|  |  |
| --- | --- |
| ОГЛАВЛЕНИЕ | С. |
| Введение…………………………………………………………………….. | 3 |
| Глава I. Общая характеристика договора аренды недвижимого имущества…………………………………………………………………… | 6 |
| 1.1. Понятие и правовое регулирование недвижимого имущества как предмета договора аренды…………………………………………………. | 6 |
| 1.2.Общие правила, применяемые при заключении, изменении и прекращении договора аренды недвижимого имущества……………….. | 16 |
| Глава II. Особенности договора аренды нежилого помещения…………. | 27 |
| 2.1. Особенности содержания договора аренды нежилого помещения… | 27 |
| 2.2. Особенности заключения, изменения и прекращения договора аренды нежилого помещения……………………………………………... | 52 |
| Заключение…………………………………………………………………. | 73 |
| Список используемых источников и литературы………………………... | 77 |

Введение

Актуальность. 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.

 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).[[1]](#footnote-1)

На сегодняшний день договор аренды является в России наиболее распространенным договором, заключаемым в отношении недвижимого имущества.[[2]](#footnote-2)

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.[[3]](#footnote-3)

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, до разрешения отдельных правовых вопросов, связанных с понятием и правовым режимом недвижимости, заключением и регистрацией отдельных сделок с недвижимым имуществом. Над данной проблемой работали такие известные исследователи, как: В.В. Витрянский, М.И. Брагинский, В.А. Беленков, Н.Д. Егоров, О. Козырь и др.

Цель работы – исследование особенностей содержания, порядка заключения, изменения и прекращения договора аренды недвижимости и его регулирования российским гражданским законодательством.

Исходя из цели, автором выделены следующие задачи:

Анализ нормативно-правовых актов и теоретических источников;

Дать общую характеристику основным понятиям, используемым в исследовании договора аренды недвижимого имущества;

Изучение судебной практики по исследуемому вопросу;

Определение особенностей содержания договоров аренды жилого и нежилого помещения; выявить проблемы в использовании договора аренды в каждом случае;

Предложение возможных способов устранения законодательных пробелов.

Объект исследования - гражданско-правовые отношения в области аренды недвижимого имущества.

Предмет – особенности договора аренды жилого и нежилого помещения.

Методологической основой исследования является диалектический метод. В ходе исследования использовались обще– и частнонаучные методы, метод анализа, сопоставления, синтеза.

Все указанное и определило структуру выпускной квалификационной работы, которая включает введение, две главы, заключение и список литературы.

Глава I. Общая характеристика договора аренды недвижимого имущества

1.1. Понятие и правовое регулирование недвижимого имущества как предмета договора аренды

Аренда является одним из традиционных видов гражданско-правовых договоров, получивших широкое распространение как в предпринимательской, так и в иных сферах, включая бытовую.

Категория недвижимого имущества (недвижимость) была известна российскому законодательству с начала XVIII века. Сам термин "недвижимое имущество" был впервые использован в Указе 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.[[4]](#footnote-4) В советском гражданском праве категории недвижимости не было. Гражданский кодекс 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.

Современное российское гражданское законодательство при классификации вещей как объектов гражданских прав исходит из фундаментального противопоставления вещей движимых и недвижимых. Так, например, п.1 ст. 130 Гражданский кодекс РФ (ч.1) (далее по тексту ГК РФ) к недвижимым вещам относит: земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. Также, согласно ч.2 п. 1 данной стати: к недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.[[5]](#footnote-5)

Таким образом, под вещами наука гражданского права понимает данные природой и созданные человеком ценности материального мира, выступающие в качестве объектов гражданских прав.

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…"[[6]](#footnote-6)

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.

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).

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.[[7]](#footnote-7)

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. 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.[[8]](#footnote-8)

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.

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.[[9]](#footnote-9)

В Гражданском кодексе Российской Федерации договору аренды посвящена отдельная глава (гл. 34), включающая в себя свыше шестидесяти статей. Структура данной главы построена по тому же принципу, что и структура других глав ГК РФ, регулирующих сложные договоры, которые имеют свои отдельные виды договорных обязательств (купля-продажа, подряд и некоторые другие): сначала излагаются положения, являющиеся общими для всех видов договора аренды, а затем – специальные правила, относящиеся только к соответствующему виду договора аренды (прокат, аренда транспортных средств, аренда зданий и сооружений, аренда предприятий, финансовая аренда).

Указанные виды договора аренды и договоры аренды отдельных видов имущества регулируются следующим образом: общие положения об аренде применяются к ним субсидиарно, т.е. только в том случае, если специальными правилами (также предусмотренными ГК РФ) об этих договорах не установлено иное (ст. 625 ГК РФ).

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:[[10]](#footnote-10)

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.[[11]](#footnote-11)

 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[[12]](#footnote-12).

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.[[13]](#footnote-13) Однако, в отношение аренды предприятий ст. 656 ГК РФ предусматривает его передачу только во временное владение и пользование одновременно.

 Содержание договора аренды составляют его условия, права и обязанности сторон. Давая общую характеристику договору аренды, необходимо выделить еще два важных момента – о существенных условиях этого договора, признаваемых таковыми в силу закона, и о природе отношений сторон.

 Требования Кодекса сведены к минимуму: существенным в силу закона является лишь условие о предмете (объекте) аренды (ст. 607).[[14]](#footnote-14)

В договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. при отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

Для отдельных видов аренды предусмотрены дополнительные условия, отнесенные к существенным, например размер арендной платы по договорам аренды зданий и сооружений (ст. 654). Аналогичное условие является существенным для договоров аренды земельных участков, принадлежащих Российской Федерации, субъекту Федерации или муниципальному образованию. Значительное число обязательных условий, в том числе касающихся сроков аренды, размера арендной платы, порядка пользования имуществом, предусмотрено законодательством об аренде природных объектов (помимо определения объекта аренды), договором финансовой аренды (лизинга) и некоторыми другими. Но эти нормы не носят общего характера.

В литературе высказано мнение, что нелогично сводить существенные условия договора аренды, признаваемые таковыми в силу закона, только к определению объекта аренды (имеются в виду договоры, не урегулированные специальными нормами). Исходя из характерных черт данного договора к числу существенных условий во всех случаях следовало бы относить также срок, на который имущество передается во владение и пользование арендатору, и размер арендной платы – с учетом возмездности договора.[[15]](#footnote-15)

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 - один 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.[[16]](#footnote-16)

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.[[17]](#footnote-17)

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[[18]](#footnote-18).

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 национальный режим не ограничен.[[19]](#footnote-19)

1.2. Общие правила, применяемые при заключении, изменении и прекращении договора аренды недвижимого имущества

Аренда имущества включает в себя довольно сложный комплекс отношений сторон, рассчитанный, как правило, на продолжительный период, поэтому для большинства договоров аренды закон предусматривает в качестве обязательной письменную форму. В устной форме могут заключаться договоры аренды только между гражданами сроком не более года. Но и это исключение действует не всегда. Есть договоры, для которых письменная форма является обязательной независимо от срока их действия: например, аренды зданий и сооружений (ст. 651), предприятий (ст. 658 ГК РФ).

Нельзя не отметить, что и при краткосрочной аренде с участием только граждан необходимо достаточно четко определять (фиксировать) предмет аренды, его качество и т.д., а это, как правило, возможно лишь при заключении письменного договора.

Договоры аренды, в которых хотя бы одна из сторон – юридическое лицо, во всех случаях должны заключаться в письменной форме.

Договоры аренды недвижимого имущества подлежат государственной регистрации учреждениями юстиции, за исключением случаев, когда иное предусмотрено законом (ст. 131 и 164 ГК РФ). Порядок осуществления такой регистрации определен Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»[[20]](#footnote-20) (далее – Закон о регистрации недвижимости). В Законе сказано, что государственная регистрация аренды недвижимого имущества проводится посредством регистрации договора аренды этого имущества; определены случаи, когда регистрация может быть приостановлена, прекращена или в проведении ее может быть отказано. С заявлением о регистрации может обратиться любая сторона, заключившая договор, – арендодатель или арендатор (см. п. 1 ст. 26 Закона). Требования о государственной регистрации договоров аренды зданий и сооружений распространяются на договоры, срок действия которых не менее года (п. 2 ст. 651 ГК РФ). Если договор заключается на меньший срок, регистрация его не проводится независимо от того, являются участниками данного договора физические или юридические лица. В то же время договор аренды предприятия подлежит государственной регистрации во всех случаях и считается заключенным с момента такой регистрации (п. 2 ст. 658 ГК РФ). Запись о регистрации вносится в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним, правила ведения которого утверждены Постановлением Правительства РФ от 18 февраля 1998 года № 219.[[21]](#footnote-21)

При сдаче в аренду некоторых природных объектов действуют дополнительные правила регистрации договоров (см., например, Инструкцию о порядке государственной регистрации договоров аренды, безвозмездного пользования, концессии участков лесного фонда (леса) и прав на участки лесного фонда (леса), утв. Приказом Минюста РФ от 23 января 2002 года № 18).[[22]](#footnote-22)

Отношения по аренде имущества, особенно недвижимости, носят во многих случаях стабильный характер и по истечении срока договора нередко возобновляются. Пунктом 1 ст. 621 ГК РФ закреплено преимущественное право арендатора на возобновление арендных отношений на новый срок и определены условия, при которых оно может быть реализовано. Первое: соответствующим правом наделяется арендатор, который надлежащим образом исполнял свои обязанности по ранее заключенному договору – использовал имущество по назначению, не допускал существенного ухудшения его состояния, регулярно и своевременно вносил арендную плату и т.д. К нарушениям, дающим основания признать арендатора ненадлежаще исполнявшим свои обязательства, можно отнести те, что рассматриваются в качестве оснований для досрочного расторжения договора по требованию арендодателя (см. ст. 619 ГК РФ). Данный перечень не является исчерпывающим. Второе: готовность арендатора заключить договор на условиях, равных предлагаемым другими претендентами на аренду (во всяком случае, не худших), что выражено в словах «при прочих равных условиях». Это может касаться размера арендной платы, готовности арендатора принять на себя обязанности по проведению капитального ремонта и пр. Аналогичные положения содержались в Основах гражданского законодательства. Третье условие является новым: арендатор, желающий продолжить арендные отношения, обязан письменно уведомить об этом арендодателя в срок, указанный в договоре, а если он там не определен, то в разумный срок до окончания действия договора. Понятие «разумный срок» следует толковать как время, необходимое для заключения договора на последующий период.[[23]](#footnote-23)

Здесь следует обратиться к позиции Президиума ВАС РФ.

Так, в п. 10 информационного письма Президиума ВАС РФ от 16.02.2001 N 59 "Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним""[[24]](#footnote-24) содержится следующий вывод.

В подобной ситуации не происходит продление срока действия договора, а фактически по окончании первоначального срока действия договора между сторонами начинает действовать новый договор аренды, условия которого были идентичны условиям окончившегося договора.

Следовательно, при подобном продлении договора аренды этот договор государственной регистрации не подлежит, так как срок продления, а точнее, срок аренды по новому договору менее одного года.

В том случае, если по окончании договора аренды, заключенного на срок менее года, он автоматически продлевается на срок, превышающий год, договор, заключенный на новый срок подлежит государственной регистрации и признается заключенным с момента такой регистрации.

А если по окончании действия первоначального договора договор продлевается на неопределенный срок?

Президиум ВАС РФ в п. 11 вышеупомянутого информационного письма N 59 указывает, что договор аренды недвижимости, возобновленный на неопределенный срок, в государственной регистрации не нуждается.

Таким образом, в том случае, если первоначальный договор, заключенный на срок менее года, возобновляется на неопределенный срок, государственной регистрации не подлежит ни первоначальный, ни возобновленный договор.

А если первоначальный договор заключен на срок более года и он пролонгируется на неопределенный срок, регистрации подлежит только первоначальный договор.

На основании позиции Президиума ВАС РФ можно сделать вывод, что и в том случае, если договор аренды недвижимости изначально заключается на неопределенный срок, государственная регистрация такого договора также не требуется.

Это объясняется следующим.

В соответствии с п. 2 ст. 610 ГК РФ в том случае, если договор аренды недвижимости заключен на неопределенный срок, каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за три месяца. То есть действие договора аренды может прекратиться в любой момент по желанию одной из сторон.

А поскольку государственной регистрации подлежит лишь договор аренды недвижимости, заключенный на срок не менее года, в том случае, если в договоре нет прямого указания о сроке его действия, превышающем год, такой договор считается не подлежащим государственной регистрации.

Таким образом, договор аренды недвижимости, заключенный на неопределенный срок, не подлежит государственной регистрации независимо от фактической продолжительности действия договора аренды.

В случае, когда арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается «по умолчанию» возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок. Но все же лучше, руководствуясь ст. 621 ГК РФ, письменно уведомить арендодателя о своем желании возобновить договор аренды, пользуясь преимущественным правом.

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.

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).

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.

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.[[25]](#footnote-25) 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.[[26]](#footnote-26) 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.[[27]](#footnote-27)

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.

Выводы по главе. 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. П.1 ст. 130 ГК РФ (ч.1) к недвижимым вещам относит: земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. Также, согласно ч.2 п. 1 данной стати: к недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Также приравнен к недвижимости такой сложный имущественный комплекс как предприятие (ст. 132 ГК РФ). Законодатель относится к нему как к особому объекту.

Что касается договора аренды, то он признается консенсуальным, взаимным и возмездным. В договоре аренды просматривается и главная цель договора – обеспечение передачи имущества во временное пользование, договор аренды заключается на началах добровольности и полного равноправия сторон. Существенными условиями договора аренды являются состав и стоимость передаваемого в аренду имущества, размер арендной платы, сроки аренды, распределение обязанностей сторон по полному восстановлению и ремонту арендованного имущества, обязанность арендодателя предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора, обязанность арендатора пользоваться имуществом в соответствии с условиями договора, вносить арендную плату и возвратить имущество после прекращения договора арендодателю в состоянии, обусловленном договором.

Глава II. Особенности договора аренды нежилого помещения

2.1. Особенности содержания договора аренды нежилого помещения

По договору аренды нежилых помещений арендодатель обязуется передать за плату во временное владение и пользование или во временное пользование арендатору нежилое помещение.

Содержание договора составляет совокупность всех его условий.

Договорные условия принято по правовому значению объединять в определенные группы. Наиболее широкое распространение получили три группы условий: существенные, обычные и случайные.[[28]](#footnote-28)

Рассмотрим существенные условия гражданско-правового договора, перечисленные в абз. 2 п. 1 ст. 432 ГК:

1) условие о предмете договора, которое является существенным условием и для договоров аренды нежилых помещений.

При аренде нежилых помещений в договоре должно быть указано, какое именно помещение сдается в аренду, его местонахождение, общая площадь всех сдаваемых помещений и каждого из них в отдельности в аренду в соответствии с техническим паспортом и справкой БТИ, и иные данные технической характеристики помещения и его состояния. Если сдаваемое в аренду помещение состоит более чем из одного помещения, а также, если некоторые из сдаваемых помещений являются основными, а другие – вспомогательными, то к договору следует прилагать план-схему помещения с указанием всех этих деталей и метража.

Включение в договор аренды данных, позволяющих однозначно определить, какое именно помещение сдается в аренду, имеет существенное значение, т.к. ГК РФ (п. 3 ст. 607) обусловливает этим вопрос о том, будет ли договор аренды считаться заключенным.

ЗАО «Бригада» заключило договор аренды с ООО «Игрок» и предоставило последнему помещение площадью 56 кв. метров. В договоре, заключенным между сторонами, был указан адрес здания, в котором предоставлялось помещение. Иная информация, позволяющая с точностью определить передаваемое помещение отсутствовала. В дальнейшем вместо оговоренных 56 кв. метров ООО «Игрок» было предоставлено помещение площадью 30 кв. метров. Арендатор обратился в Арбитражный суд за защитой своих прав. Но суд отказал Арендатору в защите его интересов, признав, заключенный между сторонами договор недействительным. Поводом для этого решения суда послужило то, что в договоре не было характеристик передаваемого в аренду помещения, а также его технической документации. А значит, из заключенного договора невозможно определить, какое именно помещение предполагалось передать Арендатору. Поэтому в соответствии с частью 3 статьи 607 ГК РФ Арбитражный суд, данный договор был признан недействителен.[[29]](#footnote-29)

Кроме того, к договору аренды, как правило, прилагается *технический паспорт помещения* (или экспликация). Этот документ содержит все характеристики передаваемого помещения (площадь, количество комнат, расположение лестниц, дверей, окон и т. д.), а также его схематическую планировку.

В.В. Витрянский утверждает, что предмет договора аренды вовсе не сводится к имуществу, передаваемому в аренду. Предмет договора, а вернее сказать, предмет обязательства, вытекающего из договора, представляет собой действия (или бездействие), которые должны совершить обязательная сторона (или, соответственно, воздержаться от их совершения).[[30]](#footnote-30)

В случае если придерживаться этой точки зрения, то все условия договора можно считать существенными, а В.В. Витрянский пытается права и обязанности сторон ввести в предмет договора. Однако было бы правильнее считать, что *предметом договора* *является объект передачи, т.е. нежилое помещение.*

2) условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида.

К таким условиям для договоров аренды нежилого помещения относится предусмотренное в п. 1 ст. 654 ГК РФ условие, согласно которого договор аренды нежилого помещения, должен предусматривать размер арендной платы.

При отсутствии в договоре аренды нежилого помещения размера, порядка, условия и срока внесения арендной платы договор аренды нежилого помещения считается незаключенным и не влечет никаких правовых последствий. Данное требование отличает договор аренды нежилого помещения от общих правил об аренде. Согласно общим положениям об аренде в случаях, когда в договоре аренды не определены размер, порядок, условия и срок внесения арендной платы стороны должны руководствоваться условиями об арендной плате, обычно применяемыми при аренде аналогично имущества при сравнимых обстоятельствах (ст. 614 ГК РФ).

В ст. 654 ГК РФ предусмотрено обязательство о включении в договор аренды нежилого помещения условия о размере арендной платы, хотя не включает какие-либо специальные правила относительно формы арендной платы, которые предусмотрены в ст. 614 ГК РФ, а также о порядке и сроке внесения арендных платежей. В связи с этим сохраняют свое действие, общие положения аренды (ст. 614 ГК РФ).

Арендная плата может уплачиваться в форме:

*а) определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно;*

*б) установленной доли полученных в результате использования арендуемого нежилого помещения продукции, плодов или доходов;*

*в) предоставления арендатором определенных услуг;*

*г) передачи арендатором арендодателю обусловленной договором вещи, в собственность или в аренду;*

*д) возложение на арендатора обусловленных договором затрат на улучшение арендованного нежилого помещения (текущий, капитальный ремонт).*

Данный перечень не является исчерпывающим. Самой распространенной формой оплаты является денежная, в виде установленных в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно. Стороны договора могут предусмотреть даже сочетание нескольких форм арендной платы, которое по существу оз­начает превращение договора аренды в смешанный договор (п. 3 ст. 421 ГК РФ), соединяющий черты аренды и, например, купли-продажи или договора об оказании услуг.

Кроме этой формы, стороны могут договориться об иных формах арендной платы допустим, в виде части прибыли арендатора от эксплуатации полученного в аренду нежилого помещения.

Если конкретная форма арендной платы договором не предусмотрена, арендная плата должна быть определена в твердой сумме, уплачиваемой однократно или периодически - в зависимости от срока договора аренды.

Главное, чтобы встречное предоставление арендатора, получаемое арендодателем в качестве арендной платы, имело бы в договоре денежную оценку, что позволяло бы говорить о наличии соглашения сторон относительно размера арендной платы.[[31]](#footnote-31)

Хотя, как видно из практики Арбитражного суда, стороны не правильно толкуют норму о форме арендной платы.

Например, Акционерное общество (арендодатель) обратилось в Арбитражный суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью (арендатору) о признании договора аренды нежилого помещения незаключенным и выселении ответчика из занимаемого нежилого помещения.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлением апелляционной инстанции, иск удовлетворен.

В кассационной жалобе ответчик ссылался на наличие договора аренды спорного нежилого помещения и просил признать данный договор заключенным.

Исследовав договор и обстоятельства спора, суд кассационной инстанции установил, что разногласия возникли по поводу формулировки условия договора о размере арендной платы.

В силу п. 1 ст. 654 ГК РФ договор аренды здания или сооружения (нежилого помещения) должен предусматривать размер арендной платы. При отсутствии согласованного сторонами в письменной форме условия о размере арендной платы договор аренды здания или сооружения (нежилого помещения) считается незаключенным.

Ответчик полагал, что данное требование закона сторонами соблюдено, поскольку в соответствии с пунктом 2.4 договора Арендатор обязан в качестве арендной платы в установленные сроки оплачивать коммунальные и прочие целевые услуги.

Однако такая формулировка не может рассматриваться как устанавливающая форму и размер арендной платы, поскольку Арендодатель фактически не получает встречного предоставления за переданное в аренду нежилое помещение. Оплата Арендатором коммунальных услуг сама по себе не означает возмездности договора аренды.

Согласно п. 1 ст. 654 ГК РФ к договору аренды здания или сооружения (нежилого помещения) не применяются правила определения цены, предусмотренные п. 3 ст. 424 ГК РФ.

Учитывая это положение закона, суд кассационной инстанции указал, что спорный договор не может считаться заключенным и, следовательно, решение суда первой инстанции обоснованно.[[32]](#footnote-32)

Из данного примера видно, что возложение на арендатора расходов по оплате коммунальных услуг не может рассматриваться как форма арендной платы.

При аренде нежилых помещений принадлежащих государству или муниципальным предприятиям расчет арендной платы осуществляется в соответствии с методикой расчета ставок арендной платы, утвержденной постановлением главы администрации города.[[33]](#footnote-33)

Арендная плата может выплачиваться в любые сроки, установленные договором: один раз в год, квартал, месяц, неделю, день и т. д. Если арендатор существенно нарушает сроки внесения арендной платы, арендодатель вправе потребовать от него досрочного внесения арендной платы в установленный арендодателем срок (п. 5 ст. 614 ГК РФ). Можно требовать досрочного внесения арендной платы не более чем за два срока подряд. Существенное нарушение срока должно толковаться так же, как и существенное ухудшение условий пользования или состояния арендованного имущества (п. 2 ст. 450 ГК РФ).

Впрочем, договором аренды могут быть установлены и иные правила, например, о запрете требовать досрочного внесения арендной платы или, напротив, о возможности требовать такого внесения не только при существенном нарушении сроков или более чем за два срока подряд и т. п.

Если иное не предусмотрено договором аренды, размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год (п. 3 ст. 614 ГК РФ).

3) условия, в отношении которых по заявлению одной из сторон, должно быть достигнуто соглашение.

Потребность в таких договоренностях возникает тогда, когда есть соответствующее условие, которое не оговорено в законе или другом документе, а также в явном виде природу этого договора не выражает.

Например, требования, которые предъявляются к качеству отделки нежилого помещения передаваемого в аренду, не отнесены к числу существенных условий договора аренды действующим законодательством и не выражают природу данного договора. Поэтому, если арендатор хочет взять данное помещение в аренду и использовать его в качестве офиса, то он может потребовать внести в договор аренды условие об эстетическом виде конструктивных элементов сдаваемого помещения (окрашивание, оклеивание). В связи с этим данное требование арендатора становится существенным условием, без которого конкретный договор не может быть заключен и по условию необходимо провести должные соглашения, чтобы они затем нашли подобающее (достойное) отражение в тексте договора. Кроме данного примера, существенным условием по заявлению одной из сторон, может быть любое условие (как срок увеличения арендной платы, так и проведение капитального ремонта и др.).[[34]](#footnote-34)

Теперь перейдем к рассмотрению обычных и случайных договорных условий.

Обычные условия не нуждаются в согласовании сторон, они предусмотрены в соответствующих нормативных актах и автоматически вступают в действие в момент заключения договора*.* Это не означает, что обычные условия действуют вопреки воле сторон в договоре. Как и другие условия договора, обычные условия основываются на соглашение сторон.

Только в данном случае соглашение сторон подчинить договор обычным условием, содержащимся в нормативных актах, выражается в самом факте заключения договора данного вида. В этом случае, если стороны достигли соглашения заключить данный договор, тем самым они согласились и с условиями, которые содержатся в законодательстве об этом договоре.

Например, при заключении договора аренды нежилого помещения стороны соглашаются с условием, предусмотренных ст. 211 ГК РФ, что риск случайной гибели или случайного повреждения имущества (нежилого помещения) несет его собственник – *арендодатель*.

Если стороны не желают заключить договор на обычных условиях, они могут включить в содержание договора пункты, отменяющие или изменяющие обычные условия, если последние определены диспозитивной нормой.

Стороны договора аренды нежилого помещения могут договориться о том, что риск случайной гибели или случайного повреждения имущества (нежилого помещения) несет арендатор, а не арендодатель.

Случайными называются такие условия, которые изменяют либо дополняют обычные условия. Они включаются в текст договора по усмотрению сторон. Их отсутствие, так же как и отсутствие обычных условий, не влияют на действительность договора. Однако в отличие от обычных они приобретают юридическую силу лишь в случае включения их в текст договора. В отличие от существенных, отсутствие случайного условия лишь в том случае влечет за собой признание данного договора незаключенным, если заинтересованная сторона докажет, что она требовала согласования данного условия. В противном случае договор считается заключенным без случайного условия.

Если при согласовании условий договора аренды нежилого помещения стороны не решили вопрос о случаях увеличения арендной платы, договор считается заключенным и без этого случайного условия. Однако если арендатор докажет, что он предлагал договориться об увеличении арендной платы, только при увеличении платы за коммунальные услуги или в случае индексации, но это условие не было принято договор аренды нежилого помещения будет считаться незаключенным.[[35]](#footnote-35)

В содержание договора включают права и обязанности сторон.[[36]](#footnote-36) Между тем права и обязанности сторон составляют содержание обязательственного правоотношения, основанного на договоре, а не самого договора как юридического факта, породившего это обязательственное правоотношение.

Во всяком договоре выделяются группы условий, определяющих обязанности сторон, соответственно в договоре аренды нежилого помещения – обязанности как арендодателя, так и арендатора.

Например, к условиям, предусматривающим обязанности арендодателя, обычно относят условия: об арендованном нежилом помещении, о порядке и сроках предоставления его арендатору. Условиями договора, регламентирующими порядок пользования арендованным нежилым помещением, размеры арендных платежей, порядок и сроки их внесения, обычно определяются обязанности арендатора.

В целях изучения договора аренды, условия этого догово­ра могут быть разделены на две группы:

условия, регулирующие по преимуществу обязанности арендодателя;

условия, определяющие основные обязанности арендатора.

Указанным основным обязанностям соответственно арендодателя и арендатора противостоят права требования контрагента. Важное значение имеют также предусмотренные законом последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения со стороны арендодателя или арендатора соответствующих условий договора.

По сравнению с содержанием обычного (общих норм) договора аренды, содержание договора аренды нежилого помещения не подверглось серьезным изменениям. Арендодателю и арендатору по договору аренды нежилого помещения присуще общие права, обязанности и ответственность сторон договора аренды, хотя гражданское законодательство конкретизирует некоторые способы исполнения этих обязанностей.[[37]](#footnote-37)

Рассматривая содержание договора аренды нежилого помещения необходимо обратиться к правам, обязанностям и ответственности арендодателя и арендатора.

Арендодатель во исполнение заключенного договора аренды нежилого помещения обязан:

1) предоставить арендатору нежилое помещение по передаточному акту в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению нежилого помещения (п. 1 ст. 611 ГК РФ).

Особенностями данной обязанности применительно к договору аренды нежилого помещения является то, что факт передачи объекта должен быть подтвержден актом приема-передачи (или иным передаточным документом), подписываемым сторонами, который должен содержать справочную, материально – техническую информацию о сдаваемом в аренду нежилом помещении.

Уклонение одной из сторон от подписания документа о передаче нежилого помещения на условиях, предусмотренных договором, рассматривается как отказ соответственно арендодателя от исполнения обязанности по передаче нежилого помещения, а арендатора – от принятия данного помещения.[[38]](#footnote-38)

Состояние нежилого помещения, подлежащего передаче в аренду, должно быть определено договором аренды. Если этого не сделано, состояние нежилого помещения определяется его назначением, которое, в свою очередь, также может быть установлено договором или вытекать из целей, ради которых данное нежилое помещение обычно используется. Но в любом случае нежилое помещение должно быть передано без недостатков, в той или иной мере препятствующих его использованию по назначению.

Нежилое помещение должно быть передано в аренду в установленный срок, который должен быть указан в договоре аренды. Если срок передачи договором установлен не был, нежилое помещение подлежит передаче в разумный срок. При нарушении правила о сроке предоставления нежилого помещения в аренду арендатор вправе истребовать это нежилое помещение в соответствии со ст. 398 ГК РФ и потребовать либо возмещения убытков, либо расторжения договора и возмещения убытков, причиненных его неисполнением (п. 3 ст. 611 ГК РФ).

Арендодатель отвечает за любые недостатки сданного в аренду нежилого помещения, независимо от того, препятствуют ли они использованию нежилого помещения полностью или только частично. В принципе, ответственность может наступить за самый незначительный недостаток. Ответственность не наступает лишь за те недостатки, которые:

а) оговорены арендодателем уже при заключении договора аренды естественно, в той форме, в которую должен быть облечен договор;

б) заранее известны арендатору (который, к примеру, ранее арендовал то же нежилое помещение или знал о недостатках из средств массовой информации);

в) должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра нежилого помещения (явные недостатки).

Арендодатель отвечает только за те недостатки, которые имелись в арендованном нежилом помещение до заключения договора аренды, а не возникли позднее.[[39]](#footnote-39)

Согласно п.1 ст.612 ГК РФ, арендодатель отвечает за недостатки сданного в аренду нежилого помещения, даже если во время заключения договора аренды он не знал об этих недостатках. В противном случае упоминание о том, что арендодатель отвечает за недостатки независимо от того, знал он о них или нет, излишне ввиду наличия общего правила, закрепленного в п. 3 ст. 401 ГК РФ.

Распространение начала риска на ответственность за недостатки передаваемого в аренду нежилого помещения можно объяснить тем, что арендодатель, как правило, является собственником соответствующего нежилого помещения и несет риск его случайной гибели или повреждения (ст. 211 ГК РФ), в том числе и риск наличия в нем тех или иных недостатков.

Согласно п.1 ст.612 ГК РФ, при обнаружении в нежилом помещении недостатков, за которые отвечает арендодатель, арендатор вправе по своему выбору:

а) потребовать от арендодателя либо безвозмездного устранения недостатков нежилого помещения, либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков нежилого помещения;

б) непосредственно удержать сумму понесенных им расходов на устранение данных недостатков из арендной платы, предварительно уведомив об этом арендодателя. В данном случае уведомление необходимо, чтобы арендодатель узнал о причинах, по которым арендная плата уплачивается ему не в полном размере;

в) потребовать досрочного расторжения договора, выбор арендатором одной из предоставленных ему возможностей осуществляется совершенно свободно и не связан с получением на то согласия арендодателя.

Сроки соответствующих требований и уведомлений определяются по правилам ст. 314 ГК РФ.

Арендодатель, извещенный о требованиях арендатора или о его намерении устранить недостатки нежилого помещения за свой счет, может без промедления произвести замену предоставленного арендатору нежилого помещения другим аналогичным нежилым помещением, находящимся в надлежащем состоянии (в случае если аналогичное помещение находиться в собственности Арендодателя, а также если данное помещение подходит арендатору (по месту нахождения, метражу)), либо безвозмездно устранить недостатки нежилого помещения. Если арендатор требует досрочного расторжения договора, ему нельзя предложить произвести замену арендованного нежилого помещения. Реакция арендодателя на одно из требований арендатора, предусмотренных п. 1 ст. 612 ГК РФ, должна соответствовать содержанию этого требования.[[40]](#footnote-40)

Если удовлетворение требований арендатора или удержание им расходов на устранение недостатков из арендной платы не покрывает причиненных арендатору убытков, он вправе потребовать возмещения непокрытой части убытков. Такое возмещение будет необходимым в подавляющем большинстве случаев, когда производится замена арендованного нежилого помещения или устранение его недостатков, поскольку нежилое помещение хотя бы на короткий промежуток времени выбывает из пользования арендатора и он может потерять часть прибыли от его использования. Требование о возмещении убытков также неизбежно и при досрочном расторжении договора. Что же касается возмещения стоимости устранения недостатков за счет арендной платы или соразмерного уменьшения последней, то возмещения убытков можно потребовать лишь тогда, когда величина арендной платы недостаточна для покрытия убытков.

2) предупредить арендатора обо всех третьих лиц на сдаваемое в аренду нежилое помещение (сервитуте, праве ипотеки (залога) и т.п.) ( п. 2 ст. 613 ГК РФ).

Передача нежилого помещения в аренду не является основанием для прекращения или изменения прав третьих лиц на это нежилое помещение (п. 1 ст. 613 ГК РФ). Такие права сохраняются и после они могут быть довольно широкими по объему, например, право хозяйственного ведения или право оперативного управления. Естественно, в ряде случаев арендатор, знай он о правах третьих лиц, никогда не заключил бы договора аренды. Поэтому соблюдение арендодателем обязанности уведомить арендатора о правах третьих лиц необходимо для того, чтобы обеспечить спокойное пользование арендованным нежилым помещением.[[41]](#footnote-41)

Законодательство не содержит перечня прав третьих лиц, о наличии которых арендодатель должен предупредить арендатора. Говорится лишь, что это права на нежилое помещение и что принадлежат они третьим лицам и к ним в числе других относятся сервитуты и права ипотеки (залога). Приводимые законом примеры прав третьих лиц относятся к вещным правам. Арендодатель обязан предупредить арендатора и о наличии всех иных вещных прав на арендованное нежилое помещение. Эта обязанность вытекает из сущности вещного права, которое всегда направлено на нежилое помещение.[[42]](#footnote-42)

Что же касается обязательственных прав, то и о них, если они направлены на арендованное нежилое помещение, арендатор должен быть извещен. К числу таких прав могут быть отнесены права арендатора по другому договору аренды. Ведь покупатель, в конце концов, станет новым собственником нежилого помещения - арендодателем (ст. 617 ГК РФ), личность которого для арендатора имеет важное значение. Что же касается нескольких договоров аренды, то они могут сосуществовать друг с другом, но только при условии, если среди них нет двух и более, предоставляющих арендаторам права владения нежилым помещением. Вместе с тем может существовать несколько договоров аренды, дающих арендаторам только пользование нежилым помещением (например, склад используется арендаторами в разное время). Если же сталкиваются два и более договора аренды, каждый из которых предоставляет арендатору право владения арендованным нежилым помещением, то первенство предоставляется только одному из арендаторов по правилам ст. 398 ГК РФ.[[43]](#footnote-43)

При неисполнении арендодателем обязанности уведомить арендатора о правах третьих лиц на арендованное нежилое помещение арендатор вправе требовать уменьшения арендной платы либо расторжения договора и возмещения убытков. Уменьшение арендной платы должно быть соразмерно тому, насколько существование прав третьих лиц их объем ущемляет право пользования арендатора. Возмещение же убытков при расторжении договора аренды не зависит от вида и объема прав третьего лица на нежилое помещение.

3) производить за свой счет капитальный ремонт переданного в аренду нежилого помещения, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором аренды (п. 1 ст. 616 ГК РФ).

Под капитальным ремонтом понимается такое восстановление основных частей (конструктивных элементов) арендованного нежилого помещения, без которого последнее нельзя использовать по назначению.

Срок проведения капитального ремонта должен быть установлен договором. Если этот срок не установлен или возникла неотложная необходимость в капитальном ремонте, он должен быть произведен в разумный срок.

Ремонт должен производиться за счет арендодателя и его силами или силами привлеченных им лиц. Отношения сторон на время капитального ремонта должны быть урегулированы договором аренды или дополнительным соглашением к нему. Последний, в частности, может установить обязанность арендатора приостановить или ограничить пользование арендованным нежилым помещением во время капитального ремонта или его право потребовать от арендодателя предоставления на время ремонта аналогичного нежилого помещения.

Сложнее обстоит дело, когда договор аренды умалчивает о том, как должны строиться отношения сторон во время капитального ремо­нта. Такая ситуация ГК РФ прямо не урегулирована. Между тем проведение капитального ремонта арендованного нежилого помещения может существенно ущемить права арендатора. Поэтому, если нежилое помещение передано в состоянии, когда оно требует капитального ремонта, значит, оно передано с недостатками, за которые арендодатель отвечает по правилам ст. 612 ГК РФ.[[44]](#footnote-44)

Нарушение арендодателем обязанности по проведению капитального ремонта дает арендатору праве по своему выбору:

а) произвести капитальный ремонт, предусмотренный договором или вызванный неотложной необходимостью, и взыскать с арендодателя стоимость ремонта или зачесть ее в счет арендной платы;

б) потребовать соответствующего уменьшения арендной платы;

в) потребовать досрочного расторжения договора и возмещения убытков, договором аренды любое из этих прав может быть исключено или ограничено.

4) возместить арендатору стоимость неотделимых улучшений, произведенных с согласия арендодателя и за счет арендатора, если иное не предусмотрено договором аренды (п. 2 ст. 624 ГК РФ).

Под неотделимыми понимаются такие улучшения, которые не могут быть отделены от арендованного нежилого помещения без причинения ему вреда. Поскольку ГК РФ не делает никаких оговорок о размере такого вреда, следует считать, что неотделимыми будут улучшения, отделить которые невозможно без причинения нежилому помещению вреда в любом размере.

Арендатор имеет право на такое возмещение только при наличии одновременно двух условий:

а) согласия арендодателя на производство неотделимых улучшений.Согласие может быть дано как в самом договоре аренды, так и отдельно после его заключения в той форме, которая предусмотрена для самого договора аренды. Если характер и объем улучшений в таком согласии не оговорены, следует считать, что разрешены любые улучшения, не меняющие назначения арендованного нежилого помещения;

б) использования для производства улучшений собственных средств арендатора. Арендатор не может использовать для производства улучшений средства арендодателя, что вытекает из п. 4 ст. 623 ГК РФ. Согласно предусмотренному в нем правилу любые улучшения арендованного нежилого помещения, произведенные за счет амортизационных отчислений от этого нежилого помещения, являются собственностью арендодателя. Поэтому, чтобы получить право на любые улучшения, арендодатель должен специально передавать арендатору эти отчисления. Однако такие отчисления всегда существуют в обезличенной форме. Следовательно, любая передача средств для производства улучшений арендованного нежилого помещения может предоставлять арендодателю право на такие улучшения.[[45]](#footnote-45)

Что же касается использования средств третьих лиц, то оно может считаться законным при условии, что эти средства предоставлены в собственность арендатора.

Произведенные арендатором отделимые улучшения являются его собственностью, если иное не предусмотрено договором аренды. Отделимые улучшения - это такие улучшения нежилого помещения, которые могут быть отделены без его повреждения (ухудшения его состояния). По окончании договора аренды такие улучшения могут быть отделены арендатором и оставлены им за собой.

Стоимость неотделимых улучшений арендованного нежилого помещения, произведенных арендатором без согласия арендодателя, возмещению не подлежит, если иное не предусмотрено законом.

Обязанности арендодателя предоставить по передаточному акту нежилое помещение в надлежащем состоянии и предупредить арендатора о правах третьих лиц *императивны*. Обязанности же по производству капитального ремонта и возмещению арендатору стоимости неотделимых улучшений относятся к числу *диспозитивных*.[[46]](#footnote-46)

Обратимся теперь к обязанностям арендатора. В соответствии в условиями заключенного договора арендатор обязан:

1) пользоваться арендованным нежилым помещением в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, то в соответствии с назначением нежилого помещения (п. 1 ст. 615 ГК РФ).

Арендатор должен использовать нежилое помещение сам. Если он допускает к пользованию третьих лиц без согласия арендодателя, он нарушает другую свою обязанность, предусмотренную п. 2 ст. 615 ГК РФ. Назна­чение нежилого помещения должно быть определено договором, в противном случае нежилое помещение должно использоваться по своему обычному назначению, вытекающему из его существа.

Если арендатор пользуется нежилым помещением не в соответствии с условиями договора аренды или назначением нежилого помещения, арендодатель имеет право потребовать досрочного расторжения договора и возмещения убытков (п. 3 ст. 615 ГК РФ). Ответственность за нарушение условий пользования или назначения нежилого помещения наступает в форме возмещения убытков, причем только при наличии вины арендатора, поскольку если условия пользования нарушаются случайно, применению подлежит п. 4 ст. 614 ГК РФ. В этой ситуации договор аренды не может быть досрочно расторгнут.

2) размер, порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором. Установление этих характеристик арендной платы в законе, а тем более в подзаконном акте и ГК РФ не предусматривает. Поэтому, если размер, порядок, условия и сроки внесения арендной платы установлены каким-либо нормативным актом, договор аренды обязательно должен содержать ссылку на него.

Договор аренды может содержать правила как о том, что арендная плата является твердой и не подлежит пересмотру вообще, так и о том, что любая из сторон договора может потребовать в одностороннем порядке изменения арендной платы, и при отказе другой стороны от изменения арендной платы договор подлежит досрочному расторжению, если же подобных правил договором не предусмотрено, арендная плата может быть изменена только по соглашению сторон. Отказ какой-либо из сторон от пересмотра размера арендной платы даже после наступления срока, установленного п. 3 ст. 614 ГК РФ, не предоставляет другой стороне права ни понудить к такому пересмотру в судебном порядке, ни досрочно расторгнуть договор аренды, поскольку такие меры ГК РФ не предусмотрены. Таким образом, установление законом срока пересмотра размера арендной платы имеет практическое значение только в случае, если возможность пересмотра закреплена договором и снабжена санкциями на случай отказа какой-либо из сторон от такого пересмотра.[[47]](#footnote-47)

Арендатор имеет право потребовать уменьшения арендной платы, если в силу обстоятельств, за которые он не от­вечает, условия пользования, предусмотренные договором аренды, или состояние нежилого помещения существенно ухудшились (п. 4 ст. 614 ГК РФ). Предоставление арендатору такого права связано с тем, что арендодатель, как собственник нежилого помещения, переданного в аренду, несет риск его случайной гибели или повреждения, если иное не предусмотрено законом или договором (ст. 211 ГК РФ). Ухудшение по случайным причинам состояния нежилого помещения, переданного внаем, риск собственника. Что же касается ухудшения условий пользования, которые выступают как внешние по отношению к предмету договора аренды обстоятельства, то применительно к ним следует вести речь уже о риске случайной невозможности исполнения договора ухудшения условий такого исполнения. Возложение на арендодателя еще и этого риска вполне логично, если помнить о его главной обязанности - предоставить нежилое помещение в пользование и обеспечить спокойное пользование им в течение всего срока договора.[[48]](#footnote-48)

Уменьшение размера арендной платы можно потребовать не при всяком ухудшении условий пользования или состояния нежилого помещения, а лишь при существенном. Существенным должно быть признано такое ухудшение, при котором арендатор в значительной мере лишается того, на что был вправе рассчитывать при заключении договора аренды (п. 2 ст. 450 ГК РФ).

Законом может быть установлено правило, отличное от того, которое предусмотрено п. 4 ст. 614 ГК РФ. О возможности же установления иного правила договором в ГК РФ не сказано. Однако с учетом того, что согласно п. 1 ст. 614 ГК РФ порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды, последний может установить, что размер арендной платы не пересматривается и при существенном ухудшении условий пользования или состояния нежилого помещения.

В случае нарушения арендатором данного условия Арендодатель вправе обратиться в суд с истребованием арендной платы, а также о взыскании с арендатора штрафных санкций.

3) при прекращении договора аренды вернуть арендодателю нежилое помещение в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором (ч. 1 ст. 622 ГК РФ).

Состояние возвращаемого нежилого помещения устанавливается договором. В договоре могут быть предусмотрены специальные требования к такому возврату отдельно. Если этого не сделано, нежилое помещение должно быть возвращено в том состоянии, в котором было получено, с учетом нормального износа, который арендованное нежилое помещение претерпело бы при обычном его использовании по тому назначению, которое определено договором, в течение срока действия последнего.

Если арендатор не возвратил арендованное нежилое помещение или возвратил его несвоевременно, арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки. В случае, когда указанная плата не покрывает причиненных арендодателю убытков, он может потребовать их возмещения. Удобство данного правила состоит в том, что арендодателю при несвоевременном возврате арендованного нежилого помещения не нужно в подавляющем большинстве случаев доказывать размер понесенных им убытков, что подчас весьма непросто. Достаточно лишь потребовать внесения арендной платы за время просрочки.

В случае, когда за несвоевременный возврат арендованного нежилого помещения договором предусмотрена неустойка, убытки могут быть взысканы сверх неустойки (штрафная неустойка), если иное не предусмотрено договором.[[49]](#footnote-49)

4) поддерживать арендованное нежилое помещение в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание нежилого помещения, если иное не установлено законом или договором аренды (п. 2 ст. 616 ГК РФ).

Под текущим ремонтом понимается устранение недостатков нежилого помещения, не связанное с заменой основных (главных) составных частей (деталей, узлов, конструкций). Текущий ремонт в отличие от капитального, как правило, не увеличивает стоимость арендованного нежилого помещения и не устраняет его износ. В то же время не проведение текущего ремонта (как и капитального) делает невозможным или существенно затрудняет использование нежилого помещения по назначению.

От текущего ремонта следует отличать поддержание нежилого помещения в исправном состоянии, т. е. такое его обслуживание, которое позволяет использовать нежилое помещение в любой момент. Речь в данном случае должна идти о физической исправности арендованного нежилого помещения, которую можно поддерживать без прекращения его использования по назначению. Поддержание нежилого помещения в исправном состоянии обусловлено внутренними, присущими ему (техническими) причинами. Так, арендованное нежилое помещение необходимо регулярно убирать.

Помимо проведения текущего ремонта и поддержания нежилого помещения в исправном состоянии арендатор обязан нести расходы по содержанию арендованного нежилого помещения.[[50]](#footnote-50)

5) без письменного согласия арендодателя не сдавать арендованное нежилое помещение в субаренду, не передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), не передавать нежилое помещение в безвозмездное пользование, а также не отдавать арендные права в залог и не вносить их в качестве взноса в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено ГК РФ, другим законом или иными правовыми актами (п. 2 ст. 615 ГК РФ).[[51]](#footnote-51)

Все действия, которые перечислены выше, по существу, направлены на передачу другому лицу не только прав, но и обязанностей арендатора. Передача же обязанностей (или какой-то их части) требует обязательного согласия кредитора (п. 1 ст. 391 ГК РФ), в роли которого выступает арендодатель. К тому же арендодателю далеко небезразлично, кому нежилое помещение или права на него могут быть переданы.

Согласие арендодателя может быть выражено различными спосо­бами - прямо в договоре аренды, в дополнительном соглашении к нему и даже в форме одностороннего действия (например, письменного разрешения).

В случаях, указанных в п. 2 ст. 611 ГК РФ, арендатору запрещено передавать другому лицу свои права полностью или частично. Полная передача прав имеет место при перенайме. В подобной ситуации в отношения с арендодателем вступает новый арендатор, старый же полностью из них выбывает и потому перестает нести перед арендодателем какую-либо ответственность.[[52]](#footnote-52)

Частичная передача арендатором своих прав имеет место во всех остальных случаях, причем объем передаваемых прав различен. Наименьший объем прав переходит к залогодержателю, который, по сути, приобретает лишь возможность распорядиться арендными правами в случае неисполнения обеспеченного залогом обязательства. Наибольший объем прав получают хозяйственные общества (товарищества и производственные кооперативы, которым арендные права передаются в виде вкладов (паевых взносов)), поскольку все обязанности, вытекающие из договора аренды, сохраняются за вкладчиками - арендаторами. Субаренда же (как и безвозмездное пользование) заним­ает промежуточное положение, поскольку к субарендатору переходят права арендатора, но в определенной части, при этом субарендатор несет перед арендатором еще и обязанности. Однако в любом случае, кроме перенайма, ответственным по договору перед арендодателем остается арендатор.

Субаренда является наиболее распространенным случаем переда­чи третьему лицу арендных прав, поэтому ее следует рассмотреть особо.

В том случае, когда арендованное нежилое помещение в какой-то части становится не нужны арендатору, последний может, с согласия арендодателя, передать его в субаренду. При субаренде арендатор по отношению к субарендатору становится арендодателем, сохраняя в то же время некоторый объем арендных прав и за собой.

Договор субаренды не может быть заключен на срок, превышающий срок договора аренды. В противном случае он в соответствующей части будет недействительным на основании ст. 168 ГК РФ.

Субаренда следует судьбе аренды. Если договор аренды по основаниям, предусмотренным ГК РФ, ничтожен, ничтожными являются и заключенные в соответствии с ним договоры субаренды (п. 2 ст. 618 ГК РФ). Досрочное же прекращение договора аренды влечет прекращение заключенного в соответствии с ним договора субаренды (п. 1 ст. 618 ГК РФ).

Если арендодатель дал согласие на заключение арендатором договора субаренды, он тем самым связал себя. Досрочное прекращение договора субаренды вследствие расторжения договора аренды способно серьезно нарушить права субарендатора без вины с его стороны. Поэтому законодатель предоставил субарендатору право на заключение договора аренды, но лишь на то нежилое помещение, которое находилось у него в пользовании и на не истекший срок субаренды. Что же касается условий, на которых должен быть заключен новый договор, то вполне логична отсылка к условиям договора аренды, а не субаренды.[[53]](#footnote-53)

Порядок заключения субарендатором договора аренды на условиях, указанных в п. 1 ст. 618 ГК РФ, регламентируется ст. ст. 445 и 446 ГК РФ. Впрочем, договором аренды могут быть установлены иные правила, чем указаны в п. 1 ст. 618 ГК РФ. В.

6) возврат арендованного нежилого помещения по истечении срока его аренды либо при прекращении договора аренды по другим основаниям.

В силу ст. 622 ГК РФ в случае прекращения договорных отношений, связанных с арендой нежилого помещения, независимо от причин такого прекращения, арендатор обязан вернуть арендодателю сданное ему последним в аренду нежилого помещения в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в том состоянии, которое предусмотрено договором. По договору аренды нежилого помещения возврат арендуемого помещения должен быть оформлен передаточным (возвратным) документом. Если данная обязанность не будет исполнена арендатором, он должен уплатить арендодателю за все время просрочки возврата нежилого помещения арендную плату и, кроме того, возместить убытки в части, не покрытой суммой арендных платежей.[[54]](#footnote-54)

В арбитражно-судебной практике возникла проблема, связанная с квалификацией подобных требований арендодателей, которые в исковых заявлениях обычно обозначаются как требования о выселении бывшего арендатора либо об освобождении последним помещений, занимаемых им без законных оснований. Нередко встречались случаи, когда такие требования квалифицировались судами как негаторные иски либо как иски о восстановлении положения, существовавшего до нарушения субъективного права; но чаще всего требования арендодателей о выселении арендатора или об освобождении им занимаемых помещений рассматривались в арбитражно-судебной практике в качестве виндикационных исков (об истребовании имущества из чужого незаконного владения).

На примере одного из дел Высший Арбитражный Суд РФ признал подобную практику ошибочной и дал соответствующее разъяснение.

Речь идет о типичной ситуации, когда в арбитражный суд обратился собственник нежилого помещения с иском о выселении организации в связи с окончанием срока договора аренды. Арбитражный суд, обязав ответчика освободить нежилое помещение и передать его в пользование истцу, ошибочно мотивировал свое решение ссылкой на ст. 301 ГК РФ. Применительно к данному случаю Президиум ВАС РФ указал, что «…ст. 301 ГК РФ (виндикационный иск) применяется в том случае, когда лицо, считающее себя собственником спорного имущества, истребует это имущество из чужого незаконного владения, т.е. из владения лица, обла­дающего имуществом без надлежащего правового основания. В данном же случае ответчик занимал помещение на основании договора аренды (до его прекращения), поэтому его обязанность вернуть имущество в освобожденном виде арендодателю должна определяться в соответствии с условиями, предусмотренными законодательством об аренде». [[55]](#footnote-55)

Из данного разъяснения ВАС РФ следует, что требование арендодателя о выселении арендатора из занимаемого помещения не относится к вещно-правовым способам защиты. Вопрос о том, как же квалифицировать такие требования, оставлен открытым. Представляется, что на него можно ответить так: обязан­ность арендатора возвратить нежилое помещение при прекращении договора аренды входит в понятие «содержание правоотношения», вытекающего из данного договора.

При толковании условий договора судом будет приниматься во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений. Буквальное значение условия договора в случае его неясности устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом, а в случае невозможности определить содержание договора выясняется действительная общая воля сторон с учетом цели договора. При этом принимаются во внимание все соответствующие обстоятельства, включая предшествующие договору переговоры, переписку, практику, установившуюся во взаимных отношениях сторон, обычаи делового оборота, последующее поведение сторон (ст. 431 ГК РФ).

Кроме обязанностей сторон в договоре аренды необходимо предусмотреть ответственность сторон за невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязанностей. Целесообразно, к примеру, установить санкции за несвоевременное перечисление арендной платы и другие нарушения.[[56]](#footnote-56)

2.2. Особенности заключения, изменения и прекращения договора аренды нежилого помещения

Продолжая рассмотрение особенностей договора аренды нежилых помещений необходимо отметить, что подавляющее число споров между хозяйственными субъектами возникает именно в связи с заключением, государственной регистрацией и исполнением договоров аренды нежилых помещений.

Основные положения, посвященные порядку и процедуре заключения договоров, сосредоточены в главе 28 ГК РФ. По данной главе, договор считается заключенным при соблюдении двух необходимых условий:

во-первых, стороны должны достичь соглашение о форме, которая должна соответствовать требованиям, предъявляемым к такого рода договорам;

во-вторых, по всем существенным условиям договора.

Под «формой», применительно к договору, понимается то, в каком виде совершена сделка: письменно, устно, по факсу/телексу.[[57]](#footnote-57)

В соответствии со ст. 651 ГК РФ требования, предъявленные к форме договора аренды нежилого помещения, заключаются в следующем: договор аренды нежилого помещения должен быть заключен только в письменной форме, в независимости от того, кто является участником данных отношений – юридические или физические лица, а также на какой срок заключается данный договор – короткий или длительный.

Договор аренды нежилого помещения должен быть составлен в виде единого документа. Заключение такого договора посредством обмена документами с помощью почтовой, телеграфной, телетайпной, телефонной, электронной или иной связи (документами, исходящими от одной стороны) невозможно.

Договор аренды должен быть подписан собственноручно сторонами (или уполномоченными представителями, которые действуют на основании доверенностей) без использования факсимильного воспроизведения подписи с помощью средств механического или иного копирования, а также электронной цифровой подписи. Соглашение сторон не может изменить это правило, установленное законом.

Элементом письменной формы договора могут быть, помимо подписи, некоторые другие требования, в частности требование печати. Вопрос о нем разрешается п. 1 ст. 160 ГК РФ: скрепление печатью представляет собой одно из дополнительных требований. Имеется в виду, что вместе с заявлением указанного требования должны быть определены и последствия его нарушения, вплоть до признания договора незаключенным. Если же законодатель или стороны не воспользовались представленной им возможностью и специальные последствия не предусмотрены, то наступает общее неблагоприятное последствие нарушения требований об обязательной форме сделки (п. 1 ст. 162 ГК РФ).[[58]](#footnote-58)

Указание Закона на обязательность письменной формы договора означает презумпцию: нет письменной формы, нет и договора.

Нарушение письменной формы договора аренды нежилого помещения влечет в данном случае ее недействительность независимо от суммы сделки и участников договора.

Кроме формы стороны должны достичь соглашения по всем существенным условиям. Самое главное необходимо сказать, что в случае отсутствия в тексте договора аренды существенных условий, такой договор признается незаключенным.

Право на заключение договора аренды нежилого помещения находящихся в федеральной или муниципальной собственности приобретаются организациями и индивидуальными предпринимателями на торгах, которое регулируется Положением о проведении торгов на право заключения договора аренды объектов недвижимости, находящихся в федеральной собственности, утвержденное распоряжением Мингосимущества РФ от 28 июля 1998 г.№ 774-р.[[59]](#footnote-59) Постановлением Правительства РФ от 30.06.1998 г. № 685 «О мерах по обеспечению поступления в федеральный бюджет доходов от использования федерального имущества»[[60]](#footnote-60) предусмотрено, что заключение договоров аренды объектов недвижимого имущества, находящего в федеральной собственности, осуществляется, как правило, на конкурсной основе без проведения конкурса или аукциона нежилое помещение может передаваться на основании решения Президента РФ, Правительства РФ, Мингосимущества РФ или на основании решения суда, в случаях, предусмотренных п. 3 вышеуказанного Постановления № 685. Кроме того, торги не проводятся при переоформлении договора на новый срок, при заключении договора на аренду помещений, находящихся в хозяйственном введении или оперативном управлении предприятий.

Вышеуказанным Положением и другими нормативно-правовыми актами определен порядок проведения торгов на право заключения договора аренды нежилого помещения, находящегося в федеральной собственности РФ.

Под покупной ценой на аукционе понимается приобретение у государства организациями или индивидуальными предпринимателями прав аренды нежилого помещения по цене, определенной в открытых торгах в соответствии с правилами их проведения. Право заключения договора аренды передается будущему арендатору, предложившему в ходе аукциона максимальную цену за право аренды на условиях договора аренды.

Предметом аукционных торгов является лот, в котором указывается:

характеристика нежилого помещения;

условия договора аренды нежилого помещения (проект договора);

начальная цена.

Победитель торгов, лицо, предложившее наивысшую цену за аренду нежилого помещения, после оплаты стоимости аукциона заключает договор аренды.

Право заключения договора аренды объектов недвижимости, находящихся в муниципальной собственности регулируется местными актами. Например, Распоряжение Администрации города Тюмени от 23 января 2004 г. N 370 «Положение об аренде муниципального имущества»[[61]](#footnote-61) регулирует порядок передачи в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности г. Тюмени. Согласно п. 4.7. Положения Балансодержатель, одновременно с подписанием проекта договора аренды, обязан передать Арендатору имущество, являющееся предметом договора аренды, по акту приема-передачи, который заверяется подписями и печатями с обеих сторон. Акт составляется в трех (а в случае заключения долгосрочного договора аренды - в четырех) экземплярах и является обязательным приложением к договору.

Акт приема-передачи должен отражать четкие характеристики и состояние передаваемого объекта, необходимость выполнения текущего или капитального ремонта.

Важное значение при заключении договора приобретает вопрос о времени (моменте) и месте заключения договора.

Момент заключения договора является самым важным, поскольку именно с ним законодатель связывает вступление договора в силу, т.е. обязательность для сторон условий заключенного договора.

Согласно п. 3 ст. 433 и п. 2 ст. 651 ГК РФ договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации. Данный пункт относится к договорам аренды нежилых помещений, которые заключены сроком не менее одного года.

Однако если одна из сторон уклоняется от государственной регистрации договора, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о регистрации сделки (договора), в соответствии с п. 3 ст. 165 ГК РФ. В этом случае момент заключения договора должен определяться в соответствии с решением суда.

В случае если договор аренды нежилого помещения, заключен сроком менее 1 года, принимаются правила п. 2 ст. 433 ГК РФ, согласно которым моментом заключения договора является передача имущества (в нашем случае передача нежилого помещения). В соответствии с п. 1 ст. 655 ГК РФ арендодатель обязан передать арендатору во владение или пользование нежилое помещение, и данное обязательство считается исполненным после предоставления данного нежилого помещения арендатору и подписания сторонами передаточного документа (акта приема–передачи). Причем при передаче нежилого помещения необходимо соблюдать одновременно два условия: фактическая передача (передача ключей от этого помещения) и подписание передаточного акта. В случае если в нежилом помещении существуют какие-нибудь недостатки (сломан замок, отсутствует водоснабжение) их необходимо отразить в акте приемки-передачи, чтобы в дальнейшем не было недоразумений.[[62]](#footnote-62)

Уклонение одной из сторон от подписания документа о передаче нежилого помещения на условиях, предусмотренных договором, рассматривается как отказ соответственно арендодателя от исполнения обязанности по передаче помещения, а арендатора – от принятия помещения, и за это сторона - нарушитель несет ответственность, предусмотренную договором аренды.

Согласно ст. 444 ГК РФ место заключения договора обычно указывается в тексте договора. В случае если в договоре не указано место заключения и возникает необходимость определить такое место, то под местом заключения признается, либо место жительства гражданина (если стороной договора аренды является физическое лицо), либо место нахождения юридического лица, от которого исходит предложение заключить договор (оферта).

Договор аренды недвижимого имущества, как и любая сделка с недвижимостью согласно ст. 164 ГК РФ, подлежит государственной регистрации.

Практическое значение государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества состоит в том, что по общему правилу договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом (п. 3 ст. 433 ГК РФ).

Государственная регистрация договора аренды возможна лишь при наличии государственной регистрации ранее возникших прав на объект договора – прав собственности или иных вещных прав в Едином государственном реестре прав. Это крайне важная последовательность действий. Регистрация производится не позднее месячного срока со дня подачи заявления и необходимых документов и удостоверяется свидетельством о государственной регистрации прав, на договор аренды представляется специальная регистрационная подпись. Форма такого свидетельства и специальной регистрационной подписи устанавливается правилами ведения ЕГРП.[[63]](#footnote-63)

Государственной регистрации подлежат договоры аренды, объектом которых является недвижимое имущество. Как было выяснено раньше, нежилое помещение, является недвижимым имуществом, хотя в юридической литературе нет общего мнения по поводу государственной регистрации договора аренды нежилого помещения.

П. В. Крашениников утверждает, что касается договоров аренды нежилых помещений, то следует заметить, что, хотя нежилое помещение является составной частью здания и сооружения, нормы, регулирующие отношения по аренде зданий и сооружений, не применимы к отношениям аренды нежилых помещений, поскольку на возможность их применения нет прямого указания в ГК РФ. В отношении аренды нежилых помещений отсутствуют какие-либо специальные нормы, поэтому к правоотношениям по аренде нежилых помещений в полном объеме применяются общие правила о договоре аренды.[[64]](#footnote-64) Договор аренды нежилого помещения подлежит государственной регистрации независимо от срока аренды, такого же мнения придерживается А.А. Глинкин, относительно аренды нежилых помещений отсутствуют какие-либо специальные нормы, поэтому к таким отношениям в полном объеме применяются общие правила о договоре аренды. Договор аренды нежилого помещения подлежит государственной регистрации независимо от срока аренды и считается заключенным только с момента такой регистрации (п. 3. ст. 433 ГК РФ).[[65]](#footnote-65)

Если придерживаться данной точки зрения и рассматривать нежилое помещение не как часть здания, сооружения, а как самостоятельный вид недвижимости, подлежащий иному правовому регулированию, подпадающему под действие ст. 609 ГК РФ, а не ст. 651 ГК РФ, то, как правильно отметил В.В. Витрянский, возникает парадоксальная ситуация, когда договор аренды здания в целом, заключенный, скажем, на срок в одиннадцать месяцев, обходится без государственной регистрации, а такой же договор аренды (или субаренды) отдельного помещения в этом здании на менее продолжительный срок не имеет силы до его обязательной регистрации. [[66]](#footnote-66)

Существуют противники данной точки зрения, которые считают ее не правильной и не логичной. О.Ю. Скворцов, придерживается мнения, что в отношении договоров аренды нежилых помещений, являющихся составными частями здания, должны действовать правила об их обязательной государственной регистрации, если они заключены на срок не менее одного года.[[67]](#footnote-67)

Президиум ВАС РФ в части 2 Информационного письма № 53 от 01.06.00 года, установил, что в ГК РФ отсутствуют какие-либо специальные нормы о государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений, к таким договорам аренды должны применяться правила п. 2 ст. 651 ГК РФ. В соответствии с п. 2 ст. 651 ГК РФ договора аренды нежилых помещений, заключенный на срок не менее одного года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента, определенного в соответствии с п. 1 ст. 433 ГК РФ (с момента подписания). [[68]](#footnote-68)

Хотя данное письмо носит информационный характер, позиция Президиума ВАС РФ может существенно повлиять на развитие судебной практики и оказать существенную помощь предпринимателям (юридическим лицам) при защите их интересов в судах. Но, как известно судебная практика в Российской Федерации источником права не является и не может подменять собой правовые нормы, предусмотренные гражданским законодательством. Нормативной базы, которая бы разъясняла, что все договора аренды нежилых помещений подлежат государственной регистрации независимо от срока или только заключенные на срок не менее одного года, нет.

Опять же, если рассмотреть часть 3 Информационного письма Президиума ВАС РФ № 66 от 11 января 2002 г.,[[69]](#footnote-69) то срок действия договора аренды здания (сооружения), определенный с 1-го числа какого-либо месяца текущего года до 30-го (31-го) числа предыдущего месяца следующего года, в целях применения пункта 2 статьи 651 Кодекса признан равным году.

Арендодатель обратился в арбитражный суд с иском к арендатору о взыскании договорной неустойки за просрочку внесения арендных платежей.

Ответчик, возражая против предъявленного требования, сослался на то, что договорная неустойка не подлежит применению, так как подписанный с истцом договор аренды здания в силу статьи 651 ГК РФ не является заключенным в связи с отсутствием его государственной регистрации.

Арбитражный суд, рассмотрев доводы сторон, отказал в удовлетворении иска по следующим основаниям.

Согласно пункту 2 статьи 651 Кодекса договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Между истцом и ответчиком был заключен договор аренды здания, в котором срок его действия определен с 1 июня 2000 года по 31 мая 2001 года.

Срок действия договора составляет ровно один год, поэтому данный договор в силу пункта 2 статьи 651 ГК РФ подлежал государственной регистрации и из-за отсутствия таковой не может считаться заключенным.

С учетом изложенного условие договора о неустойке не могло быть применено арендодателем.

Проанализировав высказывания вышеуказанных авторов, можно сделать вывод, что как и определение понятия «нежилое помещение», нет единого мнения по поводу, какой договор аренды нежилого помещения нужно регистрировать.

Второй проблемой государственной регистрации договоров аренды в гражданском праве является вопрос, что должно быть зарегистрировано: договор аренды, как сделка, право аренды, или обременение прав арендодателя. Данная проблема до сих пор также является темой для обсуждения.

Согласно п. 2 ст. 609 ГК РФ договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом. Регистрация сделок с недвижимостью осуществляется на основании Федерального закона от 21.07.97 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»[[70]](#footnote-70) (далее Закон о регистрации недвижимости), причем п. 1, 2 ст. 26 указанного закона предусматривают регистрацию права аренды недвижимого имущества.

В соответствии с п. 1 ст. 131 ГК РФ государственной регистрации подлежит право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничение этих прав, переход и прекращение. Перечень вещных прав содержится в п. 1 ст. 216 ГК РФ, в который право аренды не входит.

Право аренды может быть признано, как ограничение права собственности, хотя нет необходимости регистрации права аренды отдельно от регистрации договора аренды. Согласно второму предложению п. 3 ст. 26 Закон о регистрации недвижимости договор аренды помещения или части помещения, регистрируется как обременение прав арендодателя соответствующего помещения (части помещения), но не право аренды. Также второе предложение п. 1 ст. 4 и абз. 6 п. 6 ст. 12 Закона о регистрации недвижимости предусматривает регистрацию аренды, как регистрацию ограничения (обременения), но не права аренды.

П. 2 ст. 609 ГК РФ устанавливает обязанность регистрировать не право аренды, а именно договор аренды недвижимого имущества. В соответствии с п. 2 ст. 651 ГК РФ государственной регистрации подлежит договор аренды зданий и сооружений (как было сказано выше, данная норма распространяется и на договор аренды нежилого помещения), заключенный на срок не менее одного года. Таким образом, Гражданским кодексом РФ не установлена государственная регистрация права аренды.

Как видно из вышесказанного, возникает несоответствие между положениями ГК РФ и Закона о регистрации недвижимости, что ведет к различному толкованию указанных выше норм и применению их на практике.

Чтобы устранить данные недоразумения, необходимо:

либо внести соответствующие изменения в ГК РФ;

либо привести в соответствии с ГК РФ Закон о регистрации недвижимости (в основном ст. 26 данного закона), установить обязанность государственной регистрации договора аренды.

Стоит использовать первый вариант и внести изменения:

- в п. 2 ст. 609 ГК РФ следующего содержания: «договор и право аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом».

- в п. 2 ст. 651 ГК РФ следующего содержания: «договор и право аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и договор считается заключенным с момента такой регистрации».

Если использовать второй вариант, то придется принять новый Федеральный Закон «О государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом».

В связи с тем, что в государственном учреждении юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, уже установлена практика, по которой регистрируется договор аренды и право аренды отдельно, плата за регистрацию, взимается отдельно за регистрацию договора аренды и за регистрацию права аренды.

Кроме этого в Законе о регистрации недвижимости есть расхождения в нормах. В абз. 3 п. 1 ст. 16 Закона о регистрации недвижимости указано, что в случае, если права возникают на основании договоров (сделок), не требующих нотариального удостоверения (и это удостоверение не является обязательным для данного вида сделки), заявление о государственной регистрации прав подают все стороны договора (сделки), а абз. 2 ст. 1 ст. 26 Закона о регистрации недвижимости с заявлением о государственной регистрации прав аренды недвижимого имущества может обратиться одна из сторон договора аренды недвижимого имущества.

В предпринимательской деятельности существует практика, что в договор аренды нежилого помещения включается пункт о пролонгации данного договора.

В этом случае, стороны заключая договор аренды нежилых помещений сроком на 364 дня, который не требует государственной регистрации, в дальнейшем пролонгируется на такой же срок, получается, что если договор заключен без государственной регистрации, то и дополнительное соглашение к нему не требует государственной регистрации. А договор продолжает свое действие еще не один год.

Стоило бы предложить внести в п. 2 ст. 651 ГК РФ изменения и регистрировать договора аренды нежилых помещений, заключенные на любой срок, даже если он заключен на один месяц или одну неделю.

В случае если договор аренды нежилых помещений подлежит государственной регистрации, то необходимо предоставить в Государственное учреждение юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним следующий пакет документов:[[71]](#footnote-71)

Заявление;

Документы об оплате регистрации.

Для юридического лица:

доверенность на право представлять юридическое лицо (заверенную подписью и печатью юридического лица);

свидетельство о государственной регистрации юридического лица;

свидетельство о регистрации изменений в учредительных документах (если они в организации были);

Устав с изменениями и дополнениями (если они в организации были);

учредительный договор с изменениями и дополнениями (если они в организации были);

информационное письмо Госкомстата;

протокол организации о назначении руководителя (директор, генерального директора);

решение полномочных органов организаций- участников договора о его заключении (если такое необходимо в соответствии с уставом организации или действующем законодательством).

Для физического лица:

доверенность на право представлять физическое лицо (удостоверенная нотариально);

документ, удостоверяющий личность (паспорт или иной документ).

Право устанавливающие документы, которые предоставляют как физические, так и юридические лица:

карта реестра недвижимого имущества или карта реестра общей собственности;

выписка из технического паспорта (форма 1а) со сроком давности не более 6 месяцев или экспликацию;

инвентаризационный план, выданный БТИ;

доверенность на право заключении договора (если он подписан представителем участника договора);

подлинники договора в количестве, равному числу участников договора и один экземпляр для учреждения юстиции;

акт приема – передачи (в том же количестве, что и договоров аренды);

документ, подтверждающий право собственности на объект зарегистрировано (свидетельство о государственной регистрации права собственности).

Все документы предоставляются в двух экземплярах:

первый экземпляр – подлинный, второй экземпляр – копия нотариальная или заверенная органом, выдавшим данный документ. Подлинники возвращаются по окончании регистрации, в случае если они не нужны для архива государственному учреждению юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В случае если в договор аренды были внесены какие-нибудь изменения, и дополнительное соглашение к данному договору оформлены в той же форме, что и сам договор, т.е. письменной, то данное дополнительное соглашение необходимо также зарегистрировать в учреждении юстиции, в том же отделении, в котором, и зарегистрирован договор аренды нежилого помещения, в противном случае оно не будет иметь юридической силы.

Изменение и расторжение договора, также как и его заключение, подчиняются определенным правилам.

Порядок расторжения (изменения) договора аренды зависит от применяемого способа его изменения или прекращения.

Последствия изменения или прекращения договора аренды сформулированы в законодательстве в виде общих (ст. 453 ГК РФ) и специальных правил, которые зависят от обстоятельств, послуживших основанием для расторжения или изменения договора.

При прекращении или изменении договора по соглашению сторон должны применяться порядок заключения соответствующего договора, а также требования, предъявляемые к форме такого договора, поскольку суть правила о форме соглашения об изменении или прекращении договора заключается в том, что форма должна быть идентичной той, в которой заключался договор (ст. 452 ГК РФ).

В случае если стороны пришли к соглашению об изменении условий договора, то они заключают дополнительное соглашение, в котором указываются пункты, в которые вносятся изменения и конкретизируется, что именно меняется. Например, в случае если стороны пришли к соглашению об изменении арендной платы, то в договор вносится следующая запись: «п. ХХ договора аренды нежилого помещения, читать в следующей редакции: «Арендная плата за арендуемое помещение составляет ХХХ рублей в месяц».

Но есть ограничение, если стороны пришли к соглашению о сдаче в аренду другого помещения (хотя и аналогического арендуемому и на тех же условиях), то стороны должны заключить новый договор.

Если стороны по обоюдному согласию решили прекратить договор, в таком случае стороны заключают соглашение о расторжении, в котором оговариваются условия расторжения, а если вдруг у одной из сторон есть неиспользованные обязательства (возврат нежилого помещения, оставшаяся задолженность) то эти условия тоже должны быть закреплены в данном соглашении.

Соглашение о расторжении договора также как и соглашения об изменении его условий должно быть совершено в той форме, в которой совершен и сам договор (п. 1 ст. 452 ГК РФ). Это самая простая и не требующая судебного вмешательства ситуация.

В соответствии с п. 1 ст. 452 ГК РФ соглашение о расторжении или изменении договора аренды заключается в той же форме, что и договор. Так, если договор между юридическим лицом и гражданином заключается в письменной форме, то для изменения или расторжения этого договора также должна быть использована письменная форма. Изменение и расторжение договора могут быть письменно оформлены путем заключения соглашения, подписания протокола, отражающего основания изменения и расторжения договора, либо путем обмена письмами, телеграммами и т.д.[[72]](#footnote-72)

Однако в ГК РФ не содержится требования о государственной регистрации дополнительного соглашения к договору. Можно предположить, что если обязательства сторон считаются измененными с момента заключения соглашения о внесении изменений в договор, который должен определяться по правилам, установленным для заключения самого договора, то в соответствии с требованиями п. 3 ст. 433 и п. 1 ст. 425 ГК РФ договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным и вступает в силу с момента регистрации (если иное не установлено законом), и соглашение о внесении изменений считается вступившим в силу с момента государственной регистрации его как сделки. Следовательно, дополнительное соглашение к договору аренды, подлежащему государственной регистрации, также требует таковой.[[73]](#footnote-73)

Иной порядок изменения или расторжения договора установлен для тех случаев, когда договор изменяется или расторгается не по соглашению сторон, а по требованию одной из них. Если же требование опирается на одно из оснований, изложенных выше, то порядок изменения или расторжения следующий.

При расторжении (изменении) договора по требованию одной из сторон обязательным является предъявление иска в суд при условии соблюдения досудебного порядка урегулирования спора.

ГК РФ предусмотрена своеобразная досудебная процедура урегулирования конфликта между арендатором и арендодателем, когда имеются основания для досрочного расторжения договора по инициативе арендодателя. В обязательность арендодателя вменено предварительное письменное предупреждение арендатора о необходимости исполнения им соответствующего обязательства в разумный срок.

Данное положение означает, что к исковому заявлению арендодателя о расторжении договора аренды, подаваемому в Арбитражный суд, должны быть приложены документы, подтверждающие соблюдение им досудебного порядка урегулирования спора с ответчиком: копия письменного предупреждения арендатора и доказательства его направления или вручения арендатору (квитанция об отправке). В противном случае иск арендодателя будет возвращен.

Что касается арендатора, то отсутствие специального правила, которое обязывало бы его предварительно предупредить арендодателя о необходимости исполнения им обязательства, вовсе не означает, что он может сразу обратиться в суд с иском об изменении или расторжении договора аренды.

Обязательно при изменении или расторжении договора в судебном порядке по требованию одной из сторон – соблюдение специальной досудебной процедуры урегулирования спора непосредственно между сторонами договора.

Суть досудебного порядка состоит в следующем: заинтересованная сторона до обращения в суд обязана направить другой стороне предложение с изменениями или расторжением договора аренды. Другая сторона, которой направлено предложение, обязана в срок, указанный в предложении или в договоре, а при его отсутствии в тридцатидневный срок направить стороне, отправившей предложение: либо извещение о соглашении, либо извещение со своими вариантами изменения договора. В случае, если заинтересованная сторона в изменении или расторжении договора получила согласие, то стороны заключают соглашение, в порядке указанном выше. В случае, если сторона, направившая предложение об изменении, получила отказ другой стороны на предложение об изменении или расторжении договора, либо неполучение ответа на соответствующее предложение имеет право обратиться в суд с требованием расторгнуть или изменить договор в судебном порядке, который и разрешит возникший спор (п. 2 ст. 452 ГК РФ).

В случае получения заинтересованной стороной предложения с иными условиями, то она может согласиться с изменениями контрагента, тогда порядок внесения изменений будет такой же, что и в первом случае. Если сторона, сделавшая предложение об изменении договора, не согласилась со встречным предложением контрагента, она вправе обратиться в суд с требованием об изменении договора. В этой ситуации, условия, подлежащие изменению, будут определены решением суда.[[74]](#footnote-74)

Необходимо помнить, что нельзя изменить условия, которые уже исполнены, потому что нельзя изменить то, что уже не существует. Например, в договоре аренды нежилых помещений указано, что арендодатель до ХХХ даты проводит капитальный ремонт, арендодатель исполнил свои обязательства, а арендатор отправляет арендодателю предложение об изменении этого пункта и обязательства, которое уже исполнено возлагает на себя.

Нарушение досудебного порядка урегулирования споров об изменении или расторжении договора аренды, суд, получив исковое заявление арендатора об изменении или расторжении договора без необходимых доказательств обращения к другой стороне с соответствующим предложением в досудебном порядке, будет обязан возвратить исковое заявление без рассмотрения.

В ст. 453 ГК РФ установлены последствия изменения и расторжения договора.

В случае изменения договора соответствующим образом, меняется и содержание обязательства, основанного на данном договоре. При этом обязательство изменяется в той части, в какой был изменен лежащий в его основе. Например, стороны согласились на увеличение арендной платы, то арендатор оплачивает арендную плату в новом размере, в остальной части договора аренды нежилого помещения (например, сроки внесения арендной платы, условия об использование данного помещения и т. д.) сохраняются в прежнем виде, а стало быть, в прежнем виде сохраняется соответствующее этим условиям содержание обязательства аренды.

При расторжении договора аренды он прекращает свое действие и вместе с этим прекращается и основанное на нем обязательство. С этого момента стороны лишаются принадлежащих им в силу обязательств прав и освобождаются от лежащих на них обязанностей.

Если изменения и расторжения договора аренды произошло по взаимному соглашению сторон, то основанное на нем обязательство соответствующим образом изменяется или прекращается с момента заключения и государственной регистрации сторонами соглашения об изменении и расторжении договора аренды.

При изменении и расторжении договора в судебном порядке основанное на нем обязательство соответственно изменяется или прекращается с момента вступления в законную силу решения суда об изменении и расторжении договора.

Поскольку до изменения или расторжения договора последний мог быть в определенной части исполнен сторонами, возникает вопрос о судьбе того, что уже было исполнено до изменения или расторжения договора. По общему правилу, стороны не вправе требовать возращения того, что было исполнено ими по обязательству до изменения или расторжения договора. Так, если стороны по договору аренды нежилого помещения пришли к соглашению о том, что со следующего месяца величина месячной арендной платы снижается, то арендатор не вправе требовать от арендодателя возврата суммы, которая уменьшилась и была внесена до момента изменения договора аренды, хотя стороны могут установить иное условие.[[75]](#footnote-75)

В п. 5 ст. 453 ГК РФ установлено, что если договор был изменен или расторгнут вследствие существенного нарушения его условий одной из сторон, другая сторона вправе требовать возмещения убытков: согласно ст. 15 ГК РФ, причиненных изменением или расторжением договора, а потребовать же уплаты неустойки за допущенное ухудшение арендуемого нежилого помещения арендодатель вправе лишь тогда, когда уплата такой неустойки предусмотрена в заключенном договоре аренды.

Суд при расторжении договора может определить последствия расторжения договора, исходя из необходимости справедливого распределения между сторонами расходов, понесенных ими в связи с исполнением договора.

В случае, если арендодатель подал иск не только о расторжении договора аренды, но и выселении из арендуемого нежилого помещения, то арендатор обязан освободить нежилое помещение после вступления в силу решения суда. Если арендатор не освобождает арендуемое нежилое помещение, то арендодатель по истечению 30 дней после вступления решения суда в силу, может обратиться в Службу судебных приставов для исполнения данного решения суда.

Согласно ст. 30 Федерального закона от 02.10.07 г. № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве»[[76]](#footnote-76) выносит постановление о возбуждении исполнительного производства и предоставляет арендатору 5 дней для добровольного освобождения нежилого помещения. В случае не исполнения арендатором в 5-ти дневный срок таких требований, в соответствии со ст. ст. 68 , 112 Федерального закона «Об исполнительном производстве» Служба судебных приставов принудительно выселяет арендатора из нежилого помещения.

Выводы по главе. В процессе исследования выявлены две основные проблемы: нет единого мнения по поводу определения понятия «нежилое помещение», и какой договор аренды нежилого помещения нужно регистрировать.

Вторая проблема также касается государственной регистрации договоров: что должно быть зарегистрировано: договор аренды, как сделка, право аренды, или обременение прав арендодателя. Данная проблема до сих пор является темой для обсуждения.

Гражданским кодексом РФ не установлена государственная регистрация права аренды.

Между положениями ГК РФ и Федерального Закона о регистрации возникает несоответствие, что ведет к различному толкованию указанных выше норм и применению их на практике.

Чтобы устранить данные недоразумения, необходимо:

либо внести соответствующие изменения в ГК РФ;

либо привести в соответствии с ГК РФ Федеральный Закон о регистрации (в основном ст. 26 данного закона), установить обязанность государственной регистрации договора аренды.

Стоит использовать первый вариант и внести изменения:

- в п. 2 ст. 609 ГК РФ следующего содержания: «договор и право аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом».

- в п. 2 ст. 651 ГК РФ следующего содержания: «договор и право аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и договор считается заключенным с момента такой регистрации».

Если использовать второй вариант, то придется принять новый Федеральный Закон «О государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом».

Заключение

Целью настоящей дипломной работы являлось исследование особенностей содержания, порядка заключения, изменения и прекращения договора аренды недвижимости и его регулирования российским гражданским законодательством. Проведенное исследование позволяет сделать следующие выводы:

1. Договор аренды нежилого помещения занимает особое место среди других договоров аренды, он относится к аренде недвижимости, причём такого её вида как *нежилое помещение.*
2. Аренда является одним из наиболее распространенных способов владения и (или) пользования нежилыми помещениями.
3. Договор аренды нежилого помещения регулируется Гражданским кодексом РФ, федеральными законами, указами Президента РФ и различными подзаконными нормативными актами.
4. Нормативные акты, принятые органами власти и управления различных уровней содержат противоречия в правовом регулировании арендных отношений. Такое положение вещей создает трудности в применении арендного законодательства и нередко приводит к спорным ситуациям.
5. Сторонами в договоре аренды здания и сооружения являются арендодатель и арендатор. Закон не представляет специальных правил к ним, требуя лишь, чтобы стороны были с гражданской право- и дееспособностью. Для определения надлежащего арендодателя в договоре аренды нежилого помещения важно знать, к какой форме собственности относятся данные помещения: частной, федеральной, муниципальной (государственной субъектов РФ).
6. Арендные отношения возникают только после заключения договора с надлежащей стороной в письменной форме. Для договоров аренды нежилого помещения, заключенных на срок не менее года, требуется их регистрация в государственных органах.
7. К существенным признакам договора относятся: предмет, арендная плата и форма, требующая в некоторых случаях соблюдения специального порядка государственной регистрации договора.
8. Содержание договора аренды нежилого помещения нужно рассматривать шире, чем оно представлено в ГК РФ ст. ст. 650-664, учитывая обширную арбитражную практику. Например, указание в Обзоре арбитражной практики разрешения споров, связанных с арендой, характеристик передаваемого в аренду помещения, а также его технической документации. Несоответствие данных существенных условий в договоре аренды влечет его недействительность. Или же указание о размере арендной платы. При отсутствии согласованного сторонами в письменной форме условия о размере арендной платы договор аренды здания или сооружения (нежилого помещения) считается незаключенным.
9. До истечения действия данного договора стороны по соглашению могут менять его условия, а также расторгнуть договор досрочно. Это возможно и в судебном порядке при наличии оснований к таким требованиям.
10. К сожалению, сами арбитражные суды не всегда однозначно и правомерно выносят решения по конкретным делам, возникшим из арендных правоотношений.

Для решения проблем имеющих место в области аренды нежилого помещения можно предложить следующие рекомендации:

1. Необходимо в нормативном порядке определить понятие *«нежилое помещение»* и установить в законодательстве РФ, к чему относится нежилое помещение к зданиям, сооружениям или к обособленному недвижимому имуществу. Нежилое помещение следовало бы отнести к обособленному недвижимому имуществу и внести в п. 1 ст. 607 ГК РФ после слов «здание, сооружение» слова - нежилое помещение.
2. Назвать §4 «Аренда зданий и сооружений» главы 34 ГК РФ - «Аренда объектов нежилого фонда (зданий, сооружений, нежилых помещений)».
3. При государственной регистрации аренды нежилых помещений согласно Федерального закона от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», также возникает много противоречий, которые необходимо устранить:
* необходимо внести изменения в Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», чтобы более четко и однозначно урегулировать отношения по регистрации договоров аренды зданий и сооружений. В частности, необходимо изменить формулировку ст. 26 указанного закона, так как регистрации все же подлежит именно договор аренды, а не некое «право аренды» или в п. 2 ст. 609 ГК РФ следующего содержания: «договор и право аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом» и в п. 2 ст. 651 ГК РФ следующего содержания: «договор и право аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и договор считается заключенным с момента такой регистрации» или принять новый Федеральный Закон «О государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом»;
* абз. 3 п. 1 ст. 16 и абз. 2 п. 1 ст. 26 Федерального Закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» привести к одному основанию, кто должен подавать заявление о государственной регистрации аренды (арендатор или арендодатель, или совместно обе стороны);
* внести в п. 2 ст. 651 ГК РФ изменения и регистрировать договор аренды нежилых помещений, заключенный на любой срок, даже если он заключен на один месяц или одну неделю.
1. внести в ст. 614 ГК РФ пункт следующего содержания: в случае, если арендодатель выступает инициатором увеличения арендной платы более чем на 5%, то вместе с предложением об увеличении арендной платы, он обязан предоставить арендатору письменное обоснование такого увеличения.

Всё вышесказанное приводит нас к выводу, что договор аренды нежилого помещения имеет большое значение в регулировании договорных гражданско-правовых отношений. А значит, его изучение требует дальнейшего продолжения. Система правовых отношений в этой области не сформирована еще в полной мере, но насущность этой темы в настоящее время обуславливает интерес к ней.

Список используемых источников и литературы

* + - 1. Нормативные правовые акты
	1. Конституция Российской Федерации. – Новосибирск: Сиб. унив. изд-во, - 2001. – 48 с.

Гражданский кодекс РФ (ч.1): Федеральный закон РФ от 30 ноября 1994 № 51-ФЗ (в ред. от 06.12.2007 № 333-ФЗ) // Собрание законодательства Российской Федерации. - 1995. - № 32. - ст. 3301.

Гражданский кодекс РФ (ч.2): Федеральный закон РФ от 26 января 1996 № 14-ФЗ (в ред. от 06.12.2007 № 334-ФЗ) // Российская газета. - N 23. – 6 февраля 1996.

О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: Федеральный закон РФ от 21.07.1997 № 122-ФЗ (ред. от 23.11.2007) // Собрание законодательства Российской Федерации. - 1997. - № 30. – ст. 3594.

Об исполнительном производстве: Федеральный закон РФ от 2.10.2007 № 229-ФЗ (в ред. от 13.05.2008 N 66-ФЗ) // Российская газета. - № 223. – 6 октября 2007.

* 1. О мерах по обеспечению поступления в федеральный бюджет доходов от использования федерального имущества: Постановление Правительства РФ от 30.06.1998 № 685 // Собрание законодательства РФ.- 1998. - № 27. – ст. 4536.
	2. Об утверждении Правил ведения единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним: Постановление Правительства РФ от 18.02.1998 № 219 (ред. от 12.11.2004) // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1998. - № 8. - ст. 963.
	3. Об утверждении Инструкции о порядке государственной регистрации договоров аренды, безвозмездного пользования, концессии участков лесного фонда (леса) и прав на участки лесного фонда (леса): Приказ Минюста РФ от 23.01.2002 № 18 (ред. от 24.12.2004) // Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. 2005. № 3.
	4. Положение о проведении торгов на право заключения договора аренды объектов недвижимости, находящихся в федеральной собственности: Распоряжение Мингосимущества РФ от 28.07.1998 г. № 774-р // Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. 1998. №20.
	5. Обзор практики разрешения споров, связанных с защитой прав собственности и других вещных прав: Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 28.04.1997 № 13 // Вестник ВАС РФ. №7. 1997.
	6. Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним": Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 16.02.2001 N 59// Вестник ВАС РФ. № 4. 2001.
	7. Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой: Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 11.01.2002 г. № 66 // Вестник ВАС № 3. 2002.
	8. О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений: Письмо Президиума ВАС РФ № 53 от 01.06.00 // Вестник ВАС РФ №7. 2000.
	9. Положение об аренде муниципального имущества: Распоряжение Администрации города Тюмени от 23 января 2004 г. № 370 // Тюменские известия. - № 11. – 2 февраля 2004.

Специальная литература

* 1. Абрамова Е. Н., Аверченко Н. Н., Байгушева Ю. В. Гражданское право. В 3 т. Т.1. – М.: Велби, 2008. – 1008 с.
	2. Авеков В.В., Баранов Т.В., Райзберг Б.А. Аренда объектов государственной и муниципальной собственности. - М., 2001. – 164 с.
	3. Александров А.Д. Новый Земельный кодекс Российской Федерации об аренде, купле-продаже и мене земельных участков // Юридический мир. - 2002. – С. 61 -65.
	4. Афонина А. В. Жилищное право. – М.: Дашков и К, 2008. – 376 с.
	5. Беленков В.А. Гражданское право: Конспект лекций: Ч. 2. – М.: А-Приор, 2008. – 160 с.
	6. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право: Книга вторая. – М.: Издательство «Статут», 2002. – 848 с.
	7. Валявина Е. Ю., Елисеев И. В., Кротов М. В. Гражданское право. – М.: Проспект, 2008. – 848 с.
	8. Витрянский В.В. Договор аренды и его виды: прокат, фрахтование на время, аренда зданий, сооружений и предприятий, лизинг (изд. 3-е, стереотип.). - М: Статус, 2006. – 146 с.
	9. Витрянский В. Договор аренды // Закон.2000. № 11. С. 14-15.
	10. Гатин А. М. Гражданское право. – М.: Дашков и К, 2008. - 384 с.
	11. Глинкин А.А. К вопросу об аренде недвижимости //Бухгалтерский учет. № 1. январь. 2000. С. 15 – 24.
	12. Гражданское право в 2 томах. Том 1: Учебник/ отв. ред. А.П. Сергеев, Ю.К. Толстой. – М.: Проспект, 2000. - 176 с.

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.

Егоров Н.Д. Гражданское право. Ч.2. – М.: Юрист, 2000. – 81 с.

Завидов Б.Д. Договор аренды нежилых помещений: правовое регулирование. – М.: Дашков и К, 2006. – 180 с.

Калачева С.А. Арендные сделки. - М., 1998. – 96 с.

Козырь О. Аренда недвижимого имущества // Закон. - 2000. - № 11. – С. 65 -73.

Козырь О. Понятие недвижимого имущества в российском гражданском праве. Сделки с недвижимостью // Закон. - 1999. - № 4. – С. 56 – 64.

Комментарий к ГК РФ, части второй (постатейный)/Отв. ред. О.Н. Садиков. - М.: Инфра-М, 2007. – 987 с.

Коршунов Н. М., Харитонова Ю. С., Горелик А. П. Гражданское право. – М.: Эксмо, 2008. – 448 с.

Крашениников П. В. Комментарии к Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». – М.: Статут, 2007. – 427 с.

Кузьмина И.Д., Луконина В.И. Правовой режим самовольной постройки // ВВАС РФ. 2001. № 11. – С. 124 – 135.

Кузьмина А. К., Самохина О. Н., Шабалин В. Г., Шамонова Е. А. Сделки с недвижимостью. – М.: Омега-Л, 2008. – 736 с.

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. 84 – 95.

Лапач В.А. Имущественные комплексы предприятий как объекты прав: понятие и проблемы // Юридический вестник РГЭА. - 1999. - № 3. – С. 23 – 41.

Лукаш Ю. А. Договора. Общие правила, особенности и способы обеспечения. – М.: ДиС, 2008. – 288 с.

Оглоблина О. М., Тихомиров М. Ю. Документы для оформления сделок с недвижимым имуществом. – М.: Издательство: Тихомиров М.Ю., 2008. – 158 с.

Платонов Д.И. Гражданское право. Ч.2: Обязательственное право: конспект лекций в схемах. – М.: А-Приор, 2007. – 160 с.

* 1. Скворцов О.Ю. Договор аренды недвижимости // Арбитражные споры №1 (5) 1999. - С.127 – 134.

Смирнов В. В., Лукина З. П. Аренда недвижимости (зданий, сооружений, нежилых помещений) - М.: Ось-89, 1998. – 220 с.

Смирнов В. В. Сборник договоров. – М.: Велби Проспект, 2008. – 784 с.

Смоленский М. Б. Гражданское право. Ч. 2. – М.: МарТ, 2007. – 208 с.

Судебная практика по спорам, вытекающим из договоров аренды зданий, сооружений, нежилых помещений. 1996-2006. – М.: Статут, 2007. – 412 с.

Тихомиров М. Ю., Тихомирова Л. В. Жилищное право. – М.: Издательство: Тихомиров М.Ю., 2008. – 445 с.

Щекунова М.И. О практике разрешения споров, связанных с применением законодательства об аренде // Вестник ВАС РФ. 2001. № 10. – С. 70 -74.

Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права (по изданию 1907 г.). М., 1995. – 556 с.

1. Интернет – ресурсы
	1. Аренда нежилых помещений [Электронный ресурс] / Режим доступа: http://www.dom-i-zakon.ru
	2. Договор аренды нежилых помещений [Электронный ресурс] / Режим доступа: http://www.dom-i-zakon.ru
	3. Заключение и регистрация договора аренды нежилых помещений [Электронный ресурс] / Режим доступа: http://www.dom-i-zakon.ru
	4. Особенности договора аренды нежилого помещения [Электронный ресурс] / Режим доступа: http://www.dom-i-zakon.ru
	5. Расторжение договора аренды нежилого помещения [Электронный ресурс] / Режим доступа: http://www.dom-i-zakon.ru
1. Конституция Российской Федерации. – Новосибирск: Сиб. унив. изд-во, - 2001. [↑](#footnote-ref-1)
2. Авеков В.В., Баранов Т.В., Райзберг Б.А. Аренда объектов государственной и муниципальной собственности. М., 2001. С. 41. [↑](#footnote-ref-2)
3. 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-3)
4. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права (по изданию 1907 г.). М., 1995. С. 98 [↑](#footnote-ref-4)
5. Гражданский кодекс РФ (ч.1): Федеральный закон РФ от 30 ноября 1994 № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 1994. № 32. – ст. 3301. [↑](#footnote-ref-5)
6. Лапач В.А. Имущественные комплексы предприятий как объекты прав: понятие и проблемы / / Юридический вестник РГЭА. 1999. № 3. С. 34. [↑](#footnote-ref-6)
7. Беленков В.А. Гражданское право: Конспект лекций: Ч. 2. – М.: А-Приор, 2008. – С. 110. [↑](#footnote-ref-7)
8. Козырь О. Понятие недвижимого имущества в российском гражданском праве. Сделки с недвижимостью // Закон. 1999. № 4. С. 59. [↑](#footnote-ref-8)
9. 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. 13. [↑](#footnote-ref-9)
10. Витрянский В. Договор аренды // Закон. 2000. № 11. С. 14-15. [↑](#footnote-ref-10)
11. Козырь О. Аренда недвижимого имущества // Закон. 2000. № 11. С. 65. [↑](#footnote-ref-11)
12. Смоленский М. Б., Смоленксий М. Б. Гражданское право. Ч. 2. – М.: МарТ, 2007. – С. 132. [↑](#footnote-ref-12)
13. Гражданское право в 2 томах. Том 1: Учебник/ отв. ред. А.П. Сергеев, Ю.К. Толстой. – М., 1998. С. 337. [↑](#footnote-ref-13)
14. Статья 432 ГК РФ признает условие о предмете существенным для любого договора, относя определение иных существенных условий к законам или другим правовым актам, регулирующим конкретные виды договорных обязательств. [↑](#footnote-ref-14)
15. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право: Книга вторая. – М.: Издательство «Статут», 2002. – С. 44. [↑](#footnote-ref-15)
16. Комментарий к ГК РФ, части второй (постатейный)/Отв. ред. О.Н. Садиков. - М., 2007. С.187. [↑](#footnote-ref-16)
17. Конституция Российской Федерации. – Новосибирск: Сиб. унив. изд-во, 2001. [↑](#footnote-ref-17)
18. Смоленский М. Б.Гражданское право. Ч. 2. – М.: МарТ, 2007. – С. 141. [↑](#footnote-ref-18)
19. Александров А.Д. Новый Земельный кодекс Российской Федерации об аренде, купле-продаже и мене земельных участков // Юридический мир. 2002. С. 61. [↑](#footnote-ref-19)
20. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: Федеральный закон РФ от 21.07.1997 № 122-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 1997. № 30. – ст. 3594. [↑](#footnote-ref-20)
21. Об утверждении Правил ведения единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним: Постановление Правительства РФ от 18.02.1998 № 219 // СЗ РФ от 23.02.1998, № 8, ст. 963, СЗ РФ от 22.11.2004, № 47, ст. 4652. [↑](#footnote-ref-21)
22. Об утверждении Инструкции о порядке государственной регистрации договоров аренды, безвозмездного пользования, концессии участков лесного фонда (леса) и прав на участки лесного фонда (леса): Приказ Минюста РФ от 23.01.2002 № 18 // Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. 2002. № 3. [↑](#footnote-ref-22)
23. Козырь О.М. Аренда недвижимого имущества // Закон. – 2000. - № 11. – С. 67. [↑](#footnote-ref-23)
24. "Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним": Информационное письмо Президиума ВАС РФ

 от 16.02.2001 N 59// ВВАС РФ. 2001. № 4 [↑](#footnote-ref-24)
25. Особенности договора аренды нежилого помещения [Электронный ресурс] / Режим доступа: http://www.dom-i-zakon.ru [↑](#footnote-ref-25)
26. Щекунова М.И. О практике разрешения споров, связанных с применением законодательства об аренде //ВВАС РФ. 2001. № 10. С. 72. [↑](#footnote-ref-26)
27. Александров А.Д. Новый Земельный кодекс Российской Федерации об аренде, купле-продаже и мене земельных участков // Юридический мир. 2002. С. 63. [↑](#footnote-ref-27)
28. Аренда нежилых помещений [Электронный ресурс] / Режим доступа: http://www.dom-i-zakon.ru [↑](#footnote-ref-28)
29. Аренда нежилых помещений [Электронный ресурс] / Режим доступа: http://www.dom-i-zakon.ru [↑](#footnote-ref-29)
30. Витрянский В.В. Договор аренды и его виды: прокат, фрахтование на время, аренда зданий, сооружений и предприятий, лизинг (изд. 3-е, стереотип.). - М: Статус, 2006. С. 83. [↑](#footnote-ref-30)
31. Коршунов Н. М., Харитонова Ю. С., Горелик А. П. Гражданское право. – М.: Эксмо, 2008. – С. 48. [↑](#footnote-ref-31)
32. Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой: Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 11.01.2002 г. № 66 // ВВАС РФ. № 3. 2002. [↑](#footnote-ref-32)
33. Положение об аренде муниципального имущества: Распоряжение Администрации города Тюмени от 23 января 2004 г. № 370 // Тюменские известия. - № 11. – 2 февраля 2004. [↑](#footnote-ref-33)
34. Гатин А. М. Гражданское право. – М.: Дашков и К, 2008. – С. 34. [↑](#footnote-ref-34)
35. Гатин А. М. Гражданское право. – М.: Дашков и К, 2008. – С. 41. [↑](#footnote-ref-35)
36. Договор аренды нежилых помещений [Электронный ресурс] / Режим доступа: http://www.dom-i-zakon.ru [↑](#footnote-ref-36)
37. Валявина Е. Ю., Елисеев И. В., Кротов М. В. Гражданское право. – М.: Проспект, 2008. – С. 88. [↑](#footnote-ref-37)
38. Валявина Е. Ю., Елисеев И. В., Кротов М. В. Гражданское право. – М.: Проспект, 2008. – С. 94. [↑](#footnote-ref-38)
39. Смоленский М. Б. Гражданское право. Ч. 2. – М.: МарТ, 2007. – С. 20. [↑](#footnote-ref-39)
40. Кузьмина А. К., Самохина О. Н., Шабалин В. Г., Шамонова Е. А. Сделки с недвижимостью. – М.: Омега-Л, 2008. – С. 36. [↑](#footnote-ref-40)
41. Особенности договора аренды нежилого помещения [Электронный ресурс] / Режим доступа: http://www.dom-i-zakon.ru [↑](#footnote-ref-41)
42. Коршунов Н. М., Харитонова Ю. С., Горелик А. П. Гражданское право. – М.: Эксмо, 2008. – С. 102. [↑](#footnote-ref-42)
43. Там же. С. 105.

 [↑](#footnote-ref-43)
44. Гатин А. М. Гражданское право. – М.: Дашков и К, 2008. – С. 111. [↑](#footnote-ref-44)
45. Гатин А. М. Гражданское право. – М.: Дашков и К, 2008. – С. 124. [↑](#footnote-ref-45)
46. Валявина Е. Ю., Елисеев И. В., Кротов М. В. Гражданское право. – М.: Проспект, 2008. – С. 231. [↑](#footnote-ref-46)
47. Там же. С. 237. [↑](#footnote-ref-47)
48. Кузьмина А. К., Самохина О. Н., Шабалин В. Г., Шамонова Е. А. Сделки с недвижимостью. – М.: Омега-Л, 2008. – С. 452. [↑](#footnote-ref-48)
49. Там же. С. 455. [↑](#footnote-ref-49)
50. Там же. С. 457. [↑](#footnote-ref-50)
51. Там же. С. 461. [↑](#footnote-ref-51)
52. Смоленский М. Б. Гражданское право. Ч. 2. – М.: МарТ, 2007. – С. 28. [↑](#footnote-ref-52)
53. Смоленский М. Б. Гражданское право. Ч. 2. – М.: МарТ, 2007. – С. 35. [↑](#footnote-ref-53)
54. Там же. С. 37. [↑](#footnote-ref-54)
55. «Обзор практики разрешения споров, связанных с защитой прав собственности и других вещных прав»: Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 28.04.1997 г. № 13 //Вестник ВАС РФ. №7. 1997. - С.100. [↑](#footnote-ref-55)
56. Калачева С.А. Арендные сделки. - М., 1996. - С.69. [↑](#footnote-ref-56)
57. Смирнов В. В., Лукина З. П. Аренда недвижимости (зданий, сооружений, нежилых помещений) - М.: Ось-89, 1998. - С.45. [↑](#footnote-ref-57)
58. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право: Общие положения. – М.: Статус, 1998. - С.280. [↑](#footnote-ref-58)
59. Положение о проведении торгов на право заключения договора аренды объектов недвижимости, находящихся в федеральной собственности: Распоряжение Мингосимущества РФ от 28.07.1998 г. № 774-р //Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. 1998. №20. [↑](#footnote-ref-59)
60. О мерах по обеспечению поступления в федеральный бюджет доходов от использования федерального имущества: Постановление Правительства РФ от 30 июня 1998 г. № 685 // Собрание законодательства РФ. 1998. № 27. - С.3200. [↑](#footnote-ref-60)
61. Положение об аренде муниципального имущества: Распоряжение Администрации города Тюмени от 23 января 2004 г. № 370 // тюменские известия. - № 11. – 2 февраля 2004.

 [↑](#footnote-ref-61)
62. Валявина Е. Ю., Елисеев И. В., Кротов М. В. Гражданское право. – М.: Проспект, 2008. – С. 240. [↑](#footnote-ref-62)
63. Об утверждении Правил ведения единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним: Постановление Правительства РФ от 18.02.1998 № 219 // СЗ РФ от 23.02.1998, № 8, ст. 963. [↑](#footnote-ref-63)
64. Крашениников П. В. Комментарии к Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». – М.: Статут, 2007. – С. 23. [↑](#footnote-ref-64)
65. Глинкин А.А. К вопросу об аренде недвижимости //Бухгалтерский учет. № 1. январь. 2000. С. 17. [↑](#footnote-ref-65)
66. Витрянский В.В. Договор аренды и его виды: прокат, фрахтование на время, аренда зданий, сооружений и предприятий, лизинг (изд. 3-е, стереотипное). – М.: Статус 2006. - С.191. [↑](#footnote-ref-66)
67. Скворцов О.Ю. Договор аренды недвижимости // Арбитражные споры №1 (5) 1999. - С.130. [↑](#footnote-ref-67)
68. О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений: Информационное письмо Президиума ВАС РФ № 53 от 01.06.00 // Вестник ВАС РФ №7. 2000. [↑](#footnote-ref-68)
69. Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой: Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 11.01.2002 г. № 66 // Вестник ВАС № 3. 2002. [↑](#footnote-ref-69)
70. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: Федеральный закон РФ от 21.07.1997 № 122-ФЗ (ред. от 23.11.2007) // Собрание законодательства РФ. – 1997. № 30. – ст. 3594. [↑](#footnote-ref-70)
71. Оглоблина О. М., Тихомиров М. Ю. Документы для оформления сделок с недвижимым имуществом. – М.: Издательство: Тихомиров М.Ю., 2008. – С. 58. [↑](#footnote-ref-71)
72. Завидов Б.Д. Договор аренды нежилых помещений: правовое регулирование. – М.: Дашков и К, 2006. – С. 28. [↑](#footnote-ref-72)
73. Заключение и регистрация договора аренды нежилых помещений [Электронный ресурс] / Режим доступа: http://www.dom-i-zakon.ru [↑](#footnote-ref-73)
74. Расторжение договора аренды нежилого помещения [Электронный ресурс] / Режим доступа: http://www.dom-i-zakon.ru [↑](#footnote-ref-74)
75. Завидов Б.Д. Договор аренды нежилых помещений: правовое регулирование. – М.: Дашков и К, 2006. – С. 36. [↑](#footnote-ref-75)
76. Об исполнительном производстве: Федеральный закон РФ от 2.10.2007 № 229-ФЗ // Российская газета. - № 223. – 6 октября 2007. [↑](#footnote-ref-76)