**Дипломная работа**

**Тема: Договор аренды нежилых помещений**

**СОДЕРЖАНИЕ**

ВВЕДЕНИЕ

ГЛАВА 1 ПРАВОВАЯ ПРИРОДА ДОГОВОРА АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИИ

1.1 Здания, сооружения и нежилые помещения как объекты недвижимости и аренды

1.2 Понятие договора аренды нежилого помещения

1.3 Существенные и иные условия договора аренды нежилого помещения

ГЛАВА 2 ПРОБЛЕМЫ ДОГОВОРА АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ КАК ВИД ДОГОВОРА АРЕНДЫ ЗДАНИЙ, СООРУЖЕНИЙ

2.1 Заключение, форма и проблемы государственной регистрации договора аренды нежилых помещений

2.2 Исполнение договора аренды нежилого помещения

2.3 Применение общих норм об аренде и норм об аренде зданий и сооружений к аренде нежилых помещении

2.4 Ответственность по договору аренды нежилых помещений

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

# ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы исследования. С давних времен такое распоряжение имуществом, как сдача его в аренду, представляло определенный интерес, поскольку служило способом извлечения выгоды из этого имущества[[1]](#footnote-1).

Аренда как временное пользование чужим имуществом активно применяется в различных сферах экономики. С точки зрения арендодателя, аренда - один из самых простых и эффективных способов получения дохода. Не обладал достаточными денежными средствами для приобретения имущества в собственность, арендатор имеет возможность пользоваться чужим имуществом, при этом не несет риска случайной гибели или порчи этого имущества, а, как титульный владелец, обладает абсолютной защитой своих прав - Плоды, продукция, доходы, полученные арендатором в результате пользования арендованным имуществом, являются его собственностью.

Существенными особенностями обладают отдельные разновидности аренды. Так, под влиянием специфики объекта явно выделяется аренда недвижимости.

В условиях реформирования экономики России договор аренды недвижимости, а в частности зданий, сооружений, а также нежилых помещений получил широкое распространение.

В настоящее время договор аренды нежилых помещений занимает одно из основных мест в предпринимательской деятельности, осуществление которой немыслимо без соответствующих помещений, где располагались бы офис фирмы, оборудование, оргтехника, помещения для работы персонала и т.д. Но вовлечение в оборот нежилых помещений вызывает определенные трудности.

Так, здания и сооружения обладают значительной спецификой, что не могло не отразиться на отдельном правовом регулировании отношений, предметом которых они являются.

Одна из ключевых проблем в том, что Гражданский кодекс РФ (далее - ГК РФ) не регулирует правовой статус нежилых помещений как самостоятельных, объектов гражданских прав. Нет единства мнений среди ученых по вопросу соответствия нежилых помещений, а тем более их частей, перечисленным в ГК РФ признакам недвижимости.

Помимо общего указания на то, что жилое помещение может быть в установленном порядке переведено в разряд нежилых (п.3 ст.288), ни в ст. 130 ГК РФ, где дается определение недвижимости, ни в главах, посвященных конкретным договорам, нежилое помещение как объект недвижимости не упоминается.

Правовые проблемы аренды нежилых помещений в научной литературе исследованы недостаточно полно, хотя практически каждое условие данного договора заслуживает особого внимания.

Целый ряд рекомендаций по совершенствованию правового регулирования отношений в этой сфере и многие сформулированные в юридической литературе теоретические положения обладают высокой научной ценностью и имеют практическую значимость. Между тем, всестороннее и глубокое исследование проблем сущности нежилых помещений, решение важной проблемы определения понятийного аппарата в этой сфере, правового статуса субъектов исследуемых, отношений, формы, государственной регистрации, особенностей договора аренды нежилых помещений. Следует признать, что законодательство в сфере аренды недвижимости остается несовершенным, разъяснения высших судебных инстанций не дают исчерпывающих ответов на практические вопросы. Следовательно, тема, связанная с договором аренды нежилых помещений, весьма актуальна как с теоретической, так практической точки зрения.

Исходя из вышеизложенного, можно сделать вывод, что российское законодательство об аренде недвижимого имущества нуждается в совершенствовании для того, чтобы оно создавало правовую основу и содействовало нормальным арендным отношениям с участием такого объекта как нежилые помещения.

Степень научной разработанности. Некоторым поставленным в работе вопросам посвящено достаточно много статей в периодической печати, имеются проблемы, широко исследуемые в отечественной научной литературе, например, порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, природа арендных прав или феномен нежилых помещении как объектов аренды или недвижимости. Теоретической основой исследования послужили труды таких представителей отечественной правовой мысли, как М.Ф. Владимирский-Буданов, О.С Иоффе, Л.А. Лулц, Д.И. Мейер, H.O. Нерсесон, Л.И. Петражицкий, И. А. Покровский, Г.Ф. Шершеневич.

Проанализированы работы советского и современного периодов: М.М Агаркова, Т.Е. Абовой, В.В. Безбаха, М.И. Брагинского, В.В. Витрянского, В.Л. Грибанова, Б.М. Гонгзло, Н.И. Клейн. О.М. Козырь, О.А. Красавчикова, А. Маковской, С.Ф. Савкина, О.Н. Садикова, А.Л. Сергеева, Е.А. Суханова, В.А. Рясенцева, B.C. Толстого, В.А. Хохлова, Г.С. Шапкиной, К. Ярошенко и других.

Целью работы является исследование комплекса основных правовых проблем, связанных с природой договора аренды и его практическим применением.

Задачи работы:

- выявить особенности нежилых помещений как объектов недвижимости;

- определить основные особенности договора аренды нежилого помещения, обусловленные спецификой его предмета;

* проанализировать субъектный состав участников отношений, вытекающих из договора аренды нежилых помещений;
* установить существенные условия договора аренды нежилых помещении;
* установить сферу применения общих норм об аренде и аренде зданий и сооружений относительно аренды нежилых помещений;

- выявить особенности, порядка заключения, оформлении и государственной регистрации договора аренды нежилых помещений;

- охарактеризовать комплекс прав и обязанностей сторон в договоре

- сформулировать предложения по совершенствованию действующего законодательства.

Объектом исследования являютяся общественные отношения, возникающие по поводу договора аренды недвижимости и урегулированные гражданским правом.

Предмет исследования - нормы отечественного, определяющие правовое регулирование договора аренды зданий, сооружений и нежилых помещений, а также правоприменительная деятельность по реализации этих норм.

Методы исследования. Методологическую основу исследования составили общенаучные диалектические методы познания (материалистическая диалектика), включающие принципы объективности, системности, историзма, индукции, дедукции и др. Наряду с общенаучными методами познания применялись частнонаучные методы: формально-юридический, описательный, лингвистический, формально-логический, исторический, системно-правовой, сравнительно-правовой и другие. Общая логика исследования построена на целостном понимании аренды как правового и экономического явления, служащего инструментом регулирования хозяйственных связей субъектов имущественного оборота.

Структура работы. Дипломная работа состоит из введения, двух глав, заключения и библиографического списка.

# ГЛАВА 1 ПРАВОВАЯ ПРИРОДА ДОГОВОРА АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИИ

# 1.1 Здания, сооружения и нежилые помещения как объекты недвижимости и аренды

Гражданский кодекс РФ (п.1 ст. 130) здания и сооружения однозначно относит к недвижимым вещам. Эти объекты недвижимы как по своей природе, так и по назначению обладают признаками фундаментальности, прочности относительной долговечности, непотребляемости, отличаются индивидуальностью.

«Традиционно в российской цивилистике здания и строения обозначались термином «строение». При этом под строением донималась и понимается постройка, прочно юридически связанная с земельным участком»[[2]](#footnote-2). Элементы единства здания и строения позволяют поставить вопрос об их объединении под единым термином. Например, с использованием слова «постройка»[[3]](#footnote-3). Как объединяющее данные объекты Гражданский кодекс РСФСР 1964 г. использовал слово «строение» (ст.ст. 174,247,567).

Действующее законодательство по-прежнему не содержит легального определения здания и сооружения.

Словарь русского языка обозначает здание как «архитектурное сооружение, постройка, дом», а под сооружением понимает всякую значительную постройку (различного вида и назначения)[[4]](#footnote-4).

В соответствии с Общероссийским классификатором основных фондов (ОК 013-94 здание определяется как архитектурно-строительный объект, назначением которого является создание условий (защита от атмосферных воздействий и пр.) для труда, социально-культурного обслуживания населения, хранения материальных ценностей, имеющий крышу и стены.

В литературе под зданиями обычно понимают тате объекты недвижимости, которые «отличаются своей неподвижностью, фундаментальной привязкой к конкретному земельному участку, на котором они возведены, конструктивно рассчитаны на длительный срок эксплуатации,,.»[[5]](#footnote-5); «под зданием (сооружением) следует понимать любой искусственно возведенный на земельном участке или под ним самостоятельный объект, который фундаментально связан с земельным участком, используется (может быть использован) по целевому назначению и перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно»[[6]](#footnote-6). Таким образом, обычное определение здания включает в себя признаки: а) искусственности возведения, 6) неразрывной связью с тем земельным участком, па котором расположена, в) такой фундаментальной связью с землей, при которой перемещение данного объекта невозможно без нанесения существенного ущерба его использованию по назначению г) завершенностью с точки зрения использования по назначению. Есть попытки выделить и такой признак как «самостоятельность», объект должен быть отдельно стоящим, что отличает здания, например, от нежилых помещений[[7]](#footnote-7).

Обычно к зданиям относят строения капитального типа, где люди находятся достаточно длительное время. В общепринятом смысле различие состоит также в том, что здания предназначены для постоянного нахождения в них людей, для проживания или осуществления какой-либо деятельности, тогда как сооружения служат чисто техническим целям; люди находятся в них временно в течение не очень большого периода времени[[8]](#footnote-8).

Ныне действующее законодательство не проводит юридического разграничения между зданиями и сооружениями, но, как считает А.В. Ерш в этом нет необходимости: «В юридической литературе неоднократно делались попытки дать юридическое определение зданию, сооружению и их различиям. Это вряд ли необходимо, поскольку данные понятия не относятся к числу правовых». Более того, в толковом словаре русского языка понятие «сооружение» является родовым по отношению к понятию «здание»[[9]](#footnote-9). Автор указывает, что правильнее употреблять сочетание «здания и иные сооружения», как этот предложено в научной литературе[[10]](#footnote-10).

П.Г. Буга определяет сооружение как строение, предназначенное для выполнения сугубо технических задач (мост, туннель, станция метро и т.д.)[[11]](#footnote-11). К сооружениям также относят гидроэлектростанции, порты, оранжереи, трансформаторы и другие инженерные строения.

Общероссийский классификатор основных фондов также выделяет сооружения, определяя их как инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства путем выполнения тех или иных технических функций, не связанных с изменением предмета труда» или для осуществления различных непроизводственных функций. Такие объекты могут включать в себя отдельные элементы (например, мост включает пролетное строение, опоры, мостовое полотно)[[12]](#footnote-12).

Различая правовой режим зданий и сооружений в юридической литературе нет единого мнения относительно следующего, С.П. Гришаев говорит о зданиях и сооружениях, что «располагаться они могут как на земле, так и под землей»[[13]](#footnote-13). Причем тут же приводит определение здания согласно Строительным нормам и правилам СНиП 10-01-1994, но которым, как указывалось выше, оно представляет собой «...наземное строительное сооружение...»[[14]](#footnote-14).

Кроме того, не все сооружения имеют «тесную связь с землей». Ряд сооружений, традиционно признаваемых недвижимым имуществом, скорее всего, недвижимостью не являются, Например, паропроводы, газопроводы и другие трубопроводы, лишь опираются на стойки и прочие подобные устройства, углубленные в землю, а случае их переноса сам трубопровод совершенно не пострадает, либо ущерб стоимость разборки и новой сборки соединений, сварки) по отношению к стоимости самой трубы будет незначителен. В этом смысле больше ос копаний признавать объектами недвижимости оборудование, смонтированное б жесткой связи с бетонным полом производственного помещения, окружающей аппаратурой, технологическими узлами, коммуникациями, и которое, действительно, невозможно перемещать без радикальных и внушительных по размерам последствий, Можно предположить, если бы дореволюционные цивилисты могли наблюдать в свое время подобные сочетания производственных агрегатов (явно отсутствовавшие в тот период), то их позиция о необходимости выяснять признак тесной связи объекта недвижимости именно с землей была бы поколеблена.

Весьма интересен и сложен вопрос о том, каков режим недвижимых вещей (в частности, зданий и сооружений) относительно протяженных объектов, выполняющих коммуникативные функции[[15]](#footnote-15) (например, линий электропередач).

В целом вопрос о различных частях объекта недвижимости, их самостоятельности и применимым к ним нормам, довольно сложен.

Реформирование рыночных отношений в России вызвало определенный интерес участников гражданского оборота к таким объектам недвижимости как нежилые помещения.

Значение нежилых помещений существенно возросло с введением прямого запрета на расположение промышленных производств в жилых домах и установлением специального порядка перевода жилых помещений в нежилые для размещения собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций (п. 3 ст.288 ГК РФ). Одновременно с этим выяснилось, что нормативная база объективно не готова к тому, чтобы четко урегулировать даже наиболее принципиальные положения о нежилых помещениях[[16]](#footnote-16).

ГК РФ помимо общего указания на то, что жилое помещение может быть в установленном порядке переведено в разряд нежилых (п. 3 ст.288), ни в ст. 130, где дается определение недвижимости, ни в главах, посвященных конкретным договорам, нежилое помещение как объект недвижимости не упоминает.

При рассмотрении дел, связанных с отчуждением такого рода объектов, как в процессе приватизации, так и на «вторичном» рынке недвижимости, суды, включая Конституционный Суд РФ и Высший Арбитражный Суд РФ, не ставили под сомнение саму возможность признания нежилого помещения самостоятельным объектом права. Такой подход полностью отвечал реальному положению дел на рынке недвижимости, где сделки по продаже нежилых помещений по своей частоте многократно превосходили и превосходят, например, договоры купли-продажи нежилых зданий в общую долевую собственность покупателей[[17]](#footnote-17).

ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 г. использует слова «нежилое помещение» в очень широком смысле и прямо называет в числе самостоятельных объектов недвижимости.

Сам факт упоминания в Законе о регистрации, принятом после вступления в силу ГК РФ, о нежилом помещении как самостоятельном объекте трудно переоценить. Однако в ГК РФ нет норм, детально регламентирующих правовой режим нежилых помещений. В юридической литературе также до настоящего времени не сложилось единого мнения по поводу нежилых помещений.

Одна из проблем возникает, из-за недостаточно полного и четкого определения понятийного аппарата в этой сфере.

Толковый словарь русского языка помещение определяет как внутренность здания[[18]](#footnote-18). По мнению одних авторов нежилые помещения уже объединены под общим значением «здание»[[19]](#footnote-19). Другие под помещениями понимают составные части здания или сооружения, предназначенные для длительного нахождения в них людей[[20]](#footnote-20).

Если рассматривать нежилое помещение как «целое строение, так и его часть», то и здесь такой подход признается небезупречным, ведь как отмечают авторы «правильное определение невозможно без установления точного соотношения между целым и частью»[[21]](#footnote-21).

Е.Е. Дорогавцева занимает по этому вопросу жесткую позицию: нежилое помещение, с ее точки зрения, всегда часть либо здания, либо сооружения; причем, это помещение всегда изолированное[[22]](#footnote-22).

Правоведы, сужая семантическую базу, усматривают в данном словосочетании только внутренние части здания, поскольку, по их мнению, помещение не может иметь таких непременных признаков объекта недвижимости, как «привязка к определенному земельному участку», «законченность с возможностью использовать по назначению», также помещение не может быть признано «отдельно стоящим»[[23]](#footnote-23).

Из приведенных определений можно сделать вывод, что понятия «здание» и «помещение» не равнозначны; здание и помещение относятся друг к другу как форма и содержание. В рамках одного здания можно изменять помещения, перестраивать их, создавая тем самым совершенно иные объекты, но здание (как форма) останется неизменным[[24]](#footnote-24).

Так, в настоящего времени, особенности правового регулирования отношений по поводу нежилых помещений остаются до конца не исследованными, В основе неясностей их правового режима, конечно же, лежит специфика самого нежилого помещения. Законодателю необходимо создать для данного объекта свой собственный правовой режим.

# 1.2 Понятие договора аренды нежилого помещения

Недвижимое имущество является одним из наиболее распространенных объектов договора аренды.

Аренда недвижимого имущества отличается особым правовым режимом.

В ГК РФ отдельно выделены специальные правила передачи в аренду лишь отдельных видов недвижимости (зданий, сооружений и предприятий), всякая другая недвижимость в аренде подчиняется, таким образом, общим положениям об аренде (§ I Главы 34 ГК РФ). Представляется, что это было сделано, скорее всего, ввиду специфики указанных объектов недвижимости, требующей особого правового регулирования. Но, необходимо отметить, что при купли - продаже недвижимости предусмотрены специальные правила § 7 Главы 30 ГК РФ, касающейся продажи всей недвижимости «Продажа недвижимости» (кроме предприятий в § 8 «Продажа предприятия»). Как нам кажется, такое обособленное регулирование продажи всех объектов недвижимости вносит определенную правовую ясность, т.к. отводит им специальные правила продажи. Ведь общими положениями о купле-продаже трудно объять все аспекты передачи в собственность вещей, в том числе и недвижимых. А вот при аренде недвижимости, как указывалось выше, приходится ограничиваться общими положениями об аренде любых вещей[[25]](#footnote-25).

Правда, С. Гришаев, наоборот, считает структуру арендных отношений с недвижимостью а ГК РФ более приемлемой, нежели при ее продаже; «законодатель не установил отдельного правового режима для купли-продажи зданий и сооружении, как это было сделано применительно к ипотеке и аренде (ограничившись общими нормами о купле-продаже недвижимости), Такое вряд ли можно считать правильным, поскольку нельзя не отметить специфику этих объектов по сравнению с другими объектами недвижимого имущества»[[26]](#footnote-26).

Однако при таком подходе регулирования арендных отношений вне рамок правового регулирования оказались объекты, обладающие не меньшей спецификой (упомянутые незаконченные строительством объекты, нежилые помещения). На них распространяются правила общих положений о договоре аренды[[27]](#footnote-27).

Подробнее о сфере применения к арендным отношениям с нежилыми помещениями норм общих норм об аренде и норм об аренде зданий и сооружений речь пойдет в Главе 3 настоящего исследования.

Договор аренды нежилых помещений получил широкое распространение в гражданско-правовых отношениях. В настоящее время он занимает одно из первых мест в предпринимательской деятельности, осуществление которой немыслимо без соответствующих помещений, где располагались бы офис фирмы, оборудование, оргтехника, помещений для работы персонала и т.д. Но вовлечение в оборот нежилых помещений вызывает определенные трудности.

Поскольку правовой статус части здания - нежилого помещения по настоящее время законодательно не определен, совершение сделок с ними вызывает определенные затруднения.

Правовые проблемы аренды нежилых помещений в научной литературе исследованы недостаточно полно, хотя практически каждое условие данного договора заслуживает особого внимания.

Своеобразие аренды нежилых помещений заключается в том, что длительное время в СССР псе пригодные для этих целей объекты недвижимости находились в собственности государства и распределялись между организациями, предприятиями и учреждениями соответствующими государственными органами в директивном порядке.

С принятием первой и второй частей ГК РФ процесс правового регулирования арендных отношений получил свое логическое завершение на законодательном уровне.

Тем не менее, аренда нежилых помещений, не нашедшая своего законодательного регулирования на уровне основополагающего гражданского закона, сталкивается с проблемами, как в теории, так и практике правоприменения.

По договору аренды нежилых помещений арендодатель обязуется передать такие помещения арендатору во временное владение и пользование или во временное владение.

Аренду нежилых помещений можно классифицировать по различным критериям» Так, в зависимости от срока действия договора различают краткосрочную либо долгосрочную аренду, от назначения арендуемого объекта - аренду помещения под офис, аренду складского или производственного помещения и т.п.

В зависимости от того, предусмотрен ли условиями аренды переход права собственности на нежилое помещение к арендатору по истечении срока аренды или до его истечения, аренду нежилых помещений подразделяют на текущую и долгосрочную.

Кроме того, существует еще и финансовая аренда (лизинг), которая заметно отличается от аренды с правом выкупа арендованного имущества.

Текущая аренда представляет совой традиционно временное получение арендатором в пользование нежилого помещения за плату, однако при этом право собственности на данное нежилое помещение остается за арендодателем. Однако продукция и доходы, полученную арендатором в результате использования арендованного помещения, являются его собственностью, если помещение использовалось в соответствии с условиями договора.

Условия текущей аренды установлены гражданским законодательством, а в случае неурегулированности отдельных вопросов арендных отношений законом, они могут быть определены в договоре.

Долгосрочная аренда, как правило, предусматривает возможность (выкуп) истечение срока аренды или до его истечения при условии внесения арендатором всей обусловленной договором выкупной цены. Если условие о выкупе арендованного помещения не предусмотрено в договоре аренды, оно может быть установлено дополнительным соглашением сторон, которые при: этом вправе договориться о включении ранее выплаченной арендной платы в выкупную цену.

Динамичность общественно-политических процессов и России повлекли за собой изменения и регулировании аренды. Подтверждением тому является Федеральный закон от 21.12.01 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (в ред. от 27.02.03 г. N 29-ФЗ), который отказавшись от такого способа приватизации государственного и муниципального имущества как выкуп арендованного имущества, исключил использование аренды нежилых помещений и несвойственных классическому гражданско - правовому договору целях.

Распространив на аренду нежилых помещений правила об аренде зданий и сооружении противоречия в вопросах формы заключения договора и необходимости обязательной государственной регистрации будут устранены без помощи подзаконных нормативных актов.

# 1.3 Существенные и иные условия договора аренды нежилого помещения

Вопрос о существенных условиях всякого договора рассматривается как вопрос о наличии самой сделки - существенными признаются условия, согласование которых необходимо для признания договора заключенным[[28]](#footnote-28). Это традиционное определение существенных условий практически сохранилось в части первой п. 1 ст. 432 ГК РФ и является преобладающим в литературе[[29]](#footnote-29)

В силу п. 1 статьи 432 ГК РФ договор считается заключенным, если сторонами достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора и это соглашение облечено в надлежащую форму.

Формулировка указанной статьи, предусматривающая, что «существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение» можно истолковать следующим образом: все существенные условия должны быть перечислены в тексте самого договора. При таком подходе отсутствие хотя бы одного из существенных условий в договоре аренды нежилого помещения влечет недействительность конкретного соглашения. В современной юридической литературе существенные условия применительно к договору рассматривают с двух позиций: I) договор - письменный документ, содержащий конкретные условия договора; 2) договор - правоотношение, содержание которого определяется не только текстом договора, но теми предусмотренными ГК РФ диспозитивными нормами, которые позволяют определить существенные условия конкретного вида договора независимо от того, включены они в текст соглашения или нет. Эти диспозитивные нормы восполняют те существенные условия, без которых та или другая конструкция договора невозможна, однако стороны свою позицию по ним не определили (п. 4 ст. 421 ГК РФ).

Так, применительно к аренде, ст. 606 ГК РФ указывает па то, что аренда предполагает передачу имущества только во временное владение и пользование, и отсутствие условия о сроке предоставления лишило бы договор аренды смысла и правового содержания. Отсутствие такого соглашения призвана восполнить ст. 610 ГК РФ.

В соответствии с широко применяемой классификацией все существенные условия договора, перечисленные в статье 432 ГК РФ, делятся на четыре группы.

Необходимым условием любого гражданско-правового договора является условие о предмете.

Обычно считается, что для договора аренды существенным условием является только определенность предоставляемого в аренду имущества[[30]](#footnote-30); бесспорно нельзя говорить о заключении соглашения, если не ясно, что же именно арендовано.

По поводу определения предмета договора в цивилистике имеются различные мнения. Одна группа авторов[[31]](#footnote-31) предмет договора видит в действиях, которые должна совершить обязанная сторона. Другая группа ученых[[32]](#footnote-32) предмет договора сводит к вещам, подлежащий передаче другой стороне.

Следующая группа цивилистов исходит необходимости разграничения понятий «объект договора» и «предмет договора». Под объектом договора подразумеваются действия (поведение) сторон по передаче вещи, а сама вещь составляет предмет договора[[33]](#footnote-33). «Объектами относительных гражданских прав, которые могут быть осуществлены лишь при определенном поведении обязанных лиц, всегда являются действия этих лиц. В тех случаях, когда действия должников направлены на передачу вещей, эти вещи называются предметом договора»[[34]](#footnote-34). Специфической особенностью аренды является дополнительное требование, предъявляемое законодателем к предмету договора под страхом его не заключения: в нем четко должны быть оговорены условия о качестве передаваемого в аренду имущества, месте нахождения и Другие признаки, позволяющие установить соответствующий объект и его состояние.

В силу ч. 3 ст. 607 ГК РФ предмет аренды является существенным условием договора. По сути, данное условие является основополагающим, поскольку на факте передачи конкретного имущества в аренду строятся реальные арендные отношения. Четкое определение состава арендуемого имущества имеет существенное значение для обоих участников договора, так как оно влияет на расчет размера арендной платы, надлежащий контроль за состоянием имущества, своевременное проведение ремонта, а при прекращении договора - на перечень и состояние возвращаемого имущества. В нем должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, которое передастся в аренду. При отсутствии в договоре таких сведений он считается заключенным. Именно необходимостью обеспечения защиты прав участников договора вызвано включение пункта, определяющего это условие, в текст договора.

Условие о предмете аренды наряду с наименованием и местонахождением имущества включает в себя качественные и определено индивидуальные признаки объекта: год постройки, вид строения, наличие служебных построек, нежилых и жилых помещений в составе здания и их площадь. Если же предметом является нежилое помещение, то названные сведения требуют более детального изложения; площадь помещения, этаж, номер комнаты (при наличии) или другие данные, с точностью определяющие место нахождения нежилого помещения внутри здания, вид помещения (основное, служебное) и др.

Правильное понимание сути аренды невозможно без четкого усвоения предметов любого из видов договора аренды, в том числе и такого вида как аренда нежилого помещения, хотя и специально не предусмотренного в главе 34 Гражданского кодекса РФ.

Правовое регулирование отношений по поводу нежилых помещений до настоящего времени вызывает много споров. В основе неясностей их правового режима лежит специфика самого нежилого помещения: с одной стороны нежилые помещения - часть вполне самостоятельного и физически полноценного объекта - здания или сооружения, а, с другой, фактические потребности субъектов права побуждают законодателя выделять этот объект как самостоятельный создавать для него собственный правовой режим.

Е.Е. Дорогавцева занимает по вопросу правового режима нежилого помещения жесткую позицию: с ее точки зрения нежилое помещение всегда часть либо здания, либо сооружения, причем это помещение всегда изолированное[[35]](#footnote-35). В любом случае, несмотря на различный подход к понятию нежилого помещения, чтобы его арендовать нельзя, заключить договор аренды зданий и сооружений по правилам § 4 главы 34 ГК РФ. Речь идет о самостоятельном объекте аренды, не предусмотренном указанной главой ГК РФ. Условия применения нежилых помещений в гражданском обороте настолько специфичны, что требуют дополнительного правового регулирования, а до этого - использования общих статей, помещенным в главу 34 ГК РФ. С таким подходом не согласны те, кто нежилые помещения не относят к отличным от зданий и сооружений, самостоятельным объектами недвижимого имущества: «в случае признания нежилого помещения самостоятельным объектом недвижимости следует применять для регулирования отношений по его аренде не нормы параграфа четвертого главы 34 ГК РФ (аренда зданий и сооружений), а общие правила об аренде (параграф первый)»[[36]](#footnote-36).

В юридической литературе имеется и такой подход: ГК РФ не выделяет часть здания - нежилое помещение как объект гражданских прав. Назначение нежилых помещений косвенно определяется в абз. 2 ч. 3 ст. 288 ГК РФ - размещение в них собственником предприятия, учреждений, организаций. Проблема нежил от помещения как части здания (жилого или нежилого) возникает тогда, когда, имеется несколько собственников либо титульных владельцев, реализующих то, или иное право вещное право не в отношении здания, сооружения целиком, а в отношении его конкретных частей (помещений)»[[37]](#footnote-37). Но с тем, что «доказать самостоятельность нежилых помещений как объектов прав невозможно»[[38]](#footnote-38).

Специфика предмета договора аренды нежилых помещений предопределяет объем правомочий арендатора в отношении земельного участка, на котором находится здание, часть которого сдается в аренду. Но этот вопрос остается достаточно дискуссионным и открытым, а юридической литературе, Об этой проблеме речь идет в следующей главе о правах на земельный участок, на котором находится здание со сдаваемыми в нем в аренду нежилыми помещениями, Проблема выглядит следующим образом: аренда нежилых помещений подчиняется общему регулированию наравне с любыми другими объектами недвижимости. Правил о судьбе земельного участка в общих правилах не содержится. Но практически при заключении анализируемого договора стороны берутся за решение данного условия, при этом руководствуясь специальными положениями о правах на земельный участок при аренде находящихся на нем зданий и сооружений.

Тогда возникает вопрос: есть ли необходимость в решении обозначенной проблемы о земле, когда действующее законодательство нежилые помещения вообще не признает самостоятельными объектами недвижимости.

Вторую группу существенных условий договора аренды нежилого помещения составляет срок, т.е. период времени, на который сдается нежилое помещение в аренду.

Договор аренды по ГК РФ предусматривает передачу имущества во временное пользование, поэтому сроки аренды по общему правилу определяются в договоре по соглашению сторон, Вместе с тем ГК РФ, в отличие от Основ законодательства об аренде не относит срок аренды к существенным условиям договора в силу закона. На практике же очень часто это условие заявляется сторонами как существенное, В таком случае, как указывалось выше согласно ст. 432 ГК РФ, по нему должно быть достигнуто соглашение, и оно будет признаваться существенным.

Действующее законодательство не содержит ограничений в отношении сроков аренды нежилых помещений, т.е. такие договоры могут заключаться на любой срок. П.2 ст. 610 ГК РФ допускает заключение договора без определения срока его действия. В этом случае договор считается заключенным на неопределенный срок.

По данному существенному условию Д.И. Мейер писал: «... срок не имеет такого значения для договора найма, чтобы неустановление его в отдельном договоре делало договор недействительным. Когда наем совершается письменно и акт является к засвидетельствованию нотариусу, быть может он откажет в засвидетельствовании договора, не определяющего срока найма, на том основании, что законодательство считает срок существенной принадлежностью этого договора. Но с научной точки зрения, дот пор найма, в котором не означено срока, нельзя считать недействительным: если в отдельном договоре срок не определен, то это не значит, что договор заключен бессрочно. Это значит, что срок договора наступает тогда, когда та или другая из договаривающихся сторон потребует при самом его заключении, а контрагенты представили себе определить его впоследствии»[[39]](#footnote-39).

В литературе указывается на то, что «срок действия договора является существенным условием договора, и стороны обязаны его указать»[[40]](#footnote-40). Данная точка зрения не представляется приемлемой, поскольку исключает возможность заключения договора в соответствии с п. 2 ст. 610 ГК РФ без указания срока.

К третьей группе существенных условий отнесем арендную плату, но с оговоркой, что в силу закона (общие нормы об аренде) такое условие существенным все-таки не является. Ст. 614 ГК РФ определила, что порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды, в противном случае они будут применяться как при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах. То есть по общим нормам об аренде (§ 1 Главы 34 ГК РФ), применимым к аренде нежилых помещений, арендную плату не следует относить к существенным условиям договора аренды нежилого помещения в силу закона. Однако условие о цене аренды, наряду с объектом и сроком аренды, почти всегда ставится на согласование по заявлению сторон при заключении исследуемого договора.

Здесь следует отметить, что цена аренды как существенное условие, получила специальное решение в нормах, посвященных договору аренды зданий, сооружений. Речь идет о статье 654 ГК РФ, в отличие от общих положений аренды предусматривающей обязательное включение в такой договор указание на размер арендной платы.

В.В. Витряиский полагает, что и срок, и арендная плата относятся к существенным условиям договора аренды[[41]](#footnote-41).

Практика свидетельствует, что стороны договора аренды нежилых помещений часто по-разному толкуют нормы закона по определению и исчислению арендной платы[[42]](#footnote-42).

Фактическое изменение размера арендной платы в результате корректировки на процент индексации не является изменением в соответствии с п. 3 ст.614 ГК РФ условия договора о размере арендной платы, а является исполнением данного условия (п.11 Обзора практики разрешения споров, связанных с арендой, утвержденного информационным письмом Президиума ВАС РФ от 11. 01.02 № 66).

Арендатор обратился с иском в арбитражный суд о признании недействительным условия договора аренды, предусматривающего ежеквартальное повышение арендодателем размера арендной платы путем ее индексации с учетом инфляции, так как это условие противоречит императивной норме п. 3 ст.614 ГК РФ, устанавливающей возможности изменения размера арендной платы не чаще одного раза в год.

Арбитражный суд первой инстанции иск удовлетворил, указа, что п. 3 ст.614 ГК РФ содержит императивную норму в отношении периодичности изменения размера арендной платы. Поэтому стороны не могут изменить или установить в договоре условие, отличное от дайной нормы, и, следовательно, условие детвора, предусматривающее возможность ежеквартального изменения размера арендной платы, является недействительным.

Однако суд кассационной инстанции это решение суда отменил и в иске арендатору отказал, указав следующее. Спорным условием договора аренды арендная плата установлена не в твердой сумме, а является определяемой, т.е. подлежащей исчислению по каждому сроку платежа. Таким образомt по мнению суда, стороны согласовали условие о размере арендной платы, устанавливающее способ ее расчета.

П. 11 Обзора практики разрешения споров, связанных с арендой, утвержденного информационным письмом Президиума ВАС РФ от 11.01.02 № 66 установил, что изменение курса иностранной валюты к рублю не означает изменения размера арендной платы.

В другом случае[[43]](#footnote-43) арендатор обратился, а арбитражный суд с иском к арендодателю о признании недействительным условия договора аренду, предусматривающего ежеквартальное повышение арендодателем размера арендной платы путем ее индексации с учетом инфляции, так как это условие противоречит императивной норме п. 3 ст. 614 ГК РФ, устанавливающей возможность изменения размера арендной платы не чаше одного раза в год.

Суд первой инстанции удовлетворил иск, указав, что пункт 3 от 614 ГК РФ содержит императивную норму в отношении периодичности изменения размера арендной платы, в связи, с чем стороны не могут изменить или установить в договоре условие» отличное от предусмотри много данной нормой. Поэтому условие договора, предусматривающее возможность ежеквартального изменения размера арендной платы, является ничтожным в силу ст. 168 ГК РФ как не соответствующее закону (п. 3 ст. 614 ГК РФ).

Суд кассационной инстанции отменил решение и отказал в иске по следующим основаниям. Спорным условием договора арендная плата установлена не в твердой сумме, а является определяемой, т.е. подлежащей исчислению по каждому сроку платежа. Таким образом, стороны согласовали условие о размере арендной платы, устанавливающее способ ее расчета.

Фактическое изменение размера арендной платы в результате корректировки на процент индексации не является изменением в соответствии с п. 3 ст. 614 ГК РФ условия договора о размере арендной платы, а представляет собой исполнение данного условия. При таких обстоятельствах иск удовлетворению не подлежит.

Теперь о коммунальных платежах при аренде нежилых помещений, Что касается оплаты коммунальных услуг при аренде, то в себестоимость продукции включаются расходы по оплате договоров на оказание этих услуг, заключенных с учетом законодательства Российской Федерации и положений нормативных актов, регулирующих такие отношения. Отношения по договору энергоснабжения регулируются параграфом 6 главы 30 ГК РФ, Правила этого договора применяются к отношениям, связанным со снабжением через присоединенную сеть газом, нефтью и нефтепродуктами, водой и другими товарами, если иное не установлено законом, иными правовыми актами или не вытекает из существа обязательства (ст.548 ГК РФ). Статьей 539 ГК РФ установлено, что договор энергоснабжения заключается между энергоснабжающей организацией и абонентом (потребителем), Таким образом, договоры на оказание тех или иных видов коммунальных услуг по арендуемому помещению должны заключаться арендатором только непосредственно с предоставляющими такие услуги организациями, л в этом случае затраты арендатора по оплате договоров на оказание коммунальных услуг можно считать документально подтвержденными и включать в себестоимость производимой им продукции в соответствии с требованиями главы 25 ГК РФ. Затраты арендатора по оплате договора на оказание коммунальных услуг, который в соответствии с действующим законодательством может быть признан недействительным, включаться в себестоимость выпускаемой им продукции не могут.

Необходимо иметь в виду, что согласно ст.545 ГК РФ абонент может передавать энергию, принятую им от энергоснабжающей организации через присоединенную сеть, другому лицу (субабоненту) только с согласия энергоснабжающей организации. В соответствии со ст. 17 Федерального закона от 08.08.01 г. N 128-ФЗ (в ред. от 02.07.2005г.) «О лицензировании отдельных видов деятельности»[[44]](#footnote-44) эксплуатация тепловых и электрических сетей (за исключением случая, когда указанная деятельность проводится для обеспечения собственных нужд юридического лица или индивидуального предпринимателя) входит в перечень видов деятельности, на осуществление которых требуются лицензии.

Лицензируемая деятельность осуществляется энергоснабжающими организациями, а также юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями, которые в качестве предпринимательской деятельности оказывают услуги и выполняют работы. Следовательно, выставление счетов арендодателем арендатору за потребленную энергию при невыполнении указанных условий можно трактовать как незаконно осуществляемую предпринимательскую деятельность,

В ст. 44 Федерального закона от 07.07.2003 г. № 126-ФЗ «О связи»[[45]](#footnote-45) указано, что на территории Российской Федерации услуги связи оказываются операторами связи пользователям услугами связи на основании договора об оказании услуг связи, заключаемо го в соответствии с гражданским законодательством и правилами оказания услуг связи. Поэтому если арендатор оплачивает арендодателю, не имеющему лицензию, услуги связи, то включение арендатором данных расходов п себестоимость продукции (работ, услуг) налоговыми органами, как показывает практика, признается необоснованным, Налоговые органы могут признать необоснованным и включение в состав себестоимости продукции {работ, услуг) арендодателя расходов арендатора на междугородные переговоры с телефонов арендодателя, если последним не соблюдены указанные условия по предоставлению услуг связи.

Если при заключении договора аренды нежилого помещения не предусматривается заключение арендатором договоров на оказание коммунальных услуг по этому помещению с соответствующими организациями, то вопрос о возмещении арендодателю части коммунальных услуг, относящихся к сданному в аренду нежилому помещению, должен рассматриваться при определении размера арендной платы, т.е. сумма оплаты коммунальных платежей должна быть включена в состав арендных платежей.

В п. 2 ст.614 ГК РФ определено, что арендная плата устанавливается за все арендуемое имущество в целом или отдельно по каждой из его составных частей в виде:

платежей, определенных в твердой сумме и вносимых периодически или единовременно;

установленной доли продукции, плодов или доходов, полученных в результате использования арендованного имущества;

определенных услуг, предоставляемых арендатором;

передачи арендатором арендодателю обусловленной договором вещи в собственность или в аренду;

возложения на арендатора обусловленных договором затрат на улучшение арендованного имущества.

Стороны могут предусматривать в договоре аренды сочетание указанных форм арендной платы или иные форму оплаты аренды. Единственное ограничение установлено в п. 3 ст-614 ГК РФ, согласно которому размер арендной платы может изменяться не чаще одного раза в год. Законом могут быть предусмотрены иные минимальные сроки пересмотра размера арендной платы для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества (например, Федеральный закон от 29.10.98 г. № 164-ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)»[[46]](#footnote-46) разрешает размер лизинговых платежей по договору лизинга менять по соглашению сторон в сроки, предусмотренные данным договором, но не чаще чем один раз в три месяца).

Таким образом, отдельно выделенная арендодателем и оплаченная арендатором по договору аренды сумма коммунальных платежей может быть не принята налоговыми органами как обоснованные расходы, принимаемые при исчислении налога на прибыль. Чтобы избежать разногласий с налоговыми органами, стоимость коммунальных платежей следует отдельно не выделять, а включить в сумму арендной платы.

Коммунальные платежи (в том числе и за телефон) могут быть учтены в составе расходов арендатора. Для этого в договоре надо указать, что арендодатель от своего имени, но за счет арендатора будет оплачивать расходы по коммунальным платежам энергоснабжающих предприятий. В таком случае лицензии не потребуется и расходы арендатора об оплате коммунальных платежей будут признаны обоснованными[[47]](#footnote-47).

Таким образом, мы приходим к выводу о том, что определение платы за пользование нежилым помещением должно базироваться на целостном понимании объекта аренды. А это, в свою очередь, позволяет сделать вывод о том, что арендатор не должен заключать отдельные договоры с коммунальными службами.

Под четвертой группой понимается вся совокупность условий договора, на согласовании которых настаивает хотя бы одна из сторон, Эта группа условий имеет целью совмещение интересов участников договорных отношений. ГК РФ не определяет конкретный круг этих условий, но в практике сложился определенный взгляд на эту группу как требующую неизбежного согласования в тексте договора. Необходимость их согласования только лишь потому, что одной стороной предварительно были высказаны условия заключения договора, вряд ли оправдана.

# ГЛАВА 2 ПРОБЛЕМЫ ДОГОВОРА АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ КАК ВИД ДОГОВОРА АРЕНДЫ ЗДАНИЙ, СООРУЖЕНИЙ

# 2.1 Заключение, форма и проблемы государственной регистрации договора аренды нежилых помещений

Действующее законодательство не предусматривает специальных правил о порядке заключения договора аренды, что требует применения общих норм о порядке совершения сделок (гл. 9 ГК РФ) и заключения договоров (главы 27,28ГК РФ).

Договор аренды на срок более года, и если хотя бы одной из сторон является юридическое лицо - независимо то срока, должен быть загадочен в письменной форме (п. 1 ст. 609 ГК РФ), При нарушении указанных требований сам по себе договор является и заключенным, и действительным (п.2ст.162ПСРФ)[[48]](#footnote-48).

Требования к форме договора аренды недвижимости (кроме аренды зданий, сооружений и предприятий), ввиду их неурегулированности сводятся к вышеназванному правилу. Также они относятся и к договору аренды нежилых помещений.

Как отмечалось в предыдущей главе, правила оформления договора аренды нежилых помещений согласно п. 1 ст. 609 ГК РФ предоставляют сторонам следующие возможности:

1. Заключить договор не только в письменной форме, еще и путем обмена документами почтовой, телеграфной, телетайпной, телефонной, электронной или иной связи, позволяющей достоверно установить, что документ исходит от стороны по договору (п. 2 ст. 434 ГК РФ).
2. Между физическими лицами договор аренды нежилых помещений на срок до года можно заключить устно.

В связи с отсутствием необходимости в государственной регистрации, такие правила вполне применимы для договоров на срок менее года, что не скажешь для договоров, заключенных на один год или более.

Но, как видится, стороны не прибегают к возможностям оформить договор в ином, чем письменном виде, Причем как на срок в один день (для проведения конференции, совещания), так и на больший.

Письменная форма договора аренды была предусмотрена уже статьей 153 ГК. РСФСР 1922 г., которая содержала требование, чтобы договор найма всякого имущества на срок более одного года совершались в письменной форме под страхом последствий, указанных в примечании к ст. 136. Если в аренду сдавалось государственное или коммунальное предприятие, то под страхом недействительности договоры требовали нотариального удостоверения.

В соответствии с п. 1 ст. 655 ГК РФ особенностью договора аренды зданий (сооружений) является то, что исполнение арендодателем обязанности по передаче предмета аренды и принятие его арендатором осуществляется по передаточному акту или иному документу, подписываемому сторонами,

В целях обеспечения стабильности экономического оборота целесообразно распространить требование о составлении передаточного акта подчиняются общим положениям об аренде. Хота, как показывает судебная практика, доказательством передачи нежилых помещений по договору аренды и является составление передаточного акта.

Так, между районным обществом инвалидов и индивидуальным предпринимателем был заключен договор аренды нежилого помещения. Поскольку индивидуальный предприниматель не выплачивал арендную плату, общество обратилось в арбитражный суд с иском о взыскании задолженности. Суд первой инстанции иск удовлетворил. Суд кассационной инстанции отменил решение суда первой инстанции на том основании, что сторонами не подписан передаточный акт, а другие доказательства, бесспорно подтверждающие факт передачи спорного помещения арендатору, в материалах дела отсутствуют[[49]](#footnote-49). Таким образом, передаточный акт - это решающее, но единственное доказательство передачи вещи. Иные доказательства могут быть приняты только в случае бесспорности их доказательственной силы.

Высказывается мнение, что подписание сторонами передаточного акта является частью формы договора аренды здания, сооружения, нежилого помещения, поскольку простое «соблюдение формы договора аренды условие необходимое, по недостаточное»[[50]](#footnote-50).

Как известно, главным существенным условием договора аренды нежилых помещений является условие о предмете договора. При отсутствии характеристик последнего, договор считается незаключенным.

В практике арендных отношений широко применяются проформы договоров аренды, прежде всего это касается случаев, когда в аренду сдается государственное или муниципальное имущество. Кроме того, на регулирование отношений по сдаче имущества в аренду направлены и различные акты публичных образований.

В этой связи существенное значение имеет оценка данных актов с точки зрения влияния предусмотренных в них правил на порядок заключения договоров аренды, а также на права и обязанности сторон. Не всегда подобные акты имеют нормативный и (или) правовой характер. Например, органы местного самоуправления (прежде всего — в крупных городах) обычно принимают постановления о порядке и условиях сдачи в аренду нежилых помещений, земельных участков и т.д. Однако, как известно, в силу п. 1 ст. 3 ГК РФ муниципальные образования и органы местного самоуправления не вправе регулировать отношения договора аренды, эти вопросы находятся в исключительно ведении самой Российской Федерации. Следовательно, в этой сфере органы муниципального образования могут либо установить правила, которые не затрагивают товарно-денежные отношения, либо правила, которые следует считать адресованными не другой стороне по договору (арендатору), а собственным предприятиям и организациям. Так, к компетенции администрации муниципального образования следует отнести вопрос о том, кто именно из органов местного самоуправления и даже муниципальных унитарные предприятий выступит в качестве арендодатели; в том числе администрация может устанавливать порядок (процедуру) заключения таких договорил; администрация муниципального образования, а равно администрация субъекта РФ, также может устанавливать порядок перечисления и расходования поступающих средств; предельные размеры средств, связанных с исполнением бюджета, а также предопределять иные аналогичные условия таких соглашений.

Вместе с тем, следует сказать, что если эти условия не вошли в оферту (акцепт) непосредственно от стороны данного договора, не были надлежащим образом доведены до арендатора, то они составляют, лишь содержание властного указания администрации своему подчиненному органу (например, комитет по управлению имуществом). Следовательно, такого рода решения (как представительного, так и исполнительного органа) не могут иметь юридического значения для контрагентов, и к заключаемым соглашениям не должны применяться правила о недействительности сделки, в том числе норма ст. 168 ГК РФ. Такого рода акты публичных образований являются по своей природе административными и, предопределяя поведение организаций, относящихся к данному публичному образованию, не меняют объема их гражданской правосубъектности, они лишь создают препятствия в се реализации на определенное время в данных условиях. Необходимы разработка и утверждение общих правил заключения договоров, в том числе договоров аренды, администрациями муниципальных образований, органами исполнительной власти субъектов РФ на федеральном уровне, а также принятие на их основе соответствующих положений в каждом публичном образовании.

По общему правилу полномочиями по сдаче имущества в аренду от имени публичных образований наделяются соответствующие комитеты (департаменты) по управлению имуществом. Арендодателем выступает тот, кто обладает правом распоряжаться соответствующим имуществом[[51]](#footnote-51). При отсутствии такого права собственник либо уполномоченное им лицо должны дать согласие на сдачу имущества в аренду; например, унитарные предприятия могут сдавать в аренду недвижимое имущество только после получения согласия от собственника (ст. 295 ГК РФ). Акт согласия - вполне самостоятельный юридический факт в сложном юридическом составе («согласие — договор»). Необходимость его предварительного получения усложняет процедуру заключения договоров аренды, но объективно требуется для внесения ясности в объем прав арендодателя в условиях, когда он непосредственно не осуществляет акты распоряжения принадлежащим ему имуществом[[52]](#footnote-52).

В случаях, когда используются проформы договоров, разработанные одной из сторон (обычно это арендодатель, являющийся публичным образованием), есть основания применять правила о договоре присоединения (ст. ст. 438 ГК РФ), а в соответствующих случаях - и нормы о публичном договоре (ст. 426 ГК РФ).

До заключения договора аренды нежилых помещений, прежде всего необходимо выяснить, на каком праве обладает недвижимым имуществом арендодатель: право собственности, право оперативного управления, либо он тоже является арендатором, сдающим имущество в субаренду. В первом случае, когда арендодатель - собственник, он имеет полное право на сдачу недвижимого имущества в аренду, как и в случае, если он владеет недвижимым имуществом на праве оперативного управления. Необходимо лишь удостовериться в наличии свидетельства Федеральной регистрационной службы, в котором должны быть указаны один из названных видов права и форма собственности (государственная, муниципальная или частная)[[53]](#footnote-53). Свидетельство является единственным документом, подтверждающим правоспособность юридического липа в данном вопросе, поскольку подтверждает внесение данного права в Единый государственный реестр прав. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - эти юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество. Государственная: регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права.

Если арендодатель сдает имущество в субаренду, необходимо запросить экземпляр основного договора аренды, в силу которого он является арендатором, и проверить при этом договоре допустимости на сдачу имущества в субаренду. Это одно из важнейших условий договора, которое решается только с согласия первоначального арендодателя. Если это согласие не закреплено в договоре аренды, сдавать помещения в субаренду нельзя. Кроме того необходимо проверить, состоялась пи государственная регистрация договора, что означает вступление его в силу, поскольку и соответствии с п. 2 ст. 609 ГК РФ договор аренды недвижимого имущества подлежит обязательной государственной регистрации. При этом необходимо учесть на какой срок он заключен. Договор аренды нежилых помещений на срок менее одного года обязательной государственной регистрации не подлежит. Также необходимо согласовать сроки при заключении договора субаренды: договор субаренды не может быть заключен на срок, превышающий срок первоначального договора аренды. Кроме того, договор субаренды на срок более одного года необходимо регистрировать.

Проиллюстрируем вышесказанное примерами судебной практики.

Арендатор обратился в арбитражный суд с иском к субарендатору о взыскании в соответствии с договором субаренды неустойки за просрочку внесения арендной платы.

Суд первой инстанции признал подписанный сторонами договор субаренды незаключенным из-за отсутствия его государственной регистрации в связи, с чем в иске о взыскании неустойки, предусмотренной этим договором, отказал.

Обжалуя решение суда в апелляционной инстанции, истец сослался на то, что договор субаренды является производным от дою вора аренды, не обладает самостоятельностью, заключается на срок, не превышающий срок договора аренды, дополнительно не обременяет вещные права собственника имущества, а поэтому не подлежит государственной регистрации.

Суд апелляционной инстанции рассмотрел доводы заявителя и признал их необоснованными, указав, что в соответствии с абзацем третьим п.2 ст. 615 ГК РФ к договорам субаренды применяются правила о договорах аренды, если иное не установлено законом или иными правовыми актами.

В ГК РФ и Федеральном законе «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» не содержится норм, исключающих для договоров субаренду применение требования о государственной регистрации.

Следовательно, вывод суда первой инстанции о том, что подписанный сторонами договор субаренды нежилого помещения в силу 2 ст.609, п. 2 ст.651 ГК РФ подлежал государственной регистрации и мог считаться заключенным с момента такой регистрации, правомерен.

Учитывая изложенное, суд апелляционной инстанции оставил решение суда без изменения[[54]](#footnote-54).

Другой пример. Между арендодателем и арендатором был заключён договор аренды нежилых помещений сроком на 4 года. Часть нежилого помещения арендатор сдал в субаренду другой организации, Решением арбитражного суда в 2000 г, первоначальный договор аренды был расторгнут. Поскольку досрочное прекращение договора аренды влечет прекращение договора субаренды (п. 1 ст.618 ГК РФ), субарендатор обратился иском в арбитражный суд о понуждении арендодателя заключить с ним договор на аренду нежилого помещения, находившегося в его пользовании в соответствии с договором субаренды, на условиях, соответствующих условиям прекращенного договора аренды.

Соблюдение норм действующего гражданскою законодательства о государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений позволит избежать неприятных последствий.

Открытое акционерное общество «Алатырский завод низкотемпературных холодильников» (далее – акционерное общество) обратилось в Арбитражный суд Чувашской Республики с иском к обществу с ограниченной ответственностью «АЗНХ - АВТО» о признании недействительными; договора долгосрочной аренды производственных помещений с правом первоочередного выкупа от 27 июля г., договора долгосрочной аренды транспортных средств с правом первоочередного выкупа от 27 июля 1998 г. и договора долгосрочной аренды оборудования с правом первоочередного выкупа от 27 июля 1998 г. и возврате полученного по указанным договорам имущества.

Исковые требования были мотивированы тем, что на основании названных договоров был передан в аренду имущественный комплекс транспортного цеха акционерного общества, включающий в себя производственные помещения, оборудование и транспортные средства; оспариваемые договоры аренды не были зарегистрированы в установленном порядке; договоры заключены генеральным директором акционерного общества с нарушением порядка заключении сделок, поскольку в их совершении имеется заинтересованность.

Суды первой и апелляционной инстанций, удовлетворяя исковые взаимосвязанными сделками, направленным и на передачу в аренду имущественного комплекса транспортного цеха акционерного общества на срок более года, поэтому, в соответствии со ст.609 ГК РФ и подлежали обязательной государств: иной регистрации.

Кроме того, в силу ст.6 и 13 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» до заключения договоров аренды имущественного комплекса трал с порти ого цеха акционерное общество как арендодатель обязано было зарегистрировать свое право собственности на это имущество в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - Единый государственный реестр).

При таких обстоятельствах суды двух инстанций правомерно на основании ст.168 ГК РФ признали сделки аренды ничтожными сделками и применили последствия их недействительности. Также обоснованно в соответствии с ч. 1 ст. 181 ГК РФ суды пришли к выводу, что 10-летний срок применения последствий недействительности ничтожной сделки ни истек.

Федеральный арбитражный суд Волго-Вятского округа постановлением от 24 июня 2002 г. решение и постановление апелляционной инстанции по данному делу отменил, в удовлетворении исковых требований отказал.

Суд кассационной инстанции, отменяя решение суда и постановлен не апелляционной инстанции, расценил упомянутые договоры аренды имущества, входящего в состав имущественного комплекса транспортного цеха, как самостоятельные сделки, но приведя каких-либо мотивов, опровергающих обоснованные выводы судов нерпой и апелляционной инстанций о взаимосвязанное этих сделок.

Ошибочным является также довод суда кассационной инстанции о том, что к договору аренды спорного объекта недвижимости неприменимы последствия недействительности ничтожной сделки, поскольку он считается незаключенным как не прошедший государственную регистрацию.

В связи с вышеизложенным Президиум ВАС РФ отменил постановление Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 24 июня 2002 г., а решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения[[55]](#footnote-55).

Правовой режим недвижимого имущества основан на необходимости обеспечить особую устойчивость прав на это имущество, установить специальный порядок рас поражения им. Поэтому в соответствии со ст. 164 ГК РФ сделки с землей и другим недвижимым имуществом подлежат государственной регистрации в случаях и порядке, предусмотренных ст. 131 ГК РФ и Законом о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Статья 131 ГК РФ устанавливает, что право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения» право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитута, а также иные права в случаях, предусмотренных ГК РФ и иными законами.

Если в отношении сделок по отчуждению недвижимого имущества, безусловно предусмотрено проведение процедур государственной регистрации вновь возникающих прав, а в ряде случаев требуется и государственная регистрация самих сделок, то применительно к договорам аренды и правда арендатора необходимость совершения актов государственной регистрации требует уточнения.

Гражданский закон (п. 2 ст. 609 ГК РФ) предусматривает, что договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом. Из текста же ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 г., действующего с 31.01.1998 г. (далее - Закон о регистрации) вытекает необходимость регистрации, с одной стороны, договора аренды недвижимого имущества, и, с другой стороны, права аренды; то же следует из анализа Правил ведения единого государственного реестра прав на недвижимое имущества и сделок с ним, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 18 февраля 1998 г, № 219, в приложениях к которому установлены форма свидетельства, удостоверяющего возникновение и переход прав на недвижимое имущество, и форма надписи-штампа на документе, выражающем содержание сделки (договоре аренды недвижимого имущества), удостоверяющей проведенную государственную регистрацию договоров и иных сделок.

Закон о регистрации в своей прежней редакции (до редакции от 09.06.2003 г.) имел следующую формулировку ч. 1 ст. 26, вызвавшую широкую дискуссию: «Право аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законодательством Российской Федерации».

В.В. Витрянский такую формулировку нормы закона считает недоразумением и технической оплошностью, подчеркивая, что «государственной регистрации подлежит именно договор аренды недвижимого имущества, а не некое право аренды»[[56]](#footnote-56). Автором приводится довод о том, что на основании п. 1 ст. 131 ГК РФ государственная регистрация осуществляется в отношении права собственности и других вещных прав, а право аренды к их числу не относится, Кроме того, в п. 3 ст. 26 ФЗ Закона и регистрации подчеркивается, что договор аренды помещения или его части регистрируются как обременение прав арендодателя соответствующего помещения (части помещения)[[57]](#footnote-57).

Такую ситуацию нужно сводить возникшую ситуацию «к несуразности формулировки и рассматривать ее в отрыве от ст. 4 этого Закона. ... в этой самой ст. 4 установлено, что обременения на недвижимость подлежат регистрации наряду с государственной регистрацией вещных прав на нее. «Очевидно, аренда рассматривалась законодателем не как вид вещных прав, а как претендующая наряду с аналогичными правами на самостоятельную группу прав - «правообременения»[[58]](#footnote-58).

Весьма противоречивой является позиция П.В. Крашенинникова. Так, он указывает, что в соответствии с п. 6 ст. 131 ГК РФ Закон о регистрации устанавливает лишь порядок регистрации и основания отказ в регистрации и не может своей нормой предусмотреть государственную регистрацию «права аренды», не предусмотренную нормами ГК РФ. Исходя из приоритета норм ГК РФ, по мнению П.В. Крашенинникова, следует руководствоваться п. 2 ст. 609 ГК РФ, устанавливающим обязательную регистрацию договора аренды, а не права аренды, однако тут же он ссылается на то, что в Законе о государственной регистрации «под термином «государственная регистрация прав» понимается не только государственная регистрация прав на недвижимое имущество, но и государственная регистрация сделок с недвижимым имуществом (п. 1 ст. 2 Закона)» кроме того, делает предположение, что «возможно, законодатель не совсем юридически точно сформулировал название статьи 26»[[59]](#footnote-59).

Некоторые ученые, наоборот, со ссылкой на п. 2 ст. 609 ГК РФ говорят о том, что регистрировать необходимо только право обладания арендованным имуществом[[60]](#footnote-60). Отмечается также, что «договор аренды предоставляется на регистрацию, так как для того, чтобы зарегистрировать право, необходимо представить основание, из которого это право возникает. Однако, регистрируется с точки зрения ст. 26 Закона не договор, а право аренды, поэтому следует признать, что регистрации обременения есть одновременно государственная регистрация права, а регистрация права о то же время является регистрацией обременения, Можно даже вести речь о едином понятии аренды как права-обременения подлежащего государственной регистрации. От него, безусловна, отличается договор аренды, как основание, из которого такое правообременение возникает»[[61]](#footnote-61).

Первоначально введенное в ст. 26 Закона о регистрации понятие «государственная регистрация права аренды» дало повод автору утверждать, что «обязательной регистрации подлежит именно правд аренды недвижимого имущества. При этом обязательность государственной регистрации права аренды зданий и сооружений никак не связана сроком, на который имущество сдано в аренду. Поэтому , по смыслу ст. 26 Закона о регистрации, несмотря на то, что сам договор аренды зданий и сооружений, заключенный на срок до 12 месяцев, б соответствии с ГК РФ не подлежит государственной регистрации, право аренды, возникшее из такого договора должно быть зарегистрировано»[[62]](#footnote-62). Такое утверждение не согласуется с ч. 3 ст. 433 ГК РФ, согласно которой договор, подлежащий государственной регистрации считается заключенным с момента такой регистрации, если иное не установлено законом. В отношении договора аренды зданий и сооружений иное не предусмотрено, в связи, с чем такой договор считается заключенным именно с момента государственной регистрации, а значит, с этого же момента из договора возникают права и обязанности. Если договор не зарегистрирован, никаких права и обязанностей, в том числе «права аренды» не возникает[[63]](#footnote-63).

Ст. 26 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» в редакции от 09.06.2003 г, была изменена. Вызвавшая много споров статья стала предусматривать, что «государственная регистрация аренды недвижимого имущества проводится посредством государственной регистрации договора аренды этого недвижимого имущества». Тем не менее, вопросы остались. Так ст. 4 Закона о регистрации по-прежнему гласит; «... наряду с государственной регистрацией вещных прав на недвижимое имущество государственной регистрации подлежат ограничения (обременения) прав на него, в том числе сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда».

Остается непонятным, какие иные, кроме поименованных в ст. 4, ограничения (обременения) вещных прав подлежат государственной регистрации. Согласно п. 2 ст. 609 ГК РФ государственной регистрации подлежит не аренда недвижимого имущества (как обременение), а договор аренды недвижимости.

В 2004 году рядом законов были внесены изменения в ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»: ФЗ от 29.12.2004 г. № 196-ФЗ «О внесении изменений в ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»; ФЗ от 30.12.2004 г. № 217-ФЗ «О внесении изменений в статью 223 части первой Гражданского кодекса РФ и ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

ФЗ от 29.12.2004 г. № 196-ФЗ «О внесении изменений в ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» дополнил п. 1 ст. 4 Закона о регистрации по закрепляющим, что «ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество, возникающие на основании договора либо акта органа государственной власти или акта органа местного самоуправления, подлежат государственной регистрации в случаях, предусмотренных законом» (абз. 2 п. 1 ст. 4).

С введением в действие Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» котором нежилые помещения отнесены к недвижимому имуществу, наибольшую дискуссию в литературе вызвал вопрос, а необходимости государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений[[64]](#footnote-64).

В соответствии с п.2 ст. 651 ГК РФ договор аренды зданий сооружений, заключенный на срок не менее одного года, положит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

На сегодня разрешена ситуация, когда, договор аренды здания в целом, заключенный на срок менее года, не подлежал государственной регистрации, а договор (даже договор субаренды) помещения в здании требовал государственной регистрации. Со времени принятия Закона о регистрации краткосрочных договоров аренды нежилых помещений подлежали регистрации, заключенные даже на один на день Информационным письмом Президиума Высшего Арбитражного суда РФ от 01.06.2000 № 53 «О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений» было разъяснено, что к договорам аренды нежилых помещений применяются правила п.2 ст.651 ГК РФ. Это означает, что договор аренды нежилых помещений, заключенный на срок менее года, не подлежит государственной регистрации, и соответственно договор аренды нежилых помещений, заключенный на год и более, должен быть зарегистрирован. Такая позиция Высшего органа судебной власти вполне разумна. Необходимость урегулирования такого вопроса отмечала еще А.А. Маковская – зам. начальника Управления обобщены судебной практик Высшего Арбитражного Суда РФ. «Во многих случаях действующее российское гражданское законодательство в этой области регулирования либо имеет существенные проблемы, которые должны быть заполнены путем судебного толкования соответствующих правовых норм, либо нуждается в дополнительных разъяснениях»[[65]](#footnote-65).

Подытоживая, следует указать, что наиболее удачным решением проблемы формы и регистрации договора аренды нежилого смещения представляется законодательное закрепление в ст. с, 9 § 1 Главу 34 ГК. РФ положения о специальном распространении действия ст.651 на отношения, связанные с арендой нежилых помещений.

# 2.2 Исполнение договора аренды нежилого помещения

Исполнение договора составляет использование прав и соблюдение обязанностей сторон.

Договор аренды является двусторонним. Каждый из участников арендных отношений несет обязанности, соответствующие правам другой стороны, и имеет субъективные права, соответствующие обязанностям другой стороны[[66]](#footnote-66).

Основной обязанностью арендодателя по договору аренды нежилого помещения является его предоставление в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества (ч. 1 ст. 611 ГК РФ). Как видим, целевое назначение имущества играет важную роль в рамках данного вида гражданско-правовых обязательств. Определенное предназначение имущества может быть установлено в договоре либо определяется императивными нормами права. Нежилые помещения могут быть использованы для проживания граждан только после перевода этих помещений в жилые в установленном законом порядке.

Соответствие состояния передаваемого в наем имущества условиям договора или назначению имущества, исследователи данного вопроса определяют как то, чтобы имущество было передано без недостатков, оно должно быть качественным[[67]](#footnote-67).

Качество - «категория, выражающая неотделимую от бытия объекта его существенную определенность, благодаря которой он является именно этим, а не иным объектом»[[68]](#footnote-68). О качестве можно говорить и тогда, когда в договоре тс или иные условия, относящиеся к свойствам объекта, прямо не обозначены как требования о качестве. В договорных правоотношениях качество определяют как «совокупность свойств правового и материального объектов договора, обеспечивающую возможность нормального использования предмета в соответствии обычным его назначением либо специальным назначением, определенным договором»[[69]](#footnote-69).

Под недостатками, за которые несет ответственность арендодатель, можно понимать «отсутствие в отданном в наем имуществе таких качеств, которые были обусловлены бы договором, так и вообще таких качеств, на которые наниматель вправе был рассчитывать и без особого условия»[[70]](#footnote-70).

«Состояние, соответствующее условиям договора» необходимо определять с учетом правил ст. 612 ГК РФ. Так, арендодатель отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, полностью или частично препятствующие пользованию им, даже если во время заключения договора аренды он не знал об этих недостатках.

При невыполнении арендодателем данной обязанности арендатор по своему выбору вправе потребовать от арендодателя либо безвозмездною устранения недостатков имущества, либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков имущества; непосредственно удержать сумму понесенных им расходов на устранение данных недостатков из арендной платы, предварительно уведомив об этом арендодателя; потребовать досрочного расторжения договора.

Одной из гарантий арендодателя в данной ситуации является то, что он извещенный о требованиях арендатора или о его намерении устранить недостатки имущества за счет арендодателя, может без промедления произвести замену предоставленного арендатору имущества другим аналогичным имуществом, находящимся в надлежащем состоянии, либо безвозмездно устранить недостатки имущества (ст. 612 ГК РФ).

Арендодатель освобождается от ответственности, если недостатки оговорены арендодателем уже при заключении договора аренды; они заранее были известны арендатору; должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора или передаче имущества в аренду (явные недостатки).

Нежилое помещение должно быть передано арендодателем арендатору в срок, определенный договором. Если имущество не передано арендатору в срок, установленный договором, а в случае, когда в договоре такой срок не указан, в разумный срок, арендатор вправе истребовать это имущество в соответствии со ст. 398 ГК РФ и потребовать возмещения убытков причиненных задержкой исполнения, либо потребовать расторжения договора и возмещения убытков, причиненных его неисполнением (ч. 3 ст. 611 ГК РФ).

Категория разумности недостаточно исследована в юридической науке, а действующее законодательство не содержит критериев разумности. Между тем ч. 3 ст. 10 ГК РФ закрепляет презумпцию разумности в гражданском правоотношении и исходит из того, что когда закон ставит защиту гражданских прав в зависимость от того, осуществлялись ли эти права разумна и добросовестно, разумность и добросовестность участников гражданского правоотношения предполагается.

Совершенно очевидно, что стороны взаимно заинтересованы в скорейшем предоставлении и получении имущества, Срок, в течение которого арендодатель обязан передать нежилые помещения, должен позволить сторонам надлежащим образом оформить необходимые для передачи документы, произвести соответствующие действия.

Здесь необходимо учитывать возможность достижения питавшийся период основной цели арендатора. Так, если арендатору необходимы помещения для проведения в течение полугода художественной выставки, а убытки в виде неполученных доходов в связи с тем, что срок выставки сократился на несколько недель.

Безусловно, категория разумности во многом носит оценочный характер, а ее критерии должны определяться в каждом конкретном случае. Однако общие критерии, носящие абстрактно-универсальный характер, должны быть выработаны наукой гражданскою права.

В первой главе настоящего исследования мы не могли не исследовать правовую природу арендных прав. В рамках такого вопроса также следует отметить следующее. В соответствии: с ч. 3 ст. 611 ГК РФ арендатор вправе истребовать вещь у арендодателя в случае, если последний не предоставил сданное внаем имущество в указанный в договоре аренды срок. Такое положение дает основание полагать, что права арендатора - вещные права. На это сеть определенная точка зрения: «наделение арендатора требованием отобрания… у арендодателя, сданного в наем имущества, хоть и несколько ухудшает теоретическую конструкцию обязательственно - правового правоотношения, но является необходимым и служит целям оптимальной защиты прав арендатора»[[71]](#footnote-71). Причем арендатор может отобрать вещь, только у арендодателя, но не у третьего лица, в пользовании которого эта вещь находится. Об этом говорит пример судебной практики.

Так, в арбитражный суд обратился арендатор с иском об истребовании сданного ему в аренду нежилого помещения лица, занимающего это помещение. JB обоснование искового требования истец сослался на то» что он, как арендатор, является титульным владельцем указанного помещения и в силу статей 301, 305 ГК РФ вправе истребовать его из чужого незаконного владения третьих лиц. Суд первой инстанции согласился с доводами истца и удовлетворил иск.

Суд апелляционной инстанции отменил решение и отказал в иске по следующим основаниям. С истцом договор аренды спорного нежилого помещения заключен комитетом по управлению имуществом. В соответствии со ст. 606 ГК РФ по договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Таким образом, передача имущества арендатору является обязанностью арендодателя. Установив, что передача арендодателем помещения арендатору не состоялась, и последний не вступил во впадение им, суд пришел к выводу, что арендатор не стал законным владельцем спорного имущества и, следовательно, не имел права на использование вещно-правовых способов защиты от действий третьих лиц. Его права могли быть защищены в соответствии с ч. 3 ст. 61 ГК РФ, согласно которой, если арендодатель не предоставил арендатору сданное внаем имущество в указанный в договоре срок, а в случае, когда в договоре такой срок не указан, в разумный срок, арендатор вправе истребовать от него то имущество в соответствии со ст. 398 ГК РФ и потребовать возмещения убытков, причиненных задержкой исполнения, либо потребовать расторжения договора и возмещения убытков, причиненных неисполнением.

При таких обстоятельствах требование истца, предъявленное непосредственно к третьему лицу, занимающему спорное нежилое помещение, не подлежит удовлетворению[[72]](#footnote-72).

Арендодатель обязан передать имущество со всеми его принадлежностями и относящимися к нему документами, если иное не предусмотрено договором. Если необходимые документы и принадлежности не были переданы, а без них арендатор не может пользоваться имуществом в соответствии с его назначением, либо в значительной степени лишается того, на что вправе был рассчитывать при заключении договора, он может потребовать предоставления таких принадлежностей и документов, либо расторжения договора и возмещения убытков (абз. 2 ч. 2 ст. 611 ГК РФ).

На основании вышеизложенного можно сделать вывод, что рассматриваемая основная обязанность арендодателя - передать имущество арендатору состоит из нескольких составляющих: имущество должно быть передано своевременно; оно передается со всеми его принадлежностями и документами; состояние имущества должно соответствовать условиям договора или назначению имущества.

При передаче нежилого помещения в аренду арендодатель должен предупредить арендатора о правах третьих лиц на него. Безусловно, арендатор должен быть осведомлен о том, кто помимо собственника имеет права на арендованное имущество, Если в дальнейшем будет иметь место право владения одним имуществом, двумя арендаторами, правомочия арендатора будут принадлежать только одному из них в соответствии со ст. 398 ГК РФ.

В соответствии со ст. 613 ГК РФ передача имущества в аренду не является основанием для прекращения или изменения прав третьих лиц на это имущество. Приведенный в этой статье перечень прав третьих лиц (сервитут» право залога и т.п.) может быть истолкован как расширительно, так и ограничительно. Первое толкование неизбежно приведет к выводу о том, что такими правами могут быть не только поименованные в ст. 216 ГК РФ вещные права, включая право хозяйственного ведения и оперативного управления. Второе толкование исключает возможность учета обязательственных прав на арендуемое здание. Ответ на этот вопрос видимо следует искать в самом содержании ст. 613 ГК. Прежде всего, следует отметить, что она призвана гарантировать права третьих лиц на арендуемое имущество, которыми они обладают в силу договора или закона. С другой стороны, выбор арендатора, вступать ли в договорные отношения и на каких условиях, определенно зависит от наличия обязательственных прав третьих лиц на предполагаемый предмет аренды, К числу последних могут быть отнесены права покупателя по договору купли-продажи, нрава арендатора по помещения. Изложенное приводит к выводу о том, что стороны, заключая соглашение об аренде, должны иметь в виду все установленные законом требования, тем или иным образом запрещающие или ограничивающие свободное владение соответствующим недвижимым имуществом.

При неисполнении арендодателем своей обязанности уведомить арендатора о правах третьих лиц на арендованное имущество, арендатор вправе потребовать уменьшения размера арендной платы, а также расторжения договора и возмещения убытков.

Дореволюционное российское законодательство предусматривало обязанность хозяина поддерживать вещь в надлежащем состоянии, соответственно первоначальной цели. Он должен был исправлять нес существующие повреждения, происшедшие не по вине нанимателя, например, когда град выбивает окна. Даже если вред был причинен посторонним лицом, то он падал на хозяина, т.к. тяжесть убытка всегда ложилась на собственника. Поправки могли быть сделаны самим нанимателем в счет платы. Пользуясь вещью в соответствии с условиями договора имущественного найма и назначением вещи, наниматель был обязан предупреждать повреждение, возможное при неосторожном обращении с вещью. Повреждение, причиненное не естественными силами и не случайными обстоятельствами, а действиями нанимателя, должно было быть восстановлено за его счет (т. X ч. 1 ст. 1708)[[73]](#footnote-73).

Гражданский кодекс 1964 года предусматривал обязанность наймодателя производить за свой счет капитальный ремонт строения, нежилого помещения (ст. 284 ГК РСФСР). Но это правило носило диспозитивный характер. Неисполнение наймодателем этой обязанности давало право) нанимателю произвести капитальный ремонт, предусмотрел ими договором или вызываемый неотложной необходимостью и взыскать с наймодателя стоимость ремонта или зачесть ее в счет наемной платы, либо расторгнуть договор имущественного найма и взыскать убытки, причиненные его неисполнением.

ГК РФ также возлагает на арендодателя обязанность по проведению капитального ремонта (ст. 616), Аналогичная обязанность предусматривалась ст. 234 ГК РСФСР, как было сказано выше, и п. 2 ст. 85 Основ гражданского законодательства. Эта норма связала со ст. 210 ГК РФ, возлагающей обязанность по содержанию имущества на собственника.

Капитальный ремонт должен проводиться в срок, установленный договором, а если он не определен, то в разумный срок, Это означает, что арендодатель обязан поддерживать сданное им имущество в состоянии, пригодном для использования по назначению. Если капитальный ремонт вызван неотложной необходимостью, арендодатель должен провести его без промедления, Закон предусматривает последствия невыполнения этой обязанности (гг. 1 ст. 616 ГК РФ). Арендатор вправе по своему выбору: произвести капитальный ремонт и взыскать с арендодателя его стоимость или зачесть се в счет арендной платы; потребовать соответствующего уменьшения арендной платы; потребовать досрочного расторжения договора и возмещения убытков. Последствия аналогичны тем, которые наступают при невыполнении арендодателем своей обязанности устранить недостатки, выявленные в сданном имуществе и препятствующие или затрудняющие его эксплуатацию по назначению (ст. 612 ГК РФ). Также они схожи с последствиями, которые были предусмотрены прежним законодательством. Норма, полагающая на арендодателя проведение капитального ремонта, диспозитивна. Она допускает, что арендатор может взять на себя эту обязанность в договоре аренды.

Указание в акте приема-передачи на аварийное состояние имущества при передаче имущества в аренду, не означает автоматического возложения на арендатора расходов по проведению капитального ремонта в договоре.

Так, комитет по управлению имуществом (арендодатель) на основании и. 3 ч. 1 ст. 619 ГК РФ обратился с иском к обществу с ограниченной ответственностью (далее - ООО) о расторжении договора аренды в связи с просрочкой внесения в установленные сроки арендной платы и о выселении ответчика из занимаемого нежилого помещения.

Решением суда первой инстанции в иске отказано на том основании, что ответчик (арендатор) произвел капитальный ремонт системы центрального отопления арендуемого помещения и в соответствии с ч.1 ст. 616 ГК РФ зачел его стоимость в счет арендной платы.

Постановлением апелляционной инстанции данное решение отменено, и иск арендодателя удовлетворен со ссылкой на то, что в рассматриваемой ситуации арендатор не имел права на зачет стоимости работ по капитальному ремонту.

Суд кассационной инстанции, проверив материалы дела в связи с жалобой ответчика, установил, что ответчик, возражая, протки заявленных требований, ссылался на проведение им капитального ремонта системы центрального отопления в связи с неотложной необходимостью (аварией) и отказом арендодателя осуществить такой ремонт.

Согласно ст. 611 ГК РФ арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества. Однако, как видно из акта приема-передачи помещения, система отопления в момент передачи находилась в аварийном состоянии.

Оценивая это обстоятельство, суд кассационной инстанции отметил, что ссылка в акте приема-передачи на аварийное состояние системы отопления сама по себе не означает, что арендатор принял на себя обязанность устранить последствия возможных аварий и осуществить в случае необходимости за свой счет ее капитальный ремонт[[74]](#footnote-74).

Обязанность нанимателя по ГК РСФСР заключалась в бережном отношении к имуществу (обеспечении его сохранности), т.е. поддержании нанятого имущества в исправном состоянии, охраны его от возможной порчи, гибели и т.п. (ст. 285 ГК РФ), Ссылаясь на ст. 242 ГК РСФСР, б случае допущенного нанимателем ухудшения нанятого имущества он должен был возместить наймодателю убытки, если не докажет, что ухудшение имущества произошло не по его вине. Наниматель отвечал за ухудшение нанятого имущества вполне обоснованно, т.к. оно находилось у него во владении, Наймодатель также мог расторгнуть договор найма досрочно, если наниматель умышленно или по неосторожности ухудшал состояние имущества (ст. 289 ГК РСФСР). Тем не менее, если имущество вообще погибло в силу случайных обстоятельств, то нужно было руководствоваться тем, что риск случая нес собственник[[75]](#footnote-75).

На нанимателе также лежала обязанность производить текущий ремонт нанятого имущества, Причем данная норма являлась диспозитивной.

В п. 2 ст. 616 ГК РФ содержится диспозитивная норма, аналогичная положениям ст. 285 ГК РСФСР и п. 3 ст. 85 Основ гражданского законодательства. Она возлагает на арендатора обязанность поддерживать арендованное имущество в исправном состоянии, производить за спой счет текущий ремонт (т.е. такой, который предупреждает преждевременный износ и выход из строя объекта аренды) и нести расходы по содержанию имущества (например, по уборке арендуемого помещения, оплате коммунальных услуг и т.п.).

Как видно из обзора русского и зарубежного права по вопросу об обязанностях по выполнению капитального и текущего ремонта, законодатели разных стран едины. На собственника возлагается большее несение расходов и это верно, т.к. он следит за своей собственностью в соответствии с общими принципами гражданского права. Однако эти нормы диспозитивны и позволяют сторонам изменять это условие в самом договоре аренды.

При прекращении договора имущественного найма наниматель по ГК РСФСР был обязан вернуть строение или нежилое помещение в том состоянии, в каком он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором (ст. 291 ГК РСФСР). В случае допущенного нанимателем по его вине ухудшения нанятого имущества он был обязан возместить наймодателю убытки (ст. 292 ГК РСФСР). Как и ГК 1964 года, так и Основы гражданского законодательства предусматривали правила о судьбе произведенных нанимателем улучшений имущества. Так, в п. 4 ст. 85 Основ гражданского законодательства было закреплено, что произведенные арендатором отдельные улучшения арендованного имущества являются его собственностью, если иное не предусмотрено договором. Если арендатор за свой счет и с согласия арендодателя произвел улучшения, неотделимые без вреда для имущества, он мог требовать после прекращения договора возмещения стоимости этих улучшений, если иное не предусмотрено договором. Стоимость неотделимых улучшений без согласия арендодателя возмещению не подлежала, если иное не предусмотрено законодательными актами. Итак, можно сделать вывод о том, что улучшения делились по основанию отделимости их от строения, нежилого помещения. Если улучшения являлись, неотделимыми, то соответственно они делились в зависимости от согласия собственника - арендодателя. Отделимые улучшения являлись собственностью арендатора независимо от согласия собственника. Правила о судьбе улучшений являлись диспозитивными, поэтому стороны могли предусмотреть иное в договоре.

В ст. 623 ГК РФ содержится традиционное определение последствий, связанных с улучшением арендатором имущества в период его аренды (ст. 293 ГК 1964, п. 2 ст. 9 Основ законодательства об аренде, п. 4 ст. 85 Основ гражданского законодательства). Если произведены отделимые улучшения, то они признаются собственностью арендатора, т.е. последний вправе их изъять (п. 1 ст. 623 ГК РФ). Вопрос о том, на кого должны быть отнесены затраты, связанные с неотделимыми улучшениями (которые не могут быть отделены без вреда для имущества), решается в зависимости от того, проведены они с согласия арендодателя либо без него. В первом случае арендатор имеет право требовать от арендодателя возмещения стоимости этих улучшений после прекращения договора (и. 2 ст. 623 ГК), стороны могут предусмотреть в договоре иное распределение затрат, связанных с улучшением арендованного имущества с согласия: арендодателя; но втором - все произведенные затраты относятся на арендатора, поскольку он вправе был вносить какие-либо изменения в арендованное имущество по своему усмотрению (п. 3 ст. 623 ГК РФ), допускается возможность иного решения только в законе[[76]](#footnote-76). В п. 4 ст. 623 ГК РФ воспроизводится ранее известная норма, согласно которой улучшения арендованного имущества как отделимые, так неотделимые, произведенные за счет амортизационных отчислений от этого имущества, являются собственностью арендодателя, Такой подход легко объясним, имея, а виду, что в указанных случаях улучшения производятся фактически за счет арендодателя, который по общему правилу должен распоряжаться средствами, отчисляемыми на амортизационные цели (на восстановление соответствующих объектов).

Еще одной обязанностью арендодателя является обязанность не препятствовать арендатору в осуществлении его права пользования арендованным имуществом. Законом эта обязанность прямо не предусмотрен, но ее наличие обусловлено тем, что арендатор, являясь титульным владельцем, обладает вещно - правовыми способами зашиты своих прав, в том числе от посягательств со стороны арендодателя.

К обязанностям арендатора следует отнести следующие.

Обязанностью арендатора, непосредственно вытекающей из обязанности пользоваться имуществом в соответствии с условиями договора или назначением имущества, является обязанность поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества, если иное не установлено законом или договором аренды (ч. 2 ст. 616 ГК РФ).

В литературе высказано мнение, что обязанность арендатора, установленная ч. 2 ст. 616 ГК. РФ, представляет собой единую обязанность по осуществлению текущего ремонта. Авторы этой точки зрения отмечают, что, «названная обязанность состоит из трех частных обязанностей, которые при определенной их однородности имеют самостоятельное значение»[[77]](#footnote-77).

Как считает Ерш А.В.: «нет необходимости объединять три самостоятельные обязанности в одно понятие текущего ремонта, поскольку «третья составная часть» - обязанность по несению расходов на содержание имущества имеет даже иную природу, нежели ремонт. Подобные расколы обусловлены внешними условиями, как правило, носят характер платы за обслуживание здания, и не связаны с устранением недостатков имущества[[78]](#footnote-78).

Другой обязанностью арендатора является своевременное внесение арендной платы. В ст. 654 ГК РФ установлено обязательное требование для аренды зданий и сооружений об обязательном письменном согласовании размера платы за аренду. Если в договоре соответствующее условие не установлено, плата за аренду нежилого помещения устанавливается за единицу площади, равной квадратному метру, В этом случае действует специальное правило: арендная плата определяется исходя из фактического размера переданного арендатору нежилого помещения (ч. 3 ст. 654 ГК РФ).

Законодатель не ограничивает возможности сторонам самим согласовать в договоре приемлемую форму оплаты аренды, перечислив лишь несколько вариантов в виде (ст. 614 ГК РФ):

определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно;

установленной доли порученных в результате использования арендованного имущества продукции, плодов или доходов;

предоставления арендатором определенных услуг;

передачи арендатором арендодателю обусловленной договором вещи в собственность или в аренду;

возложения на арендатора обусловленных договором затрат на улучшение арендованного имущества.

Как видим, выработанные в теории подходы к определению форм арендной платы в целом ориентированы на защиту прав обеих сторон, Безусловно, вопрос о выборе формы будет решаться с учетом конкретных интересов, В то же время, как показывает правоприменительная практика, наиболее востребованными являются два вида: периодические платежи в твердой денежной сумме и возложение на арендатора затрат по улучшению арендованного имущества, Нередко эти формы сочетаются.

На арендаторе лежит обязанность уплачивать арендную плату только за фактически переданные ему помещения по договору аренды (п. 10 Обзора практики разрешения споров, связанных с арендой, утвержденною информационным письмом Президиума Высшего Арбитражного суда РФ от 11.01.02 № 66).

Так, между арендодателем и арендатором был заключен до го вир аренды нежилых помещений. Однако часть помещений, сданных в аренду, не была освобождена арендодателем от имущества, в связи, с чем арендатор принял по акту только свободные площади. Впоследствии арендодатель обратился в арбитражный суд с иском о взыскании арендной платы по договору аренды нежилых помещений и пеней за просрочку платежа. Возражая против иска, арендатор указывал на то, что поскольку арендодатель не исполнил обязанности по передаче имущества, то соответственно у него нет Арбитражный суд первой инстанции иск удовлетворил, указав следующее.

В соответствии со ст.606, 611, 614 ГК РФ обязанность арендодателя по отношению к арендатору состоит в предоставлении последнему имущества в пользование, а обязанность арендатора - во внесении платежей за пользование этим имуществом. Таким образом, по договору аренды имеет место встречное исполнение обязательств. Согласно п.2 ст.328 ГК РФ в случае не предоставления обязанной стороной обусловленного договором исполнения обязательства либо наличия обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что такое исполнение не будет произведено в установленный срок, сторона, на которой лежит встречное исполнение, вправе приостановить исполнение своего обязательства либо отказаться от исполнения этого обязательства. В том случае, если исполнение обязательства произведено не в полном объеме, сторона, на которой лежит встречное исполнение, вправе приостановить исполнение своего обязательства или отказаться от исполнения в части, соответствующей не предоставленному исполнению.

В данном случае арендодатель предъявил к взысканию долг по арендной плате, рассчитанный с момента заключения договора в соответствии с установленным в договоре размером арендной платы. При этом размер арендной платы, указанный в договоре, определен исходя и:1 ставки арендной платы за 1 кв.м. арендуемой площади. Так как передача помещений состоялась не в момент заключения договора сторонами, арендодатель вправе требовать с арендатора арендную плату с момента передачи помещений только за фактически переданные помещения.

Особую форму вознаграждения под названием «наем из выстройки» приводил Шершеневич Г.Ф.: «Наниматель, за пользование в течение известного числа лет отданную ему в наем землею, обязывается, по окончании срока найма, оставить все возведенные им постройки, дачи, собственности на выстроенное здание принадлежит собственнику земли не со времени только окончания найма, а со времени возведения здания, которое в продолжение договорного отношения находится лишь в пользовании нанимателя»[[79]](#footnote-79).

Применительно к аренде недвижимости различают два вида цены: фиксированная и устанавливаемая договаривающимися сторонами. Специальные правила действуют в отношении фиксированной цены. Во-первых, она может быть установлена только в случаях, предусмотренных законом, и в основном распространяется на аренду государственного (муниципального) имущества. Во-вторых, ставки определяются уполномоченными на то государственными органами. В-третьих, имеет место дифференциация арендной платы в зависимости от назначения нежилых помещений, их технической характеристики и других оснований.

Арендатор вправе сдавать имущество в субаренду, однако осуществить это право он может только с согласия арендодателя (ч. 2 ст. 615 ГК РФ):

1) срок договора субаренды не может быть больше срока договора аренды;

2) при недействительности договора аренды, договор субаренды также является недействительным;

3) при расторжении договора аренды, договор субаренды также прекращается. Однако данное правило является диапозитивным. В качестве дополнительных гарантий прав субарендатора закон устанавливает, что субарендатор имеет право на заключение с ним договора аренды на имущество, находившееся в его пользовании в соответствии с договором субаренды, в пределах оставшегося срока субаренды, на условиях, соответствующих условиям прекращенного договора аренды (ч. 1 ст. 618 ГК РФ). Это права «может быть реализовано субарендатором вплоть до предъявления иска в суд (арбитражный суд) о понуждении арендодателя к заключению договора аренды»[[80]](#footnote-80).

По своему содержанию отношения субаренды идентичны отношениям аренды с той лиши разницей, что субарендные отношения ограничены сроком аренды и объемом прав арендатора. Па отношения, возникающие из договора субаренды, распространяются нормы об аренде и об отдельных видам договора аренды (ч. 2 ст. 615 ГК РФ).

Особенностью этих отношений является то, что отношения аренды и отношения субаренды являются относительно самостоятельными по отношению друг к другу. Арендодатель по договору аренды не имеет никаких прав в отношении субарендатора, а последний не несет перед арендодателем никакой ответственности. Перед арендодателем остается ответственным арендатор по договору аренды.

В рамках рассмотрения вопроса о субаренде необходимо ответить на вопрос о характере и форме согласия арендодателя на заключение арендатором договора субаренды.

Согласие арендодателя на сдачу имущества в субаренду является частью юридического состава, который необходим для возникновения отношений субаренды, данный юридический состав включает в себя: 1) договор между арендатором и субарендатором; 2) согласие арендодателя на передачу имущества в пользование третьему лицу; 3) государственная регистрация договора (если предметом является недвижимое имущество). В отношении государственной регистрации необходимо учитывать следующее: для применения ч. 2 ст. 651 ГК РФ надо иметь в виду, что срок договора субаренды в любом случае не может превышать срок договора аренды.

Согласие арендодателя на сдачу имущества в субаренду является изъявлением воли одного субъекта, оно направлено на возникновение отношений между арендатором и субарендатором, следовательно, такое согласие можно признать односторонней сделкой. Согласие должно быть выражено в адрес арендатора, а не третьего лица, и воспринято арендатором по договору аренды.

Что касается формы выражения согласия арендодателя на сдачу имущества в субаренду, то законодатель не регулирует этот вопрос. Но коль скоро согласие является сделкой, то к его форме должны применяться положения главы 9 ГК РФ о форме сделок - Однако следует заметить, что согласие арендодателя не может быть выражено в форме молчания, которое должно пониматься как несогласие, а также в форме конклюдентных действий. Чаще всего право сдавать имущество в субаренду оговаривается при заключении договора аренды (непосредственно в тексте договора) или же представляет собой отдельный письменный акт, составляемый для каждой сделки субаренды отдельно.

Что касается последующего согласия (одобрения) арендодателя. То следует признать, что оно невозможно. Часть 1 ст. 615 ГК РФ прямо говорит о том, что заключение договора субаренды возможно только с согласия арендодатели. Следовательно, нет согласия - заключенный договор субаренды ничтожен в силу ст. 168 ГК РФ-Положения ч. 2 ст. 621 ГК РФ, касающиеся возобновления договора на неопределенный срок, применяются к договору субаренды с учетом того, что срок договора субаренды в любом случае ограничен сроком договора аренды.

Арендатор обратился в арбитражный суд с иском к субарендатору об истечением срока; установленного в договоре субаренды. Ответчик, возражая против заявленного требования, сослался на то, что договор является продленным на неопределенный срок по правилам ч.2 ст. 621 ГК РФ. Поскольку истец не предупредил его в соответствии со ст. 610 ГК РФ об отказе от договора, иск не подлежит удовлетворению. Арбитражный суд разрешая спор, исходил из следующего.

Между истцом и ответчиком был заключен договор субаренды, срок которого меньше срока договора аренды. По истечении срока действия договора субаренды ответчик продолжал пользоваться арендованным помещением при отсутствии возражений со стороны истца.

Согласно абз. 3 ч. 2 ст. 615 ГК РФ к договорам субаренды применяются правила о договорах аренды, если иное не установлено законом или иными правовыми актами. Так как иное законом не установлено, договор субаренды между истцом и ответчиком в силу ч. 2 ст. 621 ГК РФ является возобновленным на неопределенный срок. При этом каждая из сторон вправе отказаться от него в порядке, установленном ст. 610 ГК РФ.

Однако договор, по которому истцу было предоставлено и аренду помещение, прекратил свое действие в связи с истечением срока. Следовательно, договор субаренды, имеющий производный характер от договора аренды, также прекратил свое действие, несмотря на возобновление его на неопределенный срок[[81]](#footnote-81).

Поскольку субарендатор не связан с арендодателем, ответственность перед которым, несет арендатор, согласие на сдачу имущества в субаренду может быть дано, как в отношении конкретной сделки, так в отношении общей возможности заключать такие договоры, Если арендодатель дал согласие на субаренду и при этом не оговорил ее предельного срока. арендатор вправе возобновлять субаренду в пределах срока аренды без получения дополнительного разрешения арендодателя[[82]](#footnote-82).

От субаренды (поднайма) следует отличать перенаем. Возможность передания прав арендатора по договору традиционно допускалась законодателем. Такая передача также возможна только с согласия арендодателя. Причем передача прав по договору аренды возможна, только одновременно с переводом долгов, поскольку перенаем сочетает в себе цессию и перевод долга. Это обусловлено двусторонним и синаллагматическим характером договора аренды. В данном случае можно говорить не о перемене лиц в обязательстве, а о замене стороны в договоре. На невозможность перехода только прав по договору аренды без соответствующих обязанностей указывает и судебная практика[[83]](#footnote-83).

Как и в прежнем законодательстве, ГК РФ предусматривает обязанность арендатора по возвращению имущества после прекращения договора. Договор прекращается по истечении срока аренды либо в связи с его досрочным расторжением по соглашению сторон или по решению суда (ст.ст. 619 и 620 ГК РФ), Имущество подлежит возврату в состоянии, в котором арендатор его по луч ял с учетом нормального износа, или в состоянии, обусловленном договором (например, после ремонта, если по договору арендатор взял на себя такую обязанность). При возвращении, арендованного имущества, так же как и up и передаче, должен быть составлен передаточный акт или иной документ (протокол, соглашение и т.п.), подписанный обеими сторонами.

Гражданский кодекс РФ урегулировал вопрос относительно арендной платы при не возврате арендованного имущества в установленный срок. Арендатор обязан вносить ее за все время просрочки, причем это не означает, что договор продлен на неопределенный срок, конечно, если арендодатель до окончания срока аренды уведомил арендатора о намерении прекратить с ним арендные отношения. Этим положением арендодатель защищен от недобросовестного исполнения обязанности арендатором.

Если полученная арендная плата не покроет причиненных арендодателю убытков, он может потребовать их возмещения. Ст. 622 ГК РФ предусматривает, что в тех случаях, когда за несвоевременный возврат арендованного имущества договором предусмотрена неустойка, убытки могут взыскиваться в полном объеме сверх неустойки, т.к. ей придается штрафной характер. В договоре может быть предусмотрено иное соглашение между неустойкой и убытками, например, установлена зачетная неустойка. Тогда приоритет признается за договорным условием.

За несвоевременный возврат арендованного имущества арендодатель не вправе взыскивать проценты за пользование чужими денежными средствами ввиду того, что закон не предусматривает иного вида ответственности за несвоевременный возврат арендованного имущества, кроме возмещения причиненных арендодателю убытков. Таким образом, решен вопрос судебной инстанцией по нижеприведенному случаю.

Торгово-производственная компания обратилась в арбитражный суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью о взыскании задолженности по арендной плате и процентов за пользование чужими денежными средствами.

В ходе судебного разбирательства установлено, что после прекращения договора аренды ответчик (арендатор) вернул арендодателю предоставленное по договору имущество со значительной просрочкой. Истребуемая истцом (арендодателем) арендная плата начислена за период с момента прекращения договора аренды до возврата, сданного внаем имущества.

Решением суда первой инстанции иск удовлетворен частично. На основании ч. 2 ст.622 ГК РФ с ответчика взыскана арендная плата за весь

В удовлетворении требования о взыскании процентов за пользование чужими денежными средствами отказано со ссылкой на то, что статья 622 ГК РФ не предусматривает иного вида ответственности за несвоевременный возврат арендованного имущества, кроме возмещения причиненных арендодателю убытков.

В силу указанной нормы, в случае, когда арендная плата, взыскиваемая за период просрочки возврата арендованного имущества, не покрывает причиненных арендодателю убытков, он может потребовать их возмещения,

В кассационной жалобе истец просил решение суда в части отказа в иске о взыскании процентов отменить и иск удовлетворить в полном объеме, считая, что проценты за пользование чужими денежными средствами могут быть взысканы в соответствующих случаях по любому денежному требованию независимо от основания его возникновения.

Суд кассационной инстанции согласился с доводами истца (арендодателя), обратив внимание на следующее.

Статья 395 ГК РФ устанавливает общую норму, согласно которой за пользование чужими денежными средствами вследствие их неправомерного удержания, уклонения от их возврата, иной просрочки в их уплате либо неосновательного получения или сбережения за счет другого лица подлежат уплате проценты на сумму этих средств.

Исходя из содержания приведенной нормы и иных положений ст.395 ГК РФ, данная статья подлежит применению к любому денежному обязательству независимо от того, в рамках какого вида правоотношений оно возникло, Обязательство арендатора по внесению арендной платы за период просрочки возврата сданного внаем имущества является денежным.

Кроме того, суд отметил, что норма ч.2 ст.622 ГК РФ не может быть истолкована таким образом, чтобы арендодатель в отношениях с арендатором, не возвращающим имущество после прекращения договора аренды, был поставлен в худшее положение, чем в отношениях с арендатором, пользующимся имуществом на основании действующего договора.

Учитывая изложенное, суд кассационной инстанции решение суда первой инстанции изменил, и иск арендодателя удовлетворил в полном объеме.

Итак, договор аренды нежилого помещения имеет практический смысл в том, что его стороны при вступлении в договорные отношения определили свои права и обязанности, Однако последние, выраженные в условиях гражданско-правового договора, должны отвечать принципам равенства, автономной воли, имущественной ответственности и самостоятельности участников договорных отношений.

Содержание аренды представлено действующим гражданским законодательством сочетанием императивного и диспозитивного методов регулирования, Эта особенность проявляется в том, что устанавливая определенную обязанность, арендодатель и арендатор имеют возможность своим соглашением сами установить, на кого из них она будет возложена.

Число императивных норм, связанных с содержанием договора аренды недвижимости в Гражданском кодексе РФ крайне незначительно. Законодатель стремится не просто декларировать права участников, но и обеспечить их реальное исполнение. Кроме того, выполнение обязанностей одной стороной одновременно предполагает совершение определенных действий другой, например, выполнение арендодателем обязанности по передаче имущества арендатору предполагает действия последнего по принятию этого имущества.

**2.3 Применение общих норм об аренде и норм об аренде зданий и сооружений к аренде нежилых помещении**

Применительно к недвижимому имуществу схема правового регулирования арендных отношений имеет свои характерные особенности» отличные, к примеру, от регулирования договора купли-продажи.

Так, ГК РФ содержит специальные правила, регламентирующие куплю-продажу недвижимости (§ 7 главы 30 ГК РФ). Правила же, касающиеся аренды недвижимого имущества, предусмотрены лишь в общих положениях об аренде (§ 1 главы 34 ГК РФ). Например: договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом (п. 2 ст. 609 ГК РФ); 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. 2 ст. 617 ГК РФ) и другие положения. Отдельной группы правовых норм об аренде всякой недвижимости, помещенных в самостоятельный параграф главы об аренде в целом, ГК РФ не содержит.

Содержащиеся в гл. 34 ГК РФ параграфы расположены по неоднократно используемой законодателем схеме; в первом параграфе размещены общие положения об аренде, а в 2-5 параграфах — специальные нормы (о прокате, аренде транспортных средств, аренде зданий и сооружений, аренде предприятий и финансовой аренде (лизинге). В соответствии со ст. 625 ГК РФ общие правила подлежат применению лишь в случае отсутствия специального регулирования[[84]](#footnote-84).

Следовательно, законодатель оценивает аренду как единое явление вне зависимости от субъектного состава сторон, объектов аренды, а также прочих обстоятельств, способных влиять лишь, на некоторое своеобразие правового.

Законодатель среди пяти видов договора аренды выделяет аренду зданий и сооружений, а также аренду предприятий не на основе квалификационного критерия, а в зависимости от вида, сдаваемого в аренду имущества.

Так, ГК РФ содержит специальные правила аренды указанных видав недвижимости, специфика которых требует особого правового регулирования. Вместе с тем, существуют объекты недвижимости, обладающие не меньшей спецификой и также требующие отдельной правовой регламентации (нежилые помещения, незавершенные строительством объекты и др.).

ГК РФ не содержит правил об аренде нежилых помещений. В связи с этим острым остается вопрос о том, какие правила (общие (§ 1 главы 34 ГК РФ или специальные (§ 4 главы 34 ГК РФ) об аренде зданий и сооружений должны применяться к договору аренды нежилых помещений,

В.Б. Витрянский полагает, «что в отношении аренды нежилых помещений какие-либо специальные правила в Кодексе отсутствуют, поэтому на указанные правоотношения общие правила о договоре аренды распространены в полном объеме»[[85]](#footnote-85).

По мнению В.С. Ема, предметом договора аренды здания или сооружения «может выступать только здание или сооружение в целом, Если в аренду сдается часть здания или сооружения, отношения между арендодателем и арендатором должны регламентироваться общими нормами о договоре аренды»[[86]](#footnote-86).

Абсолютно противоположная точка зрения у И. Исрафилова: «Гражданский кодекс Российской Федерации теперь содержит как общие нормы об аренде, так и специальные нормы по регулированию отдельных видов аренды, в том числе аренды зданий и сооружений, которыми охватывается и аренда нежилых помещений»[[87]](#footnote-87).

Такой подход вполне объясним и связан он с тем, что нежилые помещения рассматривают как части здания, а признание нежилых помещений отдельными объектами недвижимого имущества не происходит.

В одном из комментариев Гражданского кодекса РФ предлагается следующий выход из сложившейся ситуации: «к отношениям с нежилым помещением нормы § 4 «Аренда зданий и сооружении» главы 34 «Аренда» применяются лишь в случае, если стороны об этом договорятся». Но «если стороны в договоре об аренде нежилого помещения не предусмотрели применение правил § 4, то применяются правила § 1 ...»[[88]](#footnote-88). То есть речь идет о регулировании отношений общими положениями об аренде.

Комарова Т.Ю. делает следующее заключение: «если, следуя логике ГК РФ, употреблять понятие нежилого помещения в широком значении, то при аренде нежилых помещений необходимо руководствоваться в первую очередь нормами § 4 (Аренда зданий и сооружений) главы 34 ГК РФ»[[89]](#footnote-89).

Как видим, нет единства мнений по поводу применения тех или иных правил об аренде к нежилым помещениям. Отсутствие правового режима последних порождает правовые проблемы их оборота.

Следует ли рассматривать нежилые помещения в неразрывной связи со зданиями, сооружениями с применением правил аренды зданий и сооружений? Конструкция главы 34 ГК РФ даст ответ: аренда недвижимости, не выделенной отдельно в данной главе (в том числе нежилых помещений объектов незавершенного строительства и др.) регулируется общими положениями об аренде. Специальными правилами § 4 главы 34 ГК РФ охватываются арендные правоотношения, вытекающие из договора аренды объектов, которые однозначно относятся к зданиям и сооружениям.

Па практике до середины 2000 года возникали сложности с государственной регистрацией договора аренды нежилых помещений, заключенного на срок менее одного года. Применение общих правил об аренде приводило к тому, что независимо от срока договоры аренды нежилых помещений подлежали регистрации. Информационное письмо Президиума Высшего арбитражного суда Российской Федерации от 01 июня 2000 года № 53 разрешило возникшую проблему, изрядно усложнившую порядок пользования нежилыми помещениями и отяготившую стороны договора бюрократическими требованиями. Теперь к таким договорам стало применяться специальное правило п. 2 ст. 651 ГК РФ.

Необходимо учитывать, что высший судебный орган распространил на аренду нежилых помещений только лишь одну специальную норму § 4 Главы 34 ГК РФ. Это значит, что во всех других вопросах следует обращаться по-прежнему к общим положениям аренды.

Как бы мы не делали отсылку к общим правилам аренды, но сталкиваемся с тем, что нежилые помещения, отличные от зданий являются их частью и неразрывно связаны с ними,

Поэтому вопрос о том, какие правила ГК РФ (общие об аренде или специальные, об аренде зданий и сооружений) должны применяться к договору аренды нежилых помещений, остается открытым. При заключении такого договора необходимо быть внимательным, учитывая те и другие правила.

Так, по правилами параграфов 1 и 4 Главы 34 ГК РФ по разному решаются вопросы: определения цены договора; формы заключения договора аренды нежилого помещения; оформления документа о передаче нежилого помещения от арендодателя к арендатору; о правах арендатора на земельный участок при аренде нежилых помещений,

1. Определение арендной платы по договору аренды зданий и сооружений - существенное условие данного договора (п. 1 ст. 654 ГК РФ). При отсутствии в нем согласованного условия о размере арендной платы такой договор считается незаключенным. При этом определение цены по правилам п. 3 ст. 424 ГК РФ не применяется.

Однако при аренде иного недвижимого имущества, на которое данная специальная норма не распространяется, размер арендной платы может быть определен по правилам п. 3 ст. 424 ГК РФ. В случаях, когда в возмездном договоре цена не предусмотрена и не может быть определена исходя из условий договора, исполнение договора должно быть, оплачено по цене, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичные товары, работы или услуги.

2. Признавая применение общих положений о договоре аренды к аренды нежилых помещений на срок более года, а если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, независимо от срока, должен быть заключен в письменной форме (п. 1 ст. 609 ГК РФ).

То есть «п. I ст. 609 ГК РФ предоставляет возможность гражданам (физическим лицам) заключать договоры аренды между собой как в письменной, так и в устной форме, но последняя допустима лишь при сроке аренды не более одного года»[[90]](#footnote-90).

Из смысла указанной нормы вытекает, что независимо от срока договор аренды нежилых помещений также может быть заключен и в письменной форме, причем не, только путем составления и подписания сторонами одного документа, но и путем обмена документами посредством почтовой, телеграфной, телетайпной, телефонной, электронной и иной связи, позволяющей достоверно установить, что документ исходит от стороны по договору (п. ст. 434 ГК РФ).

Но заключенный таким образом договор па один год или срок более одного года подлежит обязательной государственной регистрации по рекомендациям Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ, выраженным: в п. 2 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 01.06.2000 г. № 53 «О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений».

В соответствии со ст. 26 ФЗ «О государственной регистрации права на недвижимое имущество и сделок с ним» государственная регистрация аренды недвижимого имущества проводится посредством государственной регистрации договора аренды этого недвижимого имущества. Согласно Инструкции о порядке государственной регистрации договоров аренды, безвозмездного пользования, концессии участков лесного фонда (леса) и прав на участки лесного фонда (леса), утвержденной Приказом Министерства юстиции РФ от 23 января 2002 г. N 18 среди документов, представляемых на государственную регистрацию договоров аренды, в соответствии с п. 1 статьи 17, п. 5 статьи 18 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» указан подлинник договора, совершенный в простой письменной форме, не менее чем в двух экземплярах, один из которых после государственной регистрации возвращается правообладателю, второй - помещается в дело правоустанавливающих документов, или подлинный экземпляр договора, совершенного в нотариальной форме, и его копия для приобщения к делу правоустанавливающих документов.

Таким образом, нужно признать, что на практике договоры аренды нежилого помещения (и на срок меньше года) всегда заключаются путем составления одного документа, подписанного сторонами.

3. Другой момент, в правовом решении которого мы отдаем предпочтение нормам закона об аренде зданий и сооружений - о правах на земельный участок. Решение судьбы земельного участка, при аренде нежилых помещений исходя из общих положений об аренде, а точнее из-за отсутствия в них норм о праве пользования земельным участком при аренде недвижимости, возлагается на стороны договора. Специальные правила о правах на земельный участок при аренде находящегося на нем здания или сооружения в законе содержатся (ст. 652 и 653 ГК РФ).

Проблемы пользования арендатором земельным участком и затрудняющие пользование арендуемым нежилым помещением могли бы не возникать в случае урегулирования таких вопросов. Прибегнуть к схеме решения данной проблемы, предложенной специальными правилами ст. 652 и 653 ГК РФ все же придется «если арендатор не может владеть и пользоваться арендуемым нежилым помещением, не имея права пользования и (или) владения земельным участком, на котором находится здание, где расположено нежилое помещение, а, также, не имея права пользоваться общими помещениями и оборудованием самого здания, соответствующие предоставить арендатору эти права независимо от того, будут применяться к договорам аренды нежилых помещений правила ст. 652 и 653 ГК РФ или нет»[[91]](#footnote-91).

4. По определению арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество. Предоставление имущества по ст. 611 ГК РФ означает обеспечение арендодателем арендатора возможностью использовать имущество со всеми принадлежностями и относящимися к нему документами в соответствии с его назначением в состоянии, соответствующем условиям договора.

При предоставлении в аренду зданий и сооружений законодатель предусмотрел необходимость составления передаточного акта (ст. 655 ГК РФ). Вполне разумный подход к передаче недвижимости, а именно нежилых помещений, по акту, с фиксацией всех деталей при передаче (состояние помещений, наличие оборудования арендодателя в нем. согласование вопросов предстоящих ремонтов (капитальных или текущих как оговорено в договоре) и др.) привел к тому, что без такого документа практически не обойтись при исполнении договора.

На основании вышеизложенного, можно сделать вывод, что сегодняшняя структура гл. 34 ГК РФ не бесспорна. В частности, можно обсуждать причины, по которым законодатель не создал единый параграф для всей недвижимости или не выделил параграфы, посвященные другим важным объектам аренды (например, аренде земли).

Отсутствие же отдельного правового регулирования договора аренды нежилых помещений либо специального указания закона на то, какие правила нужно применять (общие положения об аренде или специальные правил аренды зданий и сооружений) вызывает трудности при заключении такого договора. Дискуссионной остается данная проблема в теоретических работах российских юристов,

На сегодняшний день на законодательном уровне все выглядит достаточно ясно: договоры аренды нежилых помещений регулируются только общими положениями об аренде за исключением п. 2 ст. 651 § 4 Главы 34 ГК РФ в силу Информационного письма Президиума ВАС от 01,06.2000 г. № 53.

Только вот с применением таких норм на практике все обстоит достаточно сложнее. Сказывается непосредственная связь со зданиями, сооружениями. Как показывает практика, стороны договора аренды нежилых помещений при его заключении обращаются к правилам об аренде зданий и сооружений.

Сторонники распространенной точки зрения считают; «являясь частью здания, нежилые помещения, тем не менее, не подпадают под действие специальных норм об аренде зданий и иных сооружений. Существующая практика отождествления нежилого помещения со зданием признается ошибочной, а, следовательно, требуется изменение действующего законодательства»[[92]](#footnote-92).

Действительно, только в силу прямого указания закона мы вправе применять нормы об аренде зданий и сооружений к аренде нежилых помещений.

Но ввиду отсутствия такового в законодательство об аренде следует внести некоторые изменения, дабы разрешить вопросы аренды нежилых помещений.

В связи, с чем правила параграфа 4 Главы 34 ГК РФ следует распространить на отношения, вытекающие из договора аренды нежилых помещений, дополнив соответствующей статьей ст. 650 указанного параграфа.

#

# 2.4 Ответственность по договору аренды нежилых помещений

Многие ученые рассматривают вопросы гражданско-правовой ответственности по договору аренды нежилых помещений. Так, В.В. Витрянский отмечает: "В ГК отсутствуют какие-либо правила, регулирующие особенности ответственности сторон по договору аренды нежилых помещений за нарушение его условий или иные особые последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения сторонами обязательств»[[93]](#footnote-93).

Арендатор и арендодатель лизингополучатель могут предусмотреть любую ответственность; возмещение прямых и (или) косвенных убытков, пеню за просрочку исполнения взаимных обязательств, штраф в определенном размере от суммы договора при отказе от выполнения или невыполнении условий договора финансовой аренды недвижимости и т.д. Следовательно, основным условием, которому должна отвечать договорная ответственность, - это непротиворечие закону, соответствие ему.

Сторонам при определении договорной ответственности необходимо учитывать следующие условия:

равноправие их в гражданском обороте, независимо от организационно-правового статуса юридического лица;

неустойка или штрафы должны быть соразмерны последствиям нарушения обязательства; суд вправе уменьшить неустойку, если она явно несоразмерна последствиям нарушения договора (ст. 333 ГК РФ);

кабальная ответственность, т.е. имеющая явно односторонний характер в пользу одного из субъектов договора, может быть признана судом недействительной по иску потерпевшего (ст. 179 ГК РФ) с применением двухсторонней реституции (ст. 169 ГК РФ);

применение повышенной, несоразмерной и несуразно высокой ответственности одного контрагента при полном отсутствии ответственности другого за нарушение обязательств является не чем иным, как злоупотреблением правом с намерением причинить вред другому лицу (п. 1 ст. 10 ГК РФ), что может быть квалифицировано как мнимая сделка (ст. 170 ГК РФ), совершенная лишь для вида, только лишь с целью заполучить деньги или товар у партнера. Такая сделка признается судом ничтожной (ст.ст. 168-170 ГК РФ);

уплата неустойки и убытков при ненадлежащем исполнении договора финансовой аренды освобождает должника от исполнения обязательства в натуре;

Можно сделать вывод о необходимости соблюдения сторонами принципа эквивалентной ответственности субъектов договора.

Статья 616 ГК РФ, распределяющая обязанности по содержанию арендованного имущества, устанавливает, что текущий ремонт осуществляет арендатор, а капитальный - арендодатель. В ст. 620 ГК РФ предусмотрено право арендатора обратиться в суд с требованием о расторжении договора, если арендодатель не производит капитального ремонта имущества в установленные (или разумные) сроки.

Основная обязанность аредатора заключается в выплате аредодателю арендной платы. Ненадлежащее исполнение или неисполнение этой обязанности влечет установленную законодательством и соглашением сторон ответственность. В первом случае ГК РФ предоставляет арендодателю право установить срок для досрочного внесения арендатором арендной платы, но не более чем за два срока подряд. Во втором случае арендодатель может обратиться в суд с требованием о расторжении договора (если арендная плата не была внесена более двух раз подряд). А.С. Кабалкин считает, что, решая такой спор, "... суд должен установить характер неправомерных действий арендатора: повлекли ли они для арендодателя такой ущерб, что он в значительной степени лишился того, на что был вправе рассчитывать при заключении договора, то есть существенность нарушения договора определяется судом"[[94]](#footnote-94).

Иную форму воздействия на должника предлагает ФЗ "О финансовой аренде (лизинге)" от 29 октября 1998 г. N 164-ФЗ: в случае неперечисления лизингополучателем лизинговых платежей более двух раз подряд по истечении установленного договором лизинга срока платежа, их списание со счета лизингополучателя осуществляется в бесспорном порядке путем направления лизингодателем в банк или иную кредитную организацию, в которых открыт счет лизингополучателя, распоряжения на списание с его счета денежных средств в пределах сумм просроченных лизинговых платежей. В ст. 13 Закона о лизинге сказано: "Бесспорное списание денежных средств не лишает лизингополучателя права на обращение в суд". Здесь мы видим несогласованность данной нормы с нормами ГК РФ. Должен быть разработан более четкий механизм "бесспорного списания денежных средств". Иначе лизингополучатель будет постоянно реализовывать указанное право на защиту своих интересов в суде.

С.А. Королев считает, что реализация рассматриваемой меры ответственности возможна при обращении арендодателем в банк, где открыт счет арендатора, причем для того, чтобы банк списал денежные средства по требованию первого без акцепта последнего, указанная возможность должна быть предусмотрена либо в законе, либо в договоре банка с клиентом (арендатором)[[95]](#footnote-95). Мы считаем, что дополнительную регламентацию данного правоотношения следует внести в закон, тогда стороны при заключении договора смогут наиболее детально предусмотреть варианты возможного поведения. Например, Н.В. Кузнецов предлагает "регулировать непосредственно договором неустойку за просрочку уплаты лизинговых платежей, как правило, в процентном соотношении от просроченной суммы за каждый день просрочки"[[96]](#footnote-96).

В.В. Витрянский отмечает необходимость поиска эффективных способов воздействия на недобросовестного арендатора[[97]](#footnote-97).

По общему правилу ответственность исключается в случаях действия непреодолимой силы. Непреодолимую силу (в договорных отношениях она чаще всего именуется "форс-мажором") закон определяет как чрезвычайное и непредотвратимое при данных условиях обстоятельство. При причинении убытков вследствие непреодолимой силы в действиях неисправной стороны отсутствует не только вина, но и причинная связь между его поведением и возникшими убытками. Поэтому ответственность в таких случаях исключается.

Ответственность за недостатки сданного в аренду нежилого помещения возлагается на арендодателя. Прежде всего речь идет о таких недостатках, которые препятствуют использованию предмета соглашения по его назначению как полностью, так и частично. В подобных ситуациях арендатор может воспользоваться одним из представленных ему ГК РФ (ст. 611) способов защиты нарушенного права, а именно: замена нежилого помещения, уменьшение арендной платы, безвозмездное устранение недостатков. Понятно, что замена нежилого помещения участка возможна, только в порядке исключения.

# ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Из приведенного в настоящей работе анализа основных положений отечественной цивилистической доктрины, учитывая достижения современной науки гражданского права, судебно-арбитражную практику и действующее законодательство можно сделать следующие выводы.

Аренда как способ организации экономической деятельности имеет достаточно сильные позиции, что укрепляет и стабильность правового института аренды. Во всяком случае, можно твердо говорить о востребованности данного договора в хозяйственной практике.

При этом аренда выступает вовсе не в качестве некоей вторичной и второстепенной - по отношению к собственности - формой обладания хозяйственными объектами, а в качестве равноценной и естественно дополняющей.

Проведенный анализ позволяет также говорить о неизменности института аренды в течение многих веков. Но, несмотря на многолетний путь развития института аренды представление о нем всегда было неоднозначным. Прежде всего, это выражается в сложившихся расхождениях в уяснении правовой природы договора.

Гражданский кодекс Российской Федерации не содержит общего определения вещного права, а следуя по пути перечисления вещных прав, не упоминает в их числе право аренды. Таким образом, аренда рассматривается законодателем как один из видов обязательственных правоотношений, в котором одна из сторон за плату передает другой стороне определенное имущество. Однако это не означает, что в теории спор о юридической природе прав арендатора нежилого помещения разрешен. Необходимо выделить особоe правовое состояние после исполнения обязательств по договору аренды, когда арендатор уже получил объект в аренду и потому непосредственно воздействует на него, обладая уже вещными полномочиями. При этом не представляется возможным усматривать арендатор обладает как обязательственными, так и вещными правами. Вместе с тем, зависимость данных полномочий несомненна, Например, обязательственные отношения не исчерпываются простой передачей и, конечно же, не могут считаться надлежаще исполненными до тех пор, пока не возникают и успешно не реализуются вещные правомочия,

Таким образом, арендные права приобрели черты, присущие вещным правам, став очень похожими на них, исходя из современных доктринальных и нормативных их признаков. С другой стороны, рассмотрение признаков, позволяющих трактовать арендные права в качестве вещных, показывает, что при применении соответствующих норм неизбежно должны быть учтены и обязательственные признаки арендных прав, восходящие к договорным отношениям арендатора и арендодателя. Так, по своей правовой природе арендные права выглядят как вещно-обязательственные.

Наряду со специальными вопросами аренды нежилых помещений, в работе рассматривается общая категория недвижимости. Специальный анализ позволяет говорить, что до настоящего времени в цивилистической доктрине не выработаны твердые и однозначные критерии отнесения тех или иных объектов к недвижимому имуществу. Фактически речь идет о том, что с учетом значимости объекта, государство специально (объявляет его таковым (недвижимостью) и вводит в оборот со специальным режимом, обеспечивающим повышенную прочность отношений. Вероятно, необходимо применять совокупность различных критериев (тесная связь с землей, функциональная самостоятельность, законченность для использования по целевому назначению, фундаментальность, длительный срок использования, значительная стоимость, индивидуальность), Но их применение возможно только с указанием закона о распространении на конкретный объект правового режима недвижимости.

1. Проведенный анализ позволяет говорить, что до настоящего времени в цивилистической доктрине не выработаны твердые и однозначные критерии отнесения тех или иных объектов к недвижимому имуществу. Фактически речь идет о том, что с учетом значимости объекта» государство специально объявляет его таковым (недвижимостью) и вводит в оборот со специальным режимом, обеспечивающим повышенную прочность отношений. По нашему мнению, необходимо применять совокупность различных критериев (тесная связь с землей, функциональная самостоятельность, законченность для использования по целевому назначению фундаментальность, длительный срок использования, значительная стоимость, индивидуальность). В то же время, их применение возможно только с указанием закона о распространении на конкретный объект правового режима недвижимости.

Среди ученых нет единства мнений по вопросу соответствия и нежилых помещений, а тем более их частей, перечисленным в ГК РФ признакам недвижимости. В рамках законодательного реформирования следовало бы пересмотреть содержание ст. 130 ГК РФ, конкретизировав не только перечень, но и квалификационные критерии отнесения того или иного имущества к недвижимому,

2. Особенности правового регулирования отношений по поводу нежилых помещений остаются до конца не исследованными. В основе неясностей их правового режима лежит специфика самого нежилого помещения, не нашедшего законодательного признания в качестве самостоятельного объекта гражданских прав. Требуется настоятельная необходимость создания для данного объекта своего собственного правового режима. Для этого автором предлагается наряду с жилыми помещениями в перечень объектов недвижимого имущества (ст. 130 ГК РФ) включить нежилые помещения.

3. Одна из проблем в правовом режиме нежилых помещений возникает из-за недостаточно полного и четкого определения понятийного аппарата в этой сфере. В связи с этим, необходимо закрепить в ГК РФ понятия «здания», «сооружения» и «нежилые помещения». Это определяется потреби остью установить раздельное регулирование договора аренды зданий и сооружений и договора аренды нежилых помещений, Тем самым упрощается практика применения норм ГК РФ, а также норм о государственной регистрации прав на недвижимое и имущество и сделок с ним.

4. Аренда нежилых помещений - один из самых распространенных видов договоров аренды недвижимого имущества. Из-за отсутствия самостоятельного правового регулирования данного договора, его стороны, как показывает практика, применяют нормы об аренде зданий и сооружений. Автором обосновывается необходимость самостоятельного выделения как вида договора аренды зданий и сооружений исследуемого договора аренды нежилых помещений, по которому арендодатель обязуется передать арендатору во временное владение и пользование или во временное пользование нежилое помещение. В связи с этим, предлагается рассматривать аренду нежилых помещений как вид договора аренды зданий и сооружений, о чем включить соответствующую норму в параграф 4 Главы 34 ГК РФ, распространив положения последнего на арендные отношения с нежилыми помещениями,

5. Арендодатель обязан предоставить арендатору имуществу в состоянии, соответствующем условиям договора и назначению имущества, то есть пригодное для использования согласно целям, указанным в договоре аренды. Так как договор аренды нежилого помещения в здании заключается арендатором и целях пользования этим помещением, он в силу договора аренды приобретает право пользования земельным участком, на котором своих прав по договору аренды нежилого помещения. Действующее законодательство не содержит определенно выраженного предписания об обязательном заключении при аре аде нежилых помещений в здании отдельного договора либо оформлении иного документа па право пользования земельным участком, занятым этим зданием. Таким образом, договор аренды нежилого помещения является правоустанавливающим юридическим актом, влекущим одновременно возникновение двух видов отношений: по временному владению и пользованию нежилым помещением, а также по использованию части земельного участка, занятой зданием, в котором находится арендованное нежилое помещение,

6. При решении вопроса о судьбе земельного участка при аренде нежилого помещения в здании, находящимся на данном участке, возникают определенные трудности в связи с реализацией норм Земельного кодекса РФ Гражданский и Земельный кодексы РФ по разному определяют юридическую судьбу земельного участка и расположенной на нем недвижимости. Устанавливая нормы гражданского права, ГК РФ вторгается в сферу регулирования гражданско-правовых отношений, в то время как земельные отношения представляют собой отношения по использованию и охране земель в Российской Федерации как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории (ч. 1 ст. 3 ГК РФ). В то же время нормы гражданского права, содержащиеся в ГК РФ, не должны применяться в силу абз. 2 ч. 2 ст. 3 ГК РФ, согласно которой нормы гражданского правя, содержащиеся в других законах, должны соответствовать ГК РФ. На основании изложенного требуется обеспечить соответствие положений об аренде земельных участков (ст. 22 ГК РФ) положениям ГК РФ об аренде.

7. В соответствии с положениями ГК РФ, регистрации подлежит сам договор аренды недвижимого имущества в случаях, предусмотренных Кодексом или иным федеральным законом, В этих случаях договор аренды обязательствами, возникающими на основании этого договора. Государственную регистрацию договоров аренды нежилых помещений, по мнению автора, следует осуществлять па основании дополнения в ст. 609 параграфа 1 Главы 34 ГК РФ нормы о том, что к такому договору применимы правила о форме и регистрации договоров аренды зданий и сооружений, предусмотренные ст. 651 ГК РФ.

8. Части нежилых помещений не отвечают критериям недвижимости, установленным ГК РФ. В связи с этим аренду частей помещений нужно исключить из сферы действия Закона о государственной регистрации.

9. Значение передаточного акта в договорных отношениях имеет принципиальное значение. Участники гражданского оборота придают акту приема-передачи нежилых помещений особую правовую силу, но законодательно он выглядит как формальный документ. Поэтому правила о значении такого документа при аренде зданий и сооружений целесообразно распространить на нежилые помещения.

Совершенствование законодательного регулирования аренды, обобщение накопление судебной практики должны способствовать укреплению правового регулирования и широкому применению исследуемого вида договора аренды.

# БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

Нормативно- правовые акты

1. Конституция Российской Федерации [Текст]: офиц. текст. // Российская газета. –1993. – № 237.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) [Текст]: [федеральный закон № 51-ФЗ, принят 30.11.1994 г., по состоянию на 06.12.2007] // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) [Текст]: [федеральный закон № 14-ФЗ, принят 26.01.1996 г., по состоянию на 06.12.2007] // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 5. – Ст. 410.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) [Текст]: [федеральный закон № 146-ФЗ, принят 26.11.2001 г., по состоянию на 29.11.2007] // Собрание законодательства РФ. –2001. – № 49. – Ст. 4552.
5. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации [Текст]: [Федеральный закон № 138-ФЗ, принят 14.11.2002 г., по состоянию на 04.12.2007] // Собрание законодательства РФ. – 2002. – № 46. – Ст. 4532.
6. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации [Текст]: [Федеральный закон № 95-ФЗ, принят 24.07.2002 г., по состоянию на 02.10.2007] // Собрание законодательства РФ. – 2002. – № 30. – Ст. 3012.
7. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним [Текст]: [Федеральный закон № 122-ФЗ, принят 21.07.1997 г., по состоянию на 23.11.2007] // Собрание законодательства РФ. – 1997. – № 30. – Ст. 3594.
8. О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы [Текст]: [Постановление Правительства РФ № 1, от 01.01.2002 г., по состоянию на 18.11.2006] // Собрание законодательства РФ. – 2002. – № 1 (ч. 2). – Ст. 52.
9. Об утверждении правил ведения единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним [Текст]: [Постановление Правительства РФ № 219, от 18.02.1998 г., по состоянию на 22.11.2006] // Собрание законодательства РФ. – 1998. – № 8. – Ст. 963.
10. Об утверждении методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств [Текст]: [Приказ Минфина РФ № 91н, от 13.10.2003 г., по состоянию на 27.11.2006] // Российская газета. – 2003. – № 250. – С. 8.

Научная и учебная литература

1. Антипов С.А. Проблемы государственной регистрации прав [Текст] // Актуальные вопросы современного законодательства. - М.: Институт недвижимости, 2001. – С. 75-76.
2. Бондаренко Д. Заключение и регистрация договора аренды нежилых помещений [Текст] // Право и экономика. – 2006. - №.3. – С.18-19.
3. Брагинский М.И. Витрянский В.В. Договоры о передаче имущества. Книга 2-я. [Текст] М.: Статут, 2000. – 756 с.
4. Брауде М.Л. Право настроение л сделки построениям. [Текст] М.: Госюриздат, 1950. – 435 с.
5. Буга П.Г. Гражданские, промышленные и сельскохозяйственные здания. [Текст] М.: Консультант, 2007. – 78 с.
6. Витрянский В.В. Договор аренды и его виды: прокат, фрахтование на время, аренда зданий, сооружений и предприятий, лизинг. [Текст] М.: Статут, 1999. – 234 с.
7. Голомазова Л.А. Аренда нежилых помещений: законодательство и судебная практика [Текст] // Бухгалтерский учёт. – 2008. - №15. – С.14.
8. Град Г. Недвижимость в аренде [Текст] // Бизнес-адвокат. – 2008. – № 3. – С. 13.
9. Гражданское право. [Текст] Учебник. В 2-х т. Том 2. Полутом I / Под ред. Суханова Е.А. – М.: Волтер Клувер, 2007. – 879 с.
10. Гражданское право России. Том 2. Обязательственное право [Текст] / Под ред. Садикова О.Н. – М.:Инфра-М, 2006. – 890 с.
11. Гражданское право. Том 2. Полутом 1. [Текст] / под ред. Суханова Е.А. М.: БЕК, 1999.- 892 с.
12. Гражданское право. Том 1. [Текст] / Под ред. Сергеева А.П., Толстого Ю.К. - М.: Проспект, 2000. – 956 с.
13. Гражданское право. Часть вторая [Текст] / Под ред. Садикова О.Н. - М: Юстнцинформ,2000. - 670 с.
14. Гришаев С. Здания и сооружения как объекты недвижимости [Текст] // Хозяйство и право. – 2008. - №2. - С 100.
15. Губин Е.П., Чумакова О.В. Условия арендной платы в договоре аренды недвижимости [Текст] // Российская юстиция. – 2008. – № 1. – С. 17.
16. Гутников О. Государственная регистрация права аренды. [Текст] // Хозяйство и право. - 2008. - № 5. – С. 117.
17. Дашян М. Договор аренды нежилых помещений [Текст] // Бизнес-адвокат. – 2007. – № 7. – С. 13.
18. Догляд В.Б. Аренда - арендатору, арендная плата - арендодателю? [Текст] // Право в Вооруженных Силах. – 2007. – № 5. – С. 24.
19. Дорогавцева Е.Е. Здание, сооружение и нежилое помещение к объекты аренды недвижимости (проблематика соотношения разграничения понятий) [Текст] // Государство и право. – 2002. - №7. - С. 105-107.
20. Ерш А.Б. Здания и сооружения как предмет договора аренды [Текст] // Вестник ВАС. – 2000. - № 8.-С.11.
21. Завьялов Л. Недвижимое имущество, прочно связанное с земельным участком, как особый объект гражданских прав [Текст] //Хозяйство и право. – 2000. - №11. – С. 8.
22. Зинченко С., Лапач В., Газарьян Б. О правовом режиме нежилых помещений [Текст] // Хозяйство и право. – 2008 - №3. – С. 106.
23. Исрафилов И. Аренда нежилых помещений [Текст] // Хозяйство и право. – 1997. - № 10. - С. 113.
24. Камачёва С.А. Арендные сделки. [Текст] М.: ПРИОР, 2008. – 190 с.
25. Комментарий к гражданскому кодексу РФ, части второй (постатейной) [Текст] / под. ред. Садикова О.Н. – М.: КОНТРАКТ, ИНФРА-М, 1998. – 722 с.
26. Комарова Т.Ю. Нежилые помещения как объект аренды [Текст] // Законодательство. - 1998. – № 12. –С. 42.
27. Комягин Д. О перечислении арендной платы [Текст] // Финансовая газета. – 2008. – № 2. – С. 11.
28. Краснопёрова О.А. Арендные отношения: гражданско-правовой аспект [Текст] // Гражданин и право. – 2003. - №4,5. –С.40.
29. Кулешова Ю. Аренда: проблемы регистрации [Текст] // Бизнес-адвокат. – 2008. – № 2. – С. 15.
30. Курбатская А. Арендодатель – обремененный и бесправный: особенности регистрации договоров аренды недвижимого имущества [Текст] // Бизнес-адвокат. – 2004. – № 10. – С. 27.
31. Лапач В.А. Нежилые помещения как объекты гражданских прав [Текст] // Законодательство. - 2003. - №4.- С.40.
32. Мейер Д.И. Русское гражданское право (по изд. 1902). Ч.2.М., Статут 2003. – 567 с.
33. Ожегов С.И. Шведова Н.Ю. Толковый словарь русского языка. [Текст] М.: Азбуковник. 1997.- 1390 с.
34. Певницкий С.Г. Аренда недвижимости: некоторые теоретические и практические аспекты [Текст] // Правовые вопросы недвижимости. – 2007. – № 1. – С. 18.
35. Петров Д.В. Право хозяйственного ведения и право оперативного управление. [Текст] СПб.: Юридический центр пресс, 2002. – 340 с.
36. Петров Д. Нет согласия – есть ответственность? [Текст] // ЭЖ-Юрист. – 2006. – № 10. – С. 12.
37. Полунин К. Учёт коммунальных платежей при аренде нежилых помещений [Текст] // Финансовая газета. Региональный выпуск. – 2002. - №45.
38. Постатейный комментарий к Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимости: имуществом сделок с ним» [Текст] / Под общей ред. Крашенинникова П.В. - М.: Спарк, 2001. – 122 с.
39. Рабченко Л.Н. Правовые коллизии регулирования арендных отношений. [Текст] // ЭКО. – 1994. - №.3.- С.4.
40. Скворцов О.Ю. Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте [Текст] – М. Волтерс Клувер. 2006. – 346 с.
41. Смирнов В.В., Лукина З.П. Аренда недвижимости (зданий, сооружений, нежилых помещений). [Текст] М.: Ось, 2008. – 156 с.
42. Советское гражданское право. Том 1 [Текст] / Под ред. Красавчикова О.Л. – М.: Высшая школа, 1972 – 789 с.
43. Тархов В.А. Гражданское право. Общая часть. Курс лекций. Чебоксары: Чуваш, кн. изд-во, 1997. – 544 с.
44. Учебник по гражданскому праву. Ч. 1. [Текст] / Под ред. Котика Л.Г., Масляева АИ. – М.: Юристъ, 2002. – 467 с.
45. Философский энциклопедический словарь. [Текст] М.: Советская энциклопедия. - 1983. – 789 с.
46. Харитонова Ю. Особенности аренды нежилого помещения [Текст] // Арбитражный и гражданский процесс. – 2007. – № 11. – С. 19.
47. Чубаров В.В. Правовой редким нежилого помещения как самостоятельного объекта недвижимости [Текст] // Право и экономика. – 2003. - №3. –С.57.
48. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. Девятое издание. М.Спарк 1995.- 789 с.
49. Шестакова Н.Д. Недействительность сделок. СПб.: Юридический центр пресс, 2001. – 344 с.
50. Широков Ю. Арендатор, на выход! О некоторых особенностях расторжения договора аренды нежилых помещений [Текст] // Бизнес-адвокат. – 2004. – № 9. – С. 24.

Юридическая литература

1. О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации [Текст]: [Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 6, Пленума ВАС РФ № 8, от 01.07.1996г.] // Вестник ВАС РФ. – 1996. – № 9. – С. 31.
2. О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений [Текст]: [Информационное письмо Президиума ВАС РФ № 53, от 01.06.2000 г.] // Вестник ВАС РФ. – 2000. – № 7. – С. 10.
3. Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой [Текст]: [Информационное письмо Президиума ВАС РФ № 66, от 11.01.2002 г.] // Вестник ВАС РФ. – 2002. – № 3. – С. 34.
4. Постановление Президиума ВАС РФ от 02 июля 2006 г. № 678/96 [Текст] // Вестник ВАС. – 2007. - №.10. –С.34.
5. Постановление Президиума ВАС РФ № 1091/04 от 07.05.2005 г.// Вестник ВАС РФ.- 2006.- № 5. –С.44.
6. Постановление Президиума ВАС РФ от 28.01.2003 № 7291/02 г.// Вестник ВАС РФ.- 2004. -№ 6.-С.13.
1. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. Девятое издание. М.Спарк 1995.- С. 518. [↑](#footnote-ref-1)
2. Гражданское право. [Текст]Учебник. В 2-х т. Том 2. Полутом I / Под ред. Суханова Е.А. – М.: Волтер Клувер, 2007. - С. 305. [↑](#footnote-ref-2)
3. Брауде М.Л. Право настроение л сделки построениям. [Текст] М.: Госюриздат, 1950. – С. 15. [↑](#footnote-ref-3)
4. Ожегов С.И. Словарь русского языка. [Текст] М.: Русский язык, 1990. – С. 230. [↑](#footnote-ref-4)
5. Гражданское право. Часть вторая [Текст] / Под ред. Садикова О.Н. - М: Юстнцинформ,2000. - С 98. [↑](#footnote-ref-5)
6. Витрянский В.В. Договор аренды и его виды: прокат, фрахтование на время, аренда зданий, сооружений и предприятий, лизинг. [Текст] М.: Статут, 1999. – С. 182. [↑](#footnote-ref-6)
7. Там же. – С. 183. [↑](#footnote-ref-7)
8. Гришаев С. Здания и сооружения как объекты недвижимости [Текст] //Хозяйство и право. – 2008. - №2. - С 100. [↑](#footnote-ref-8)
9. Ерш Л.Б. Здания и сооружения как предмет договора аренды [Текст] // Вестник ВАС. – 2000. - №8.- ьС.11 [↑](#footnote-ref-9)
10. Витрянский Н.В. Указ. раб.-- С. 181. [↑](#footnote-ref-10)
11. Буга П.Г. Гражданские, промышленные и сельскохозяйственные здания. [Текст] М.: Консультант, 2007. – С.34. [↑](#footnote-ref-11)
12. Петров Д. Нет согласия – есть ответственность? [Текст] // ЭЖ-Юрист. – 2006. – № 10. – С. 12. [↑](#footnote-ref-12)
13. Гришаев С. Здания и сооружения как объекты недвижимости [Текст] // Хозяйство и право. – 2008. - № 2*. -* С. 99. [↑](#footnote-ref-13)
14. Там же. - С. 100. [↑](#footnote-ref-14)
15. Завьялов Л. Недвижимое имущество, прочно связанное с земельным участком, как особый объект гражданских прав [Текст] //Хозяйство и право. – 2000. - №11. – С. 8. [↑](#footnote-ref-15)
16. Лапач В.А. Нежилые помещения как объекты гражданских прав [Текст] // Законодательство. - 2003. - №4.- С.40. [↑](#footnote-ref-16)
17. Чубаров В.В. Правовой редким нежилого помещения как самостоятельного объекта недвижимости [Текст] // Право и экономика. – 2003. - №3. –С.57. [↑](#footnote-ref-17)
18. Ожегов С.И. Шведова Н.Ю. Толковый словарь русского языка. [Текст] М.: Азбуковник. 1997. – С. 559. [↑](#footnote-ref-18)
19. Исрафилов И. Аренда нежилых помещений [Текст] // Хозяйство и право. – 1997. - № 10. - С. 113. [↑](#footnote-ref-19)
20. Гришаев С. Здания и сооружения как объекты недвижимости [Текст] // Хозяйство и право. – 2008. - № 2. - С. 101. [↑](#footnote-ref-20)
21. Зинченко С., Лапач В., Газарьян Б. О правовом режиме нежилых помещений [Текст] // Хозяйство и право. – 2008 - №3. – С. 106. [↑](#footnote-ref-21)
22. Дорогавцева Е.Е. Здание, сооружение и нежилое помещение к объекты аренды недвижимости (проблематика соотношения разграничения понятий) [Текст] // Государство и право. – 2002. - №7. - С. 105-107. [↑](#footnote-ref-22)
23. Витрянский В.В. Указ. раб.-С. 184. [↑](#footnote-ref-23)
24. Ерш А.В. Здания и сооружения как предмет договора аренды [Текст] // Вестник ВАС. – 2000. - №8. – С.16. [↑](#footnote-ref-24)
25. Певницкий С.Г. Аренда недвижимости: некоторые теоретические и практические аспекты [Текст] // Правовые вопросы недвижимости. – 2007. – № 1. – С. 18. [↑](#footnote-ref-25)
26. Гришаев С. Здания и сооружения как объекты недвижимости [Текст] // Хозяйство и право. – 2008. - №2. – С.104. [↑](#footnote-ref-26)
27. Харитонова Ю. Особенности аренды нежилого помещения [Текст] // Арбитражный и гражданский процесс. – 2007. – № 11. – С. 19. [↑](#footnote-ref-27)
28. Советское гражданское право. Том 1 [Текст] / Под ред. Красавчикова О.Л. – М.: Высшая школа, 1972 - С. 361. [↑](#footnote-ref-28)
29. Гражданское право. Том 1. [Текст] / Под ред. Сергеева А.П., Толстого Ю.К. - М.: Проспект, 2000. – С.486. [↑](#footnote-ref-29)
30. Гражданское право России. Том 2. Обязательственное право [Текст] / Под ред. Садикова О.Н. – М.:Инфра-М, 2006. - С. 190. [↑](#footnote-ref-30)
31. Брагинский М.И. Витрянский В.В. Договоры о передаче имущества. Книга 2-я. [Текст] М.: Статут, 2000. - С- 445. [↑](#footnote-ref-31)
32. Учебник погражданскому праву. Ч.1. [Текст] / Под ред. Котика Л.Г., Масляева А.И. –М.: Юристъ, 2002. - С. 379.; Учебник по гражданскому праву. Ч. 1. [Текст] / Под ред. Сергеева А.П., Толстого Ю.К. - М.: Проспект, 1998. – С. 499. [↑](#footnote-ref-32)
33. Тархов В.А. Гражданское право. Общая часть. Курс лекций. Чебоксары: Чуваш, кн. изд-во, 1997. - С. 195. [↑](#footnote-ref-33)
34. Там же. - С.330. [↑](#footnote-ref-34)
35. Дорогавиева С.Е. Здание, сооружение и нежилое помещение как объекта аренды недвижимости (проблематика соотношения и разграничение понятия) [Текст] // Государство и право. – 2002. - №7. – С. 105. [↑](#footnote-ref-35)
36. Там же. – С. 106-107. [↑](#footnote-ref-36)
37. Лапач В.А. Нежилые помещения как объекты гражданских прав [Текст] // Законодательство. – 2003. - № 4. - С. 9-10. [↑](#footnote-ref-37)
38. Там же. - С. 9. [↑](#footnote-ref-38)
39. Мейер Д.И. Русское гражданское право (по изд. 1902). Ч.2.М., Статут 2003. – С. 262. [↑](#footnote-ref-39)
40. Камачёва С.А. Арендные сделки. [Текст] М.: ПРИОР, 2008. – С. 317. [↑](#footnote-ref-40)
41. Витрянский В.В. Указ. раб. - С. 180; Губин Е.П., Чумакова О.В. Условия арендной платы в договоре аренды недвижимости [Текст] // Российская юстиция. – 2008. – № 1. – С. 17; Комягин Д. О перечислении арендной платы [Текст] // Финансовая газета. – 2008. – № 2. – С. 11. [↑](#footnote-ref-41)
42. Голомазова Л.А. Аренда нежилых помещений: законодательство и судебная практика [Текст] // Бухгалтерский учёт. – 2008. - №15. – С.14. [↑](#footnote-ref-42)
43. Краснопёрова О.А. Арендные отношения: гражданско-правовой аспект [Текст] // Гражданин и право. – 2003. - №4,5. –С.40; Дашян М. Договор аренды нежилых помещений [Текст] // Бизнес-адвокат. – 2007. – № 7. – С. 13. [↑](#footnote-ref-43)
44. Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 33. (Ч.1). – Ст. 3450. [↑](#footnote-ref-44)
45. Собрание законодательства РФ. – 2003. – №28. – Ст.2895. [↑](#footnote-ref-45)
46. Собрание законодательства РФ. – 1998. - № 44. – Ст.5394. [↑](#footnote-ref-46)
47. Полунин К. Учёт коммунальных платежей при аренде нежилых помещений [Текст] // Финансовая газета. Региональный выпуск. – 2002. - №45. [↑](#footnote-ref-47)
48. Шестакова Н.Д. Недействительность сделок. СПб.: Юридический центр пресс, 2001. – С. 33. [↑](#footnote-ref-48)
49. Постановление Президиума ВАС РФ от 02 июля 2006 г. № 678/96 [Текст]// Вестник ВАС. – 2007. - №.10. –С.34. [↑](#footnote-ref-49)
50. Смирнов В.В., Лукина З.П. Аренда недвижимости (зданий, сооружений, нежилых помещений). [Текст] М.: Ось, 2008. – С. 47-48. [↑](#footnote-ref-50)
51. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. – С. 458. [↑](#footnote-ref-51)
52. Петров Д.В. Право хозяйственного ведения и право оперативного управление. [Текст] СПб.: Юридический центр пресс, 2002. – С. 97-98. [↑](#footnote-ref-52)
53. Бондаренко Д. Заключение и регистрация договора аренды нежилых помещений [Текст] // Право и экономика. – 2006. - №.3. – С.18-19. [↑](#footnote-ref-53)
54. Постановление Президиума ВАС РФ № 1091/04 от 07.05.2005 г.// Вестник ВАС РФ.- 2006.- № 5. –С.44. [↑](#footnote-ref-54)
55. Постановление Президиума ВАС РФ от 28.01.2003 № 7291/02.// Вестник ВАС РФ.- 2004. -№ 6.-С.13. [↑](#footnote-ref-55)
56. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. – С. 532. [↑](#footnote-ref-56)
57. Гутников О.В. Регистрируйте право аренды недвижимости по договорам, заключенным на любой срок [Текст] // Финансовая газета. – 2008. – № 1. – С. 10. [↑](#footnote-ref-57)
58. Гутников О.В. Регистрируйте право аренды недвижимости по договорам, заключенным на любой срок [Текст] // Финансовая газета. – 2008. – № 1. – С. 10. [↑](#footnote-ref-58)
59. Постатейный комментарий к Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимости: имуществом сделок с ним» [Текст] / Под общей ред. Крашенинникова П.В. - М.:Спарк, 2001. – С. 198. [↑](#footnote-ref-59)
60. Антипов С.А. Проблемы государственной регистрации прав [Текст] // Актуальные вопросы современного законодательства. - М.: Институт недвижимости, 2001. – С. 75-76. [↑](#footnote-ref-60)
61. Гутников О. Государственная регистрация права аренды. [Текст] // Хозяйство и право. - 2008. - № 5. – С. 117. [↑](#footnote-ref-61)
62. Там же. – С. 114-115. [↑](#footnote-ref-62)
63. Кулешова Ю. Аренда: проблемы регистрации [Текст] // Бизнес-адвокат. – 2008. – № 2. – С. 15. [↑](#footnote-ref-63)
64. Курбатская А. Арендодатель – обремененный и бесправный: особенности регистрации договоров аренды недвижимого имущества [Текст] // Бизнес-адвокат. – 2004. – № 10. – С. 27. [↑](#footnote-ref-64)
65. Маковская А. Срок договора аренда нежилых помещений и государственнаярегистрация договора [Текст] // Хозяйство и право. - № 11. - 2000. – С. 27. [↑](#footnote-ref-65)
66. Скворцов О.Ю. Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте [Текст] – М. Волтерс Клувер. 2006. – С.134 [↑](#footnote-ref-66)
67. Ерш А.Б. Здания и сооружения как предмет договора аренды [Текст] // Вестник ВАС. – 2000. - №8.-С.11. [↑](#footnote-ref-67)
68. Философский энциклопедический словарь. [Текст] М.: Советская энциклопедия. - 1983. - С. 252. [↑](#footnote-ref-68)
69. Завидов Б.Д. Договор аренды в современном гражданском праве России [Текст] // Российская юстиция. – 2008. – № 2. – С. 17. [↑](#footnote-ref-69)
70. Проект книги Гражданского Уложения с объяснениями. [Текст] СПб.: ЗАО Юстицинформ, 2007. – С. 26. [↑](#footnote-ref-70)
71. Витрянский В.В. Указ. раб.- С. 111. [↑](#footnote-ref-71)
72. Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой [Текст]: [Информационное письмо Президиума ВАС РФ № 66, от 11.01.2002 г.] // Вестник ВАС РФ. – 2002. – № 3. – С.17-48. [↑](#footnote-ref-72)
73. Мейер Д.И. Указ. раб. – С. 290. [↑](#footnote-ref-73)
74. Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой [Текст]: [Информационное письмо Президиума ВАС РФ № 66, от 11.01.2002 г.] // Вестник ВАС РФ. – 2002. – № 3. – С. 17-48. [↑](#footnote-ref-74)
75. Рабченко Л.Н. Правовые коллизии регулирования арендных отношений. [Текст] // ЭКО. – 1994. - №.3. –С.4. [↑](#footnote-ref-75)
76. Рябченко Л.Н. Правовые коллизии регулирование арендных отношений [Текст] // ЭКО. – 1994. - № 3. –С.4. [↑](#footnote-ref-76)
77. Смирнов B.В. Лукина З.П. Указ. раб. - С. 58. [↑](#footnote-ref-77)
78. Ерш А.Б. Здания и сооружения как предмет договора аренды [Текст] // Вестник ВАС. – 2000. - №8.-С.11. [↑](#footnote-ref-78)
79. Шершевич Г.Ф. Указ. раб.- С. 219. [↑](#footnote-ref-79)
80. Витрянский В.В. Указ. раб.-С. 116. [↑](#footnote-ref-80)
81. Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой [Текст]: [Информационное письмо Президиума ВАС РФ № 66, от 11.01.2002 г.] // Вестник ВАС РФ. – 2002. – № 3. – С. 17-18. [↑](#footnote-ref-81)
82. Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой [Текст]: [Информационное письмо Президиума ВАС РФ № 66, от 11.01.2002 г.] // Вестник ВАС РФ. – 2002. – № 3. – С. 17-18. [↑](#footnote-ref-82)
83. Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой [Текст]: [Информационное письмо Президиума ВАС РФ № 66, от 11.01.2002 г.] // Вестник ВАС РФ. – 2002. – № 3. – - С. 17-18. [↑](#footnote-ref-83)
84. Широков Ю. Арендатор, на выход! О некоторых особенностях расторжения договора аренды нежилых помещений [Текст] // Бизнес-адвокат. – 2004. – № 9. – С. 24; Град Г. Недвижимость в аренде [Текст] // Бизнес-адвокат. – 2008. – № 3. – С. 13. [↑](#footnote-ref-84)
85. Комментарий к части второй Гражданского кодекса РФ для предпринимателей [Текст] / под ред. Брагинского М.И. М.: МЦФЭР, 1997. - С*.* 74. [↑](#footnote-ref-85)
86. Гражданское право. Том 2. Полутом 1. [Текст] / под ред. Суханова Е.А. М.: БЕК, 1999. – С. 396. [↑](#footnote-ref-86)
87. Исрафилов И. Аренда нежилых помещений [Текст] // Хозяйство и право. – 1997. - № 10. – С. 113. [↑](#footnote-ref-87)
88. Комментарий к гражданскому кодексу РФ, части второй (постатейной) [Текст] / под. ред. Садикова О.Н. – М.: КОНТРАКТ, ИНФРА-М, 1998. – С. 185. [↑](#footnote-ref-88)
89. Комарова Т.Ю. Нежилые помещения как объект аренды [Текст] // Законодательство. - 1998. – № 12. –С. 42. [↑](#footnote-ref-89)
90. Комментарий к гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй. Изд-е 3. [Текст] / под. ред. Садикова О.Н. – М.: ИНФРА-М, 1998. – С. 179. [↑](#footnote-ref-90)
91. Маковская А. Срок договора аренда нежилых помещений и государственнаярегистрация договора [Текст] // Хозяйство и право. - № 11. - 2000. – С. 27. [↑](#footnote-ref-91)
92. Ерш А.Б. Здания и сооружения как предмет договора аренды [Текст] // Вестник ВАС. – 2000. - №8.-С.11. [↑](#footnote-ref-92)
93. Витрянский В.В. Договор аренды и его виды: прокат, фрахтование на время, аренда зданий, сооружений и предприятий, лизинг. М.,Статут, 1999. - С. 274. [↑](#footnote-ref-93)
94. Кабалкин А.С. Изменение и расторжение договора // Российская юстиция. -1996. - № 10. - С. 22. [↑](#footnote-ref-94)
95. Королев С.А. Нужны новые подходы к лизинговому законодательству // Хозяйство и право. -2001. - № 10. - С. 121. [↑](#footnote-ref-95)
96. Кузнецов Н.В. Ответственность за неисполнение и ненадлежащее исполнение лизинговых обязательств // Журнал российского права. - 2001. - № 3. - С. 134-135. [↑](#footnote-ref-96)
97. Витрянский В.В. Договор аренды и его виды: прокат, фрахтование на время, аренда зданий, сооружений и предприятий, лизинг. М.,Статут, 1999. - С. 274. [↑](#footnote-ref-97)