**СОДЕРЖАНИЕ**

ВВЕДЕНИЕ

ГЛАВА 1. Договор аренды зданий и сооружений в системе гражданско-правовых договоров

1.1 История развития отечественного законодательства об аренде зданий и сооружений

1.2 Понятие договора аренды зданий и сооружений

ГЛАВА 2. Содержание договора аренды зданий и сооружений

2.1 Элементы договора аренды зданий и сооружений

2.2 Права и обязанности сторон по договору аренды зданий и сооружений

ГЛАВА 3. Расссмотрение отдельных вопросов связанных с арендой зданий и сооружений

3.1 Ответственность за нарушение условий, изменение и расторжение договора аренды зданий и сооружений

3.2 Анализ проблемы аренды зданий и сооружений связанных с предметом и государственной регистрацией договора

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ

**ВВЕДЕНИЕ**

Актуальность темы исследования обусловлена тем, что с развитием рыночных отношений в России значительно возрос оборот недвижимого имущества. Нежилые помещения используются юридическими лицами и гражданами в разнообразных целях в качестве административных, складских, торговых, производственных помещений и т.д. Они пользуются стабильно высоким спросом, и сделки с ними занимают важное место в современном гражданском обороте.

Расширение сферы рыночных отношений привело к широкому использованию субъектами имущественного оборота договора аренды как инструмента регулирования хозяйственных связей. Аренда как временное возмездное пользование чужим имуществом обладает рядом положительных качеств, позволяющих активно применять ее в различных сферах экономики. Арендатор, не обладающий достаточными денежными средствами для приобретения имущества в собственность, имеет возможность пользоваться чужим имуществом, при этом не несет риска случайной гибели или порчи этого имущества, а, являясь титульным владельцем, обладает абсолютной защитой своих прав, в том числе от собственника этого имущества.

Одним из важнейших факторов является вовлечение в гражданский оборот недвижимого имущества, и, в частности, таких объектов как здания и иные сооружения. Здания и иные сооружения обладают значительной спецификой, что не могло не отразиться на правовом регулировании отношений, предметом которых они являются. Законодатель пытается унифицировать правовое регулирование отношений, предметом которых является недвижимое имущество. Одним из таких унифицированных требований является требование государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Однако в отношении зданий и иных сооружений реализация данного требования носит непоследовательный характер. Установив обязательную государственную регистрацию договора аренды зданий и иных сооружений, заключенного на срок не менее одного года, законодатель, тем не менее, оставил без внимания договоры аренды зданий и иных сооружений, заключенные на неопределенный срок и пролонгацию договора. На практике это привело к непоследовательному применению норм о государственной регистрации договоров аренды зданий и иных сооружений.

Не решенным остается вопрос о сущности нежилых помещений. Являясь частью здания, они, тем не менее, не подпадают под действие специальных норм об аренде зданий и иных сооружений. Существующая практика отождествления нежилого помещения со зданием может быть признана ошибочной, а, следовательно, требуется изменение действующего законодательства.

Еще одна проблема тесно связанная с арендой зданий и иных сооружений заключается в отсутствии легального определения имущественного комплекса, который в большинстве случаев представляет собой совокупность недвижимых объектов, расположенных на определенном земельном участке. Арендные отношения, предметом которых является такой объект, удостоились внимания законодателя лишь применительно к отдельному виду имущественного комплекса - предприятию. Родовое понятие имущественного комплекса в законодательстве отсутствует.

Определенные трудности при применении норм об аренде зданий и иных сооружений возникают в связи с реализацией норм Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ). Наряду с концептуальным расхождением с ГК РФ, Земельный кодекс содержит нормы, носящие гражданско-правовой характер и противоречащие гражданскому законодательству.

Все вышесказанное свидетельствует о важности исследования проблем, связанных с арендой зданий и иных сооружений, о необходимости внесения изменений и дополнений в действующее законодательство.

В научной литературе существует большое число публикаций, посвященных договору аренды зданий и сооружений. Среди исследователей, изучающих данный договор, следует отметить: А.В.Белобородова, М.И. Брагинского, В.В. Витрянского, В.В. Данилина, А.Г. Дорошковой, А.В. Ерша, К.А. Кондаковой, О.А. Красноперовой, Е.В. Покидовой, О.Н. Садиковой, Е.А. Суханова, А.С. Чижовой и т.д.

Объект выпускной квалификационной работы – гражданско-правовые отношения, связанные с владением и пользованием зданий и сооружений, как объектов договора аренды.

Предмет выпускной квалификационной работы – нормы гражданского законодательства, регулирующие отношения по предоставлению и использованию зданий и сооружений в качестве объектов договора аренды.

Цель выпускной квалификационной работы заключается в исследовании проблем гражданско-правового регулирования аренды зданий и сооружений и разработке предложений по совершенствованию действующего гражданского законодательства, регулирующего данный вид аренды.

В соответствии с целью определены следующие задачи выпускной квалификационной работы:

1. рассмотреть сущность договора аренды зданий и сооружений в системе гражданско-правовых договоров в отечественной истории и на современном этапе;
2. выявить элементы договора аренды зданий и сооружений;
3. изучить права и обязанности сторон по договору аренды зданий и сооружений;
4. провести анализ вопросов связанных с изменением и расторжением договора аренды зданий и сооружений;
5. изучить ответственность за нарушение условий данного договора;
6. выявить проблемы правового регулирования аренды зданий и сооружений;
7. разработать направления совершенствования правового регулирования договора аренды зданий и сооружений.

В выпускной квалификационной работе использованы следующие методы: формально-логический, анализа и синтеза, историко-правовой, сравнительно-правовой.

# ГЛАВА 1. Договор аренды зданий и сооружений в системе гражданско-правовых договоров

## 1.1 История развития отечественного законодательства об аренде зданий и сооружений

В гражданском праве России до 1917 г. институт имущественного найма был достаточно исследован и востребован в юридической практике. Как отмечал С.В.Пахман договор найма имуществ весьма употребителен в крестьянском быту. По его мнению, «…сравнительно с куплей, применимость имущественного найма менее значительна: по крайней мере, случаи, в которых возникают из него споры, по-видимому, не столь часты, как случаи споров, возникающих из купли-продажи, насколько можно судить по количеству судебных решений. Но с другой стороны, если обратить внимание на самый предмет сделок, то относительно недвижимости случаи найма, несомненно, чаще случаев купли» [34, c. 378].

Правовое регулирование арендных отношений и отношений найма в российском законодательстве XIX – начало XX века было достаточно фрагментарным и непоследовательным. В этой связи К.П.Победоносцев справедливо отмечал, что русский закон крайне скуден общими определениями о найме, и те, которые есть в нем, имеют вид случайный и отрывочный. Он объяснял это состоянием сельского хозяйства и промышленности, до конца XIX века во многих местах первобытным, а в других - весьма неразвитым. «Древнейшие постановления российского законодательства о найме относятся к найму земель крестьянами, большей частью для удовлетворения насущных, а не промышленных потребностей быта, и состоят в связи с хозяйством, еще не возвысившимся до степени денежного, при крайнем разнообразии рыночной ценности сельских произведений, а иногда при полном отсутствии рынка».

Существенной характеристикой отношений найма в дореволюционном российском праве является то, что в нем не делается различия между собственно наймом и арендой.

Легального определения договора имущественного права в российском законодательстве не было. Несмотря на то, что устанавливались виды имущества, которые не могли быть предметом найма, срок договора, определения договора законодателем сконструировано не было.

Предмет договора найма по-разному понимался российскими учеными XIX века. Рядом из них, в частности Г.Ф. Шершеневичем, А. Боровиковским и Н. Александровым, предлагалось считать предметом договора найма вещи телесные, движимые или недвижимые, индивидуально определенные и непотребляемые. Они не признавали права предметом договора имущественного найма, так как «в подобных отношениях нет существенного признака найма - пользования вещью».

В этот период появляются и сторонники значительного ограничения оборота недвижимого имущества, ими делаются попытки исключить его и из предмета договора имущественного найма. В.Удинцев в этой связи писал, что в обороте и в законе недвижимость мыслиться как объект, малоспособный к мобилизации в качестве товара, как абстрактной ценности. К тому же хозяйственное и политическое значение недвижимости требует твердых, строго определенных и для всех очевидных форм перехода недвижимости из одних рук в другие. По этим соображениям недвижимость исключается им из категории товаров.

По мнению некоторых дореволюционных юристов, предметом договора найма могут быть не только индивидуально-определенные вещи, но и вещи, определенные родовыми признаками. Отстаивается и идея о возможности включения в предмет договора найма прав на вещи. Право на вещь считалось способным быть предметом договора найма, «если оно, по свойству своему, способно к отдельному употреблению или пользованию». Такого мнения придерживались Д.И.Мейер, В.А.Умов, К.Анненков и К.П.Победоносцев. Причем, по мнению К.Анненкова, предметом договора найма могли быть и исключительные права, распоряжение которыми можно считать допустимым не только в виде распоряжения полного, т.е. отчуждения их, но и частичного, в виде предоставления пользования их за известное вознаграждение, что есть ни что иное, как договор их найма.

Значительные дискуссии вызывал и вопрос о существенных условиях договора найма. К.П.Победоносцев считал, что законодательно установленными существенными условиями были срок и наемная плата. Прочие условия (принадлежности), по его мнению, зависят от особых условий между сторонами . Такой взгляд на существенные условия договора был достаточно распространен, однако, существовали и иные мнения. Так к существенным причисляли и условие о предмете договора найма.

Вызывают интерес императивные нормы о сроке договора найма недвижимого имущества. Первоначально устанавливалось, что крайний срок найма определялся для земель, отдаваемых от казны и от казенных людей в оброчное содержание в 12 лет. Такой сравнительно незначительный срок договора найма затруднял его применение в промышленности и предпринимательской деятельности, что вызвало появление ряда исключений из ограничения. В 1855 году было разрешено отдавать благоприобретенные пустопорожние земли в аренду на срок долее 12 лет, даже до 30 лет, под устройство фабрик и заводов. Такая же льгота существует для пустопорожних земель, «отдаваемых под устройство дач на 25-верстном расстоянии от обеих столиц». С 1861 г. было разрешено бывшим помещикам отдавать свободные земли и угодья в аренду до 36 лет. На тот же 36-летний срок могли быть сдаваемы удельные земли. Позднее ограничения продолжают сниматься.

В доктрине того периода характерно противостояние двух точек зрения относительно правовой природы имущественного найма. Сторонники первой точки зрения отстаивали позицию, что имущественный наем относится к вещным правоотношениям. Напротив сторонники второй точки зрения относят наем к числу обязательных правоотношений.

Большинство придерживалось второй точки зрения и связывалось это с тем, что основой имущественного найма является договор – обязательственное правоотношение. В противовес приводилась точка зрения, основанная на том, что право собственности состоит из правомочий владения, пользования и распоряжения и выделение из него права пользования и владения свидетельствует лишь о том, что право собственности становится неполным.

Следующим этапом в развитии гражданского законодательства и имущественного найма в частности явилась разработка проекта Гражданского уложения в определенной степени примеряет противоположные точки зрения о вещно-правовой и обязательственно-правовой природе найма, устанавливая обязательность договора (в пределах срока найма) для приобретения имущества только в случае внесения договора в вотчинную книгу, а также, если имущество к моменту его отчуждения уже находилось в пользовании нанимателя.

Большой интерес представляет теория и практика регулирования формы договора имущественного найма. Форма договора дифференцировалась в зависимости от предмета договора найма или категории нанимаемых вещей. Наем движимых вещей по общему правилу совершался в устной форме. Однако из этого общего правила имелись и исключения, в частности наем речных и морских судов должен был заключаться в письменной форме. По действовавшему законодательству морские и речные суда были отнесены к движимому имуществу.

Наем недвижимого имущества по общему правилу совершается письменно. В виде исключения допускается словесная форма для найма городских строений и земельных участков вне города.

Требования, предъявляемые к форме договора найма имущества, побудили комиссию, занимающуюся подготовкой проекта Гражданского Уложения, упростить и сделать их более однообразными, что и было реализовано в ст. 1819 проекта: «Договор найма, по которому наемная плата за год или за весь срок, если он менее года, превышает триста рублей или который заключен на срок свыше трех лет либо пожизненно, должен быть удостоверен на письме».

Договор имущественного найма в советском праве. Эволюция института договора найма в процессе возникновения и развития российского гражданского законодательства. Для договора аренды в советском праве были характерны, прежде всего, общие тенденции советской цивилистической доктрины.

В результате формирования нового советского гражданского законодательства несколько меняются и теоретические положения о договоре найма. Как отмечал В.В. Витрянский, развитие советского законодательства шло по пути некоторого ограничения круга объектов имущественного найма, сокращения и дифференциации сроков найма, увеличения числа специальных правил, предназначенных для регулирования отношений найма с участием, так называемых социалистических организаций или связанных с передачей в наем государственного имущества [18, с. 38].

К концу 1922 г. изменение экономической политики страны и, как следствие, переустройство общественных взаимоотношений, привело к необходимости кодифицировать гражданское право в РСФСР. Эта насущная необходимость обострялась еще и тем, что никакого даже мало-мальски упорядоченного гражданского законодательства на тот период не существовало. Оформление нового права происходило путем издания отдельных нормативных актов.

22 мая 1922 г. ВЦИК принял постановление "Об основных частных имущественных правах, признаваемых в РСФСР, охраняемых ее законами и защищаемых судами РСФСР", который регулировал значительный круг гражданских правоотношений, и спустя несколько месяцев после этого, в том же году, Гражданский кодекс РСФСР, который развивает основные мысли этого постановления.

По ГК РСФСР 1922 г. субъект частноимущественных прав пользуется ими лишь в том объеме, который положительно и определенно указан в законе. В связи с этим находится и тот принцип, что ГК не признает абсолютного частного права, которое охватывает все возможные правомочия лица над вещью, кроме тех правомочий, которые исключены специальным постановлением закона, как это мы видим в буржуазном праве. Предоставляемые ГК 1922 г. частные права содержат в себе наоборот, лишь те правомочия, которые указаны в самом Кодексе, все остальные правомочия принадлежат государству.

И в ГК 1922 г. и в ГК 1964 г. под договором найма понимался такой договор, по которому «одна сторона (наймодатель) обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) имущество за определенное вознаграждение для временного пользования».

Однако от норм ГК 1922 г. к нормам ГК 1964 г. мы наблюдаем ограничение и предмета и субъектов договора найма. ГК 1922г. рассматривал в качестве предмета договора не только вещи, но и права. Некоторые ученые называли в числе предметов договора имущественного найма исключительные права. Высказывались и мнения о возможности включения в предмет договора вещей, определенных родовыми признаками.

Широкий круг имущества, которое могло быть предметом договора имущественного найма по ГК 1922 г. становится, виден исходя из анализа норм подраздела III (имущественный наем) раздела «обязательственное право». Это, в частности, государственные или коммунальные предприятия (ст. 153 ГК), иные предприятия, помещения под торгово-промышленные предприятия и под жилье (ст. 155 ГК).

Отношения найма между гражданами по ГК РСФСР 1964 г. были ограничены потребительским назначением личной собственности. Ограничение субъектов договора найма в ГК 1964 г. происходило в том смысле, что, не смотря на то, что по-прежнему субъектами договора оставались граждане, предприятия и организации, они могли выступать в роли наймодателей, только если такая деятельность не противоречила их уставу. Более того, предметом найма по договорам между предприятиями и организациями могли быть только временно неиспользуемые основные средства.

Определенная тенденция правового регулировании отношений аренды зданий и сооружений в советском праве сводится к тому, что в нем активно использовались нормы и методы административного права. Регламентация отношений по имущественному найму в большинстве своем предусматривалась типовыми договорами, положениями и правилами найма отдельных видов имущества, а не Гражданским кодексом. Отмечая наличие такой тенденции О.С. Иоффе писал, что нередко административный акт лежал в основе договора имущественного найма, должен был предшествовать заключению договора, являлся предпосылкой его реализации [26, с. 310].

Существенные условия договора имущественного найма не подвергались значительным изменениям. Как в ГК 1922г., так и ГК 1964г. к существенным условиям относились предмет договора и размер наемной платы. Вызывал определенные дискуссии вопрос о том, является ли срок существенным условием договора найма. Так высказывалась точка зрения, согласно которой ответ на вопрос является ли срок существенным условием договора найма, зависит от характера самого договора. О.А. Красавчиков утверждал, что если договор заключен на срок неопределенный, то, конечно, на этот вопрос нужно ответить отрицательно, если же договор по своему характеру является срочным, то условие о времени, в течение которого наниматель будет пользоваться имуществом, следует признать существенным [29, с. 7]. Однако договор найма всегда носит срочный характер, даже если срок найма прямо не указан в договоре. Если принять данную позицию, то, как соотнести ее с положением о том, что при отсутствии соглашения между сторонами по всем существенным условиям, договор считается незаключенным.

В соответствии со ст.155 ГК РСФСР, если договор найма заключен без указания срока, то он считается заключенным на неопределенный срок и каждая из сторон вправе прекратить действие договора во всякое время, предварив о том другую сторону при найме предприятий и помещений под торгово-промышленные предприятия и под жилье — за 3 месяца, а при найме прочего имущества - за 1 месяц. Аналогичная норма воспроизводится и в ч.1 ст.278 ГК РСФСР 1964 г. Соответственно, исходя из норм гражданского законодательства, срок договора найма нельзя признать существенным условием договора.

Перейдем к анализу формы договора имущественного найма. Изначально в гражданском законодательстве предусматривалась письменная форма по всем договорам, заключаемым на срок более одного года независимо от передаваемого внаем имущества. В соответствии с ГК 1922 г. договоры о найме государственных или коммунальных предприятий должны, под страхом недействительности, совершаться в нотариальном порядке. Договоры о найме всякого имущества на срок более одного года должны совершаться в письменной форме, под страхом последствий, указанных в примечании к ст. 136. К договору о сдаче государственного или коммунального предприятия должна быть, под страхом недействительности договора, присоединена подробная опись сдаваемого имущества (ст. 153 ГК).

ГК 1964г. упростил требования к форме договора имущественного найма, установив общее требование письменной формы к договорам между гражданами. Что же касается предприятий и организаций, то действовало общее правило о том, что сделки между данными субъектами должны быть заключены в письменной форме независимо от срока договора и вида имущества.

Определенной тенденцией правового регулирования арендных отношений является усложнение правовых норм о сроке договора имущественного найма в ГК РСФСР 1964 г. по сравнению с ГК 1922 г. В соответствии со ст.154 ГК 1922 г. срок найма не должен был превышать 12 лет. Гражданским кодексом РСФСР 1964 г. общий предельный срок имущественного найма был сокращен до девяти лет (ст. 277).

В соответствии с нормами ГК РСФСР 1922 года наниматель, оставаясь ответственным перед наймодателем по договору найма, имел право отдать все имущество или его часть в поднаем. Гражданский кодекс РСФСР 1964 года вообще запрещал нанимателю сдавать в поднаем нанятое имущество без согласия наймодателя, а сдача в поднаем имущества, предоставленного нанимателю по договору бытового проката, не допускалась (ст. 287).

Законодательство об аренде конца 80-х гг. Новый этап развития законодательства о найме и аренде связан с принятием основ законодательства об аренде 1989 г. К началу 90-х гг. аренда становится особым правовым институтом, позволяющим наделить государственные предприятия большей самостоятельностью. Введенный Основами законодательства об аренде договор нельзя было отнести к классическому варианту договора имущественного найма, так как он являлся способом организации хозяйственной деятельности, специфической экономической моделью предприятия. Такой договор был направлен на разгосударствление предприятия, опосредовал отношения трудовых коллективов и государственных органов в процессе приватизации, а также являлся формой организации и оплаты труда.

В качестве вывода отметим, что к моменту принятия части первой ГК России в 1994 г. правовое регулирование арендных отношений было весьма непоследовательным. Существовали серьезные коллизии принимаемого арендного и общегражданского законодательства. К отношениям из договора аренды применялись положения ГК РСФСР 1964 г., Основ гражданского законодательства 1991 г. как акты общего гражданского законодательства. Кроме того, применялись положения Основ законодательства об аренде, а также Указ Президента РФ от 14 октября 1992 года № 1230 «О регулировании арендных отношений и приватизации имущества, государственных и муниципальных предприятий, сданного в аренду», который основной целью имел урегулирование отношений по сдаче в аренду имущества, принадлежащего государству.

Попытка вернуть договору аренды его нормальное цивилистическое содержание была сделана при разработке части 1 и 2 ГК России. Их принятие в значительной степени разрешило имевшиеся коллизии. Договор аренды занял свое место в особенной части обязательственного права. При введении в действие части 2 ГК были упразднены нормативные акты специального арендного законодательства. В соответствии со ст.3 федерального закона от 26 января 1996 г. "О введении в действие части второй Гражданского кодекса Российской Федерации" с 1 марта 1996 года на территории Российской Федерации не применяются Основы законодательства Союза ССР и союзных республик об аренде.

**1.2 Понятие договора аренды зданий и сооружений**

Аренда зданий и сооружений впервые была выделена в ГК РФ в самостоятельную разновидность договора аренды (параграф 4 гл. 34).

Легальное определение договора аренды зданий, сооружений содержится в п.1 ст. 650 ГК РФ: «по договору аренды здания или сооружения арендодатель обязуется передать во временное владение и пользование или во временное пользование арендатору здание или сооружение».

Квалифицирующим признаком данного договора является его предмет. Специфика зданий (сооружений) проявляется в том, что, во-первых, здания и сооружения, как и другие виды недвижимости, характеризуются особой ценностью и неповторимостью, что требует их индивидуализации и учета, и, во-вторых, они неразрывно связаны с землей. Под зданием (сооружением) следует понимать любой искусственно возведенный на земельном участке или под ним объект, который неразрывно связан с земельным участком и перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно.

Как указывает О.Н. Садиков, «арендный договор зданий (сооружений) – возмездный, консенсуальный, двусторонний. Цель договора – передать на время эти объекты во владение и пользование другому лицу на возмездных условиях для удовлетворения его потребностей» [21, с. 297].

Договор аренды является консенсуальным, поскольку считается заключенным с момента достижения сторонами соглашения по его существенным условиям (п. 1 ст. 432 ГК РФ), а момент вступления договора в силу не связывается с передачей арендованного имущества арендатору (п. 2 ст. 433 ГК РФ). Собственно передача сданного в аренду имущества арендатору представляет собой исполнение заключенного и вступившего в силу договора аренды со стороны арендодателя. Поэтому в тех случаях, когда момент вступления договора в силу совпадает с фактической передачей арендованного имущества, можно говорить об особом порядке заключения договора аренды и о том, что он исполняется в момент заключения, но не о реальном характере договора. К тому же, в силу п. 2 ст. 433 ГК РФ, случаи, когда договор будет считаться заключенным только после передачи имущества, должны быть перечислены в законе, а в параграфах 1 и 4 главы 34 ГК РФ не сдержится норм об обязательной передаче имущества для заключения договора.

Договор аренды является возмездным, поскольку арендодатель за использование своих обязанностей по передаче имущества во владение и пользование арендатору должен получить от последнего встречное предоставление в виде внесения арендной платы. Так в силу ст. 606 ГК РФ имущество передается во владение и пользование за плату, а в статье 614 ГК РФ конкретизируется, что плата может быть выражена как в денежной сумме, доходах и плодах от использования имущества, предоставлении услуг и т.д. Исходя из этого и в силу п. 3 ст. 423 ГК РФ договор аренды здания (сооружения) является возмездным.

Взаимным договор признается, потому что каждая из сторон имеет корреспондирующие права и обязанности.

Однако в юридической литературе продолжаются попытки критики Гражданского кодекса в связи с отсутствием в нем положений об обязательной квалифицированной форме всякой сделки с недвижимостью, в том числе и договора аренды здания (сооружения). Авторы таких работ утверждают, что новый ГК РФ отменил обязательное нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью. Так, Н.А. Сыродоев пишет: «Замена нотариального удостоверения на регистрацию сделок не может быть безоговорочно оправдана. Помимо того, что регистрация сделки сложнее нотариального удостоверения, она не сопряжена с консультационными функциями, которые осуществляет нотариус. А это влечет за собой необходимость привлечения адвокатов для подготовки договоров» [39, с. 91].

В связи с этим, прежде всего, необходимо указать на фактическую неточность, допускаемую сторонниками всеобщего и обязательного нотариального удостоверения сделок с недвижимостью. ГК РФ никак не мог отменить обязательное нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью либо заменить его государственной регистрацией таких сделок в силу отсутствия в ранее действовавшем законодательстве каких-либо норм, предусматривающих обязательную нотариальную форму для всех сделок с недвижимостью.

В юридической литературе было высказано мнение, что зданием (сооружением) признается лишь такой объект недвижимости, который является самостоятельным (отдельно стоящим), и по этому признаку здания и сооружения отличаются от таких объектов недвижимости, как жилые и нежилые помещения, встроенно-пристроенные помещения, при аренде которых не могут применяться специальные правила, регулирующие правоотношения, связанные с арендой зданий и сооружений [16, с. 523 – 524]. Однако нежилое помещение, расположенное внутри здания, характеризуется теми же признаками, что и здание, как разновидность недвижимости, ценность и индивидуальная значимость которых неразрывно связана с землей. Поэтому к аренде нежилых помещений должны применяться нормы об аренде зданий (сооружений), не противоречащие специфике нежилых помещений [9].

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». Сооружение определяется как всякая значительная постройка (различного вида и назначения). Под зданием же понимается архитектурное сооружение, постройка, дом [33, с. 227, 747].

Различия между зданиями и иными сооружениями, существующие в обыденном понимании, не имеют правового значения еще и в силу того, что гражданское законодательство не предусматривает дифференцированного регулирования правоотношений, возникающих в связи с этими объектами. Юридически значимым является отделение зданий от иных построек, не относящихся к недвижимости, а также от иных объектов недвижимости, на которые не распространяются специальные правила, предусмотренные параграфом 4 главы 34 ГК РФ.

В юридической литературе приводятся следующие признаки зданий:

* искусственность возведения;
* «привязка» к определенному земельному участку;
* невозможность перемещения объекта без несоразмерного ущерба его назначению;
* самостоятельность;
* законченность с точки зрения возможности использования по целевому назначению.

Относительно зданий общепризнанны классификации по функциональному назначению, значимости использования, признаку делимости, рассмотрение которых необходимо с позиций особенностей правового регулирования.

По функциональному назначению здания делятся на две группы: жилые и нежилые (с различным правовым режимом использования). Жилые здания функционально предназначены для постоянного проживания граждан. Требования к таким зданиям установлены жилищным законодательством. К нежилым относятся здания, используемые для производственных, учебных, административных, торговых и иных целей. Нежилые здания могут иметь встроенные жилые помещения, и наоборот, в составе жилого здания могут находиться нежилые помещения, однако подобная ситуация не меняет статуса названных зданий.

Данная классификация имеет большое значение, так как перевод здания из одной категории в другую может осуществляться только в строго установленном законом порядке и с соблюдением норм, установленных жилищным законодательством. Более того, гражданское законодательство запрещает размещение в жилых домах промышленных производств. Подобное использование помещения допускается только после изменения его статуса (п. 3 ст. 288 ГК РФ).

Кроме того, согласно совместному Постановлению Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.07.96 №6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» [8] сделки юридических лиц, связанные с арендой, безвозмездным пользованием, а также иным, не связанным с проживанием граждан использованием жилых помещений, которые не были переведены в нежилые в порядке, установленном жилищным законодательством, являются ничтожными по основаниям статьи 168 ГК РФ, как не соответствующие закону и иным правовым актам.

Договор аренды здания или иного сооружения обязательно отражает функциональное назначение объекта аренды, которое должно строго соблюдаться арендатором.

По значимости использования выделяют основные и служебные здания. Подобная классификация соответствует традиционному для гражданского права делению на главную вещь и принадлежность (ст. 135 ГК РФ). Применительно к зданиям основным считается здание, «главенствующее по капитальности постройки, по архитектурным признакам и по своему назначению. Служебным считается здание, которое по отношению к основному имеет второстепенное, обслуживающее значение» [22, с. 223].

Подобная классификация значима для выделения индивидуально - определенного предмета договора аренды здания или сооружения, который должен совпадать с объектом государственной регистрации.

В соответствии с Федеральным законом от 21.07.1997 №122-ФЗ (ред. от 30.12.2008) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [6] объектом государственной регистрации может быть либо основное и служебное строение как единый объект учета, либо только основное здание без служебных строений.

По признаку делимости здания могут быть технически делимыми и неделимыми. Возможность деления здания на отдельные помещения, части является юридически значимой при выделе доли из общей собственности, при аренде помещения и т.п.

Рассматривая здания и иные сооружения как объекты аренды, нельзя забывать о том, что вместе со зданием в аренду передается и соответствующая часть земельного участка, на которой это самое здание расположено.

М. Булеков считает, что «договор аренды зданий и сооружений можно назвать правоустанавливающим документом для возникновения одновременно двух видов отношений:

* арендных отношений по поводу использования здания (сооружения);
* отношений по поводу использования части земельного участка» [17, с. 15].

Подтверждением этого положения служит статья 652 ГК РФ. Причем в данном случае речь идет о конкретной части земельного участка, на которой расположено арендуемое здание.

Отношения по поводу использования этой части земельного участка также могут носить арендный характер. В случае, когда арендодатель является собственником земельного участка, на котором расположено здание, арендатору передается право аренды или иное право на соответствующую часть участка (п. 2 ст. 652 ГК РФ). При этом если в договоре не установлены права арендатора в отношении земельного участка, то к нему автоматически на весь срок аренды переходит право пользования частью земельного участка.

#

# ГЛАВА 2. Содержание договора аренды зданий и сооружений

## 2.1 Элементы договора аренды зданий и сооружений

Для всякого договора первостепенное значение имеют вопросы, связанные с определением его существенных условий, поскольку договор может считаться заключенным лишь в том случае, когда между сторонами в требуемой законом форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Основополагающие значение при этом имеют существенные условия договора. Существенными признаются условия, которые необходимы и достаточны для заключения договора [20, с. 435].

Понятие «существенные условия» носит собирательный характер. Определению смыслового значения существенных условий договора посвящено немало исследований современных теоретиков гражданского права. В.В. Витрянский предостерегает от искажений в данной плоскости [19, с. 5]. В теоретическом плане важно подчеркнуть, что смысловое значение «существенных условий» подвержено диалектическим изменениям, что отражается и в самой доктрине гражданско-правового договора.

Как верно отмечает М.Н. Марченко, «если современное, несколько приземленное и более прагматичное представление о понятии «существенных условий» содержания договора связывает их, прежде всего, с предметом договора [31, с. 278 – 279], то ранее, более фундаментальное и более обстоятельное в теоретическом смысле видение «существенных условий» ассоциируется в первую очередь с волевой стороной договора [23, с. 92].

Согласно общему правилу, существенными являются условия о предмете договора; условия, которые определены 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 (ст. 432 ГК РФ).

Применительно к договору аренды зданий (сооружений) такими условиями являются:

* объект аренды;
* размер оплаты [30, с. 14].

Рассмотрим их более подробно.

Первое и основное существенное условие договора – предмет соглашения. Данные, позволяющие точно определить имущество, передаваемое в аренду, должны быть обязательно определены в договоре. В связи с этим договор должен содержать следующую информацию:

* точный адрес здания (сооружения);
* описание местоположения здания (если это, например, комплекс зданий, часть корпуса, пристрой);
* площадь сдаваемых в аренду зданий (сооружений) в соответствии с техническим паспортом БТИ;
* назначение сдаваемого здания (сооружения (например, склад).

Кроме того, к договору аренды, как правило, прилагается технический паспорт здания (сооружения). Этот документ содержит все характеристики передаваемого объект (площадь, количество комнат, расположение лестниц, дверей, окон и т. д.), а также его схематическую планировку. Особое внимание следует обратить на следующий факт: в соответствии со статьей 607 ГК РФ отсутствие описания объекта аренды влечет недействительность договора.

Приведем пример из судебной арбитражной практики.

ЗАО «Стройкомплект» заключило договор аренды с ООО «Глория» и предоставило последнему помещение площадью 56 кв. метров. В договоре, заключенном между сторонами, был указан адрес здания, в котором предоставлялось помещение. Иная информация, позволяющая с точностью определить передаваемое помещение, отсутствовала. В дальнейшем вместо оговоренных 56 кв. метров ООО «Глория» было предоставлено помещение площадью 30 кв. метров. Арендатор обратился в арбитражный суд за защитой своих прав. Но суд отказал арендатору в защите его интересов, признав заключенный между сторонами договор недействительным. Поводом для такого решения суда послужило то, что в договоре не было характеристик передаваемого в аренду помещения, а также его технической документации. А значит, из заключенного договора невозможно определить, какое именно помещение предполагалось передать арендатору. Поэтому в соответствии с частью 3 статьи 607 ГК РФ данный договор считается незаключенным [15, с. 11].

Существенным условием договора аренды здания или сооружения является размер арендной платы (ст. 654 ГК РФ). При отсутствии согласованного сторонами в письменной форме условия о размере арендной платы договор аренды здания или сооружения считается незаключенным. Установленная в договоре аренды здания или сооружения плата за пользование зданием или сооружением включает плату за пользование земельным участком, на котором оно расположено, или передаваемой вместе с ним соответствующей частью участка, если иное не предусмотрено законом или договором. Статья 614 ГК РФ содержит не исчерпывающий перечень форм арендной платы, которые могут быть установлены в договоре аренды нежилых помещений.

В частности, перечень включает:

* твердую сумму арендной платы;
* долю продукции, плодов и доходов, полученных в результате использования арендованного имущества;
* определенные услуги арендатора;
* передачу арендодателю в собственность или в аренду определенной вещи;
* возложение на арендатора определенных затрат на улучшение арендованного имущества.

Как отмечают исследователи, независимо от того, какой вид арендной платы будет выбран сторонами, он обязательно должен быть выражен в денежном эквиваленте. Другими словами, если стороны определят, что арендной платой станет предоставление арендатором арендодателю каких-либо услуг, то кроме вида услуг и периодичности их предоставления обязательно указывается их стоимость. Стоимость арендной платы должна быть определена также и потому, что от ее размера зависит величина налога на добавленную стоимость [41]. При этом стоимость арендной платы может быть выражена как в рублях, так и в иностранной валюте.

В течение всего срока действия договора размер арендной платы может быть неоднократно изменен в случае, если это происходит по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но 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 (п. 3 ст. 614 ГК РФ).

Практика свидетельствует, что стороны договора аренды нежилых помещений часто по-разному толкуют нормы закона по определению и исчислению арендной платы. В связи с этим приведем следующий пример из судебной практики:

При определении размера задолженности по арендной плате применяются ставки, согласованные сторонами при подписании договора и зарегистрированные в установленном порядке.

Согласно условиям договора аренды нежилых помещений, заключенного между арендодателем и арендатором в декабре 1999 г., арендатор был обязан вносить арендную плату ежеквартально с оплатой до 5-го числа первого месяца текущего квартала в соответствии с расчетом арендной платы, являющимся неотъемлемой частью договора. Соглашением сторон расчет арендной платы был изменен с I квартала 2001 г.

Поскольку арендатор допустил просрочку в уплате арендных платежей по договору, арендодатель обратился с иском в арбитражный суд о взыскании задолженности по арендной плате и пеней за просрочку платежей. Решением суда иск был удовлетворен частично. Кассационная инстанция не нашла законных оснований для отмены решения суда по жалобе арендодателя, указав следующее.

В соответствии с Федеральным законом от 21.07.97 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и ст.609, 651 ГК РФ договор аренды нежилого помещения, заключенный на срок более одного года, подлежит обязательной государственной регистрации и в соответствии с п. 3 ст. 433 ГК РФ считается заключенным с момента его регистрации. Соглашение же об изменении размера арендной платы, указанного сторонами в договоре аренды, изменяет содержание и условия обременения, вытекающего из договора аренды. В связи с этим на это соглашение должно распространяться требование об обязательной государственной регистрации.

Так как соглашение о внесении в ранее зарегистрированный договор аренды здания изменений в отношении размера арендной платы не было зарегистрировано, оно в соответствии с п. 3 ст. 433 ГК РФ считается незаключенным. При таких условиях суд первой инстанции правомерно применил ставки арендной платы, установленные при заключении договора аренды и зарегистрированные в Москомрегистрации [10].

Отсутствие в договоре аренды зданий и сооружений условия об арендной плате влечет недействительность такого договора.

Можно рассмотреть еще один пример.

Агентство по имуществу Калининградской области обратилось в Арбитражный суд Калининградской области с иском к ООО «Бригантина Плюс» и государственному учреждению культуры «Областной центр культуры молодежи» (далее - Учреждение) о признании недействительными дополнительных соглашений от 25.03.2005 и от 01.08.2005 к договору аренды с условием об улучшении арендуемого имущества от 22.03.2004, заключенных между ответчиками, а также о применении последствий недействительности указанных ничтожных сделок в виде обязания ООО «Бригантина Плюс» возвратить Учреждению арендуемые помещения [11].

В кассационной жалобе Агентство, ссылаясь на неправильное применение судом норм материального права, а также на несоответствие его выводов фактическим обстоятельствам дела, просит отменить решение от 30.06.2008 и принять новый судебный акт об удовлетворении исковых требований.

Как следует из материалов дела, согласно свидетельству о государственной регистрации права от 27.02.2004 Учреждению на праве оперативного управления принадлежит двухэтажное нежилое здание площадью 4 982,5 кв.м, расположенное по адресу: Калининград, Ленинский проспект, дом 83, находящееся в государственной собственности Калининградской области.

Учреждение и ООО «Бригантина Плюс» заключили договор аренды с условием об улучшении арендуемого имущества от 22.03.2004, согласно которому последнему в аренду сроком на 49 лет предоставлены нежилые помещения площадью 2 384,6 кв.м, расположенные по адресу: Калининград, Ленинский проспект, дом 83, для модернизации материально-технической базы здания - памятника «Фондовая биржа, XIX век», предназначенного для культурной деятельности, путем его капитального ремонта, реконструкции и реставрации фасада, а также для использования арендуемых помещений для проведения культурно-массовых зрелищных мероприятий.

Пунктом 2.3.3 названного договора установлено, что арендатор обязан производить затраты на улучшение арендуемого имущества: на капитальный ремонт арендуемых помещений, реконструкцию и реставрацию фасада здания - памятника «Фондовая биржа, XIX век», а также производить затраты на улучшение помещений, занимаемых арендодателем.

Согласно пункту 3.1 договора от 22.03.2004 арендная плата представляет собой затраты, которые арендатор обязан произвести согласно пункту 2.3.3 данного договора.

В дальнейшем Учреждение и ООО «Бригантина Плюс» заключили дополнительное соглашение от 25.03.2005 к договору аренды от 22.03.2004, согласно которому последнему в аренду переданы нежилые помещения 10, 10а, 11, 11а, 12, 13, 33, 43, 44, находящиеся по адресу: Калининград, Ленинский проспект, дом 83.

После передачи ООО «Бригантина Плюс» в аренду нежилых помещений по дополнительному соглашению от 01.08.2005 площадь арендуемого указанным лицом имущества составила 4 052,3 кв.м.

Считая дополнительные соглашения от 25.03.2005 и от 01.08.2005 недействительными, Агентство обратилось в арбитражный суд с настоящим иском.

Отказывая в иске, суд первой инстанции исходил из того, что вступившими в законную силу судебными актами по делу №А21-5908/2006 Агентству отказано в признании недействительным договора аренды от 22.03.2004. При рассмотрении названного дела, имеющего в силу части 2 статьи 69 АПК РФ преюдициальное значение для настоящего дела, исследовался вопрос о взимании арендной платы по договору от 22.03.2004 с учетом оспариваемых дополнительных соглашений. Соглашения от 25.03.2005 и от 01.08.2005 заключены в дополнение к договору от 22.03.2004 в целях изменения определенных условий указанного договора, в связи с чем они не носят самостоятельного характера и не являются новыми договорами аренды.

В соответствии со статьей 606 ГК РФ по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Дополнительными соглашениями от 25.03.2005 и от 01.08.2005 ООО «Бригантина Плюс» дополнительно переданы в аренду нежилые помещения, расположенные по спорному адресу, вследствие чего площадь арендуемого имущества увеличилась с 2 384,6 кв. м до 4 052,3 кв.м, то есть каждым из названных дополнительных соглашений определен новый предмет договора, в связи с чем данные дополнительные соглашения являются новыми договорами аренды.

С учетом изложенного суд первой инстанции пришел к ошибочному выводу о том, что оспариваемые дополнительные соглашения не являются новыми договорами, поскольку направлены на изменение определенных условий договора аренды от 22.03.2004.

Из статьи 606 ГК РФ также следует, что пользование имуществом, предоставляемым в аренду, осуществляется за плату, то есть договор аренды является возмездным. Арендная плата представляет собой доход арендодателя, определенное приращение его имущества.

Согласно части 2 пункта 6 статьи 12 Федерального закона от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» помещение представляет собой объект, входящий в состав зданий и сооружений.

С учетом изложенного, а также того обстоятельства, что помещение является частью здания, к договорам аренды нежилых помещений подлежат применению правила параграфа 4 главы 34 ГК РФ.

В силу пункта 1 статьи 654 ГК РФ договор аренды здания или сооружения должен предусматривать размер арендной платы. При отсутствии согласованного сторонами в письменной форме условия о размере арендной платы договор аренды здания или сооружения считается незаключенным. Из приведенной нормы следует, что размер арендной платы является существенным условием договора аренды здания или сооружения. Без согласования в письменной форме размера арендной платы договор считается незаключенным.

Таким образом, не подлежат удовлетворению требования Агентства по имуществу о признании недействительными заключенных учреждением культуры и ООО дополнительных соглашений к договору аренды государственной собственности, поскольку названные соглашения были согласованы Управлением культуры и КУГИ и зарегистрированы в установленном порядке, однако ввиду того, что в соглашениях отсутствует условие об арендной плате, они являются незаключенными, а, следовательно, ООО обязано возвратить имущество учреждению.

Помимо предмета и оплаты по договору, некоторые исследователи к числу существенных условий договора относят срок предоставления здания (сооружения), хотя закон и не выдвигает срок в качестве такого условия.

Так, например, как отмечает Садиков О.Н. в ГК РФ не определен ни максимальный, ни минимальный срок аренды, но он предполагается как обязательный, само собой разумеющийся [36, с. 127].

Указание срока в договоре хотя бы потому является обязательным, что государственная регистрация договора аренды зданий (сооружений) производится в том случае если соглашение заключено на срок более года. Таким образом, определение срока договора – является юридическим фактом для обязательной государственной регистрации.

Впрочем, если стороны не предусмотрели в рамках договора срок его действия, договор считается заключенным на неопределенный срок (п. 2 ст. 610 ГК РФ) и не подлежит государственной регистрации в соответствии с п. 11 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 16.02.2001 №59 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» договор аренды здания, возобновленный на неопределенный срок, не нуждается в государственной регистрации, так как согласно пункту 2 статьи 651 ГК РФ государственной регистрации подлежит договор аренды здания, заключенный только на срок не менее одного года.

Необходимо акцентировать внимание, что законом могут устанавливаться максимальные (предельные) сроки договора для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества (п. 3 ст. 610 ГК РФ). Такие ограничения, например, могут содержаться в актах об аренде зданий (сооружений), являющихся объектами культурного наследия РФ.

Так, в соответствие со ст. 55 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ (ред. от 17.12.2009) «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ» [5] в договоре аренды объекта культурного наследия обязательно указываются включенные в реестр сведения об особенностях, составляющих предмет охраны данного объекта культурного наследия, и требования к сохранению объекта культурного наследия в соответствии с настоящим Федеральным законом независимо от формы собственности данного объекта.

Договор аренды объекта культурного наследия, находящегося в федеральной собственности, заключается между федеральным органом исполнительной власти, специально уполномоченным на то Правительством Российской Федерации, и физическим или юридическим лицом.

Обязательным условием заключения договора аренды объекта культурного наследия является охранное обязательство пользователя объектом культурного наследия.

Охранное обязательство пользователя объектом культурного наследия оформляется:

* органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным в области охраны объектов культурного наследия, - в отношении объектов культурного наследия федерального значения (по согласованию с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по контролю и надзору в сфере массовых коммуникаций и по охране культурного наследия) и объектов культурного наследия регионального значения;
* местной администрацией муниципального образования - в отношении объектов культурного наследия местного (муниципального) значения.

Охранное обязательство пользователя объектом культурного наследия должно включать в себя требования к содержанию объекта культурного наследия, условиям доступа к нему граждан, порядку и срокам проведения реставрационных, ремонтных и иных работ по его сохранению, а также иные обеспечивающие сохранность объекта требования.

Наряду с существенными условиями, договор аренды зданий (сооружений) может содержать и любые иные условия, не изменяющие императивных правил действующего гражданского законодательства.

Так, например, договор может носить смешанный характер, урегулировать по иному судьбу земельного участка, содержать условия об имуществе (например, обстановке) внутри здания (сооружения).

Стороны могут предусмотреть возможность выкупа арендатором здания (сооружения) по окончанию срока действия аренды и т.д.

На наш взгляд, дабы избежать возможных споров, необходимо предусмотреть в договоре аренды зданий (сооружений) условие о том, кто несет риск случайной гибели имущества.

Заключению договора должно предшествовать четкое разграничение прав на сдаваемое внаем имущество, особенно при совместном владении объектом, возникающее в результате приватизации, продажи зданий (жилых и нежилых помещений) и сооружений, совместного строительства. При этом обязательна информация о правах на это имущество третьих лиц.

Важен при аренде нежилых помещений и вопрос об использовании их арендаторами. Как уже было сказано, арендатор обязан использовать нежилые помещения в соответствии с условиями договора аренды, а если они в договоре не определены, то в соответствии с назначением этих помещений (ст. 615 ГК РФ). Арендатор вправе сдавать арендуемые помещения в субаренду или иным образом передавать свои права и обязанности по договору другому лицу только с согласия арендодателя и в установленном законодательством порядке.

При этом, договор субаренды не может быть заключен на срок, превышающий срок самого договора аренды. Использование арендуемых помещений с нарушением условий договора или не по назначению является основанием для досрочного расторжения договора аренды и возмещения причиненных этим убытков по требованию арендодателя.

В содержание договора наряду с существенными условиями, о которых мы уже говорили выше, должен войти пункт о порядке передачи здания (сооружения).

Субъектами (сторонами) по договору аренды зданий и сооружений являются арендодатель и арендатор. Арендодателем может быть собственник имущества либо иное лицо, правомочное законом или собственником сдавать имущество в аренду - физические и юридические лица, государство, муниципальные образования и их уполномоченные лица. Арендодателем может быть и лицо, профессионально осуществляющее сдачу имущества в аренду в качестве постоянной предпринимательской деятельности. В использовании участниками арендных отношений этого института законом установлены определенные ограничения (ст. 671 ГК РФ).

Арендатором может быть любой субъект гражданского права, обладающий дееспособностью, в том числе физическое лицо, юридическое лицо, государство и муниципальные образования.

Юридическое лицо, арендовавшее жилой дом или жилые помещения, которые могут быть ему предоставлены во владение и (или) пользование на основе договора аренды или иного договора (п. 2 ст. 671 ГК РФ) не вправе использовать их, допустим, под канцелярские нужды, в качестве офисных помещений, а обязано предоставить по назначению исключительно гражданам под жилье, заключив с ними договор коммерческого найма [14, с. 25]. Арендный договор, объект которого жилой дом, не реконструированный в установленном порядке в нежилой для использования в нежилых целях, после ввода в действие ГК РФ является ничтожным по основаниям, предусмотренным ст. 168 ГК РФ (постановление Пленумов ВС РФ и ВАС РФ от 1 июля 1996 г. №6/8 8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»).

Управление государственной и муниципальной собственностью связано с определением того, кто является арендодателем и с учетом этого имеет свои особенности. Арендодателем находящихся в федеральной собственности административных зданий, сооружений и нежилых помещений, не закрепленных за другими юридическими лицами на вещном праве выступает Федеральное агентство по управлению государственным имуществом, находящееся в ведении Министерства экономического развития Российской Федерации.

Порядок использования находящихся в федеральной собственности административных зданий и служебных помещений, предназначенных для размещения федеральных органов государственной власти, государственных учреждений, унитарных предприятий, установлен федеральными законами, указами Президента РФ и актами Правительства РФ. Это, прежде всего ГК РФ (ст. 295, 297, 298) и Федеральный закон от 14.11.2002 №161-ФЗ (ред. от 01.12.2007) «О государственных и унитарных предприятиях» [4].

Унитарные предприятия не вправе сдавать в аренду закрепленные за ними здания и сооружения без согласия собственника (его уполномоченного) государственного или муниципального предприятия, в качестве которого относительно федерального имущества выступает Федеральное агентство по управлению государственным имуществом.

Если здания и сооружения относятся к государственной собственности субъекта РФ или муниципальной собственности, то действует порядок передачи этих объектов недвижимости в аренду, установленный ГК РФ: субъекты РФ и муниципальные образования уполномочивают соответствующие структуры по управлению собственностью давать согласие на передачу в аренду либо выступать в качестве арендодателя.

Федеральное агентство по управлению государственным имуществом осуществляет непосредственно или через свои территориальные органы контроль за управлением, использованием по назначению и сохранностью этих объектов федерального имущества, переданных в аренду, и при выявлении нарушений принимает законные меры для их устранения.

Бюджетное учреждение не вправе передавать в аренду недвижимость, закрепленную за ним на праве оперативного управления. Если в соответствии с учредительными документами учреждению предоставлено право осуществлять приносящую доходы деятельность, то доходы, полученные от такой деятельности, и приобретенное за счет этих доходов имущество поступают в самостоятельное распоряжение учреждения и учитываются на отдельном балансе (п. 2 ст. 298 ГК РФ).

Автономное учреждение без согласия учредителя не вправе распоряжаться недвижимым имуществом и особо ценным движимым имуществом, закрепленными за ним учредителем или приобретенными автономным учреждением за счет средств, выделенных ему учредителем на приобретение этого имущества. Остальным имуществом, в том числе недвижимым, автономное учреждение вправе распоряжаться самостоятельно, за исключением случаев, установленных законом. Это значит, что если автономное учреждение само, на заработанные средства приобретет здание, то оно может свободно им пользоваться и распоряжаться (продавать, сдавать в аренду, в залог). Стоит подчеркнуть, что в случае сдачи в аренду с согласия учредителя недвижимого имущества, закрепленных за автономным учреждением учредителем или приобретенных за счет средств выделенных ему на это учредителем, финансовое обеспечение содержания такого имущества учредителем не осуществляется.

Согласно постановлению Правительства РФ от 5 января 1998 г. №3 «О порядке закрепления и использования, находящихся в федеральной собственности административных зданий, строений и нежилых помещений» Федеральное агентство по управлению государственным имуществом всегда передает в аренду находящиеся в федеральной собственности административные здания, нежилые помещения и сооружения, если на этот счет имеются поручения Президента РФ или Правительства РФ.

У негосударственных юридических лиц таких проблем с управлением зданиями (сооружениями), как правило, нет. Однако у акционерных обществ вопросы управления собственным имуществом связаны с так называемыми крупными сделками (гл. X Федерального закона от 26.12.1995 №208-ФЗ (ред. от 03.06.2009) «Об акционерных обществах» [7]), их одобрением Советом директоров (наблюдательным советом) общества и общим собранием акционеров. Аренда здания и сооружения в основном не связана с приобретением или отчуждением либо с возможностью отчуждения обществом прямо или косвенно имущества, стоимость, которого составляет 25 и более процентов балансовой стоимости активов акционерного общества. Но в договоре может быть предусмотрена аренда с выкупом арендованного имущества в собственность арендатора по истечении срока аренды или до его истечения при условии внесения арендатором всей обусловленной договором выкупной цены (п. 1 ст. 624 ГК РФ). Кроме того, уставом общества могут быть установлены также иные случаи, при которых на совершаемые обществом сделки распространяется порядок одобрения крупных сделок (ст. 78 Федерального закона от 26.12.1995 №208-ФЗ (ред. 03.06.2009) «Об акционерных обществах»). В их числе можно назвать сделку по аренде недвижимости (без права ее выкупа) как наиболее крупную сделку.

Заключению арендодателем договора должно предшествовать четкое определение его имущественных прав на сдаваемое в наем имущество. В Едином государственном реестре прав фиксируются право собственности и иные вещные права (право хозяйственного ведения, право оперативного управления) на каждый объект недвижимости арендодателя, имя (наименование) правообладателя, данные удостоверения личности гражданина и реквизиты юридического лица, адрес правообладателя, вид права, размер доли в праве, наименования и реквизиты правоустанавливающих документов, дата внесения записи, имя регистратора и его подпись.

Согласно ст. 651 ГК РФ письменная форма для договора аренды зданий и сооружений является обязательной. В противном случае несоблюдение формы договора влечет его недействительность. Однако простой письменной формы, для заключения договора аренды зданий (сооружений) в большинстве случаев недостаточно. В соответствии с п. 2. ст. 651 ГК РФ договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Государственная регистрация права аренды недвижимого имущества регулируется Федеральным законом от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее Закона о государственной регистрации). Как отмечается в абзаце первом статьи 2 Закона о государственной регистрации, государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - это юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с ГК РФ.

С момента принятие Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» на практике возникало множество споров о порядке и особенностях регистрации тех или иных объектов. Так, например, о том нужно ли регистрировать договора аренды нежилых помещений (именно нежилых помещений) срок действия которых составлял менее года.

Вопрос был решен в Информационном письме Президиума ВАС РФ от 1 июня 2000 г. №53, в соответствии с которым, государственной регистрации подлежат договоры аренды нежилых помещений, заключенные на срок более одного года, и к таким договорам применяются правила пункта 2 статьи 651 ГК РФ.

В настоящее время при разъясни споров на практике применяется «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», направленный информационным письмом Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 16 февраля 2001 г. №59.

На практике, в подавляющем большинстве случаев сразу же после подписания долгосрочного договора арендатор въезжает в помещение и начинает вносить арендную плату. Дата, с которой начинается отсчет срока договора аренды, как правило, всегда предшествует дате регистрации самого договора. Что на самом деле является существенной ошибкой, так как значение государственной регистрации играет роль и при определении срока заключения и истечения договора аренды зданий (сооружений).

Срок действия договора аренды нежилых помещений начинает течь не с момента передачи имущества в пользование, а с даты регистрации договора.

На практике может оказаться вообще так, что арендатор вносит плату и пользуется зданием (сооружением) уже, скажем, два-три месяца, а в регистрации договора отказывают. Причиной такого отказа может быть, например, отсутствие прав собственника у арендодателя на здание (сооружение).

Обозначенные правила в полной мере распространятся и на договор субаренды зданий (сооружений), который по действующему законодательству также подлежит государственной регистрации.

В судебной практике возникают случаи, когда законность заключения договора аренды зданий и сооружений оспаривается ввиду особой правовой охраны объекта договора аренды.

Рассмотрим пример из судебной практики.

Межрегиональное объединение «Федерация профессиональных союзов Санкт-Петербурга и Ленинградской области» (далее - Объединение) обратилось в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с иском к ЗАО «Пятый Элемент» о признании договора аренды от 30.06.05 №513 и дополнительного соглашения к нему от 01.02.06 недействительными [11].

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено общество с ограниченной ответственностью «Хозяйственное управление комплекса «Дворец Труда» (далее - Управление).

По мнению подателя жалобы, при заключении договора сторонами не соблюдено требование, предусмотренное статьей 55 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ (ред. от 17.12.2009) «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»[5], ввиду отсутствия сведений об объекте культурного наследия, включенных в Единый государственный реестр объектов культурного наследия, и отсутствия самого реестра.

Как установлено судом и следует из материалов дела, 30.06.05 Управление (арендодатель) и Общество (субарендатор) заключили договор №513 аренды объекта нежилого фонда, в соответствии с пунктом 1.1 которого арендодатель обязуется предоставить субарендатору, за плату, во временное владение и пользование (субаренду) часть нежилого здания, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пл. Труда, д. 4, лит. Пунктом 2.1.9 договора предусмотрено, что арендодатель обязуется предоставить субарендатору охранное обязательство на объект для возможности выполнения субарендатором своих обязательств по договору.

Объединение, Управление и Общество 01.02.06 заключили дополнительное соглашение к договору от 30.06.05 №513, в соответствии с которым обязательства арендодателя по названному договору переходят от Управления к Объединению, изменена ставка арендной платы, срок действия договора аренды установлен 9 лет с момента заключения соглашения, согласована смета ремонтных работ, уточнен порядок проведения ремонтных работ, внесены иные условия.

Объединение, ссылаясь на несоответствие договора аренды и дополнительного соглашения к нему требованиям, предусмотренным статьей 55 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ (ред. от 17.12.2009) «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», а также требованиям охранного обязательства, обратилось в арбитражный суд с настоящим иском.

Арбитражный суд первой инстанции, отказывая в удовлетворении иска, сослался на отсутствие в материалах дела документов, содержащих сведения о спорном объекте культурного наследия и подлежащие внесению в реестр. Арбитражный суд указал на то, что требования, предусмотренные статьей 55 названного Закона, не нарушены сторонами при заключении договора.

Апелляционный суд, отменяя решение и признавая договор аренды и дополнительное соглашение к нему недействительными, указал на то, что оспариваемые сделки противоречат законодательству об охране и использовании памятников истории и культуры.

В соответствии со статьей 422 ГК РФ договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения.

В силу статьи 168 ГК РФ сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна.

Согласно пункту 1 статьи 55 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ (ред. от 17.12.2009) «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» договор аренды объекта культурного наследия заключается в соответствии с правилами, предусмотренными ГК РФ для заключения договоров аренды зданий и сооружений, и с учетом требований настоящего Федерального закона.

Пунктом 2 статьи 55 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ (ред. от 17.12.2009) «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» установлено обязательное включение в договор аренды объекта культурного наследия включенных в реестр сведений об особенностях, составляющих предмет охраны данного объекта культурного наследия, и требования к сохранению объекта культурного наследия в соответствии с названным Федеральным законом, независимо от формы собственности данного объекта.

Из материалов дела следует, что здание, расположенное по адресу: пл. Труда, 4, («Николаевский дворец») отнесено к памятникам государственного значения Постановлением Совета Министров РСФСР от 30.08.60. Постановлением Правительства Российской Федерации от 10.07.01 N 527 то же здание по адресу: пл. Труда, 4, как «Дворец Великого князя Николая Николаевича («Ксенинский институт»)» включено в Перечень объектов исторического и культурного наследия федерального (общероссийского) значения, находящихся в г. Санкт-Петербурге.

Ни договор аренды от 30.06.05 N 513, ни дополнительное соглашение к нему не содержат требований к сохранению объекта культурного наследия в соответствии с названным Федеральным законом от 25.06.2002 №73-ФЗ (ред. от 17.12.2009) «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Согласно пункту 1 статьи 63 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ (ред. от 17.12.2009) «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» впредь до вступления в силу утвержденных Правительством Российской Федерации нормативных актов, издание которых отнесено настоящим Федеральным законом к полномочиям Правительства Российской Федерации, но не позднее 31 декабря 2010 года сохраняются правила охраны, реставрации и использования памятников истории и культуры Российской Федерации, установленные Положением об охране и использовании памятников истории и культуры, утвержденным Постановлением Совета Министров СССР от 16.09.82 №865 и применяемым постольку, поскольку указанные правила не противоречат настоящему Федеральному закону.

Таким образом, суд признал недействительными договор аренды и дополнительное соглашение к нему, заключенные в отношении здания, отнесенного к памятникам государственного значения и включенного в перечень объектов исторического и культурного наследия федерального значения, поскольку ни договор, ни соглашение не содержат требований к сохранению названного объекта, использование которого арендатором без охранного обязательства противоречит законодательству об охране и использовании памятников истории и культуры.

Поскольку такие объекты недвижимости, как здания и сооружения, арендуемые на определенных сторонами условиях, расположены, как правило, на земле, в договоре аренды рекомендуется определить право арендатора на земельный участок, на котором расположен такой объект аренды. Если договором аренды не определено передаваемое арендатору право на соответствующий земельный участок, к нему переходит на срок аренды здания или сооружения право пользования той частью земельного участка, которая занята зданием или сооружением и необходима для его использования в соответствии с его назначением.

## 2.2 Права и обязанности сторон по договору аренды зданий и сооружений

Совокупность прав и обязанностей по договору аренды зданий и сооружений составляет содержание данного договора.

Из содержания договора аренды следует, что обязанность арендодателя - передать, а арендатора - принять арендованный по договору объект в предусмотренный договором срок.

Передача осуществляется по передаточному акту или иному документу о передаче, подписываемому сторонами (п. 1 ст. 655 ГК РФ). Реальному исполнению договора закон придает особое значение. Обязательство считает исполненным только после этих действий сторон, хотя стороны могут договориться и о другом юридическом факте, с наступлением которого договор может считаться исполненным. Но иного согласованного обстоятельства договор не содержит, закон связывает юридическое исполнение арендного договор только с фактической передачей, т.е. передачей здания или сооружения арендатору во владение и пользование, подтвержденной названным документом [40, с. 34].

Когда договор аренды прекращается, ее объект подлежит возврату арендодателю также по передаточному акту (иному документу о передаче), подписываемому сторонами (п. 2 ст. 655 ГК РФ), в том состоянии, в каком арендатор его получил, или в состоянии, обусловленном в договоре. Если арендатор не выполняет этой обязанности, то эти обстоятельства служат основанием для выселения его из арендованного здания и возврата арендодателю ранее арендованного у него сооружения (ст. 622 ГК РФ).

Одновременно с, передаточным документом арендатору передаются сопровождающие имущество документы, обеспечивающие эксплуатацию здания (сооружения), - технический паспорт, паспорт объекта культурного наследия, инструкции, кадастровая карта (план) земельного участка и т.п.

Исполнение договора защищается в судебном порядке, и поэтому стороны вправе обратиться в суд с исковыми требованиями об исполнении условий договора или закона.

Согласно ГК РФ при аренде зданий и сооружений арендатору одновременно с передачей прав на данный объект недвижимости передаются права на часть земельного участка, занятую этим объектом (ст. 652 ГК РФ), кроме земель, изъятых из оборота (п. 4 ст. 27 ЗК РФ) или ограниченных в обороте (п. 5 ст. 27 ЗК РФ). Этот договор фактически является правоустанавливающим документом относительно возникающих одновременно двух видов арендных отношений: использования здания (сооружения) и использования части земельного участка, занятой арендуемым зданием (сооружением), которые также могут носить арендный характер, но могут быть и иного, характера, поскольку землевладение, землепользование представлены также иными видами прав, чем аренда зданий и сооружений, - в зависимости от юридической личности лица.

Выделяется право арендатора именно на занятую арендуемым зданием или сооружением площадь, а не на весь участок, принадлежащий арендодателю. Судьба пользования остальной площадью земельного участка может решаться в установленном порядке сторонами дополнительно в договоре аренды здания или сооружения.

Единый правовой режим следования установлен для таких двух объектов, как земельный участок и здания (сооружения), в случаях, когда и тот, и другой объекты принадлежат одному и тому же лицу (п. 4 ст. 35 ЗК РФ).

Право быть арендатором земельного участка определяется тем, каким конкретным субъективным правом на него обладает арендодатель здания (сооружения), если он не собственник участка: правами аренды, постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения либо безвозмездного срочного пользования (ст. 15-24 ЗК РФ). Права на землю, не предусмотренные названными статьями ЗК РФ, подлежат, переоформлению после введения его в действие, равно как и некоторые из названных в Кодексе.

Право постоянного (бессрочного) пользования подлежит переоформлению на право аренды земельного участка или приобретение земельного участка в собственность по желанию субъекта права в соответствии с земельным законодательством.

Распоряжение земельным участком, находящимся на пожизненного наследуемого владения, не допускается, за исключением перехода прав на земельный участок по наследству (ст. 21 ЗК РФ). Оборот такого участка возможен только после приобретения его владельцем в собственность.

Коммерческие и некоммерческие организации могут не оформлять свое право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на иное право, в том числе право аренды земельных участков.

В соответствии со ст. 20 ЗК РФ в постоянное (бессрочное) пользование земельные участки предоставляются государственным и муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, центрам исторического наследия президентов Российской Федерации, прекративших исполнение своих полномочий, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления.

Пока идет перестройка земельных правомочий, арендатор, наделенный правом на земельный участок, обслуживающий объект аренды, вправе обратиться в суд с исковыми требованиями о понуждении (ст. 445 ГК РФ) арендодателя — собственника земли заключить договор о форме землепользования в рамках договора аренды здания или сооружения (ст. 651 ГК ФК). Поэтому, если арендодатель уклоняется от включения в договор условий землепользования, суд должен рассмотреть спор о понуждении арендодателя по иску арендатора включить в содержание договора аренды условие об этом (ст.. 421 ГК РФ). Но такого рода отношения складываются лишь с арендодателем — собственником земельного участка.

Передача прав на земельный участок, обслуживающий арендованное здание (сооружение), является обязанностью арендодателя в соответствии со ст. 36 ЗК РФ и зависит также от делимости или неделимости земельного участка, а также зачастую связана с заключением отдельного договора аренды земли наряду с договором об аренде здания (сооружения). Так, сложилась практика заключения в Москве отдельного договора аренды земли помимо договора аренды здания (сооружения), где от имени города в качестве арендодателя выступает уже соответствующий территориальный земельный комитет, в ведении которого находится земельная собственность города.

Гражданское законодательство, учитывая несовпадение гражданских прав на имущество с правами на землю по земельному законодательству, допускает возможность в договоре аренды здания (сооружения) неопределенности с передачей прав на земельный участок арендатору здания (сооружения). Поэтому устанавливает гарантию перехода права пользования арендатору той частью земельного участка, которая занята зданием (сооружением) и необходима для его использования в соответствии с его назначением. В этом случае может быть установлен частный сервитут (ограниченное пользование чужим земельным участком), подлежащий государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом от 21.07.97 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Когда стороны не оговорили условия пользования землей, арендатор пользуется земельным участком автоматически в течение срока аренды здания или сооружения.

Арендатор обязан осуществлять уход за придомовым земельным участком. С этой целью он должен заключить с арендодателем договор по уборке бытовых или специальных отходов на территории, непосредственно примыкающей к зданию.

В арендном договоре стороны помимо особых прав и обязанностей, связанных со спецификой объекта аренды, обладают и общими правами и обязанностями арендодателя и арендатора, названными в §1 гл. 34 ГК РФ, если последние не противоречат особенностям аренды зданий и сооружений. В их числе: обязанности арендатора использовать объект аренды в соответствии с его функциональным назначением, своевременно вносить арендные платежи и оплачивать коммунальные услуги, осуществлять текущий ремонт объекта и т.д.

# ГЛАВА 3. Рассмотрение отдельных вопросов связанных с арендой зданий и сооружений

##

## 3.1 Ответственность за нарушение условий, изменение и расторжение договора аренды зданий и сооружений

Расторжение договора аренды зданий и сооружений, ответственность за его неисполнение или ненадлежащее исполнение строятся на основании общих положений об аренде.

При уклонении арендодателя от предоставления имущества по истечении согласованного или реально выполнимого срока арендатор вправе истребовать его в принудительном порядке (см. ст. 398 ГК РФ). В этом случае предъявляется иск в суд или арбитражный суд (в зависимости от подведомственности спора), решение которого исполняется через судебного пристава-исполнителя. Помимо принудительного изъятия у арендодателя, не переданного в срок имущества, арендатор вправе взыскать с него убытки, вызванные задержкой исполнения обязательства. Предусматривается и альтернативное право — потребовать расторжения договора и возмещения убытков, причиненных неисполнением обязательства. Это могут быть дополнительные затраты, которые вынужден нести арендатор в связи с наймом аналогичного имущества у другого лица (реальный ущерб), а также потери (упущенная выгода) из-за простоя в связи с неполучением предмета аренды в согласованный срок и др.[40, с. 36].

На арендодателя возлагается ответственность за недостатки сданного в аренду имущества, препятствующие или затрудняющие пользование им в соответствии с условиями договора. Ответственность наступает и тогда, когда арендодатель не знал о них во время заключения договора, т.е. при скрытых недостатках. Арендатор в этом случае может потребовать от арендодателя: а) безвозмездного устранения недостатков, либо б) соразмерного уменьшения арендной платы, либо в) возмещения расходов на устранение недостатков, если сделает это своими силами. Указанные расходы могут быть возмещены путем непосредственного удержания соответствующей суммы из арендной платы, но с предварительным уведомлением арендодателя; г) досрочного расторжения договора.

Закон (п. 1 ст. 612 ГК РФ) предоставляет альтернативный выбор не только нанимателю имущества, но и арендодателю. Извещенный о требованиях или намерении арендатора устранить недостатки имущества за счет арендодателя последний может без промедления заменить это имущество другим,- аналогичным, находящимся в надлежащим состоянии, либо безвозмездно устранить недостатки. Такой способ во многих случаях более приемлем для арендодателя, если он специалист и может сделать это более экономичным способом. На арендодателя возлагается также обязанность полностью компенсировать нанимателю все потери (убытки), вызванные предоставлением ему имущества с недостатками.

Пункт 2 ст. 612 ГК РФ содержит исключение из общих положений об ответственности арендодателя, за недостатки сданной в аренду вещи. Он не несет ответственности за те недостатки, которые были оговорены при заключении договора либо заранее были известны арендатору. Кроме того, арендодатель не отвечает за недостатки, которые должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра или проверки исправности имущества при его получении. В этой норме речь идет о явных (не скрытых) недостатках, для выявления которых достаточно обычной внимательной проверки (осмотра) получаемых в аренду вещей, и направлена она на то, чтобы побудить арендаторов проводить надлежащую их приемку и обезопасить арендодателей от притязаний недобросовестных лиц. Например, арендатор, заключающий договоры аренды здания (сооружения), не вправе предъявлять к арендодателю претензии по поводу таких недостатков, как оторванные обои, некачественно поставленный линолеум, неисправные двери и т.п., поскольку они должны быть выявлены при осмотре передаваемого здания (помещения). Более того, за подобные недостатки, если они не были отмечены при получении и проверке объекта найма, арендодатель может предъявить соответствующие претензии нанимателю при возврате им имущества [40, с. 37].

Законом предусмотрена возможность воздействия и арендодателя на контрагента, ненадлежаще выполняющего свою основную обязанность. В случае существенного нарушения сроков внесения арендной платы он вправе потребовать досрочного внесения соответствующих платежей, но не более чем за два срока подряд. Под существенным нарушением следует понимать неоднократную либо длительную задержку оплаты. При месячных сроках внесения платежей досрочная оплата может быть потребована не более чем за два месяца вперед, при квартальных — соответственно за два квартала. Норма, устанавливающая это правило, диспозитивна и применяется, если иные условия не согласованы сторонами в договоре. При неэффективности попыток получения арендной платы с использованием указанных мер арендодатель может прибегнуть к крайней мере — потребовать досрочного расторжения договора.

В арбитражной практике немало встречается споров, связанных с применением мер гражданско-правовой ответственности по договорам аренды зданий и сооружений ввиду несвоевременной уплаты арендной платы.

Приведем следующий пример.

ООО «Ханко» обратилось в Арбитражный суд Челябинской области с иском к ООО «Торговый дом «Обувь» о взыскании задолженности по арендной плате в сумме 12 561 руб., процентов за пользование чужими денежными средствами за период с 11.08.2007 по 13.08.2007 в сумме 569 руб., убытков в виде упущенной выгоды за период с 13.08.2007 по 13.10.2007 в сумме 259 600 руб., а также о признании информации, распространенной ответчиком, не соответствующей действительности, об обязании ответчика дать опровержение в соответствующие органы и взыскании с ответчика 100 000 руб. убытков, причиненных распространением информации, порочащей имидж и деловую репутацию истца [12].

Как установлено судами первой и апелляционной инстанций и подтверждается материалами дела, между ООО «Ханко» (арендодатель) и ООО «Торговый дом «Обувь» (арендатор) 01.02.2007 подписан договор аренды №4, по условиям которого арендодатель передает, а арендатор принимает в аренду нежилое помещение общей площадью 150,7 кв. м, расположенное по адресу: г. Нижневартовск, ул. Маршала Жукова, 38, для использования под магазин.

Согласно п. 1.3 названного договора помещение передается арендатору на срок с 01.02.2007 по 01.02.2008.

Как следует из п. 2.3.13 договора, арендатор при намерении отказаться от договора обязан сообщить об этом арендодателю не позднее чем за месяц до расторжения договора.

ООО «Ханко», ссылаясь на то, что ООО «Торговый дом «Обувь» в нарушение условий договора аренды расторгло данный договор с 10.08.2007, обратилось в Арбитражный суд Челябинской области с названным иском. В обоснование исковых требований о взыскании задолженности по арендной плате истец указал, что оплата за пользование помещениями была произведена ответчиком по 10.08.2007, в то время как спорное помещение фактически было принято арендодателем только 16.08.2007. Истец также сослался на то, что в результате досрочного расторжения названного договора он понес убытки в виде упущенной выгоды, которые выразились в том, что он по вине ответчика не имел возможности своевременно сдать имущество другому арендатору и получать арендную плату. Что касается требований о защите деловой репутации, то истец указал на то, что ООО «Торговый дом «Обувь» в некорректной для ООО «Ханко» форме уведомило ряд организаций и служб города о том, что истец не принимает арендованное помещение.

Отказывая в удовлетворении требований о взыскании упущенной выгоды, о признании распространенной ответчиком информации не соответствующей действительности и обязании ответчика опровергнуть данную информацию и взыскании с него 100 000 руб. убытков, суд первой инстанции пришел к выводу о том, что истец не доказал факт причинения убытков и их размер, а также факт распространения сведений, порочащих его деловую репутацию. Суд также принял во внимание, что истец не указал, какие именно сведения были распространены ответчиком и в каких органах.

Поскольку в данной части решение суда заявителем не обжалуется, законность выводов суда в этой части судом кассационной инстанции не проверяется (ч. 1 ст. 286 АПК РФ).

Частично удовлетворяя исковые требования, суды первой и апелляционной инстанций сделали правильный вывод о том, что договор аренды от 01.02.2007 №4 является незаключенным по причине отсутствия государственной регистрации (п. 2 ст. 651 ГК РФ). Между тем суды пришли к обоснованному выводу о том, что между сторонами фактически существовали отношения по аренде спорного имущества, установленные договором аренды от 01.08.2004 №3.

С учетом того, что арендатор продолжал пользоваться арендованным имуществом по истечении срока действия договора аренды от 01.08.2004 №3, суды пришли к выводу о том, что названный договор заключен на неопределенный срок (п. 2 ст. 621 ГК РФ) и прекратил свое действие в момент фактической передачи арендатором спорного помещения арендодателю по акту приема-передачи.

В материалах дела имеется акт приема-передачи помещений, датированный 10.08.2007, из которого следует, что ООО «Ханко» как арендодатель приняло помещения 16.08.2007.

Судами установлено, что при подписании договора аренды от 01.02.2007 №4 ответчик фактически не возвращал арендованное по договору от 10.08.2007 №4 имущество арендодателю.

При таких обстоятельствах суды на основании имеющихся в материалах дела доказательств пришли к обоснованному выводу о том, что спорное помещение было принято арендодателем только 16.08.2007.

Согласно п. 1 ст. 614 ГК РФ арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату).

Поскольку в материалах дела отсутствовали доказательства надлежащего исполнения ответчиком обязанности по внесению арендной платы в заявленный истцом период, суды на основании положений ст. 309, 614, 395 ГК РФ) правомерно взыскали с ответчика в пользу истца задолженность по арендной плате в сумме 12 561 руб. и проценты за пользование чужими денежными средствами.

Довод заявителя жалобы о том, что арендованное помещение было им передано 10.08.2007, судом кассационной инстанции отклоняется как противоречащий имеющемуся в материалах дела акту приема-передачи. Заявлений о фальсификации указанного доказательства при рассмотрении дела по существу представителем ответчика не заявлялось.

Ссылка ООО «Торговый дом «Обувь» на то, что суды вышли за пределы исковых требований, также подлежит отклонению. Из материалов дела следует, что предметом требований было взыскание задолженности на основании арендных отношений между истцом и ответчиком.

Оснований для отмены обжалуемых судебных актов, предусмотренных ст. 288 АПК РФ, судом кассационной инстанции не установлено.

Итак, поскольку в материалах дела отсутствовали доказательства надлежащего исполнения ответчиком обязанности по внесению арендной платы в заявленный истцом период, суды правомерно удовлетворили требования о взыскании задолженности по договору аренды нежилого помещения и процентов за пользование чужими денежными средствами.

Таким образом, условие договора аренды о цене не является существенным, за исключением случаев заключения договоров аренды зданий и сооружений. Условия и формы предоставления арендной платы выбирается сторонами по своему усмотрению.

ГК РФ определяет основания, согласно которым арендодатель имеет право в одностороннем порядке требовать досрочного расторжения договора в случаях, когда арендатор (ст. 619 ГК РФ):

а) использует имущество с существенным нарушением условия договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями;

б) существенно ухудшает имущество;

в) не вносит арендную плату более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа;

г) уклоняется от осуществления капитального ремонта имущества в установленные договором аренды сроки, а при их отсутствии в договоре - в разумные сроки, в тех случаях, когда законодательством, иными правовыми актами или договором производство капитального ремонта является обязанностью арендатора.

Данный перечень не является исчерпывающим, в договоре аренды могут быть предусмотрены и другие основания досрочного расторжения договора по требованию арендодателя. Вместе с тем, этот перечень не может быть сокращен по соглашению сторон.

Для того чтобы реализовать право расторжения договора аренды в одностороннем порядке, арендодатель должен обратиться с соответствующим иском в суд, который рассмотрит основания для расторжения договора. Вместе с тем, в целях защиты интересов арендатора, предусмотрен досудебный порядок урегулирования разногласий между сторонами.

Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после письменного предупреждения арендатора о необходимости исполнить свои обязательства в разумный срок. Если такого поступка со стороны арендодателя не последует, то суд откажет ему в принятии к рассмотрению иска о расторжении договора.

В свою очередь, арендатор имеет право на досрочное расторжение договора по его требованию, когда (ст. 620 ГК РФ):

а) арендодатель не предоставляет имущество в пользование арендатору либо создает препятствия пользованию имуществом в соответствии с условиями договора или назначении имущества;

б) переданное арендатору имущество имеет препятствующее пользованию им недостатки, которые не были оговорены арендодателем при заключении договора, не были заранее известны арендатору и не должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора;

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

г) имущество в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования. Имеются в виду случайные обстоятельства и обстоятельства непреодолимой силы.

Данный перечень также не является исчерпывающим, его можно дополнить, но нельзя сокращать по соглашению сторон в договоре аренды.

Договор аренды по требованию арендатора расторгается в судебном порядке.

При этом необходимо обратить внимание на следующее. На арендатора возлагается обязанность предварительно направить арендодателю письменное предупреждение с требованием устранить допущенные нарушения. Однако до обращения в суд он должен направить арендодателю предложение расторгнуть договор. В случае отказа от предложения расторгнуть договор в добровольном порядке или неполучении ответа на него в указанный в предложении срок (а если он не указан, то в течение тридцати дней), арендатор имеет право подать соответствующий иск в суд.

Таким образом, в заключении главы можно сделать следующие выводы.

По договору аренды здания или сооружения арендодатель обязуется передать во временное владение и пользование или во временное пользование арендатору здание или сооружение.

Договор заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. По общему правилу, закрепленному в статье 434 ГК РФ договор может быть заключен в любой форме, предусмотренной для совершения сделок, если законом для договоров данного вида не установлена конкретная форма. Если стороны договорились заключить договор в определенной форме, то он считается заключенным после придания ему условленной формы, хотя бы законом для договоров данного вида такая форма не требовалась.

Несоблюдение формы договора аренды здания или сооружения влечет его недействительность. Договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

По договору аренды здания или сооружения арендатору одновременно с передачей прав владения и пользования такой недвижимостью передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования.

В случаях, когда арендодатель является собственником земельного участка, на котором находится сдаваемое в аренду здание или сооружение, арендатору предоставляется право аренды или предусмотренное договором аренды здания или сооружения иное право на соответствующую часть земельного участка.

Если договором не определено передаваемое арендатору право на соответствующий земельный участок, к нему переходит на срок аренды здания или сооружения право пользования той частью земельного участка, которая занята зданием или сооружением и необходима для его использования в соответствии с его назначением.

Договор аренды здания или сооружения должен предусматривать размер арендной платы. При отсутствии согласованного сторонами в письменной форме условия о размере арендной платы договор аренды здания или сооружения считается незаключенным. Установленная в договоре аренды здания или сооружения плата за пользование зданием или сооружением включает плату за пользование земельным участком, на котором оно расположено, или передаваемой вместе с ним соответствующей частью участка, если иное не предусмотрено законом или договором.

Передача здания или сооружения арендодателем и принятие его арендатором осуществляются по передаточному акту или иному документу о передаче, подписываемому сторонами.

## 3.2 Анализ проблемы аренды зданий и сооружений связанных с предметом и государственной регистрацией договора

Договор аренды зданий и сооружений традиционно занимает одно из ведущих мест в общем объеме сделок с недвижимостью. Однако, несмотря на распространенность данного вида сделок, можно отметить, что в российском гражданском законодательстве им уделяется недостаточно внимания, имеются пробелы в регулировании данных видов сделок. Неточность нормативного регулирования правового положения зданий и сооружений как объектов недвижимого имущества в системе объектов гражданского оборота приводит к трудностям в практике оборота.

Судебно-арбитражная практика в сфере гражданского оборота зданий и сооружений не всегда однородна. Нередко арбитражные суды различных регионов и уровней по-разному подходят к разрешению одинаковых проблем, вытекающих из сделок со зданиями и сооружениями. ГК РФ содержит специальные положения, регулирующие вопросы аренды отдельных видов недвижимости: зданий и сооружений (§ 4 гл.34), предприятий (§5 гл.34), жилого помещения (гл. 35). Специальные положения, регулирующие аренду нежилых помещений как части жилых и нежилых зданий и сооружений, в ГК РФ отсутствуют. Но если специальная норма отсутствует, то действует общая норма. Поэтому при решении вопросов, связанных с арендой нежилых помещений, следует руководствоваться общими положениями об аренде (§1гл. 34).

Аренда недвижимости является одним из наиболее распространенных гражданско-правовых институтов, при этом, в самом ГК РФ говорится в первую очередь не об аренде недвижимости, а об аренде зданий и сооружений, что вряд ли можно признать правильным, поскольку на практике это приводит к весьма серьезным проблемам и неудобствам. Получается, что правила об аренде недвижимости, расположены в общих положениях об аренде (параграф 1 Гл. 34 ГК РФ), а вот правоотношения по аренде зданий и сооружений (которые и являются основными объектами недвижимости) регулируются в первую очередь специальными правилами (параграф 4 Гл. 34 ГК РФ) и лишь при отсутствии таковых общими положениями об аренде. Вряд ли это можно признать правильным с точки зрения юридической техники, тем более, что никаких оснований для подобного «деления» нет.

В современном законодательстве Российской Федерации нет легального определения понятия нежилого помещения. Ни в ст. 130 ГК РФ, где дается определение недвижимости, ни в главах, посвященных конкретным договорам, нежилое помещение как объект недвижимости не упоминается. Тем не менее, во многих нормативных актах содержатся соответствующие термины, употребляемые в различных контекстах. ГК РФ содержит положения о праве собственности на жилое помещение, а также позволяет перевод жилого помещения в нежилое (абз.2 п. 3 ст. 288 ГК РФ). Упоминается нежилое помещение и в Федеральном законе от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». В соответствии со ст. 1 данного Закона жилые и нежилые помещения включаются в состав недвижимого имущества. Более того, согласно п. 6 ст. 12 Федерального закона о государственной регистрации прав помещение представляет собой объект, входящий в состав зданий и сооружений. В этой связи остается непонятным, каким образом в правовом поле могут существовать одновременно два объекта - здание (сооружение) и помещение, технически являющееся его частью, и является ли помещение самостоятельным объектом гражданских прав.

Научные взгляды современных правоведов на данную проблему порой занимают полярные позиции: от отрицания нежилых (жилых) помещений в качестве недвижимых объектов гражданских прав до признания бесспорного права собственника недвижимой вещи (многоквартирного дома, иного здания и т.д.) «расчленять» вещь и свободно распоряжаться ее «частями». Следует заметить, что и ранее предпринимались попытки исследования данной ситуации. Еще К.П. Победоносцев подчеркивал, что «если допустить распределение дома между несколькими владельцами по комнатам, то право собственности каждого будет неполное...» [35, с. 135].

Основываясь на положениях действующего российского законодательства, ряд современных авторов относят нежилые помещения к числу объектов гражданских прав в силу закона. Так, О.Ю. Скворцов, выделяя их в качестве самостоятельных объектов гражданских прав, подчеркивает их производный, рукотворный характер. При этом среди производных объектов автор также выделяет здания и сооружения [37, с. 18]. И. Исрафилов, соглашаясь с указанной позицией, обращает внимание на то, что нежилое помещение может означать как здание в целом, так и его часть [27, с. 114].

Однако существуют сторонники и противоположного мнения. Так, по мнению Е.А. Суханова, признание помещений, как жилых, так и нежилых, в качестве самостоятельных объектов гражданских прав ведет к юридическому исчезновению здания (сооружения, дома), в котором рассматриваемое помещение расположено. При этом дом как объект права собственности перестает существовать с момента возникновения в качестве объектов гражданских прав отдельных помещений и общего имущества дома [38, с. 20 – 21].

Кроме того, в настоящее время российское законодательство не решает такой важный вопрос, как правомочия арендатора нежилого помещения в здании в отношении так называемых вспомогательных помещений и оборудования. Отсутствие же данного регулирования приводит к спорам, поскольку пользоваться нежилым помещением изолированно практически невозможно. На практике это осложняется тем, что арбитражные суды отказываются применять нормы об общей собственности собственников квартир (ст. 290 ГК РФ) в отношении нежилых помещений. Так, Президиум Высшего Арбитражного Суда в своем Постановлении от 10 сентября 2002 г. №3673/02 указал, что, поскольку в настоящее время отсутствует закон, предусматривающий возникновение общей собственности на объект недвижимости в случае приобретения нежилого помещения в объекте недвижимости, не являющемся жилым домом, нельзя применять по аналогии закон, не регулирующий спорные правоотношения [13].

Из сложившейся ситуации представляется возможным выходом введение специального вещного права на помещение, которое бы предусматривало возможность его продажи, а равным образом использование всех вспомогательных помещений и оборудования. Иным вариантом может являться введение фикции общей собственности на здание без преимущественного права покупки. Таких же взглядов придерживается и К.И. Скловский, который считает, что применение данной конструкции в чистом виде (с сохранением права преимущественной покупки доли другими участниками общей собственности) противоречило бы экономическим потребностям и практике делового оборота [32].

Применительно к аренде нежилых помещений пробелы в законодательстве, связанные с определением самого нежилого помещения как объекта гражданских прав, также являются причиной различного рода толкования действующих норм, регулирующих арендные отношения.

Так, по мнению В.В. Витрянского, «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» [28, с. 74]. Такого же мнения придерживается и Е.Е. Дорогавцева, которая считает, что, если признать нежилое помещение самостоятельным объектом недвижимости, следует применять для регулирования отношений по его аренде не нормы параграфа четвертого главы 34 ГК РФ, а общие правила об аренде [24, с. 106].

Некоторые ученые считают, что нежилые помещения вообще не могут рассматриваться в качестве самостоятельных объектов арендных отношений, так как они объединены под общим значением «здание», и к ним следует применять нормы, регулирующие аренду зданий и сооружений [27, с. 119].

Согласно информационному письму Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 1 июня 2000 г. №53 «О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений» [9] нежилое помещение является объектом недвижимости, отличным от здания или сооружения, в котором оно находится, но неразрывно с ним связано, и, учитывая, что в ГК РФ отсутствуют какие-либо специальные нормы о государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений, к таким договорам аренды должны применяться правила п. 2 ст. 651 ГК РФ. Данным письмом ВАС закрепил в практике применение при рассмотрении арбитражными судами споров, связанных с арендой нежилых помещений, норм, установленных в отношении зданий и сооружений. Однако следует отметить, что позиция ВАС не подкреплена содержанием норм гражданского законодательства [25, с. 16].

Все вышеизложенное указывает на острую необходимость совершенствования действующего российского законодательства, регулирующего оборот недвижимого имущества, в частности, аренду зданий и сооружений.

Что касается самого нежилого помещения, то в его определении должна быть отражена конструктивная (техническая) связь помещения со строением и его обособленность, возможность самостоятельного использования. Например, нежилое помещение - это изолированное неделимое помещение, которое является недвижимым имуществом и предназначено для использования в целях, не связанных с проживанием в этом помещении.

Основываясь на анализе действующего законодательства, а также сложившейся практике, предлагается вместо §4 «Аренда зданий и сооружений» гл. 34 ГК РФ включить в Кодекс параграф «Аренда объектов нежилого фонда», выделив в его составе особенности регулирования аренды зданий и сооружений и аренды нежилых помещений, указав, что к аренде нежилых помещений применяются правила об аренде зданий, за исключением правил о правах на земельный участок.

Воплощение высказанных предложений в конкретные нормы гражданского законодательства позволило бы снять противоречия, существующие в правовом режиме нежилых помещений в настоящее время.

Из определения договора аренды, данного в абз.1 ст. 606 ГК РФ, следует, что по договору аренды нежилого помещения арендодатель обязуется предоставить арендатору нежилое помещение за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Можно заметить, что аналогичную формулировку содержит ст. 650 ГК РФ, определяющая договор аренды здания или сооружения. В то же время законодатель определяет договор аренды предприятия и договор найма жилого помещения несколько иным образом.

Традиционно правомочие владения определяется в юридической литературе как возможность реально обладать вещью, осуществлять хозяйственное господство над ней. Применительно к аренде недвижимости правомочие арендатора по владению означает, что он вправе в любое время находиться в арендуемом помещении, устанавливать режим прохода в него, допускать или не разрешать отдельным лицам пребывать в арендуемом помещении, изменять интерьер по своему усмотрению и т.п. Одновременно арендатор, обладая правомочием пользования, вправе использовать помещение в целях, предусмотренных договором аренды (для коммерческих целей, для иной, некоммерческой, деятельности). Таким образом, можно сделать вывод, что право пользования самым тесным образом связано с правом владения.

Как правило, эти два правомочия принадлежат их обладателю вместе. Однако возможна и аренда, при которой имущество предоставляется арендатору только в пользование (например, аренда сложных ЭВМ, когда арендатор получает право пользования вычислительной техникой в течение определенного времени, не владея ею).

Что касается аренды зданий и сооружений, то здесь вопрос более сложный. На наш взгляд, законодатель, указав, что по договору аренды возможна передача арендатору во временное пользование здания или сооружения без наделения его правомочием владения, допустил редакционную небрежность. По-видимому, было бы целесообразно исключить из п. 1 ст. 650 ГК РФ слова «или во временное пользование». Если же объектом аренды является нежилое помещение, расположенное в здании или сооружении, то ситуация, при которой арендатор имеет право только пользоваться им, но не владеть, допустима. Например, собственник здания (сооружения) может предоставить арендатору в пользование для складских нужд изолированное помещение в здании (сооружении) без права субаренды, установив при этом определенный порядок прохода арендатора в здание и арендуемое помещение. Нежилое помещение может также передаваться только во временное пользование (без права владения) организациям, осуществляющим образовательную деятельность, для проведения занятий в определенные часы.

Таким образом, в отличие от аренды иных видов недвижимости - жилых помещений, предприятий и зданий (сооружений) - аренда здания (сооружения) возможна в виде передачи нежилого помещения только во временное пользование, без наделения арендатора правом временного владения им.

В силу особенностей, присущих нежилым помещениям как объектам гражданско-правовых сделок, российский законодатель предъявляет специальные требования к форме договора их аренды как разновидности недвижимого имущества. Договор аренды здания или сооружения заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (п. 1 ст. 651 ГК РФ). Требования к форме договора аренды нежилого помещения определяются положениями ст. 609 ГК РФ. Согласно п. 1 данной статьи письменная форма договора аренды нежилого помещения требуется, только если договор заключается на срок более одного года или если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо (независимо от срока). Однако практика идет по пути заключения всех договоров аренды нежилых помещений в письменной форме. Этого требует и «Инструкция о порядке государственной регистрации договоров аренды недвижимого имущества» Минюста РФ, пп. 1 п. 13 которой распространяет обязательность письменной формы договора аренды на все виды недвижимого имущества.

С формально-юридической точки зрения данное требование на первый взгляд не вполне обоснованно, ибо не отвечает положениям ГК РФ, а именно — п. 1 ст. 609 ГК РФ. Однако договор аренды недвижимости, в том числе и зданий и сооружений, подлежит государственной регистрации (п. 2 ст. 609 ГК РФ), что невозможно, если он заключен в устной форме. Таким образом, п. 2 ст. 609 ГК РФ косвенным образом обязывает субъектов гражданского оборота заключать договор аренды нежилого помещения в письменной форме. Кроме того, с точки зрения обеспечения прав и интересов сторон договора аренды и учитывая большую роль договоров аренды нежилых помещений в хозяйственной жизни страны, следует признать целесообразность обязательности письменной формы для договоров аренды нежилого помещения.

Договор аренды недвижимости, в частности зданий и сооружений, подлежит государственной регистрации, причем согласно абз.2 п. 1 ст. 26 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» с заявлением о государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества может обратиться любая сторона договора аренды недвижимого имущества. Если одна из сторон уклоняется или препятствует регистрации договора (например, не предоставляет необходимых документов), то другая сторона вправе обратиться в суд с иском о государственной регистрации договора аренды.

Надо заметить, что решение ряда спорных вопросов регистрации договора аренды зданий и сооружений далеко не очевидно, а практика отличается разнообразием. Как пишет А.Г. Дорошкова, единая практика здесь не сложилась, и «более того, арбитражные суды, мягко говоря, старались при правовой оценке договоров аренды нежилых помещений обходить этот вопрос [25, с. 21]. В случаях если позиция участников процесса основывалась на споре о действительности договора аренды, не зарегистрированного в действующем порядке, то судебная практика отличается разнообразием точек зрения». Неоднозначность решения проблем, связанных с регистрацией аренды зданий и сооружений, на практике обусловлена, на наш взгляд, некоторыми пробелами в законодательном регулировании. Так, ст. 609 ГК РФ не содержит исключений из правила обязательной регистрации договора аренды недвижимости в зависимости от срока, на который он заключен. В то же время согласно п. 2 ст. 651 ГК РФ регистрации подлежат только те договоры аренды здания или сооружения, которые заключены на срок не менее года. В связи с этим на практике возник вопрос, подлежит ли государственной регистрации договор аренды нежилого помещения, заключенного на срок менее одного года. Поскольку в отношении договора аренды зданий и сооружения действуют общие нормы об аренде, то, исходя из смысла п. 2 ст. 609 ГК РФ, этот договор должен регистрироваться независимо от срока, на который он был заключен.

Применительно к аренде нежилого помещения нормы ГК РФ, регулирующие аренду зданий и сооружений, применимы, быть не могут. Ссылка же ВАС РФ на п. 6 ст. 12 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» не вполне оправданна, так как, во-первых, в данной норме речь идет лишь о структуре Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а во-вторых, тот факт, что нежилое помещение входит в состав здания и нераздельно с ним связано, вовсе не отменяет того, что оно (нежилое помещение) юридически выступает в качестве самостоятельного объекта недвижимости со специфическим правовым режимом, отличным от правового режима иных объектов недвижимости.

Анализируя положение, сложившееся в области государственной регистрации договора аренды недвижимости, А.В. Ерш приходит к выводу, что, во-первых, необходимо либо унифицировать правила о регистрации недвижимости, либо распространить действие ст. 651 ГК РФ на отношения, связанные с нежилыми помещениями, и, во-вторых, в качестве одного из способов устранения противоречия исключить ст. 651 ГК РФ и установить правило, согласно которому договоры аренды зданий и сооружений должны регистрироваться независимо от срока.

На наш взгляд, вряд ли целесообразно отказываться от ограничения обязательности регистрации договора аренды здания или сооружения только договорами, заключенными на срок не менее одного года. Необходимость регистрации всех без исключения договоров аренды зданий, помещений отрицательно скажется на обороте недвижимости. В то же время следует поддержать мнение автора о необходимости унифицировать нормы закона, регулирующие вопросы государственной регистрации недвижимости.

Таким образом, с целью устранения возможностей разночтений закона представляется целесообразным прямо указать в ГК РФ на обязательность письменной формы договора аренды любого вида недвижимости и одновременно установить минимальный срок для регистрации аренды зданий и сооружений, начиная с которого соответствующий договор подлежит государственной регистрации.

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Проведенное исследование позволило сформулировать и обосновать следующие основные положения и выводы.

Договор аренды здания или иного сооружения является правоустанавливающим юридическим фактом, влекущим одновременно возникновение двух видов отношений: отношений по временному владению и пользованию зданием или иным сооружением и отношений по использованию части земельного участка, занятой объектом недвижимости и необходимой для его использования.

Квалифицирующим признаком договора аренды зданий и сооружений является его предмет. Специфика зданий (сооружений) проявляется в том, что, во-первых, здания и сооружения, как и другие виды недвижимости, характеризуются особой ценностью и неповторимостью, что требует их индивидуализации и учета, и, во-вторых, они неразрывно связаны с землей. Под зданием (сооружением) следует понимать любой искусственно возведенный на земельном участке или под ним объект, который неразрывно связан с земельным участком и перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно.

Нежилые помещения являются самостоятельным объектом гражданских прав, отличным от зданий. Признаками нежилого помещения являются:

а) опосредованная связь с земельным участком;

б) отсутствие автономности расположения относительно других аналогичных объектов (относительная обособленность);

в) возможность изменения нежилого помещения путем перемещения элементов здания, ограничивающих это помещение.

Договор аренды здания (сооружения) должен заключаться в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

К числу существенных условий рассматриваемого договора закон отнес предмет и условие о размере арендной платы.

В целях совершенствования действующего законодательства, регулирующего аренду зданий и сооружений предлагается внести соответствующие изменения в действующее гражданское законодательство.

Во-первых, следует признать, что нежилые помещения являются объектами, входящими в состав зданий и сооружений, поэтому аренда нежилых помещений должна регулироваться теми же нормами, что и аренда зданий и сооружений, поскольку нежилые помещения обладают теми же характеризующими признаками, что и здания: искусственность возведения, индивидуальность, самостоятельность с точки зрения возможности использования по назначению, высокая стоимость. В этой связи нормы 4 гл. 34 ГК РФ «Аренда зданий и сооружений» следует распространить на отношения, связанные с арендой нежилых помещений.

Во-вторых, объектом договора аренды зданий или сооружений могут быть только объекты недвижимости, прочно связанные с землей и введенные в установленном порядке в эксплуатацию. Объекты, незавершенные строительством, не являющиеся объектом действующего договора строительного подряда, хотя и представляют собой недвижимость, но предметом договора аренды зданий или сооружений быть не могут.

В-третьих, соглашение сторон договора аренды здания и сооружения об изменении такого договора, подлежащего государственной регистрации, должно пройти государственную регистрацию только в том случае, если подобным соглашением изменяются содержание и условия обременения, порождаемого договором аренды.

Для расторжения договора аренды зданий (сооружений) в связи с существенным нарушением его условий достаточно, если такое нарушение влечет возможность наступления убытков в будущем. Поскольку обязанность по государственной регистрации договора аренды здания (сооружения), заключенного на срок более года, равным образом распространяется как на арендодателя, так и на арендатора, необходимо установить срок, в течение которого стороны обязаны обратиться с заявлением о государственной регистрации договора.

Для реализации указанных положений можно рекомендовать:

1) изменить название §4 гл.34 ГК РФ «Аренда зданий и сооружений» на название «Аренда объектов нежилого фонда (зданий, сооружений, нежилых помещений)».

Указанное изменение на законодательном уровне распространит нормы данного параграфа на отношения, связанные с арендой нежилых помещений;

2) изложить п. 1 ст. 650 ГК РФ в следующей редакции:

«По договору аренды объектов нежилого фонда арендодатель обязуется передать во временное владение и пользование или во временное пользование арендатору объекты нежилого фонда (нежилые помещения, здания и иные сооружения).

Объектом договора аренды нежилого помещения может быть только изолированное помещение, не предназначенное для общего пользования».

Тем самым, на законодательном уровне будет урегулирован вопрос об объекте аренды здания (сооружения), которым может быть исключительно нежилое помещение, изолированное от других помещений;

3) дополнить п. 1 ст. 452 ГК РФ абзацем следующего содержания:

«Соглашения об изменении существенных условий или расторжении договора, подлежащего государственной регистрации, подлежат государственной регистрации»;

4) изложить абз.2 п.1 ст.26 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» в следующей редакции:

«С заявлением о государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества может обратиться одна из сторон договора аренды недвижимого имущества в течение месяца со дня заключения договора».

Таким образом, указанные предложения позволят решить имеющиеся в судебной практике по договорам аренды зданий и сооружений проблемы, связанные с существующими пробелами в гражданском законодательстве, неточностью формулировок и определений, противоречиями между нормами права, регулирующими порядок заключения и исполнения указанного договора.

# СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ

Нормативные правовые акты

Конституция Российской Федерации: с гимном России: принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 года: с учетом Законов об изменении срока полномочий Президента РФ и Государственной Думы и о контрольных полномочиях Государственной Думы в отношении Правительства РФ. – М.: Проспект, 2010. – 30, [4] с.

1. Гражданский кодекс Российской Федерации: [части первая, вторая, третья и четвертая: официальный текст: текст Кодекса приводится по состоянию на 15 февраля 2010 г.]. – М.: Омега-Л, 2010. – 474 с.
2. Земельный кодекс Российской Федерации: [официальный текст: текст Кодекса приводится по состоянию на 1 марта 2010 г.]. – М.: Омега-Л, 2010. – 74 с.
3. Федеральный закон от 14.11.2002 №161-ФЗ (ред. от 01.12.2007) «О государственных и унитарных предприятиях» // СЗ РФ. – 2002. – №48. – ст. 4746.
4. Федеральный закон от 25.06.2002 №73-ФЗ (ред. от 17.12.2009) «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» // СЗ РФ. – 2002. – №26. – ст. 2519.
5. Федеральный закон от 21.07.1997 №122-ФЗ (ред. от 30.12.2008) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // СЗ РФ. – 1997. – №30. – ст. 3594.
6. Федеральный закон от 26.12.1995 №208-ФЗ (ред. от 03.06.2009) «Об акционерных обществах» // СЗ РФ. – 1996. – №1. – ст. 1.

Материалы судебной практики

1. Постановление Пленумов ВС РФ и ВАС РФ от 01.07.96 №6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Вестник ВАС РФ. – 1996. – №9.
2. Информационное письмо ВАС РФ от 1 июня 2000 г. №53 «О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений» // Вестник ВАС РФ. – 2000. – №7.
3. Постановление Федерального Арбитражного суда Московского округа от 04.03.2002 по делу №КГ-А40/915-02 // Вестник ВАС РФ. – 2002. – №3.
4. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 23.10.2008 по делу №А56-701/2008 // Вестник ВАС РФ. – 2008. – №10.
5. Постановление ФАС Уральского округа от 10.11.2008 №Ф09-8198/08-С6 по делу №А76-129/2008 // Вестник ВАС РФ. – 2008. – №11.
6. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 10.09.02 №3673/02 // Вестник ВАС РФ. – 2002. – №12.

Научная и учебная литература

1. Аренда зданий и сооружений / Под ред. В. Мешалкина // Экономико-правовой бюллетень. – 2005. – №10. – С. 25 – 26.
2. Белобородова А.В. Обзор судебной практики «Существенные условия договора аренды: практическое значение» // Арбитражное правосудие в России. – 2007. – №6. – С. 10 – 17.
3. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. – М.: Статут, 2004. – 804 с.
4. Булеков М. Договор аренды зданий и сооружений // Фин. Россия. – 1997. – №18. – С. 15.
5. Витрянский В.В. Договор аренды и его виды: прокат, фрахтование на время, аренда зданий, сооружений и предприятий, лизинг. – М.: Статут, 1999. – 348 с.
6. Витрянский В.В. Существенные условия договора // Хозяйство и право. – 1998. – №7. – С. 3 – 12.
7. Гражданский кодекс. Часть 2. Текст, комментарий / Под ред. Козырь О.М. Маковского А.Я., Хохлова С.А. – М.: Проспект, 2006. – 735 с.
8. Гражданское право России. Обязательственное право: Курс лекций. / Под ред. О.Н.Садикова. – М.: Юристъ, 2004. – 845 с.
9. Гражданское право России. Часть вторая: Курс лекций / Под ред. М.И. Брагинского, Н.И. Клейна. – М.: БЕК, 2007. – 570 с.
10. Груздев В. Состав и существо договорных обязательств сторон // Хозяйство и право. – 1999. – №7. – С. 89 – 94.
11. Дорогавцева Е.Е. Здание, сооружение и нежилое помещение как объекты аренды недвижимости (проблематика соотношения и разграничения понятий) // Государство и право. – 2002. – №7. – С. 105 – 107.
12. Дорошкова А.Г. Договор аренды здания, сооружения и нежилого помещения: Автореф. дис. на соискание ученой степени к.ю.н.: 12.00.03. – Рязань, 2002. – 35 с.
13. Иоффе О. С. Обязательственное право / О. С. Иоффе. – М.: Юридическая литература, 1975. – 880 с.
14. Исрафилов И. Аренда нежилых помещений // Хозяйство и право. – 1997. – №10. – С. 113 – 119.
15. Комментарий к части второй Гражданского кодекса Российской Федерации для предпринимателей / Под ред. В.Д. Карповича. – М.: Светоч, 2006. – 427 с.
16. Красавчиков О. А., Петрищева Г. И., Шешенин Е. Д. Договор имущественного найма в советском гражданском праве: Учебное пособие / О. А. Красавчиков, Г. И. Петрищева, Е. Д. Шешенин; Свердловский юридический институт. Каф. гражданского права. – Свердловск, УрГУ, 1963. – 71 с.
17. Красноперова О.А. Особенности отдельных видов аренды: Цикл материалов из четырех статей // Гражданин и право. – 2006. – № 7. – С. 13 – 21.
18. Марченко М.Н. Источники права. – М.: Закон и право, 2005. – 362 с.
19. Некоторые проблемы права на нежилое помещение // Вестник ВАС РФ. – 2003. – №8. – С. 17 – 25.
20. Ожегов С.И., Шведова Н.Ю. Толковый словарь русского языка. – М.: Азбуковник, 1997. – 1092 с.
21. Пахман С. В. Обычное гражданское право в России: Юридические очерки. Том 1: Собственность, обязательства и средства судебного охранения. – СПб., 1877. – 447 с.
22. Победоносцев К.П. Курс гражданского права. Первая часть: Вотчинные права. – М., 2002. – 374 с.
23. Садиков О.Н. Комментарий к части второй ГК РФ. – М.: Фонд «Правовая культура», 2008. – 642 с.
24. Скворцов О.Ю. Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте: Учебно-практическое пособие. – М.: Волтерс Клувер, 2006. – 56 с.
25. Суханов Е.А. Некоторые проблемы гражданского права // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. – 2007. – №7. – С. 20 – 21.
26. Сыродоев Н.А. Регистрация прав на землю и другое недвижимое имущество // Государство и право. – 1998. – №8. – С. 90 – 94.
27. Харитонова Ю. Особенности аренды нежилого помещения // Арбитражный и гражданский процесс. – 2006. – №11. – С. 33 – 40.
28. Чижова А.С. Договор аренды нежилого помещения: что должны знать арендатор и арендодатель // Главбух. – 2001. – №3. – С. 11 – 18.