него правомочий.[[106]](#footnote-106)

Данный вывод предполагает вопрос: если при передаче имущества в аренду собственник не отчуждает арендатору какие-либо правомочия, как объяснить, почему он не вправе без согласия арендатора совершать в отношении этого имущества ряд действий (в частности, вопреки воле арендатора пользоваться данным имуществом)? Объяснить подобное стеснение возможностей собственника следует признанием того, что право арендатора вызывает ограничение право собственника-арендодателя. Ограничение устанавливается в целях защиты права субъекта-несобственника; оно основано на законе: из норм параграфа 1 главы 34 ГК РФ следует, что арендатор вправе пользоваться переданным ему в аренду имуществом в течение срока аренды. Данному праву корреспондирует обязанность арендодателя не препятствовать арендатору использовать арендованное им имущество. Поэтому применение в Законе о регистрации прав на недвижимое и имущество термина "ограничение" к аренде и включение аренды в перечень подлежащих регистрации ограничений представляется теоретически обоснованным.[[107]](#footnote-107)

Каждый случай ограничения субъективного права должен иметь нормативное основание - опираться на федеральный закон. В случае передачи недвижимости в аренду законодательным основанием соответственно выступают нормы ГК РФ, регламентирующие содержание прав и обязанностей собственника-праводателя и его контрагента – носителя обязательственного права и т.д.

**3.3. Регистрация аренды как обременения (ограничения) прав**

Установив необходимость государственной регистрации ограничений вещных прав на недвижимое имущество, законодатель не осуществил четкого ее отграничения от государственной регистрации прав и регистрации сделок. Понятие государственной регистрации, приводимое в п. 1 ст. 2 Закона о регистрации, такой дифференциации не дает.

Раскрыть сущность понятий "регистрация права", "регистрация сделки" и "регистрация ограничения" и одновременно отграничить одну регистрацию от другой способно только такое определение, которое четко указывает на последствия осуществления регистрации и на последствия ее отсутствия.

Регистрация – заключительная стадия совершения сделки. Регистрация субъективного права представляет собой завершающий юридический факт, который имеет особое значение в юридическом составе, так как при наличии данного факта и возникает соответствующее субъективное право.

Сформулировать подобное определение регистрации ограничения (обременения) права на основе действующего в РФ законодательства не возможно. Причина заключается в том, что законодатель не устанавливает общих правил, указывающих на последствия регистрации ограничения и на последствия ее отсутствия, применимых ко всем подлежащим регистрации обременениям (ограничениям). Более того, Закон о регистрации содержит нормы, провоцирующие отождествление регистрации обременения и регистрации договора.[[108]](#footnote-108)

Далее приведен ряд положений, призванных, с одной стороны, подчеркнуть самостоятельное значение государственной регистрации ограничений вещных прав на недвижимое имущество, а с другой – выявить проблемы правового регулирования.

Ограничение права собственности, обусловленное субъективным правом другого лица на принадлежащее собственнику имущество, несомненно связано с этим субъективным правом. Оно возникает и прекращается в момент возникновения и прекращения соответствующего субъективного права. Однако, точка зрения согласно которой "в силу ст. 26 Закона о государственной регистрации речь идет о том, что регистрации подлежит право аренды, которое в силу ст. 4 этого же закона является ограничением (обременением) права на недвижимое имущество"[[109]](#footnote-109) представляется неверной, нельзя поставить знак равенства между понятием "право на чужое имущество" и "ограничение права". Субъективное право другого лица на имущество собственника в некоторых случаях вызывает ограничение, но само ограничением не служит.

Как отмечает Камышанский В.П., "ограничения собственности не являются правом ограниченного пользования чужим имуществом … отграниченные вещные права являются не ограничениями, а вызывают ограничения субъективного права собственности"[[110]](#footnote-110). Поэтому в перечне подлежащих регистрации ограничений Закон о регистрации прав на недвижимость называет не право аренды, право залога, право доверительного управляющего, а аренду, ипотеку, доверительное управление (термин "сервитут" используется законодателем как для обозначения субъективного права лица, в чью пользу установлен сервитут, так и для обозначения соответствующего ограничения). Соответственно требование государственной регистрации ограничения (обременения) вовсе не обязательно означает необходимость государственной регистрации вызывающего данное ограничение субъективного права. Например, согласно п. 1 ст. 1 Закона об ипотеке право залога, возникает в момент заключения договора об ипотеке, а если обязательство, обеспеченное ипотекой, возникло позднее – с момента возникновения этого обязательства. Таким образом, законодатель прями предусматривает ситуацию, в которой право возникло, а ограничение еще не зарегистрировано.

В ряде случаев в государственной регистрации нуждается как договор, так и ограничение, обусловленное возникающим из данного договора субъективным правом. Однако, регистрация договора и регистрация ограничения – понятия не тождественные. Здесь есть определенный потенциал правового регулирования. Пример, когда такая возможность получила реализацию, - закон об ипотеке. Как следует из норм данного закона регистрация договора об ипотеке не всегда совпадает с моментом возникновения права залогодержателя и соответственно – ограничения права собственности – п. 1 ст. 11 Закона.

Поэтому представляется неверной позиция, согласно которой в силу прямого указания закона регистрация целого ряда договоров, предметом которых является недвижимость, ... должна рассматриваться как регистрация ограничения (обременения) права собственности или иного вещного права на недвижимость.[[111]](#footnote-111) Хотя следует отметить, что указанная позиция поддерживается судебной практикой[[112]](#footnote-112).

Не признавая данного вывода нельзя все же не отметить его "спровоцированность" законодателем. В Законе о регистрации прав на недвижимость отсутствует указание на подраздел соответствующего раздела в структуре ЕГРП, предназначенный для регистрации сделок, - ст. 12 Закона. Пробел правового регулирования восполнен правилами ведения реестра. Согласно п. 4 данных правил записи обо всех подлежащих государственной сделках вносятся в подрздел III соответствующего раздела реестра, то есть в подраздел, предназначенный для внесения записей об ограничениях (обременениях) вещных прав.

Установление регистрации сделок посредством внесения записей в подраздел соответствующего раздела ЕГРП представляет собой прием законодательной техники, который не может служить аргументом в обоснование позиции, отождествляющей регистрацию сделки и регистрацию ограничения права.[[113]](#footnote-113)



Заключение

Итак, в данной дипломной работе рассмотрена одна из разновидностей аренды – аренда объектов недвижимости. Проведенное исследование позволяет сделать следующие выводы:

Договор аренды недвижимости занимает особое место среди других договоров аренды, хотя в ГК РФ и не предусмотрено единой договорной модели и, соответственно, единых законодательных требований в отношении аренды любых объектов недвижимости. В настоящее время термин "недвижимость" используется в гражданском законодательстве в двух смыслах. Во-первых, как обобщение для любых недвижимых вещей, в отношении которых требуется регистрация права собственности и других вещных прав, ограничений этих прав, их возникновения, перехода и прекращения (ст. 131 ГК). Во-вторых, под недвижимостью понимаются комплексы, специально указанные в законе: кондоминиум и предприятие как имущественный комплекс."[[114]](#footnote-114)

Особенностью правового режима объектов недвижимости является необходимость государственной регистрации в учреждениях юстиции как прав на данные объекты, так и определенных сделок с ними. Так, по общему правилу договор аренды недвижимости подлежит государственной регистрации (п. 2 ст. 609 ГК РФ). Исключения установлены в отношении договора аренды зданий, сооружений, нежилых помещений (п. 2 ст. 651 ГК РФ) и земельных участков (п. 2 ст. 26 ЗК РФ): договор аренды указанных объектов подлежит государственной регистрации, только если заключен на срок свыше одного года.

В рамках настоящей дипломной работы были рассмотрены как общие положения об аренде, применимые к аренде любых объектов недвижимости, так и особенности, присущие следующим разновидностям аренды: аренде

зданий и сооружений, специальные правила о которой содержатся в параграфе 4 главы 34 ГК, аренде нежилых помещений и их части, аренде незавершенных строительством объектов, аренде земельных участков и аренде предприятий как имущественных комплексов (параграф 5 главы 34 ГК).

Можно выделить три основные черты, характерные для договора аренды любого объекта недвижимости. Во-первых, это согла­шение, на основе которого осуществляется передача определенного имущества лицом, правомочным распоряжаться им, во владение и (или) поль­зование другому лицу без перехода к последнему права собственнос­ти. Собственником имущества остается арендодатель. Во-вторых, аре­нда всегда носит временный характер и по окончании срока арен­ды имущество подлежит возврату арендодателю. В-третьих, договор аренды всегда возмездный. Арендатор обязан производить оплату за пользование имуществом. Поскольку права и обязанности по договору аренды во­зникают у обоих сторон, он относится к двухсторонним; данный дого­вор является также консенсуальным, т.е. таких, который устанавли­вает между сторонами обязательственные отношения с момента дости­жения ими соглашения.[[115]](#footnote-115)

Сторонами в договоре аренды здания и сооружения являются арендодатель и арендатор. Закон не представляет специальных правил к ним, требуя лишь, чтобы стороны обладали гражданской право и дееспособностью.

К существенным условиям договора относятся:[[116]](#footnote-116)

* предмет;
* цена (арендная плата), причем в случае отсутствия данного условия в договоре аренды зданий, сооружений, предприятий договор, в отличие от общих положений ГК РФ, является ничтожным;
* срок.

Под содержанием договора аренды недвижимости понимаются права и обязанности, которые возникают у сторон. Основной обязанностью арендодателя является своевременное предоставление арендуемого имущества арендатору, в состоянии позволяющем его нормальное использование в соответствии с договором. К основными обязанностями арендатора относятся: возврат арендуемого имущества по прекращению договора аренды, своевременная и в полном объеме уплата арендной платы.

Аренда играет огромную роль в имущественных правоотношениях между хозяйствующими субъектами, а также в развитии экономики нашей страны и расширении сферы деятельности предпринимателей, прежде всего как способ минимизации предпринимательского риска и возможности получения дохода от вложений средств.

Договор аренды закрепляет законные права и обязанности участников, позволяет им реализовать свои экономические инте­ресы. Одна из сторон договора аренды получает возможность вос­полнить не достающие у нее оборудование, средства производства или финансы за счет другого субъекта - собственника, последний в свою очередь, получает определенный доход от сдачи имущес­тва внаем.

Поэтому важно, чтобы арендные отношения имели адекватное правовое регулирование. Что в свою очередь не возможно без совершенствования действующего законодательства. В настоящее время в научной литературе говорится о следующих мерах, направленных на совершенствование законодательного регулирования аренды недвижимости:

Во-первых, в более тщательной проработке нуждается вопрос законодательного определения нежилого помещения и возможности выделения его в качестве самостоятельного объекта гражданских прав.[[117]](#footnote-117)

Во-вторых, требует разрешения коллизия норм в отношении возможности признания договора аренды недвижимости, по поводу которого не соблюдено требование о его государственной регистрации, недействительным или незаключенным.[[118]](#footnote-118)

В-третьих, необходимо устранить пробел в законодательстве, связанный с отсутствием общих норм, разрешающих вопросы о субъектах подачи заявления о погашения записи об ограничениях (обремениях) прав, к которым относится и аренда, о документах, подлежащих предоставлению в целях погашения регистрационной записи.[[119]](#footnote-119)

В-четвертых, существенное значение в формировании единообразных подходов к разрешению споров и выработке позиции по конкретным вопросам имеют постановления и информационные письма президиума ВАС РФ, которые публикуются в различных изданиях, в том числе в ежемесячном журнале ВВАС РФ, размещаются на страницах многих электронных носителей. Так, в базе данных Консультант Плюс размещено около четырехсот тысяч постановлений, в эталонном банке арбитражной практики в Интернете – почти три с половиной тысячи.[[120]](#footnote-120)

Однако, представляется, что вышеуказанные постановления, информационные письма ВАС РФ не должны подменять собой законодательные акты, давая абсолютно новую, собственную трактовку действующим нормам права. Арбитражная практика – это богатый материал для законопроектной работы,[[121]](#footnote-121) который должен учитываться при проведении законодательной работы, направленной на совершенствование правового регулирования.



**Нормативные акты.**

1. Конституция Российской Федерации. Принята 12 декабря 1993 г. всенародным голосованием. М.: Юридлит, 1993. 80 с.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая принята Государственной Думой 21 октября 1994 г. Часть вторая принята Государственной Думой 22 декабря 1995 г. (в ред. Федерального закона от 12.08.96 №110-ФЗ), (в ред. Федерального закона от 24.10.97 №133-ФЗ) // Полный сборник кодексов Российской Федерации с изм.и доп. на 1 марта 1999 г. М.: “Славянский дом книги”. 1999.
3. Градостроительный кодекс Российской Федерации. Принят Государственной Думой 8 апреля 1998 г. Одобрен Советом Федерации 22 апреля 1998 г.// Собрание законодательства. 1998 г. №19 ст.2069.
4. Водный кодекс Российской Федерации. Принят Государственной Думой 18 октября 1995 г. // Собрание законодательства РФ. 1995. №47. Ст.4471.
5. Земельный кодекс РФ. (Принят ГД РФ 28.09.2001) // Собрание законодательства РФ. 29.10.2001. № 44. ст. 4147.
6. Лесной кодекс Российской Федерации. Принят Государственной Думой 22 января 1997 г.// Полный сборник кодексов Российской Федерации с изм. и доп. на 1 марта 1999 г. М.: “Славянский дом книги”. 1999.
7. Федеральный закон от 02.01.2000 N 28-ФЗ "О государственном земельном кадастре" (принят ГД ФС РФ 24.11.1999) // Собрание законодательства РФ. 10.01.2000, N 2, ст. 149.
8. Закон Российской Федерации “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" от 21 июля 1997 г.// Собрание законодательства. 1997 г. №30 ст.3594.
9. Закон Российской Федерации “О недрах” от 21 февраля 1992 г. // Ведомости съезда народных депутатов РФ и Верховного Совета РФ. 1992. №16. Ст.834.
10. Основы гражданского законодательства Союза ССР и республик от 31 мая 1991 г.// Ведомости съезда народных депутатов СССР и Верховного Совета СССР. 1991. № 26. Ст.733.
11. Основы законодательства СССР и союзных республик об аренде от 23 ноября 1989 года // Ведомости СССР , 1989, № 25, ст.481.

Материалы юридической практики

1. Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 1999. №1.
2. Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2001. №№ 4, 8, 9, 10, 11.
3. Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2002. №3.
4. Эталонный банк арбитражной практики. http://www.arbitr.ru

Список использованной литературы

1. Авеков В.В., Баранов Т.В., Райзберг Б.А. Аренда объектов государственной и муниципальной собственности. М., 2001 г. – 164 с.
2. Алексеев В.А. Регистрация прав на недвижимость. М.: Проспект. 2001 г. – 144 с.
3. Брагинский М.И.. Витрянский В.В. договорное право. Книга первая: Общие положения: - М.: "Статут", 1999. – 848 с.
4. Брагинский М.И.. Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: договоры о передаче имущества: - М.: "Статут", 2000. – 800 с.
5. Витрянский В. В. Договор аренды и его виды. М.: СТАТУТ, 1999.
6. Р.Я. Вишневецкая, Г.А. Мисник, Н.Н. Мисник. Постатейный комментарий к Земельному кодексу. Ростов н/Дону: Феникс, 2002.
7. Вопросы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Сборник № 5. – М.: Виоланта, 1999. – 400 с.
8. Гражданский кодекс РФ Ч 2 (книга III Глава 34. Аренда. Глава 35. Наем жилого помещения. Глава 36. Безвозмездное пользование) Комментарий/ отв. Ред. Проф. Т.Е. Абова, А.Ю. Кабалкин. – М., 2000 – 180 с.
9. Гражданское право в двух томах. Том 1: Учебник/ отв. ред. А.П. Сергеев, Ю.К. Толстой. – М., 1998 г.
10. Гражданское право в двух томах. Том 2: Учебник/ отв. ред. А.П. Сергеев, Ю.К. Толстой. – М., 1998 г.
11. Гражданское право в двух томах. Том 1: Учебник/ отв. ред. Е.А. Суханов – М., 1998 г.
12. Гражданское право в двух томах. Том 2: Учебник/ отв. ред. Е.А. Суханов – М., 1998 г.
13. Гражданско-правовые документы для оформления сделок с недвижимостью / Под общей редакцией М.Ю. Тихомирова. – М., 2000. – 86 с.
14. Гришаев С.П. Все о недвижимости (регистрация прав, купля-продажа, мена, дарение, аренда, наем жилого помещения, ипотека, наследование): Учебно-практическое пособие. – М.: Издательство БЕК, 2001. – 272 с.
15. Жариков Ю.Г., Масевич М.Г. Недвижимое имущество: правовое регулирование - М., 1997 – 256 с.
16. Калачаева С.А. Сделки с недвижимостью. М.: Издательство ПРИОР. 2000 – 160 с.
17. Калинин Н.И. Комментарий к Земельному кодексу РФ. Из-во “Юрайт”, М., 2002.
18. Камышанский В.П. Право собственности: пределы и ограничения. М., 2000.
19. Комментарий к ФЗ РФ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" / Под ред. М.И. Брагинского. – М.: Юридический Дом "Юстицинформ". 1998.
20. Комментарий к ГК РФ, части первой (постатейный) / Отв. Ред. О.Н. Садиков. – М.: Юридическая фирма Контракт Инфра-М. 1999. – 778 с.
21. Комментарий к ГК РФ, части второй (постатейный) / Отв. Ред. О.Н. Садиков. – М.: Юридическая фирма Контракт Инфра-М. 1999. – 799 с.
22. Скловский К.И. Собственность в гражданском праве: Учебно-практическое пособие. М., 1999.
23. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права (по изданию 1907 г.). М., 1995.
24. Аксюк И.В. Понятие недвижимости и нее обороноспособность // Северокавказский юридический вестник. 1998. № 1.
25. Александров А.Д. Новый земельный кодекс РФ об аренде, купле-продаже и мене земельных участков // Юридический мир. 2001. № 2.
26. Афонина Е.И. О некоторых вопросах рассмотрения споров, связанных с применением ФЗ “О государственной регистрации пав на недвижимое имущество и сделок с ним” // ВВАС РФ. 2000. № 7.
27. Баринов Ю. К вопросу о регистрации договоров аренды ///эж-ЮРИСТ. 1999 № 19.
28. Витрянский В. Договор аренды // Закон.2000. № 11.
29. Витрянский В. Расторжение (изменение) договора аренды // Хозяйство и право. 1999.№ 11.
30. Володарский М. Закон рождает споры // эж-Юрист. 1999. № 7.
31. Выступление президента Российской Федерации В.В. Путина на торжественном заседании, посвященном 10-летию арбитражных судов (22 февраля 2002 г., Колонный зал дома Союзов) // ВВАС РФ. Специальное приложение. 2002. № 5.
32. Горемыкина Е. Московский рынок нежилых помещений // Хозяйство и право. 1999. № 9.
33. Гришаев С. Сделки с недвижимым имуществом // Закон.2002. № 1.
34. Груздев В.В. Гражданско-правовое регулирование недействительных и несостоявшихся сделок // Право и экономика. 2000. № 11.
35. Гусев Р. Общие положения Земельного кодекса. Попытка научно-практического анализа // Закон. 2002. № 3.
36. Гутников О. Государственная регистрация права аренды // Хозяйство и право. 1999. № 5.
37. Дмитриев А.В. О статусе подземных сооружений // Юридический мир. 2001. № 12.
38. Дудко А.Н. Государственное регулирование договора аренды недвижимости // Юридический мир. 2001. № 1.
39. Ильина Л.В. Аренда нежилых помещений // Юридический мир. 2002. № 2.
40. Ерш А.В. Здания и сооружения как предмет договора аренды // ВВАС РФ. 2000. № 8.
41. Козлов С. Договор аренды недвижимости. Неоднозначность правовых норм. // эж.- ЮРИСТ. 1999 № 7.
42. Козлова Е. Аренда: право или обязательство? // Бизнес-адвокат. 1999. № 18.
43. Козлова Е. Краткосрочная аренда. Проблемы правового регулирования и государственной регистрации // Право и экономика. 2001. № 11.
44. Козлова Е.Б. Проблемы правового регулирования аренды помещений // Юридический мир. 2001. № 6.
45. Козлова Е.Б. Проблемы правового регулирования краткосрочной аренды // Юридический мир. 2001. № 8.
46. Козырь О. Аренда недвижимого имущества // Закон. 2000. № 11.
47. Козырь О. Понятие недвижимого имущества в российском гражданском праве. Сделки с недвижимостью // Закон. 1999. № 4.
48. Костюк В.Д. Обобщение судебной практики – эффективный инструмент повышения качества работы судов // ВВАС РФ. Специальное приложение. 2002. № 5.
49. Кузьмина И.Д., Луконина В.И. Правовой режим самовольной постройки // ВВАС РФ. 2001. № 11.
50. Кулешова Л.А. Споры с участием органов, осуществляющих государственную регистрацию // Юридический мир. 2001. № 8.
51. Кулешова Ю. Аренда: проблемы регистрации //Бизнес-Адвокат. 1999. № 15.
52. Куприна Е. Аренда (обзор законодательства) // Закон. 1999. № 11.
53. Лапач В.А. “Имущественные комплексы предприятий как объекты прав: понятие и проблемы” / “Юридический вестник РГЭА” 1999 № 3.
54. Лапач В.А. Правовая иммобилизация движимого имущества и спецификация недвижимости в книге Ученые записки юридического факультета РГУ. Сборник научных трудов. Выпуск 2. – Ростов-на-Дону.: 2001.
55. Лапач В.А. Правовой режим нежилых помещений в сборнике Ученые записки. Сборник научных трудов РГУ. Выпуск 1 (3). – Ростов-на-Дону.: 2002.
56. Ломидзе О. Переход обязательственных прав: общее правило и исключения // Российская юстиция. 2000. № 9.
57. Ломидзе О. Проблемы правового регулирования государственной регистрации ограничений прав на недвижимое имущество // Хозяйство и право. 2001. № 7.
58. Матвеев И. Юридическое значение формы сделки и ответственность за ее нарушение // Хозяйство и право. 2001. № 12.
59. Медведев А. Недействительные сделки: бухгалтерские и налоговые проблемы // Хозяйство и право. 1999. № 8.
60. Медведев А. Отражение в учете недействительных сделок: продолжение темы // Хозяйство и право. 2000. № 4.
61. Мищенко Г. Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" и гражданское законодательство // Хозяйство и право. 1999. № 10.
62. Нарежный В.В., Комягин Д.П. О регистрации договора аренды недвижимого имущества, заключенного на срок менее года // Право и экономика. 2000. № 4.
63. Почуйкин В. Перенайм и субаренда // Закон. 2000. № 11.
64. Сенчищев В.И. Государственная регулирование прав на недвижимость и сделок с ней // Журнал российского права. 1999. № 12.
65. Скловский К. О возможности ограничения права собственности договором // Хозяйство и право. 1999. № 5.
66. Степанов С.А. “Предприятие как имущественный комплекс по Гражданскому кодексу Российской Федерации” в книге “Актуальные проблемы гражданского права” сборник статей под редакцией С.С. Алексеева - Изд. “Юрист” М., 2000.
67. Сыродоев Н.А. Регистрация прав на землю и другое недвижимое имущество // Государство и право. 1998. № 8.
68. Тимофеев А.В. Споры, связанные с возникновением, изменением, прекращением и регистрацией прав на недвижимое имущество и сделок с ним в кн. Правовой режим недвижимости. Научно-практический комментарий / под. Ред. З.И. Цыбуленко. Серия: Судебная практика по гражданским делам – Саратов СГАП 2000.
69. Тузов Д.О. Реституция и виндикация: проблемы соотношения // ВВАС РФ. 2002. № 3.
70. Щекунова М.И. О практике разрешения споров, связанных с применением законодательства об аренде // ВВАС РФ. 2001. № 10.



1. См. Российскую газету за 20 октября 2001 г. (глава III – IV ЗК), а также Н.И. Калинин. Комментарий к Земельному кодексу РФ. Из-во “Юрайт”, М., 2002. С. 16-19. [↑](#footnote-ref-1)
2. Р.Я. Вишневецкая, Г.А. Мисник, Н.Н. Мисник. Постатейный комментарий к Земельному кодексу. Ростов н/Дону: Феникс, 2002., С. 22. [↑](#footnote-ref-2)
3. Авеков В.В., Баранов Т.В., Райзберг Б.А. Аренда объектов государственной и муниципальной собственности. М., 2001. С. 41. [↑](#footnote-ref-3)
4. Наиболее значимыми в настоящее время являются следующие обобщения судебной практики: Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 16.02.2001 г .№ 59 "Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" // ВВАС РФ 2001. № 4, а также Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 11.01.02 г. № 66 "Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой"// ВВАС РФ. 2002. № 2. [↑](#footnote-ref-4)
5. См., например, Горемыкина Е. Московский рынок нежилых помещений // Хозяйство и право. 1999. № 9. [↑](#footnote-ref-5)
6. См., например, Козлова Е. Краткосрочная аренда. Проблемы правового регулирования и государственной регистрации // Право и экономика. 2001. № 11. [↑](#footnote-ref-6)
7. Авеков В.В., Баранов Т.В., Райзберг Б.А. Аренда объектов государственной и муниципальной собственности. М., 2001. С. 11. [↑](#footnote-ref-7)
8. См., например, Матвеев И. Юридическое значение формы сделки и ответственность за ее нарушение // Хозяйство и право. 2001. № 12., а также Тузов Д.О. Реституция и виндикация: проблемы соотношения // ВВАС РФ. 2002. № 3., Гришаев С. Сделки с недвижимым имуществом // Закон.2002. № 1. [↑](#footnote-ref-8)
9. Гражданское право в 2 томах. Том 1: Учебник/ отв. ред. А.П. Сергеев, Ю.К. Толстой. – М., 1998. С. 205 [↑](#footnote-ref-9)
10. Гришаев С.П. Все о недвижимости (регистрация прав, купля-продажа, мена, дарение, аренда, наем жилого помещения, ипотека, наследование): Учебно-практическое пособие. М.: Издательство БЕК, 2001.С. 3. [↑](#footnote-ref-10)
11. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права (по изданию 1907 г.). М., 1995. С. 98 [↑](#footnote-ref-11)
12. Козырь О. Понятие недвижимого имущества в российском гражданском праве. Сделки с недвижимостью // Закон. 1999. № 4. С. 19. [↑](#footnote-ref-12)
13. Козырь О. Понятие недвижимого имущества в российском гражданском праве. Сделки с недвижимостью //Закон. 1999. № 4. С. 20. [↑](#footnote-ref-13)
14. Лапач В.А. Правовая иммобилизация движимого имущества и спецификация недвижимости в книге Ученые записки юридического факультета РГУ. Сборник научных трудов. Выпуск 2. – Ростов-на-Дону.: 2001. С. 92. [↑](#footnote-ref-14)
15. Гражданское право в 2 томах. Том 1: Учебник/ отв. ред. А.П. Сергеев, Ю.К. Толстой. – М., 1998 г. С. 206. [↑](#footnote-ref-15)
16. Лапач В.А. Имущественные комплексы предприятий как объекты прав: понятие и проблемы / / Юридический вестник РГЭА. 1999. № 3. С. 34 [↑](#footnote-ref-16)
17. Лапач В.А. Правовая иммобилизация движимого имущества и спецификация недвижимости в книге Ученые записки юридического факультета РГУ. Сборник научных трудов. Выпуск 2. – Ростов-на-Дону.: 2001. С. 92. [↑](#footnote-ref-17)
18. Козырь О. Понятие недвижимого имущества в российском гражданском праве. Сделки с недвижимостью // Закон. 1999. № 4. С. 19. [↑](#footnote-ref-18)
19. Козырь О. Понятие недвижимого имущества в российском гражданском праве. Сделки с недвижимостью // Закон. 1999. № 4. С. 19. [↑](#footnote-ref-19)
20. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права (по изданию 1907 г.). М., 1995. С. 101 [↑](#footnote-ref-20)
21. Кузьмина И.Д., Луконина В.И. Правовой режим самовольной постройки // ВВАС РФ. 2001. № 11. С. 129. [↑](#footnote-ref-21)
22. Аксюк И.В. понятие недвижимости и ее оборотоспособность // Северокавказский юридический вестник. 1998. № 1. С. 88. [↑](#footnote-ref-22)
23. См. Алексеев В.А. Регистрация прав на недвижимость. М.: Проспект, 2001. С.65-66., а также Калачева С.А. Сделки с недвижимостью. М., 2000. С. 8 [↑](#footnote-ref-23)
24. См.: Сыродоев Н.А. Регистрация прав на землю и другое недвижимое имущество // Государство и право. 1998. № 8. С. 91, а также Ерш А.В. Здания и сооружения как предмет договора аренды // ВВАС РФ. 2000. № 8. С. 96. [↑](#footnote-ref-24)
25. Гришаев С.П. Все о недвижимости (регистрация прав, купля-продажа, мена, дарение, аренда, наем жилого помещения, ипотека, наследование): Учебно-практическое пособие. М.: Издательство БЕК, 2001. С. 3. [↑](#footnote-ref-25)
26. Гришаев С.П. Все о недвижимости (регистрация прав, купля-продажа, мена, дарение, аренда, наем жилого помещения, ипотека, наследование): Учебно-практическое пособие. М.: Издательство БЕК, 2001. С. 5. [↑](#footnote-ref-26)
27. Гражданское право. Учебник / Под ред. Сергеева А.П. Толстого Ю.К. - М.: Проспект. 1998. С. 208. [↑](#footnote-ref-27)
28. Гришаев С. Сделки с недвижимым имуществом // Закон. 2002. № 1. С. 30. [↑](#footnote-ref-28)
29. Комментарий к ГК РФ, части первой (постатейный) / Отв. Ред. О.Н. Садиков. – М.: Юридическая фирма Контракт Инфра-М. 1999. С. 275. [↑](#footnote-ref-29)
30. Витрянский В. Договор аренды // Закон.2000. № 11. С. 14-15. [↑](#footnote-ref-30)
31. Козырь О. Аренда недвижимого имущества // Закон. 2000. № 11. С. 59. [↑](#footnote-ref-31)
32. Витрянский В. Договор аренды.// Закон. 2000. № 11. С.15. [↑](#footnote-ref-32)
33. Гражданское право в 2 томах. Том 1: Учебник/ отв. ред. А.П. Сергеев, Ю.К. Толстой. – М., 1998. С. 337. [↑](#footnote-ref-33)
34. П. 1. абз. 1 ст. 607 ГК РФ. [↑](#footnote-ref-34)
35. Комментарий к ГК РФ, части второй (постатейный) / Отв. Ред. О.Н. Садиков. – М.: Юридическая фирма Контракт Инфра-М. 1999. С. 185. [↑](#footnote-ref-35)
36. Р.Я. Вишневецкая, Г.А. Мисник, Н.Н. Мисник. Постатейный комментарий к Земельному кодексу. Ростов н/Дону: Феникс, 2002., С. 100. [↑](#footnote-ref-36)
37. Авеков В.В., Баранов Т.В., Райзберг Б.А. Аренда объектов государственной и муниципальной собственности. М., 2001. С. 8. [↑](#footnote-ref-37)
38. Витрянский В. Договор аренды // Закон. 2000. № 11.С.17. [↑](#footnote-ref-38)
39. Ерш А.В. Здания и сооружения как предмет договора аренды // ВВАС РФ. 2000. № 8. С. 97, 98. [↑](#footnote-ref-39)
40. Витрянский В.В. Договор аренды и его виды. М.: СТАТУТ, 1999. С. 182-183. [↑](#footnote-ref-40)
41. Комментарий к ГК РФ, части второй (постатейный) / Отв. Ред. О.Н. Садиков. – М.: Юридическая фирма Контракт Инфра-М. 1999. С. 186. [↑](#footnote-ref-41)
42. См., например, Витрянский В.В. Договор аренды и его виды. М., Статут, 1999, С. 181, Ерш А.В. Здания и сооружения как предмет договора аренды // ВВАС РФ. 2000. № 8. С. 98., Козырь О. Аренда недвижимого имущества // Закон. 2000. № 11. С. 60. [↑](#footnote-ref-42)
43. Комментарий к ГК РФ, части второй (постатейный)/Отв. Ред. Садиков О.Н.- М., 1999. С.219. [↑](#footnote-ref-43)
44. Ерш А.В. Здания и сооружения как предмет договора аренды // ВВАС РФ. 2000. № 8. С. 99. [↑](#footnote-ref-44)
45. См. пункт 16 постановления Пленума ВАС РФ от 25.02.98 г. № 8 "О спорах, связанных с защитой права собственности и других вещных прав"// Вестник ВАС РФ. 1998. № 10. С.19. [↑](#footnote-ref-45)
46. Лапач В.А. Правовая иммобилизация движимого имущества и спецификация недвижимости в сборнике Ученые записки юридического факультета РГУ. Сборник научных трудов. Выпуск 2. – Ростов-на-Дону.: 2001. С. 97. [↑](#footnote-ref-46)
47. Лапач В.А. Правовой режим нежилых помещений в сборнике Ученые записки . Сборник научных трудов РГУ. Выпуск 1 (3). – Ростов-на-Дону.: 2002. С. 223. [↑](#footnote-ref-47)
48. Алексеев В.А. Регистрация прав на недвижимость. М.: Проспект, 2001. С. 73. [↑](#footnote-ref-48)
49. Сенчищев В.И. Государственная регулирование прав на недвижимость и сделок с ней // Журнал российского права. 1999. № 12. [↑](#footnote-ref-49)
50. Лапач В.А. Правовой режим нежилых помещений в сборнике Ученые записки . Сборник научных трудов РГУ. Выпуск 1 (3). – Ростов-на-Дону.: 2002. С. 234. [↑](#footnote-ref-50)
51. См. пункт 1 информационного письма Президиума ВАС РФ от 11.01.02 г. № 66 "Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой"// Вестник ВАС РФ. 2002. № 2. С.25. [↑](#footnote-ref-51)
52. Дмитриев А.В. О статусе подземных сооружений // Юридический мир. 2001. № 12. С. 54. [↑](#footnote-ref-52)
53. Дмитриев А.В. О статусе подземных сооружений // Юридический мир. 2001. № 12. С. 55. [↑](#footnote-ref-53)
54. Комментарий к ГК РФ, части второй (постатейный)/Отв. Ред. Садиков О.Н.- М., 1999. С.229. [↑](#footnote-ref-54)
55. Комментарий к ГК РФ, части второй (постатейный)/Отв. Ред. Садиков О.Н.- М., 1999. С.230. [↑](#footnote-ref-55)
56. Комментарий к ГК РФ, части второй (постатейный)/Отв. Ред. Садиков О.Н.- М., 1999. С.187. [↑](#footnote-ref-56)
57. Щекутова М.И. О практике разрешения споров, связанных с применением законодательства об аренде (из опыта Арбитражного суда Свердловской области) // ВВАС РФ. 2001. № 10. С. 70-71. [↑](#footnote-ref-57)
58. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: договоры о передаче имущества: - М.: "Статут", 2000. С. 459. [↑](#footnote-ref-58)
59. Комментарий к ГК РФ, части второй (постатейный)/Отв. Ред. Садиков О.Н.- М., 1999. С.188. [↑](#footnote-ref-59)
60. Александров А.Д. Новый Земельный кодекс Российской Федерации об аренде, купле-продаже и мене земельных участков // Юридический мир. 2002. ; 1. С. 61. [↑](#footnote-ref-60)
61. См. Информационное письмо Президиума ВАС РФ № 59 от 16.02.2001 г. // ВВАС РФ 2001. №4 [↑](#footnote-ref-61)
62. См. Информационное письмо Президиума ВАС РФ № 59 от 16.02.2001 г. // ВВАС РФ 2001. №4 [↑](#footnote-ref-62)
63. См. Информационное письмо Президиума ВАС РФ № 59 от 16.02.2001 г. // ВВАС РФ. 2001. №4 [↑](#footnote-ref-63)
64. Козлова Е. Аренда: право или обязательство ? // Бизнес- Адвокат. 1999. № 18. [↑](#footnote-ref-64)
65. См. Информационное письмо Президиума ВАС РФ № 59 от 16.02.2001 г. // ВВАС РФ. 2001. № 4, а также Афонина Е.И. О некоторых вопросах рассмотрения споров, связанных с применением ФЗ “О государственной регистрации пав на недвижимое имущество и сделок с ним” // ВВАС РФ. 2000. № 7. С. 86. [↑](#footnote-ref-65)
66. См., например, Володарский М. Закон рождает споры // эж-Юрист. 1999. № 7., Ерш А.В. Здания и сооружения как предмет договора аренды // ВВАС РФ. 2000. № 8. С. 101. [↑](#footnote-ref-66)
67. См., например, Лапач В.А. Правовой режим нежилых помещений в сборнике Ученые записки . Сборник научных трудов РГУ. Выпуск 1 (3). – Ростов-на-Дону.: 2002. С. 230. [↑](#footnote-ref-67)
68. Афонина Е.И. О некоторых вопросах рассмотрения споров, связанных с применением ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (их опты Федерального Арбитражного суда Северо-Кавказского округа)" // ВВАС РФ. 2000. № 7. С. 86. [↑](#footnote-ref-68)
69. Афонина Е.И. О некоторых вопросах рассмотрения споров, связанных с применением ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (их опты Федерального Арбитражного суда Северо-Кавказского округа)" // ВВАС РФ. 2000. № 7. С. 87. [↑](#footnote-ref-69)
70. Козырь о. Аренда недвижимого имущества // Закон. 2000. № 11. С. 69. [↑](#footnote-ref-70)
71. Медведев А. Отражение в учете недействительных сделок: продолжение темы // Хозяйство и право. 2000. № 4.С. 53. [↑](#footnote-ref-71)
72. Матвеев И. Юридическое значение формы сделки и ответственность за ее нарушение // Хозяйство и право. 2001. № 12. С. 96. [↑](#footnote-ref-72)
73. Сенчищев В.И. Государственная регулирование прав на недвижимость и сделок с ней // Журнал российского права. 1999. № 12. [↑](#footnote-ref-73)
74. См., например, Козырь О.М. понятие недвижимости в российском гражданском праве. Сделки с недвижимостью // Закон. 1999. № 3., Витрянский В.А. Договор продажи недвижимости // ВВАС РФ. 1999. № 9. С. 81., Афонина Е.И. О некоторых вопросах рассмотрения споров, связанных с применением ФЗ !О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (их опты Федерального Арбитражного суда Северо-Кавказского округа // ВВАС РФ. 2000. № 7. С. 86. [↑](#footnote-ref-74)
75. Гражданское право. Учебник. Часть 2 / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. М.1999.С.156. [↑](#footnote-ref-75)
76. Витрянский В. Договор аренды.// Закон. 2000. № 11.С.19. [↑](#footnote-ref-76)
77. Авеков В.В., Баранов Т.В., Райзберг Б.А. Аренда объектов государственной и муниципальной собственности. М., 2001. С. 11. [↑](#footnote-ref-77)
78. http://www.kadis.net, Арбитражные Споры №2(10)/2000 [↑](#footnote-ref-78)
79. Александров А.Д. Новый земельный кодекс РФ об аренде, купле-продаже и мене земельных участков // Юридический мир. 2001. № 2. С. 62. [↑](#footnote-ref-79)
80. П. 1 Ст. 424. ГК РФ [↑](#footnote-ref-80)
81. Брагинский М.И.. Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: договоры о передаче имущества: - М.: "Статут", 2000. С. 465. [↑](#footnote-ref-81)
82. Гражданское право в двух томах. Том 2: Учебник/ отв. ред. А.П. Сергеев, Ю.К. Толстой. – М., 1998 г. С. 189. [↑](#footnote-ref-82)
83. Брагинский М.И.. Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: договоры о передаче имущества: - М.: "Статут", 2000. С. 468. [↑](#footnote-ref-83)
84. Брагинский М.И.. Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: договоры о передаче имущества: - М.: "Статут", 2000. С. 470. [↑](#footnote-ref-84)
85. См., например, Р.Я. Вишневецкая, Г.А. Мисник, Н.Н. Мисник. Постатейный комментарий к Земельному кодексу. Ростов н/Дону: Феникс, 2002., С. 95, а также Александров А.Д. Новый земельный кодекс РФ об аренде, купле-продаже и мене земельных участков // Юридический мир. 2001. № 2. С. 62-63. [↑](#footnote-ref-85)
86. Комментарий к ГК РФ, части второй (постатейный) / Отв. Ред. О.Н. Садиков. – М.: Юридическая фирма Контракт Инфра-М. 1999. С. 204. [↑](#footnote-ref-86)
87. Гражданское право в двух томах. Том 2: Учебник/ отв. ред. А.П. Сергеев, Ю.К. Толстой. – М., 1998 г. С. 192. [↑](#footnote-ref-87)
88. Щекунова М.И. О практике разрешения споров, связанных с применением законодательства об аренде // ВВАС РФ. 2001. № 10. С. 72. [↑](#footnote-ref-88)
89. Александров А.Д. Новый земельный кодекс РФ об аренде, купле-продаже и мене земельных участков // Юридический мир. 2001. № 2. С. 64. [↑](#footnote-ref-89)
90. Брагинский М.И.. Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: договоры о передаче имущества: - М.: "Статут", 2000. С. 485. [↑](#footnote-ref-90)
91. Гражданское право:учебник.Ч1/Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. - М.: Проспект, 1998, С.208., Ильина Л.В. Аренда нежилых помещений // Юридический мир. 2002. № 2. С. 53, Тимофеев А.В. Споры, связанные с возникновением, изменением, прекращением и регистрацией прав на недвижимое имущество и сделок с ним в кн. Правовой режим недвижимости. Научно-практический комментарий / под. Ред. З.И. Цыбуленко. Серия: Судебная практика по гражданским делам – Саратов СГАП 2000. С.80., Кулешова Ю. Аренда: проблемы регистрации //Бизнес-Адвокат. 1999. № 15. [↑](#footnote-ref-91)
92. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. – М.: Статут, 2000.С.457. [↑](#footnote-ref-92)
93. Е. Козлова. Аренда: право или обязательство?//Бизнес – адвокат.1999. N 18. С. 7, Баринов Ю. К вопросу о регистрации договоров аренды ///эж-ЮРИСТ. 1999 № 19, Алексеев В.А. Регистрация прав на недвижимость. М.: Проспект, 2001. С.61., Козлов С. Договор аренды недвижимости. Неоднозначность правовых норм. // эж.- ЮРИСТ. 1999 № 7. [↑](#footnote-ref-93)
94. Сенчищев В.И. Государственная регулирование прав на недвижимость и сделок с ней // Журнал российского права. 1999. № 12. [↑](#footnote-ref-94)
95. Гутников О. Государственная регистрация права аренды// Хозяйство и право. 1999.№ 5. С. 114-122., Нарежный В.В., Комягин Д.П. О регистрации договора аренды недвижимого имущества, заключенного на срок менее года // Право и экономика. 2000. № 4. [↑](#footnote-ref-95)
96. Е. Козлова. Аренда: право или обязательство?//Бизнес – Адвокат.1999. N 18. С. 7 [↑](#footnote-ref-96)
97. Сенчищев В.И. Государственная регулирование прав на недвижимость и сделок с ней // Журнал российского права. 1999. № 12 [↑](#footnote-ref-97)
98. Ломидзе О. Проблемы правового регулирования государственной регистрации ограничений прав на недвижимое имущество // Хозяйство и право. 2001. № 7, С.28. [↑](#footnote-ref-98)
99. Ломидзе О. Проблемы правового регулирования государственной регистрации ограничений прав на недвижимое имущество // Хозяйство и право. 2001. № 7, С.28. [↑](#footnote-ref-99)
100. Скловский К.И. Собственность в гражданском праве: Учебно-практическое пособие. М., 1999. С. 382-383 [↑](#footnote-ref-100)
101. Камышанский В.П. Право собственности: пределы и ограничения. М., 2000. С. 126, 129, 161, 198, 199. [↑](#footnote-ref-101)
102. Камышанский В.П. Указ. соч. С. 198. [↑](#footnote-ref-102)
103. Ломидзе О. Проблемы правового регулирования государственной регистрации ограничений прав на недвижимое имущество // Хозяйство и право. 2001. № 7, С. 23. [↑](#footnote-ref-103)
104. Ломидзе О. Переход обязательственных прав: общее правило и исключения // Российская юстиция. 2000. № 9, С. 16-18 [↑](#footnote-ref-104)
105. Ломидзе О. Проблемы правового регулирования государственной регистрации ограничений прав на недвижимое имущество // Хозяйство и право. 2001. № 7, С. 24. [↑](#footnote-ref-105)
106. Ломидзе О. Указ. соч. С. 24. [↑](#footnote-ref-106)
107. Ломидзе О. Проблемы правового регулирования государственной регистрации ограничений прав на недвижимое имущество // Хозяйство и право. 2001. № 7, С. 25. [↑](#footnote-ref-107)
108. Отождествление регистрации обременения права и регистрации права, например, имеет место в работе Алексеева В.А. Регистрация прав на недвижимость. М.: Проспект, 2001. С.61., Е. Козлова. Аренда: право или обязательство?//Бизнес – адвокат.1999. N 18. [↑](#footnote-ref-108)
109. Нарежный В.В., Комягин Д.П. О регистрации договора аренды недвижимого имущества, заключенного на срок менее года // Право и экономика. 2000. № 4., Гутников О. Государственная регистрация права аренды// Хозяйство и право. 1999.№ 5. С. 114-122 [↑](#footnote-ref-109)
110. Камышанский В.П. Указ. соч., С. 161. [↑](#footnote-ref-110)
111. Данная точка зрения, в частности, высказана в книге Алексеева В.А. Регистрация прав на недвижимость. М.: Проспект, 2001. С.61. [↑](#footnote-ref-111)
112. См. Пункт 6 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 16.02.2001 г .№ 59 "Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" // ВВАС РФ 2001. № 4 [↑](#footnote-ref-112)
113. Ломидзе О. Проблемы правового регулирования государственной регистрации ограничений прав на недвижимое имущество // Хозяйство и право. 2001. № 7, С. 25. [↑](#footnote-ref-113)
114. Лапач В.А. Правовая иммобилизация движимого имущества и спецификация недвижимости в книге Ученые записки юридического факультета РГУ. Сборник научных трудов. Выпуск 2. – Ростов-на-Дону.: 2001. С. 92. [↑](#footnote-ref-114)
115. Витрянский В. Договор аренды // Закон.2000. № 11. С. 14-15. [↑](#footnote-ref-115)
116. Витрянский В. Договор аренды.// Закон. 2000. № 11.С.19. [↑](#footnote-ref-116)
117. См., например, Лапач В.А. Правовой режим нежилых помещений в сборнике Ученые записки. Сборник научных трудов РГУ. Выпуск 1 (3). – Ростов-на-Дону.: 2002., Алексеев В.А. Регистрация прав на недвижимость. М.: Проспект. 2001 г. [↑](#footnote-ref-117)
118. См., например, Матвеев И. Юридическое значение формы сделки и ответственность за ее нарушение // Хозяйство и право. 2001. № 12. [↑](#footnote-ref-118)
119. Ломидзе О. Проблемы правового регулирования государственной регистрации ограничений прав на недвижимое имущество // Хозяйство и право. 2001. № 7. С. 31. [↑](#footnote-ref-119)
120. Костюк В.Д. Обобщение судебной практики – эффективный инструмент повышения качества работы судов // ВВАС РФ. Специальное приложение. 2002. № 5. С. 63. [↑](#footnote-ref-120)
121. Выступление президента Российской Федерации В.В. Путина на торжественном заседании, посвященном 10-летию арбитражных судов (22 февраля 2002 г., Колонный зал дома Союзов) // ВВАС РФ. Специальное приложение. 2002. № 5. С.6. [↑](#footnote-ref-121)