Дипломная работа на тему:

**Договор аренды зданий и сооружений**

План

Введение

1 Договор аренды в гражданском законодательстве

2 Договор аренды зданий и сооружений

а) Понятие, предмет и стороны договора

б) Существенные и несущественные условия договора

в) Содержание договора аренды зданий и сооружений

г) Форма договора: новый порядок регистрации сделок с недвижимостью

д.) Договоры аренды зданий и сооружений в зарубежных странах (Франция, Германия)

3 Значение договора аренды зданий и сооружений

Заключение

Введение.

Данная работа посвящена одному из видов договорных обязательств – договору аренды зданий и сооружений. Выбор мною данной темы неслучаен. Во-первых, он обоснован актуальностью арендных отношений в современной РОССИИ. В условиях перехода к рынку в регулировании отношений по передаче имущества во временное пользование произошли большие изменения. Они связаны, прежде всего, с расширением круга объектов, передаваемых по таким договорам в наём. Такие объекты как земля, недвижимость в виде зданий, сооружений, производственных комплексов, находившихся ранее (в том числе исключительной) государства, не допускались в хозяйственный оборот. С устранением исключительной собственности государства в отношении недр, земли, лесов, с введением в оборот производственно-хозяйственных комплексов (предприятий), ставших объектами договоров аренды, коренным образом изменили правовое регулирование арендных отношений. Поэтому в представленной работе целесообразно дать краткую характеристику таким видам аренды, как прокат, аренда транспортных средств, предприятий, финансовая аренда. Но более подробно остановимся на договоре аренды зданий и сооружений, так как этот договор имеет специфический предмет – здание или сооружение.

Во- вторых, изучение арендных отношений по зданиям (сооружениям) представляется интересным, потому что ранее действующий Гражданский Кодекс 1964 года не выделял аренду зданий и сооружений в качестве самостоятельного договора. Поэтому возникает необходимость уточнить понятие, предмет, стороны данного договора, определить какие права и обязанности имеются у арендодателя и арендатора, определить какие условия являются существенными, а какие несущественными. То есть цель работы – получить максимальные знания об аренде зданий и сооружений.

В изучении поставленной темы поможет обширная арбитражная практика по спорам, возникающим из договоров аренды зданий и сооружений, а также некоторые монографические работы ведущих юристов - правоведов: Садикова О. Н. . Иерафилова И.К. , Витрянского В.Н. . Очень интересно сравнить аренду зданий и сооружений с такими же договорами в некоторых странах романо-германской системы права.

Надеюсь, что в конце данной работы будет ясно, что договор аренды зданий и сооружений имеет важное значение.

**1. Договоры аренды в гражданском законодательстве.**

Договор аренды один из классических видов договоров, чья история насчитывает многие тысячелетия, на протяжении которых он в основных своих чертах не изменился. Договор аренды пришёл к нам из римского права и был воспринят ещё российским дореволюционным законодательством. В настоящие время аренда широко применяется как в предпринимательской, так и в иных сферах, включая бытовую.

Словарь по гражданскому праву определяет аренду как договор, по которому “одна сторона (арендодатель) обязуется предоставить другой стороне (арендатору) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование” .1  Действующий сейчас Гражданский Кодекс РФ устроен так, что сначала (в параграфе 1) регулируются общие положения об аренде, а потом (с 2-6 параграф) регулируются отдельные виды договоров аренды. Гражданский кодекс специально урегулировал только пять видов договора аренды:

* прокат
* аренда транспортных средств
* аренда зданий и сооружений
* аренда предприятий
* финансовая аренда (лизинг)

По договору проката арендодатель, осуществляющий сдачу имущества в аренду в качестве постоянной предпринимательской деятельности, обязуется предоставить арендатору движимое имущество за плату во временное владение и пользование (п. 1 ст. 626 ГК).

Аренда транспортных средств в свою очередь бывает двух видов: аренда транспортного средства с экипажем и без экипажа. По договору аренды транспортного средства с экипажем

----------------------------------------------------------------------------------------

1 Гражданское право: Словарь – справочник под ред. Тихомирова М.Ю. , Тихомировой Л.В. – М. , 1996 , с 20 .

(фрахтование на время) арендодатель предоставляет арендатору транспортное средство за плату во временное владение и пользование и оказывает своими силами услуги по управлению им и по его технической эксплуатации (ч. 1 ст. 632 ГК). По договору аренды транспортного средства без экипажа на арендодателе не лежит обязанность по оказанию услуг управления и технической эксплуатации транспорта.

По договору аренды зданий и сооружений арендодатель обязуется передать во временное пользование арендатору здание или сооружение (п. 1 ст. 650 ГК).

В случае аренды предприятия арендодатель обязуется предоставить арендатору за плату во временное владение и пользование предприятие в целом как имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности (п. 1 ст. 656 ГК).

Лизинг – это договор, по которому арендодатель (лизингодатель) обязуется приобрести в собственность указанное арендатором (лизингополучателем) имущество у определённого им же продавца и предоставить арендатору это имущество в аренду для предпринимательских целей.

Деление аренды на перечисленные виды в Гражданском кодексе, не основано, на каком – либо едином классификационном критерии. Выделение таких видов произвольно. Так аренда транспортных средств, зданий (сооружений), и предприятий выделяется в зависимости от вида объекта (то есть предмета) аренды, а прокат – исходя из потребительского характера договора для арендатора и предпринимательского – для арендодателя. Что же касается финансовой аренды, то она выделена исходя из сложной структуры взаимоотношений, которые складываются в её рамках и особой цели финансирования, свойственной этому договору. Однако многие правоведы всё же склонны делить аренду на виды по характеру арендуемого имущества.

Ряд широко распространённых на практике договоров аренды вообще не урегулированы в Гражданском кодексе РФ. Например, практически ничего не сказано об аренде земли, за исключением отдельных статей в главе 17 (ст. 260 ,264 , 270 ГК). Видно законодатель исходил из того, что этот вид аренды будет подробно урегулирован в новом Земельном кодексе РФ. НО это неправильно , так как аренда всегда тяготела к гражданскому законодательству .

На сегодняшний день новый Земельный кодекс находится в стадии разработки, а пока сохраняет силу Земельный кодекс РСФСР 1991 года (в части, не противоречащий более позднему законодательству). Ныне действующее земельное право разрешает аренду земли. Вопрос о сроках договоров на аренду земельных участков не решён, так как ст. 13 Земельного кодекса РСФСР признана не соответствующей Конституции РФ 1993 года. Передавать землю в аренду вправе :

А) собственники земельных участков (ст. 260 ГК)

Б) лица, которым земельные участки предоставлены в постоянное пользование – только с согласия собственника (ст. 270 ГК)

В) уполномоченные государством органы – при сдаче в аренду земельных участков, находящихся в собственности государства и не переданных в постоянное пользование.

Закон предоставляет ряд льготных условий аренды, если в качестве арендатора выступает фермерское хозяйство. Договор аренды земли должен быть заключён в письменной форме и подлежит нотариальному удостоверению, после чего должен быть зарегистрирован в администрации, в ведении или на территории которой находится данный участок. Важной обязанностью арендатора является сохранение целевого назначения земли и её охрана , не загрязнение .

Передача в аренду участков недр, водных объектов, лесов регулируется не Гражданским кодексом, а соответствующими законодательными актами: федеральным законом о недрах 2; Водным кодексом РФ 3; Лесным кодексом РФ 4 .

Можно также предложить включить в Гражданский кодекс договор аренды недвижимости в целом, а не отдельных её видов: зданий или предприятий.

Решая вопрос о применении норм Гражданского кодекса к тем или иным договорам аренды, нужно иметь в виду, что к отдельным видам договора аренды. Общие правила об аренде применяются, если иное не установлено Гражданским кодексом об этих договорах (ст. 625 ГК). Так, например, не применяется правило ст. 621 о возобновлении договора аренды на неопределённый срок к договору проката и аренды транспортных средств. Так же к договорам аренды транспортных средств (как с экипажем, так и без него) не применяют правила о регистрации договора по п. 2 ст. 609 ГК. Кроме того, к договору аренды зданий

и сооружений, поскольку само по себе предприятие включает здание или сооружение.

\_\_ Договорам аренды, предусмотренным Гражданским кодексом РФ, присуще следующие признаки:

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

2 Собрание Законодательства РФ 6.03.95г. №10 , ст. 823

3 Собрание Законодательства РФ 20.11.95г. №47 , ст. 4471

4 Собрание Законодательства РФ 3.02.97г.

* Все договоры являются концессуальными, кроме аренды транспортных средств. Концессуальность означает, что договор аренды считается заключённым с момента, когда стороны достигли соглашения по всем существенным условиям.
* Любой вид договора аренды является возмездным, поскольку в качестве цены всегда выступает арендная плата. Если же стороны договорились, что арендатор не будет платить арендную плату, то это уже будет договор ссуды безвозмездного пользования имуществом.
* Все договоры аренды являются взаимными, так как у обеих сторон (арендодателя и арендатора) есть как права, так и обязанности.
* Аренда – двусторонний договор, хотя многие юристы считают лизинг трёхсторонним договором в связи с тем, что в нём участвует арендодатель (лизингодатель), арендатор (лизингополучатель) и продавец.
* Договор проката является публичным, так как организация – арендодатель не вправе, при наличии возможности предоставить соответствующие вещи в пользование, отказать, кому–либо в заключение договора, не должна оказывать предпочтение одному лицу перед другим.

По общему правилу существенным условием договора аренды является только предмет – то имущество, которое подлежит сдачи в аренду. Это означает, что если арендуемое имущество не указано в договоре, то договор считается незаключённым. Помимо предмета в некоторых договорах аренды имеются и другие существенные условия. Так, цена является существенным условием в договоре аренды зданий (сооружений) и аренды предприятий. Видимо законодатель считает оценку предметов данных видов договоров очень важной. Существенным условием может являться и форма договора опять таки при аренде зданий и сооружений (заключённых на срок более года) и аренде предприятий (независимо от срока договора). Несоблюдение установленного в этих случаях порядка государственной регистрации означает, что договор недействителен. Что же касается срока, то договор аренды могут заключить как на неопределённый, так и на определённый срок. Но иногда закон устанавливает максимальные сроки аренды , по истечению которых договор должен быть прекращен . Так , срок проката не может превышать одного года ( п.1 ст. 627 ГК ) .

Итак, подводя итог общей характеристики договоров об аренде, следует подчеркнуть, что договоров аренды в действительности существует больше чем предусмотрено ГК. Провести отличие одного договора от другого можно по предмету, специфики целей и особым характером взаимоотношений между сторонами .

**2. Договор аренды зданий и сооружений.**

а) Понятие, предмет и стороны договора.

Аренда зданий и сооружений – один из видов договоров аренды (см. приложение 1) . Согласно п. 1 ст. 650 ГК по договору аренды зданий и сооружений арендодатель обязуется передать во временное владение и пользование арендатору здание и сооружение.

В главе “ имущественный наём” ГК1964 года особенности аренды зданий и сооружений не были выделены в качестве самостоятельного параграфа, предусматривалась лишь одна особенность – срок найма строений и нежилых помещений. Новый ГК 1996 года включил отдельный параграф, регулирующий данный вид обязательства. “Этот параграф, содержащий специальные правила, регулирующие договор аренды зданий или сооружений, вызван к жизни специфическими свойствами зданий и сооружений как объектов недвижимости: особой ценностью этих объектов, их непотребляемостью в процессе пользования, неразрывной связью с землёй и т.п.”. 5

Таким образом, предметом договора служат здания или сооружения, то есть разновидность недвижимого имущества. Ответа на вопрос, в чём различие между зданием и сооружением ГК не содержит. Однако, исходя из общеупотребительного значения этих слов, можно сделать вывод о том, что здания предназначаются для постоянного нахождения в них людей с целью проживания или работы, сооружения же служат чисто техническим целям, люди в них находятся временно. Впрочем, юридического значения делению объектов на здания и сооружения ГК не придаёт .\_\_\_\_\_\_\_

5 Витрянский В. Отдельные виды договора аренды (Комментарий ГК РФ) хозяйство и право , 1996 г. №3 , с 8-9

Однако понятие здание или сооружение подразумевает, прежде всего, нежилое помещение, включающее весь спектр нежилых производственных, культурных и других строений. Если же здание по своему функциональному назначению является жилым, то для него используется другой правовой режим предусмотренный гл. 35 ГК “Найм жилого помещения”. Следует вспомнить п.38 Постановление Пленума Высшего Арбитражного суда “О некоторых вопросах, связанных с применением ч.1 ГК РФ, который поясняет сделки связанные с арендой (имущественным наймом, безвозмездным пользованием, а также иным, не связанным с проживанием граждан использованием организациями жилых помещений, которые не были переведены в нежилые в порядке, жилищным законодательством, совершённые после введение в действие ГК РФ, являются ничтожными согласно ст. 168 (228) ГК.)

Договор аренды зданий и сооружений регулирует как аренду здания (сооружения) в целом так и его части. Правда, в этом случае возникают сложности с передачей арендатору права пользования земельным участком, который функционально обслуживает такую часть. Если физически выделить часть земельного участка , обслуживающего часть здания (сооружения) , невозможно , права на такой участок к арендатору переходить не должны .

Прежний ГК 1964 года употреблял термин “строение” в место нынешнего “здание”. По мнению профессора Садикова О.Н. данное изменение в новом ГК 1966 года ограничивает возможности аренды зданий и сооружений, так как понятие “здание” технически характеризуют строение как капитальное 6. В этом контексте из его состава исключаются временные, переносные строения,\_\_\_\_\_\_\_

6 см.: Комментарий к ГК РФ, части второй (постатейный) Отв. ред. Садиков О.Н.- м.: инфра. М, 1996 , с 219.

строения облегчённого (сборно-разборного) типа без фундамента: павильоны, ларьки, киоски, буфеты и т.п. В этих случаях, если стороны в договоре об аренде нежилого помещения не предусмотрели применение § 4 гл. 34, то применяются общие положения об аренде - § 1 гл. 34 . К нежилым зданиям и сооружениям относятся : промышленные, производственные, торговые, административные (канцелярские), лечебно-оздоровительные, культурно-просветительские, коммунально-бытовые, складские, учебные и для других целей использования . Нежилые здания могут иметь жилые помещения (как вкрапления в нежилую площадь здания , например: служебная квартира в здании больницы). А жилые здания зачастую также включают в себя нежилые помещения , например , канцелярские , общественного питания и т.д. на первом этаже . В таких случаях необходимо в договоре указать правовое положение данных исключений .

Постановление Президиума Высшего Арбитражного суда РФ от 10 марта 1998г. №5096/97 допускает, что незавершённый строительством объект может быть предметом договора купли – продажи. Однако такое правило не применимо к договору аренды зданий или сооружений. Здания могут быть использованы в качестве объекта арендных отношений лишь после принятия их в эксплуатацию как результат завершения строительства, государственной регистрации и технической инвентаризации в установленном порядке (ст. 131 ГК). Самовольная постройка не является объектом аренды (ст. 222 ГК РФ).

К арендуемым сооружениям относятся: гидротехнические, очистные, спортивные, сооружения транспорта и связи, трубопроводы, нефтяные и газовые скважины, оранжереи, мосты и д.р. инженерные сооружения, имеющие характер недвижимости.

Предмет договора аренды зданий или сооружений является существенным условием. Значит, при заключении договора его необходимо конкретизировать: указать какое конкретное здание (помещение) сдаётся в аренду, его место нахождение, общая площадь всех сдаваемых помещений и каждого из них в отдельности и иные данные технической характеристики помещений и его состояния. Если сдаваемое в аренду помещение состоит более чем из одного помещения, а также, если некоторые из сдаваемых помещений являются основными, а часть – вспомогательными, в приложении к договору следует составить план – схему помещения с указанием всех этих деталей. Если здание, в котором находится сдаваемое в аренду нежилое помещение, многоэтажное и в нём, кроме сдаваемого в данном случае помещение есть другие нежилые или жилые помещения, для выделения данного конкретного помещения в договоре аренды следует указать ещё и этаж, на котором находится это помещение, а также нумерацию комнат, если таковая имеется. Также обычно прилагают план – схему земельного участка. Все эти реквизиты необходимо указать либо в тексте договора, либо в передаточном акте, являющимся неотемлимой частью договора. Не включение в договор аренды указанных данных , позволяющих однозначно определить , какое именно помещение сдаётся в аренду , означает , что договор является несостоявшимся (п.3 ст. 607 ГК) .

Как отмечалось, здания и сооружения относятся к объектам недвижимости, неразрывно связанных с землёй. Владение и пользование такими объектами со стороны арендатора предполагает наличие у него определённых прав и в отношении земельного участка, на котором находится здание (сооружение). Определению этих прав помогут некоторые правила, содержащиеся в Кодексе (ст. 652-653) . Указанные правила сформулированы применительно к двум ситуациям, когда арендодатель здания или сооружения является собственником земельного участка и когда земельный участок, на котором находиться здание (сооружение), не принадлежит арендодателю на праве собственности. В первом случае в договоре аренды здания (сооружения) одновременно решается вопрос о передаче арендатору в аренду и соответствующего земельного участка, на котором находится это здание (сооружение). Арендатору в соответствии с договором земельный участок может быть предоставлен и на ином праве. Если же договор аренды здания не содержит каких-либо указаний о праве арендатора на земельный участок, считается, что арендатору переходит на срок аренды здания (сооружения) право пользования частью земельного участка, занятой зданием (сооружением) и необходимой для использования его по назначению (п.2 ст. 652) . Если земельный участок не принадлежит на праве собственности арендодателю здания (сооружения), такое здание может быть передано в аренду без согласия собственника земли при условии, что подобные действия собственника здания (сооружения) не будут противоречить закону или договору с собственником земельного участка (п.3 ст. 652) .Очевидно, что при таких обстоятельствах к арендатору здания от арендодателя переходит и право пользования соответствующей частью земельного участка.

Стабильности арендных отношений и защите прав, законных интересов арендатора будет способствовать положение, согласно которому арендатор здания (сооружения) сохраняет за собой право пользования частью земельного участка, на котором находится здание и которая необходима для его использования по назначению, и в случае изменения собственника земельного участка, в том числе и в результате его продажи другому лицу (ст. 653 ГК РФ). В данном случае законодатель указал лишь один из способов отчуждения земельного участка –его продажу. Однако представляется, что при других способах отчуждения, например дарении, мены, наследовании, арендатор также сохранит своё право пользования земельным участком и зданием.

Стороны по договору аренды зданий и сооружений – это арендатор и арендодатель. По общему правилу арендодателем нежилого помещения может выступать его собственник. Но арендодателями могут быть также и иные лица – как физические, так и юридические, управомоченные на то законом или собственником имущества. Так в соответствии с п.2 ст.295 и п.1 ст.297 ГК РФ предприятия и учреждения, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находятся сдаваемые в аренду нежилые помещения, вправе самостоятельно выступать в качестве арендодателей, получив на это предварительное согласие собственника помещения или управомоченного им лица. С введением в силу указанных положений с 1 января 1995 года Комитеты по управлению имуществом утратили своё исключительное право выступать в качестве арендодателей нежилых помещений, являющихся государственной или муниципальной собственностью, предоставленное им Указом Президента РФ от 14 октября 1992 года №1230 “О регулировании арендных отношений и приватизации имущества государственных и муниципальных предприятий, сданного в аренду”.

Поэтому нельзя согласиться с мнением профессора Садикова О.Н. о том, что предприятия, обладающие правом хозяйственного ведения или правом оперативного управления зданием, не могут заключить договор аренды, ибо его может подписать только соответствующий Комитет по управлению имуществом, являющийся титулодержателем 7. Кроме того права предприятий подтверждаются судебной практикой: так постановление Высшего Арбитражного суда РФ “О некоторых вопросах, связанных с применением части 1 ГК РФ” в п.40 говорится: “При разрешении споров необходимо учитывать, что собственник (управомоченный им орган) не наделён правом изымать, передавать в аренду либо иным образом распоряжаться имуществом, находящимся в хозяйственном ведении государственного (муниципального) предприятия. Акты государственных органов и органов местного самоуправления по распоряжению имуществом, принадлежащем государственным (муниципальным) предприятиям на праве хозяйственного ведения, по требованию этих предприятий должны признаваться недействительными”.

Правоотношение аренды нежилого помещения сохраняют свою силу и при переходе права собственности (право хозяйственного ведения, оперативного управления) или пожизненного наследуемого владения на него другому лицу, поскольку это не является основанием для изменения или расторжения договора аренды. При реорганизации (преобразовании) юридического лица права и обязанности по договору аренды зданий или сооружений переходят к его\_\_\_\_\_\_\_\_\_

7 см.: Комментарий к ГК РФ части второй (постатейный). /Отв. Ред. Садиков О.Н. – м: юрид. Фирма “Контракт”, изд. Группа “Инфра – м- норма , 1996 ,с222

правопреемнику, согласно общим нормам Гражданского законодательства о правопреемстве юридических лиц (ст. 58 ГК) и положениям о сохранении договора аренды в силе при изменении сторон (ст. 617 ГК). На это правило в практике встречается один яркий пример:

Ассоциация шахматных федераций обратилась в Московский городской арбитражный суд с иском о признании недействительным договора от 09. 07. 92г, заключённого между Комитетом по управлению имуществом г. Москвы и Российской шахматной федерации на аренду помещений в здании, расположенном по адресу: г. Москва, Гоголевский бульвар, д. 14 . Свои требования ассоциация обосновала тем, что спорные помещения уже обременены обязательствами, поскольку сданы в аренду Шахматной федерацией СССР, права и обязанности, по которому перешли к Ассоциации шахматной федерации, признанной съездом шахматистов правопреемником Шахматной федерации СССР Суд удовлетворил иск и признал договор недействительным. Дело дошло до Высшего Арбитражного суда РФ. Пленум Высшего Арбитражного суда РФ счёл нужным удовлетворить протест Председателя Высшего Арбитражного суда РФ, а дело передать на новое рассмотрение в Московский городской арбитражный суд по следующим основаниям. Согласно ст. 37 ГК при реорганизации юридического лица его права и обязанности переходят к вновь возникшим юридическим лицам. Уставом Шахматной федерации СССР предусматривалось, что федерация может прекратить свою деятельность по решению съезда. Съезд шахматистов, проведённый 17. 03. 92г. констатировал прекращение деятельности Шахматной федерации СССР, однако не рассматривал вопросы о ликвидационной комиссии и процедуры ликвидации, более того, в постановлении президиума Шахматной федерации СССР от 30. 01, 92г. №9/15 о созыве съезда шахматистов указано на необходимость преобразования федерации, а не её ликвидация. Вместо Шахматной федерации СССР (являвшейся государственно – общественной организацией), были учреждены добровольные общественные организации: Ассоциация шахматных федераций и Российская шахматная федерация (то есть в данном случае всё же имела место не ликвидация, а реорганизация Шахматной федерации СССР).

Вывод Московского городского арбитражного суда о том, что единственным правопреемником Шахматной федерации СССР на основании решения съезда является Ассоциация шахматных федераций, нельзя считать правильным, так как российская сторона в съезде не участвовала. Кроме того, Госкомспорт России и ФИДЕ наделены правом принимать решения о правопреемниках Шахматной федерации СССР. Таким образом, правопреемниками Шахматной федерации СССР являются обе названные организации, а не одна из них, поэтому право пользования помещениями в доме №14 по Гоголевскому бульвару принадлежит как Российской шахматной федерации, так и Ассоциации шахматных федераций. Следует отметить, что здание в основном занимает Ассоциация, в то время как Российская шахматная федерация пользуется только его частью. Суд должен содействовать достижению согласия о порядке и условиях использования конкретных помещений между сторонами, иначе спор следует разрешить исходя из масштабов деятельности организаций, их численности и данных о фактическом использовании помещений.

Вернёмся собственно к договору аренды зданий и сооружений. Ст. 61 и419 ГК говорят, что при ликвидации юридических лиц правоотношения по аренде нежилых помещений (по общему правилу) прекращаются, кроме случаев, когда законом или иными правовыми актами исполнения обязательства юридического лица возлагается на другое лицо. Договор аренды здания или сооружения продолжает действовать и после ликвидации юридического лица, выступившего одной из сторон, если договор был заключён в пользу третьего лица, и оно выразило намерение воспользоваться своим правом по договору.

Заключению договора должно предшествовать чёткое разграничение прав арендодателя на сдаваемое в наём имущество, особенно при совместном владении объектов, возникающее в результате приватизации, продажи зданий и сооружений, совместного строительства. При этом обязательна информация о правах на это имущество третьих лиц.

Если здание или сооружение относятся к федеральной собственности, то сдавать их в аренду, т.е. выступать в качестве арендодателя, имеет право Государственный Комитет имущества РФ. Если же сооружение или другое нежилое помещение относится к собственности субъектов РФ, то сдавать их в аренду имеют право соответствующие комитеты по управлению имуществом в области, крае, республике и т.д. Так, например, все кинотеатры Москвы находятся в собственности города Москвы и обязаны заключить с московским комитетом по управлению имуществом договор долгосрочной аренды помещений кинотеатров. Если кинотеатр не заключит такой договор, то согласно Постановлению Высшего Арбитражного суда РФ, он будет незаконно использовать помещение.

Если здание или сооружение относятся к муниципальной собственности, то муниципальные образования управомочивают соответствующие структуры по управлению муниципальной собственностью и дают согласие на аренду. Рассмотрим ещё один пример по данному правилу.

Заместителем мера г. Санкт-Петербурга подписано распоряжение от 25.06.92 г. №99 , согласно которому, АО “Санкт-Петербургская клиника коронарной хирургии” передано целевым назначением в аренду сроком на 25 лет здание по адресу: Парк Ленина 5 для размещения стационара клиники. Комитету по управлению городским имуществом г. Санкт-Петербурга предписано принять на свободный городской баланс здание по упомянутому адресу; обеспечить освобождение всех помещений, занимаемым НИИ травматологии и ортопедии им. Вредина. В срок до 01.08.92 для размещения клиники, заключить арендный договор с АО в установленном законом порядке. Не согласившись с распоряжением заместителя мэра, НИИ им Вредина обратился в Арбитражный суд г. Санкт-Петербурга с иском о признании этого распоряжения недействительным. Решением от 02.11.92 суд иск удовлетворил, посчитав, что распоряжение издано органом, не управомоченным распоряжаться объектами Федеральной собственности. Надзорная коллегия Высшего Арбитражного суда РФ оставила данное решение в силе, считая, что на момент издания распоряжения зама мэра Комитет по управлению городским имуществом г. Санкт-Петербурга в праве был принимать решения только по вопросам, касающихся организации и проведения приватизации государственных предприятий. Распоряжаться объектами Федеральной собственности, к которым относится спорное здание, Комитет был неправомочен.

Закон не запрещает арендодателю передавать заложенные здания и сооружения в аренду. И если в договоре аренды не предусмотрен такого рода запрет, то залогодатель здания или сооружения в праве заключить договор аренды относительно предмета залога, получив на это согласие залогодержателя (ст. 314 ГК). Однако следует помнить, что в соответствии с п.3 ст. 340 ГК ипотека здания или сооружения допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором находиться это здание или сооружение, либо части этого участка, функционально обеспечивающем закладываемый объект, либо принадлежащего залогодателю права аренды этого участка или его соответствующей части. Данное правило подлежит применению в случаях, когда лицо, выступившее в роли залогодателя здания или сооружения, является собственником или арендатором соответствующего земельного участка. Если такое лицо по договору ипотеки передаёт в залог только здание или сооружение, а земельный участок, либо право его аренды не являются предметом залога, такой договор считается ничтожной сделкой (ст. 168 ГК). В остальных случаях, когда залогодатель здания или сооружения не является собственником или арендатором земельного участка, договор ипотеки не может считаться не соответствующим законодательству на основании п.3 ст. 340 ГК. Права залогодателя, а при обращении взыскания на здание - и права покупателя на земельный участок должны определяться исходя из ст. 373 ГК, согласно которой при передаче их другим юридическим лицам или гражданам вместе с этими объектами переходит право пользования земельным участком. П.47 Постановления Высшего Арбитражного суда РФ о некоторых вопросах, связанных с применением части Первой ГК РФ определяет, что обращение взыскания на заложенное недвижимое имущество по требованию залогодержателя производится по решению суда и не может быть осуществлено на основании исполнительной надписи нотариуса.

Кто может являться арендодателем и как последний сдаёт в аренду здание или сооружение мы уже рассмотрели. Теперь остановимся на арендаторе.

По общему правилу Арендатором могут быть как физические, так и юридические лица, т.е. закон не предъявляет специальных требований к арендатору. Однако на практике часто возникают споры, кто будет арендатором, например: Издательство “Красное знамя”, правопреемником которого является государственный издательско-полиграфический комплекс “Дальпрогресс”, обратилось в арбитражный суд с иском о выселении редакции газеты “Красное знамя” из занимаемых ею помещений в здании, расположенном по адресу: г. Владивосток, проспект Красного знамени 10 . Приморский краевой арбитражный суд решением от 05.02.93г. удовлетворил иск на том основании, что истец владеет зданием, в котором находится спорное помещение, на праве полного хозяйственного ведения; редакция договор на аренду помещений не заключала и не представила доказательства, подтверждающие, что она занимает спорное помещение на законном основании. Надзорная Коллегия Высшего Арбитражного суда РФ оставила решение в силе. При этом коллегия исходила из следующего: работниками редакции, т.е. физическими лицами, учреждена новая газета с прежним названием, доказательств, что новая редакция газеты является правопреемником редакции газеты “Красное знамя” ответчик не представил, по этому у него отсутствуют основания для пользования спорными помещениями. Однако в последствии Пленум Высшего Арбитражного суда РФ отменил решение арбитражного суда Приморского края по следующим основаниям:

Здание, по поводу которого возник спор, построено в 1973 году для размещения в нём издательства “Красное знамя” Приморского крайкома КПСС, редакций газет “Красное знамя” и “ Тихоокеанский комсомолец”, и краевого журнала “Блокнот агитатора”. По окончании строительства в здании были фактически размещены издательство и названные редакции. Доказательств того, что здание, в том числе и занимаемые редакцией газеты “Красное знамя” помещения, передано издательству на праве хозяйственного ведения истец не представил. Из материалов дела следует , что в декабре 1990 года издательство реорганизовано путём выделения из его состава редакции газеты “Красное знамя”. Разделительный баланс не составлялся. Таким образом, вопрос о правопреемстве редакции не был определён. Однако поскольку комплекс строился для размещения не только издательства, но и редакции, последняя при этих условиях могла оспорить в судебном порядке право владения истца спорным помещением.

Таким образом, требование о выселении редакции и доводы, о том, что издательство является единственным законным владельцем здания (арендатором) незаконны. Поэтому Пленум Высшего Арбитражного суда РФ отменил решение Приморского арбитражного суда о выселении редакции „Красное знамя” из помещений.

Подводя итог вышесказанному, следует подчеркнуть, что в договоре аренды здания или сооружений следует подробно описать предмет аренды, проверить правомочность арендодателя и арендатора по заключению данного обязательства, для того чтобы в дальнейшем избежать подобных споров.

**Б) Существенные и несущественные условия договора.**

Рассмотрим другие условия договора аренды зданий и сооружений (помимо условий о предмете) и определим какие из них являются существенными, а какие нет.

**Срок** – несущественное условие договора аренды здания и сооружения. Целесообразно в тексте договора определить срок действия арендных отношений. Теперь законодатель не содержит, каких – либо ограничений в отношении сроков аренды нежилых помещений, поэтому договоры аренды зданий и сооружений могут заключаться на любой срок. Если же срок аренды в договоре не определён, договор считается заключённым на неопределённый срок. В таких случаях каждая из сторон вправе в любое время расторгнуть договор, предупредив об этом вторую сторону за 3 месяца. Представляется, что предупреждение должно быть сделано в письменной форме. Срок предупреждения о предстоящем прекращении договора аренды может быть изменён сторонами в самом договоре или же это может быть предусмотрено в законе.

Ранее действующее законодательство предусматривало возможность аренды зданий (сооружений) на долгосрочной основе. В связи с введением в действие Указа Президента РФ. „О регулировании арендных отношений и приватизации имущества, государственных и муниципальных предприятий, сданного в аренду”, по которому Комитетам по управлению государственным имуществом предоставлялись исключительные правомочия арендодателя при сдаче в аренду нежилых помещений из состава государственного или муниципального фонда, возник вопрос о судьбе ранее заключённых договоров аренды 8. Он, хотя и неоднозначно, всё же решён в п.2. самого Указа: заключённые до введения в действия Указа, договоры аренды сохраняют свою силу и в дальнейшем до окончания срока аренды, но до 1 января 1993 года подлежат переоформлению (п. 12 Указа) уже с Комитетами по Управлению государственным имуществом, заменяющих в договоре аренды первоначальных арендодателей. При переоформлении, пересмотр условий ранее заключённых договоров не допускается, а сами договоры могут быть признаны недействительными только в судебном порядке.

С введением упомянутого Указа Президента РФ возникла проблема: нередко Комитеты по управлению имуществом, разных уровней, необоснованно расширяют круг своих полномочий. Так, Комитет по управлению гос. имуществом Республики Дагестан в своём разъяснении об аренде нежилых помещений от 10 ноября 1995 года счёл необходимым определить, что заключение договоров аренды в качестве единого арендодателя является исключительной прерогативой Комитета с 27 декабря 1991 года 8. Это противоречит как положением Указа (до 14 октября 1992 года), так и ГК РФ (после 1 января 1995 года).

**Цена.**

В отличие от общего правила аренды имущества, для аренды зданий и сооружений, определения в договоре размера арендной платы является существенным условием заключения такого вида сделок (ст. 654 ГК). При отсутствии в договоре размера арендной платы, договор аренды здания или сооружения считается незаключённым и не влечёт никаких правовых последствий, если только в последующем сторонами в дополнительном соглашении не будет достигнуто согласие о размере арендной платы или пересмотрены условия договора с определением в нём размера

8СМ: Исрафимов И. Аренда нежилых помещений // Хозяйство и право, №10, 1997, С.117

арендной платы. Договор об аренде в таких условиях следует считать заключённым с момента достижения сторонами согласия о размере арендной платы.

Следует иметь в виду, что установленная в договоре арендная плата за пользование здания или сооружения включает в себя и плату за земельный участок (или его часть), когда здание или сооружение непосредственно связано с земельным участком. Но это положение применяется только тогда, когда законом или самим договором аренды не предусмотрено иное. Значит, закон или договор может установить отдельную плату за землю наряду с платой за аренду здания или сооружения. В случаях, когда арендная плата здания или сооружения установлена в договоре за единицу площади или иной показатель его размера, она определяется исходя из фактического размера передаваемого в аренду объекта. При длительных сроках аренды используется годовая ставка. Размер арендной платы определяется как сумма платежей за аренду отдельных помещений здания. Традиционно ставки арендной платы устанавливаются на единицу площади арендуемого помещения или сооружения – на 1 кв. м. или 1 куб. м. (для мастерских художников). Стороны могут предусмотреть или иные показатели, например площадь здания в целом (для памятников культуры, истории, для гаража) или норматив площади в кв. м на одного сотрудника и т.д. Стороны могут использовать фиксированные ставки арендной платы только в случаях, специально названых законом. Эти ставки устанавливаются и регулируются (как минимальные или придельные) уполномоченными на то государственными органами. Поэтому предусмотрен запрет применения номы п.3 ст. 424 ГК, устанавливающий на случай неурегулированности этого условия использовать цену за аналогичные товары, работы или услуги. Так, федеральный закон „об образовании” предусматривает (п.11 ст. 39), что государственные или муниципальные образовательные учреждения сдают в аренду закреплённые за ними объекты собственности „по ценам, которые не могут быть ниже цен, сложившихся в данном регионе”. Плата за аренду федеральных зданий и сооружений – один из источников доходов государственного бюджета. Исключения из этого правила устанавливает только закон. Так, названый Закон допустил, что „средства, полученные образовательными учреждениями в качестве арендной платы, используются на обеспечение и развитие образовательного процесса в данном образовательном учреждении”.

Арендная плата дифференцируется в зависимости от вида деятельности арендатора при использовании зданий (помещений) по их назначению – биржевая, банковская, научная, правоохранительная, игорный бизнес, образовательная деятельность и т.д. Арендная плата должна учитывать и технические характеристики здания (помещения), названые в техническом паспорте (назначение, основания и вспомогательная площадь, подвалы, износ, строительные материалы стен, перекрытий, тип строения, степень обустройства, удобство коммерческого использования и т.д.).

На практике часто возникают споры, связанные с арендной платой.

Например, Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 10 марта 1998 г. № 5096/97 излагает такой случай: Президиум Высшего Арбитражного Суда РФ рассмотрел протест на Постановление Федерального Арбитражного Суда Севера – Западного округа от 14.07.97 г. по делу № 56-3665 Арбитражного Суда г. Санкт-Петербурга и установил следующее:

ЗАОО „Издательский дом „Атлант” обратилось в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга с иском к Государственной налоговой инспекции по Московскому району о признании недействительным её решения о применении финансовых санкций за занижение налогооблагаемой прибыли в 95-96 гг. Президиум считает, что протест надо удовлетворить, так как – Гос. налоговая служба неправомерно признала в ходе своей проверки АОЗТ „Издательский дом „Атлант” неправомерным отнесение на себестоимость продукции (работ и услуг), которую производило „Атлант” платежей за аренду помещений у Дворца Культуры им. А.М. Горького. Арендная плата входит в себестоимость продукции, а занижение налогооблагаемой прибыли не было.

Другой пример содержится в Постановлении Пленума Высшего Арбитражного суда РФ от 24 мая 1994 г. № 18. Данное Постановление подтверждает то обстоятельство, что если в договоре фактически нет арендной платы, то это будет уже не аренда, а договор безвозмездного пользования. В Постановлении приводится такой случай:

Решением Арбитражного суда от 25.07.93 г. был признан недействительным договор аренды от 13.03.91 г., заключённый между Министерством Химической и Нефтеперерабатывающей промышленности СССР и организацией арендаторов Ярославского филиала Института повышения квалификации работников. Суд мотивировал решение тем, что по договору 13.03.91 г. здание передавалось не в аренду, а в безвозмездное пользование. Коллегия Высшего Арбитражного Суда РФ решила удовлетворить протест, по данному делу и отменить Постановление. Коллегия установила, что действительно по оспариваемому договору здание передавалось в безвозмездное пользование, однако этим же договором на арендатора возлагалась обязанность проводить капитальный ремонт производственных фондов за свой счёт, что придаёт возмездный характер отношениям по аренде. Кроме того, согласно дополнению к договору размер арендной платы увеличен и взимается со всего имущества, включая здания, вычислительную технику и оборудование.

Отсюда вывод – указывайте точно размер и вид арендной платы.

**Форма** договора аренды зданий и сооружений также является существенным условием договора (ст. 651 ГК). В отличие от общей нормы о форме договора аренды (ст. 609) договор аренды здания или сооружения заключается в простой письменной форме путём составления одного документа, подписанного сторонами (независимо от того, кто является участником отношений – юридическое лицо или гражданин и на какой срок заключается договор – короткий или длинный).

Договор должен быть подписан сторонами собственноручно, без использования факсимиле и других аналогов собственной подписи. Даже если стороны согласились, это не может изменить данное правило.

Нарушение простой письменной формы сделки влечёт её недействительность, не зависимо от суммы сделки и участников договора.

Согласно ч. 2 Ст. 651 договор, заключённый на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключённым с момента такой регистрации. Порядок и условия гос. регистрации договора аренды зданий и сооружений будет подробно рассмотрен ниже, поскольку за последний год он претерпел изменения.

В текст договора аренды зданий и сооружений по согласованию сторон могут быть включены и дополнительные условия любого характера. Главное, чтобы они не противоречили нормам гражданского законодательства РФ.

Подводя итог характеристики существенных и несущественных условий договора аренды зданий и сооружений, следует помнить Постановление Президиума и определения судебных коллегий Верховного Суда РФ по гражданским делам, которое гласит, что „при разрешении спора, связанного с договором аренды суд должен исходить из условий этого договора ” 9.

9 См. Постановление в Бюллетене Верховного Суда РФ, 1995, № 5

**В) Содержание договора аренды зданий и сооружений**

Содержанием любого договора являются права и обязанности сторон.

„Содержание договора аренды зданий и сооружений (по сравнению с содержанием обычного договора аренды) не подверглось серьёзным изменениям ”10 в новом ГК 1996 года. Арендодателю и арендатору присуще общие права и обязанности сторон договора аренды. Кроме того, закон конкретизирует некоторые способы исполнения этих обязанностей.

Рассмотрим права и обязанности арендодателя.

1. Арендодатель обязан передать имущество арендатору в состоянии, соответствующем условиям договора и назначению имущества (п.1 ст. 611 ГК). Особенностью договора аренды зданий и сооружений является то, что одновременно с передачей арендатору прав владения и пользования зданием или сооружением ему передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования (п.1 ст. 652 ГК). О двух способах передаче прав на земельный участок уже говорилось раньше.

2. Арендодатель обязан передать здание или сооружение арендатору по передаточному акту, (п. 1 ст. 655 ГК) подписанному сторонами. Передаточный акт составляется либо после заключения договора аренды, либо непосредственно при заключении договора. Вместо передаточного акта может быть составлен и иной документ (протокол, соглашение и т.д.), главное чтобы он был подписан обеими сторонами и содержал подробную справочную,

10Гражданское право. Учебник. Часть II/Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. - М.: „Проспект”, 1997, с.186.

материально – техническую информацию о здании (сооружении).

Если иное не предусмотрено законом или договором аренды, обязательство арендодателя передать здание или сооружение арендатору считается исполненным после предоставления его арендатору во владение или пользование и подписания сторонами документа о передаче.

Уклонение одной из сторон от подписания документа о передаче здания или сооружения на условиях, предусмотренных договором, рассматривается как отказ соответственно арендодателя от исполнения обязанности по передаче имущества, а арендатора – от принятия имущества.

3. Право на взыскание или получение в добровольном порядке арендной платы за здание или сооружение. Напоминаю, что у арендодателя есть право на получение отдельно ещё и платы за земельный участок, но только если это право оговорено в договоре.

4. Арендодатель по общему правилу договора аренды любого вида обязан (то есть это императивная обязанность) предупредить арендатора о всех правах третьих лиц на сдаваемое в аренду здание.

Кроме того, можно упомянуть ещё две диспозитивные обязанности, которые присуще арендодателю любого вида договора, в том числе и аренде зданий и сооружений: производить за свой счёт капитальный ремонт здания или сооружения и возместить стоимость неотделимых улучшений, произведённых арендатором. В этой связи интересно положение п.3 Письма Арбитражного Суда РФ, которое гласит:„ произведённые пользователем здания (те арендатором) значительные улучшения его технического состояния, ремонт и перепланировка не является основанием для отказа собственнику (то есть арендодателю) в иске об освобождения здания”. Так, Правление Калмыцкого Респотребсоюза обратилось в арбитражный суд республики Калмыкия с иском к хозрасчётному предприятию – столовой №6 Элистинского треста столовых и ресторанов об освобождении здания, поскольку является его собственником. Решением 10.03.92 г в иске отказано в связи с тем, что спорное здание не может быть передано истцу, так как за последние 30 лет фактическим пользователем произведены значительные улучшения технического состояния здания, превышающие его первоначальную стоимость. На данное решение был принесён Протест Председателя Высшего Арбитражного Суда РФ и надзорная Коллегия удовлетворила этот протест по следующим основаниям.

В соответствии со ст. 30 закона РФ „ О собственности в РСФСР” собственник имеет право истребовать свою вещь из чужого незаконного владения. Столовая №6 первоначально пользовалась зданием по договору аренды, однако последние 15 лет договор уже не действует. Поэтому Правление Респотебсоюза вправе в любое время вернуть своё здание, причём для разрешения спора о выселении вопрос, о размере понесённых пользователем расходов по ремонту и перепланировке здания значение не имеет.

Теперь обратимся к правам и обязанностям арендатора.

1. Согласно п. 1 ст. 615 Кодекса арендатор нежилого помещения обязан использовать арендуемое имущество в соответствии с оговорёнными в договоре условиями, а если они в договоре не определены – по его прямому назначению. Нарушение этого правила служит основанием для требования арендодателя о расторжении договора и возмещении ему этих убытков.

2. Арендатор вправе сдавать арендуемые помещения в субаренду или иным образом передавать права и обязанности по договору другому лицу только с согласия арендодателя и в установленном порядке. При этом договор субаренды не может быть заключён на срок, превышающий срок самого договора аренды здания или сооружения. Использование арендуемых помещений с нарушением условий о субаренде влечёт ничтожность договора субаренды.

3. Арендатор обязан вернуть арендованное здание (сооружение) по окончании срока договора аренды или при его досрочном прекращении. Арендованное имущество должно быть возвращено арендодателю при непременном составлении документа о передаче здания или сооружения (п.2 ст. 655 ГК) – тот же самый передаточный акт. Порядок составления передаточного акта при возврате предмета договора и последствия уклонения от его составления аналогичны тем, которые установлены законом при передаче здания (сооружения) в аренду (п.1 ст. 655 ГК).

Вообще значение передаточных актов таково: в первом случае его подписание означает исполнение договора, а во втором – прекращение арендных отношений.

4. Можно ещё упомянуть общие права арендатора: вносить своевременно арендную плату; поддерживать здание (сооружение) в нормальном состоянии, производить за свой счёт текущий ремонт (но это диспозитивная обязанность).

На практике сложились и другие права и обязанности арендатора, например:Право арендатора выселить других лиц, занимающих его арендное помещение. Постановление Пленума Высшего Арбитражного суда РФ приводит такой случай.

Консорциум „Молибден” обратился в арбитражный суд г. Москвы с иском о выселении фирмы „Олимп-8” из строения 2 дома 13 по ул. Селезнёвской в г. Москве, ссылаясь на наличие у него договора №1265 на аренду этого здания, заключённого 01.07.91 с ПРЗО исполкома Свердловского района г. Москвы. Решением от 19.05.92 иск удовлетворён. Доводы фирмы „Олимп-8” о том, что спорное строение переданное ей в хозяйственное ведение в 1972 году отклонены. Дело дошло до Высшего Арбитражного суда – по заявлению фирмы „Олимп- 8” Председатель Высшего Арбитражного суда РФ принесен протест, в котором предлагалось решение по делу отменить и дело отправить на новое рассмотрение по следующим основаниям.

„Молибден” основывает свои права на спорное здание тем, что с ним заключён договор аренды ПРЗО исполкома Свердловского райсовета г. Москвы. Между тем суд не исследовал вопрос о наличии у ПРЗО имущественных прав на указанное строение в объёме, позволяющем ему выступать арендодателем по договору аренды от 01.07.91г. №1265. Следует также проверить доводы „Олимп-8” о том, что спорное здание было передано ему на баланс по решению исполкома Моссовета ещё в 1972 году распоряжением от 07.09.72 за № 1898, а срок действия договора аренды от 06.07.91 №1265 истёк 31.12.92.

при этих обстоятельствах нужно новое судебное разбирательство, что всё равно не умоляет указанного права арендатора.Арендатор, заключивший договор аренды нежилого помещения на аукциона, имеет право на выкуп арендуемого помещения в собственность (см. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного суда РФ от 13.11.97 №21 обзор практики решения споров, возникших по договору купли-продажи недвижимости).

АО предъявило иск к Комитету по управлению имуществом о понуждении заключить договор купли – продажи арендуемого помещения нежилого характера. Арбитражный суд отклонил исковые требования по тому мотиву, что АО не относится к числу арендаторов, которые имеют право на выкуп арендуемого помещения в соответствии со ст. 5.14.5 и 5.14.6 Государственной программы приватизации.

Кассационная инстанция отменила решение суда первой инстанции и удовлетворила иск АО по следующим основаниям.

Согласно п.26 Государственной программы приватизации и п.4.5 Основных положений Программы приватизации, на которое ссылается истец, право на приобретение в собственность сданных в аренду зданий, строений, сооружений, помещений в нежилых домах, находящихся в аренде или фактическом владении, пользовании этих предприятий в процессе их уставной деятельности, предоставляется гражданам и их объедениям, осуществляющим предпринимательскую деятельность, предприятиям, не более 25% уставного капитала которых находится в государственной и (или) муниципальной собственности, в случае если договор аренды был заключён ими на основании конкурса или аукциона объектов нежилого фонда.

В данном случае АО, в уставном капитале которого доля муниципального имущества составляла менее 25%, заключило договор аренды на основании аукциона, поэтому имеет право на приобретение в собственность арендованного помещения. Следовательно, комитет по управлению имуществом должен заключить с ним договор купли – продажи. Арендатор, не выкупивший арендованное имущество, не вправе отчуждать его третьим лицам. Так, Комитет по управлению имуществом обратился в Арбитражный суд с иском к ТОО и АО о признании недействительным договора купли – продажи здания кафе, заключённого между ответчиками, и применении последствий недействительности сделки. Об отчуждении здания комитет узнал только в 1998 году, когда АО (покупатель) обратилось к нему ха получением документа, подтверждающего права собственности на здание. При рассмотрении данного дела установлено, что между комитетом по управлению имуществом и ТОО, являющемся правопреемником арендного предприятия, был переоформлен ранее заключённый договор с правом выкупа. ТОО продало его АО.

Поскольку ТОО не прибрело право собственности на здание кафе, оно не вправе было распоряжаться имуществом, относящейся к муниципальной собственности, и отчуждать его другому юридическому лицу. Следовательно, Арбитражный суд обосновано удовлетворил исковые требования Комитета по управлению имуществом.

- Преимущественное право арендатора на приобретение арендуемых им помещений в собственность. По этому есть Письмо Высшего Арбитражного суда РФ от 11 апреля 1994 г. №С5-7/03-235, в котором Комитет Российской Федерации по управлению государственным имуществом дал разъяснения, касающихся преимущественного права на приобретение имущества товариществами и акционерными обществами, определёнными в п.11 Указа Президента РФ от 14 октября 1992г. №1230.

В соответствии с ними преимущественное право на приобретение в собственность зданий, сооружений, нежилых помещений, которые были арендованы или которыми фактически владели, пользовались в процессе своей производственно–хозяйственной деятельности товарищества или акционерные общества, созданные членами трудового коллектива государственного, муниципального предприятия (подразделения) на основе аренды имущества этого предприятия, означает право указанных юридических лиц на такой способ приобретения этого помещения в собственность, при котором исключительная конкуренция со стороны иных потенциальных покупателей исключается. Решение о выкупе имущества предприятия таким способом должно приниматься Госимуществом РФ, его территориальными агентствами или соответствующими Комитетами по управлению имуществом. Указанное правило не распространяется на предприятия, за которыми эти здания, сооружения, нежилые помещения закреплены на праве полного хозяйственного ведения, поскольку в этом случае применяются правила о праве собственности, если законодательными актами или договорами предприятия с собственником не предусмотрено иное.

На правила, указанные в данном письме Высшего Арбитражного суда РФ можно привести пример из практики:

Комитет по управлению имуществом принял решение о приватизации здания магазина по конкурсу. Магазин обратился в арбитражный суд с иском о признании акта Комитета недействительным. В ходе рассмотрения дела было установлено, что магазин является арендным предприятием и спорное здание входит в состав арендованного имущества, которое в соответствии с условиями договора аренды подлежит выкупу арендатором. Согласно ст. 15 закона РФ „О приватизации государственных и муниципальных предприятий в РФ” выкуп имущества по договору аренды является одним из способов приватизации. Поэтому в том случае, если договор аренды с правом выкупа не прекратил своё действие в установленном порядке, комитет по управлению имуществом не вправе принимать решение о приватизации арендуемого объекта иным способом.

В этой связи арбитражный суд правомерно признал оспариваемое решение Комитета по управлению имуществом недействительным.

Следует отметить (согласно п.17 Письма Высшего Арбитражного суда РФ от 2 июля 1993 г. Обзор практики решения споров, связанных с применением законодательства о приватизации), что споры, связанные с понуждением арендодателя к заключению дополнительного соглашения к договору аренды с правом выкупа, а также урегулированием разногласий этих соглашений, подведомственны арбитражным судам.

Так, в арбитражный суд обратилось арендное предприятие с иском о понуждении Комитета по управлению имуществом к заключению дополнительного соглашения к договору аренды с правом выкупа, ссылаясь на положение Указа Президента РФ от 14.10.92 №1230. Комитет уклонялся от заключения дополнительного соглашения. При решении этого вопроса арбитражный суд исходил из следующего: в соответствии с п.7 Указа Президента РФ от 14.10.92 №1230 в случаях, когда стоимость государственного (муниципального) имущества, указанная в договоре, на момент сдаче его в аренду составляла не более 1 млн. руб. и в договоре аренды не определенны иные сроки или величина, или порядок, или условия внесения выкупа, выкуп имущества осуществляется на основании дополнительного соглашения. Исходя из смысла этих норм, заключение такого соглашения для комитета по управлению имуществом (арендодателя) является обязательным, а для арендатора – нет. Поэтому арбитражный суд правомерно рассмотрел спор по существу.

Подводя итог содержанию договора аренды зданий и сооружений следует отметить, что прямо предусмотренных в ГК правами и обязанностями арендодателя и арендатора, на практике сложились дополнительные правомочия сторон договора либо более конкретизированные.

На мой взгляд, не стоит уделять особого внимания прекращению договора аренды зданий и сооружений и ответственности по нему, так как § 4 ГК не содержит каких – либо специальных или особенных норм по этому поводу, а значит, прекращение договора аренды зданий и сооружений осуществляется по общим правилам прекращения договора аренды.

**Г) Форма договора: новый порядок регистрации сделок с недвижимостью.**

Как уже отмечалось выше, некоторые договоры аренды зданий и сооружений требуют государственной регистрации: если срок аренды по договору превышает один год, то он подлежит государственной регистрации: По мнению юриста И. Исрафилова: „Поскольку в тексте ГК (п.2 ст.651) содержится термин „не менее года” следует полагать, что государственной регистрации подлежат и договоры аренды зданий и сооружений, заключённые сроком на один год” 11.

Согласно ст.6 федерального закона „ О введении в действие части второй Гражданского кодекса РФ” до введения в действие федерального закона „о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним” сохраняется действующий порядок заключения и регистрации сделок с недвижимым имуществом. Этот необходимый закон был принят только 17 июня 1997 года, а до этого времени действовал закон о регистрации прав на недвижимость, по которому регистрация осуществлялась нотариусами (государственными или частными).

Новый федеральный закон „О регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним” 12 предложил иной порядок и условия регистрации:

Прежде всего, данный нормативный акт рассматривает государственную регистрацию, как регистрацию не самого здания или факта заключения договора, а как регистрацию ограничений

11 И. Исрафилов „Аренда нежилых помещений”// Хозяйство и право №10, 1997, с.118

12 См.: Собрание законодательств РФ. №30, 1997, СТ.3594

(обременений) права собственности и иных вещных прав арендодателя.

Государственная регистрация договора аренды зданий и сооружений возможна лишь при наличии государственной регистрации ранее возникших прав на объект договора – права собственности или иных вещных прав в Едином государственном реестре прав. Ст. 26 рассматриваемого закона устанавливает, что с заявлением о гос. регистрации права аренды недвижимого имущества может обратиться одна из сторон договора аренды: либо арендодатель, либо арендатор. Но если договор регистрируется по инициативе арендатора, то она осуществляется при обязательном уведомлении арендодателя о зарегистрированном ограничении (ч.2 ст. 13).Если договор заключён в публичных интересах органами государственной власти и органами местного самоуправления, то он регистрируется по инициативе этих органов с обязательным уведомлением арендодателя зданий и сооружений.

Ст. 16 указывает перечень документов, которые необходимо представить на государственную регистрацию: вместе с заявлением о гос. регистрации и документами о правах на здание или сооружение предъявляются также документ об оплате регистрации, физическое лицо предъявляет документ, удостоверяющий его личность, а представитель юридического лица – учредительные документы лица и документы, удостоверяющие его личность и полномочия. Если в аренду сдаётся здание или сооружение, занимаемое определённый земельный участок, то требуется к договору приложить план (чертёж границ) земельного участка с указанием его части, занимаемой арендуемым зданием (ч.2 ст. 26). Также для гос. регистрации договора необходимо предоставить приложения с указанными в нём поэтажными планами здания, сооружения, на которых обозначаются сдаваемые в аренду помещения с указанием размера арендуемой площади. Не принимаются на государственную регистрацию документы, имеющие подписки либо приписки, зачеркнутые слова и иные не оговорённые в них исправления, записи карандашом.

Ст.9 закона установила новую систему органов, осуществляющих гос. регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Теперь эту функцию будут осуществлять учреждения юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории регистрационного округа по месту нахождения недвижимого имущества (а не по месту заключения договора). Таких подразделений в органах юстиции раньше не было, поэтому федеральный закон возлагает обязанность создать их на субъекты РФ. А на Правительство РФ возлагается обязанность издать примерное Положение об Учреждениях юстиции по регистрации прав.

Возглавлять такие учреждения юстиции должны регистраторы, которые являются государственными служащими.

Федеральный закон „О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним” устанавливает следующий порядок гос. регистрации (см. ст. 13):

Учреждения юстиции принимают документы, необходимые для гос. регистрации прав с обязательном приложении об оплате регистрации. Далее проводится правовая экспертиза документов и проверка законности договора; устанавливается отсутствие противоречий между заявленными правами и уже зарегистрированными правами на данный объект недвижимости (здания), а также другие основания для отказа или приостановления гос. регистрации. После этого вносятся записи в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество, совершаются специальные надписи на правоустанавливающих документах (то есть договоре) и выдаются удостоверения о гос. регистрации. Проведенная гос. регистрация возникновения и перехода, прав на здание или другую недвижимость удостоверяется Свидетельством о государственной регистрации прав.

Государственная регистрация производится не позднее чем в месячный срок со дня подачи заявления и документов, необходимых для неё.

В гос. регистрации может быть отказано в случаях, если: 1) с заявлением о гос. регистрации обратилось ненадлежащие лицо; 2) поданные документы по форме или содержанию не соответствуют требованиям закона; 3) лицо, заключившее договор аренды, неуполномочено распоряжаться правами на данный объект (здание); 4)договор не подлежит гос. регистрации в органах юстиции; и др. случаи. Об отказе в гос. регистрации сообщается заявителю в письменной форме в течение 5 дней с указанием причины отказа. Отказ можно обжаловать в суде общей юрисдикции или арбитражном.

Новый федеральный закон „О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним” действует около года. Но уже после его введения в действие обозначились проблемы практики его применения. Во многих субъектах РФ перевод регистрации сделок с недвижимостью из органов нотариата в органы юстиции пока не завершен. В первую очередь, это объясняется отсутствием денежных средств и вообще какого – либо финансирования данного закона. Во – вторых, отсутствуют кадры в самих органах юстиции либо необходимо проводить специальную подготовку специалистов на должность регистраторов. Наконец, до сих пор Правительство РФ не издало Положение о регистрационных учреждениях в органах юстиции. Многие юристы высказываются против такого перевода, мотивируя своё мнение наличием большого, накопленного за многие года, опыта нотариусов по регистрации сделок и отсутствием такого опыта у органов юстиции. Гос. регистрация сделок с недвижимостью в учреждениях юстиции выглядит сейчас более упрощенной, а если учесть ещё тот факт, что Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним практически не ведётся, то это создаёт реальную опасность регистрации незаконных сделок и договоров.

Сторонники новых федерального закона о регистрации обращают внимание на то, что предложенный порядок и условия регистрации органами юстиции делают регистрацию более быстрой, чем у нотариуса, так как последний помимо регистрационной функции имеет множество других обязанностей, а учреждения юстиции по регистрации права сделок с недвижимостью будут заниматься только данной специализированной функцией.

На мой взгляд, судить о том положителен или отрицателен новый порядок гос. регистрации сделок с недвижимостью и прав на неё можно будет судить по прошествию хотя бы пяти лет, но идея сама по себе неплохая.

**3. Значение договора аренды зданий и сооружений.**

В нынешних условиях договор аренды зданий и сооружений и имеет важное значение.

Цель данного договора – обеспечить передачу имущества во временное владение и пользование. В этом заинтересованы обе стороны. Интерес арендодателя предполагает, что с помощью передачи здания или сооружения в аренду реализуются его интересы как собственника по извлечению дохода из имеющихся у него в наличии (или приобретённых специально для ведения предпринимательства такого рода) производственных фондов. Заинтересованность арендатора к использованию нанятого недвижимого имущества состоят в том, чтобы, не обременяя себя всякий раз приобретением зданий в собственность, получить возможность эффективно использовать временно нанятое помещение для производственных или иных целей.

Действительно, давайте посмотрим, кто обычно является арендатором – это, как правило, юридические лица или предприниматели, осуществляющие свою коммерческую деятельность; они редко являются собственниками зданий, в которых располагаются их офисы, склады и др. (особенно если это юридическое лицо только что образовалось), поскольку пока не располагают достаточными средствами. Заключение договора аренды здания или сооружения в таких случаях – правильный хозяйственный шаг.

Интересы арендатора могут заключаться и в том, чтобы в ходе аренды выкупить имущество в собственность или же воспользоваться правом на возобновление договора аренды после истечения его срока. „Не случайно в конце 80 – годов аренда зданий рассматривалась как возможное средство трансформации отношений социалистической собственности” 13 в отношении частной и коллективной собственности.

Законодатель обеспечивает большую защиту интересов арендатора в данном договоре: так последнему предоставляется право владения и пользования арендованным зданием, а значит продукция, плоды и иные доходы, полученные арендатором в результате использования имущества в соответствии с договором является его собственностью. Право пользования и владения арендатора пользуется вещно-правовой защитой (ст. 305 ГК) и в этой плоскости приравнено к праву собственности и иным вещным правам.

Итак, мы убедились, что договор аренды зданий и сооружений приносит пользу и удовлетворение потребностей обеих сторон. Его значение состоит в том, что данный институт гражданского права способствует развитию коммерческой, „хозяйственной деятельности” 14, поддерживает предпринимателей, а значит, укрепляет рыночные отношения в нашей стране.

13 Мартемьянов В.С. Хозяйственное право: Курс лекций в 2 т-м: „Бек”, 1994, т.2, с. 131.

14 Там же, т.1, с. 141

**Заключение.**

Итак, мы рассмотрели один из видов аренды – договор аренды зданий и сооружений. Проведенное исследования позволяют сделать следующие выводы:

Договор аренды зданий и сооружений занимает особое место среди других договоров аренды. Он относится к аренде недвижимости, причём такого её вида как нежилое помещения. Выделение данного вида аренды в самостоятельный договор обусловлено специфическими чертами его предмета: здания или сооружения.

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

К существенным признакам договора относятся:

* предмет;
* цена (арендная плата)
* форма, требующая в некоторых случаях соблюдения специального порядка государственной регистрации договора.

Содержание договора аренды зданий или сооружений нужно рассматривать шире, чем оно представлено в ГК статьями 650-664, учитывая обширную арбитражную практику.

Всё вышесказанное приводит нас к выводу, что договор аренды зданий и сооружений имеет большое значение в регулировании договорных гражданско-правовых отношений. А значит, его изучение требует дальнейшего продолжения.

Приложение-1.

Виды договоров аренды.

Аренда

Движимого имущества Недвижимого имущества

Транспортных прокат помещений земли

средств

лизинг жилых нежилых

договор найма аренда зданий предприятий

жилого и сооружений

помещения

Приложение-2.

Договор Аренды №00-00594.

г. Курск „29” ноября 1998г.

АО „Заря”, именуемое в дальнейшем „Арендодатель”, в лице генерального директора Петрова В.П., действующее на основании Устава (регистрационный №4679 от15 июля 1992г),с одной стороны, и АО „Курск – строй”, именуемое в дальнейшем „Арендатор”, в лице исполнительного директора Коровиной В.И., действующее на основании Устава (регистрационный №5572 от 19 сентября 1994г.), с другой стороны

заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора.
   1. Арендодатель предоставляет Арендатору во владение и пользование здание.
   2. В аренду передаётся здание по адресу г. Курск, ул. Красной Армии, д.24.
   3. Здание передаётся арендатору для использования последнего под склад.
   4. Характеристика и недостатки здания определены в акте приёмки – передачи, который является неотъемлемой частью данного договора.
2. Действие договора.
   1. Срок аренды здания определяется с „30” ноября 1998 года по „30” ноября 1999 года.
3. Прочие условия.
   1. В составлении акта приёмки – передачи участвуют представители Арендодателя и Арендатора.
4. Обязательства сторон по договору.
   1. Арендодатель обязуется:

а) предоставить арендуемое здание для использования его по назначению не позднее 3 дней с момента заключения настоящего договора в состоянии, пригодном для использования и описанном в акте приёмки – передачи, в котором указывается техническое состояние помещения на момент сдачи в аренду (материал стен, вентиляция, отопление, канализация, снабжение электроэнергией и т.д.).

б) производить за свой счёт капитальный ремонт арендуемого здания в случае его необходимости.

в) устранять последствия, какого – либо повреждения здания, возникшие по вине третьих лиц.

4.2 Арендатор обязуется:

а) использовать арендуемое имущество по назначению, указанному в п. 1.3. настоящего договора.

б) не заключать договора субаренды на полное или часть здания без письменного согласия арендодателя.

В) производить за свой счёт необходимый текущий ремонт арендуемого здания

Г) содержать арендуемое здание в порядке, предусмотренном санитарно – техническими и противопожарными правилами.

Д) не производить перепланировок (переоборудования) арендуемого здания без письменного согласия арендодателя.

4.3. Обращение взыскания по долгам арендодателя на арендуемое здание не допускается.

4.4. по истечению срока настоящего договора, стоимость неотделимых улучшений арендуемого здания, произведённых арендатором без разрешения арендодателя, возвращению не подлежат.

4.5. Собственностью арендатора являются произведённые отделимые улучшения арендуемого здания.

4.6. В случаях, когда арендатор произвёл за свой счёт и с разрешения (устного или письменного) арендодателя улучшения, неотделимые от арендного здания, он имеет право на возмещение стоимости этих улучшений по истечению срока настоящего договора, а также при досрочном прекращении договора.

4.7. Арендатор имеет преимущественное перед другими право на возобновление договора аренды здания после истечения срока настоящего договора.

4.8. Арендатор не имеет цели выкупить арендуемое здание по окончании или в течение действия настоящего договора.

5. Арендная плата.

5.1. Размер арендной платы: 300 руб. за 1 кв.м. в месяц. Таким образом, арендная плата за весь период аренды составит 360 000 руб. х на количество кв.м., указанных в акте приёмке – передачи, в том числе НДС – 1000 рублей.

5.2. Размер арендной платы изменяется по соглашению сторон, но не чаще 1 раза за два месяца.

5.3. Арендатор выплачивает Арендодателю арендную плату в следующие сроки: за каждый месяц не позднее 10 числа следующего месяца.

5.4. Допускается досрочная выплата арендной платы, если арендодатель согласен. В этом случае арендная плата за месяц уменьшается на 7%.

6. Оплата коммунальных услуг.

6.1. В арендную плату включается плата за пользование коммунальными услугами: снабжение горячей и холодной водой, отопление, канализация, снабжение электроэнергией, услуги телефонной связи, снабжение газом, уборка мусора.

7. Форма расчетов по арендной плате.

7.1. Выплата денежных сумм, предусмотренных п.5.1 настоящего Договора, производится арендатором путём банковского перевода на расчётный счёт арендодателя через учреждения Сбербанка РФ.

8. Ответственность сторон по договору.

8.1. Ответственность арендодателя:

За непредоставление арендуемого здания в срок, указанный в п. 5.3. настоящего договора, арендодатель уплачивает арендатору штраф в размере 10% от общей арендной платы за каждый день просрочки.

8.2. Ответственность арендатора:

За просрочку выплаты арендной платы арендатор выплачивает штраф в размере 3% от просроченной суммы за каждый день просрочки.

9. Досрочное расторжение договора

9.1. Договор, может быть, расторгнут досрочно по требованию арендодателя, предупредившего о своём намерении досрочно расторгнуть договор за 2 недели.

9.2. По требованию одной из сторон договор, может быть, расторгнут по решению арбитражного суда в случае нарушения другой стороной условий договора.

10. Пролонгация договора.

10.1. В случае если одна из сторон не позднее, чем за один месяц до истечения срока настоящего договора не предупредит другую сторону о своём желании расторгнуть договор, договор будет считаться продлённым на срок, указанный в п. 2.1. (для последнего года).

10.2. Арендатор может воспользоваться правом, предусмотренным в п. 4.7., если он надлежаще выполнил обязанности по договору.

11. Особые условия по договору.

11.1. Арендатор обязуется один раз произвести за свой счёт отделочные работы в офисе Арендодателя по первому требованию последнего. Стоимость отделочных работ в офисе арендодателя не вычитывается из арендной платы.

Настоящий договор составлен в двух экземплярах.

Юридические адреса сторон:

Арендодатель: г. Курск, ул. Добролюбова, д.4/1, тел. 33-42-13.

Расчётный счёт №40903800040000031691, в АО Курск промбанк.

Арендатор: г. Курск, ул. Дзержинского, д.8, тел. 52-48-72.

Расчётный счёт №40701502900000000606 в СБ РФ.

Подписи:

Арендодатель: Арендатор:

Печати:

Свидетельство о государственной регистрации прилагается.

**Список литературы.**

I. Нормативные акты.

1. Гражданский Кодекс РФ. Части первая и вторая. - М.: Издательство „СПАРК”, 1996.
2. Указ Президента РФ от 14.10.92 №1320 О регулировании арендных отношений и приватизации имущества государственных и муниципальных предприятий, сданных в аренду.// Собрание Актов Президента и Правительства РФ 19.10.92 №16.
3. Федеральный закон о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.// Собрание законодательства Российской Федерации, 1997, №30, ст. 3594.
4. Государственная программа приватизации. // Собрание Актов Президента и Правительства РФ 03.01.94, №1, ст. 2.

II. Судебная практика.

1. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного суда РФ от 13.11.97 №21. Обзор практики решения споров, возникающих по договорам купли – продажи недвижимости.
2. Постановление Президиума Высшего Арбитражного суда РФ от 10 марта 1998 года №5096/97.
3. Постановление Президиума Высшего Арбитражного суда РФ от 08.06.96 „О некоторых вопросах, связанных с применением части Первой Гражданского кодекса РФ.
4. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного суда РФ от 28 апреля 1997 г. №13. Обзор практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав.
5. Постановление Пленума Высшего Арбитражного суда РФ от 21 октября 1993 года №23.
6. Постановление Президиума Высшего Арбитражного суда РФ от 27 сентября 1994 года №26.
7. Постановление Пленума Высшего Арбитражного суда РФ от 24 мая 1994 года №16.
8. Письмо Высшего Арбитражного суда РФ от 11 апреля 1994 года. №С5-7/03-235.
9. Постановление Пленума Высшего Арбитражного суда РФ от 1 июля 1993 года №15.
10. Постановление Пленума Высшего Арбитражного суда РФ от 24 мая 1994 года №18.
11. Постановление Пленума Высшего Арбитражного суда РФ от 21 октября 1993 года №24.
12. Письмо Высшего Арбитражного суда РФ от 2 июля 1993 года №С-13/ОП-206. Обзор практики разрешения споров, связанных с применением законодательства о приватизации.
13. Постановление Президиума и определения судебных коллегий Верховного суда РФ по гражданским делам //Бюллетень Верховного суда РФ,1995, №5.
14. Постановление Президиума Высшего Арбитражного суда РФ от 27 сентября 1994 года №31.

III. Специальная литература.

1. Комментарий к Гражданскому Кодексу РФ, части второй (постатейный). Изд. 3-е испр. и доп./ Отв. ред. доктор юрид. наук, проф. О.Н. Садиков.- М.: Юрид. Фирма КОНТАКТ; ИНФРА-М,1998.
2. Гражданское право: Словарь – Справочник/ Сост. Тихомиров М.Ю., Тихомирова Л.В.-М., 1996.
3. Мартемьянов В.С. Хозяйственное право: курс лекций в 2 т.-М.: изд. „БЕК”,1994.
4. Савельев В.А. ГК Германии (история, система, институты): Учеб. пособие- 2-е изд., перераб.и доп.- М.: Юрист, 1994
5. Витрянский В. Отдельные виды договора аренды (Комментарий к ГК РФ) // Хозяйство и право, 1996, №3
6. Исрафилов И. Аренда нежилых помещений.// Хозяйство и право, 1997, №10
7. Гражданское право. Учебник. Часть II / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого.-М.:„Проспект”, 1997.