**Правовое регулирование арендных отношений в сфере недвижимости города Москвы и его совершенствование**

**Введение**

*Актуальность*

Рыночная трансформация экономики России привела не только к существенным общественно- хозяйственным изменениям, но к формированию качественно новых экономических отношений, среди которых одну из ведущих позиций занимают арендные отношения. Мировой опыт показал, что на каждом историческом этапе аренда всегда адекватно включалась в господствующие производственные отношения, способствуя более эффективному использованию накопленного потенциала. Эволюционное становление рыночной экономики в современной России замедлено из-за недооценки аренды. Историческая практика свидетельствует о том, что оптимальному развитию арендных отношений препятствуют механизмы, порожденные недостаточной теоретической разработкой институционально-экономической природы и особенностей развития арендных отношений в условиях многообразия форм собственности. В контексте такого подхода становятся актуальными поиски и обоснования универсальных механизмов, обеспечивающих эффективное развитие арендных отношений в российской экономике. Необходимость решения теоретических и практических проблем, позволяющих определить приоритетные направления развития арендных отношений, определяет актуальность проведенного исследования.

*Состояние научной разработанности проблемы исследования.*

Раскрытие сущности арендных отношений восходит ко временам Аристотеля. Арендные отношения по поводу земли изучались различными направлениями и школами политической экономии. Большое внимание их изучению уделяли: Г. Гильфердинг, Э. Давид, К. Каутский, П. Маслов, Д. Рикардо, К. Родбертус, А. Смит и многие другие экономисты. Сущность земельной аренды была сформулирована более ста лет тому назад Г. Дрейхаром. Систематизированный анализ отношений землепользования можно найти в трудах К. Маркса «Капитал», «Теория прибавочной стоимости», «Экономические рукописи 1857-1861 годов», Ф. Энгельса «К истории прусского королевства». В настоящее время авторов, занимающихся рассмотрением арендных отношений, можно разделить на несколько групп. К первой группе следует отнести авторов, которые рассматривают экономическую природу арендных отношений в сфере недвижимости. Это Агафонова М.Н., Амелина Л.Л., Антюганов С.В., Арбаева Н.Е., Горемыкин В.А., Курноскина О.Г., Лукина З.П., Паламарчук А.С., Смирнов В.В. и другие. В работах этих авторов анализируются теоретические основы и нормативно-правовое обеспечение арендной деятельности, но проблемы научно-методического обеспечения использования аренды практически не затрагиваются. Осуществление приватизационной политики в середине 90-х годов прошлого века привело к появлению экономических теорий, согласно которым аренда рассматривалась в качестве одного из направлений преодоления монополий государственной собственности, а основная цель в изучении перспектив ее развития связывалась с процессами децентрализации экономики России. Так, ряд таких авторов, как Авеков В.В., Беляк В.В., Горфинкель В.Я. и Швандар В.А., Пелих А.С., Чуев И.Н., Шупыро В.М. и другие, рассматривали аренду как форму функционирования и как одно из направлений преобразования государственной собственности на средства производства. Следующая группа авторов – Вавилин Е.В., Заргано М.Г., Савельева С., Симонова М.Н. и другие – занимается рассмотрением арендных отношений в рамках движимого имущества. В работах анализируются основные отличия аренды движимого имущества от аренды недвижимого имущества, нормативно-правовая база обеспечения этого типа отношений и особенности проката как специфической формы аренды. Такие авторы, как Белоконов А.В., Бороздин С.В., Залесский В.В., Землякова Г.Л., Крупина Н., Рубцова Л.Н., Рыманов А. и другие, рассматривают аренду земли. Авторы выявляют особенности аренды земельных участков в России по сравнению с западными странами, предлагают оптимизацию законодательной базы в области аренды земли. Арсентьева Е.В., Вейнберг А.Ю., Витрянский В.В., Гусев И., Завидов Б.Д., Захарьина А.В., Калачева С.А., Ковалев В.В., Харитонова Ю.С. занимаются анализом только нормативно-правовой базы арендных отношений. Авторы предлагают свои варианты типовых договоров, регулирующих арендные операции, а также критически рассматривают законодательную базу в области аренды. *Цель* работызаключается в выявлении экономической природы, формы, специфики арендных отношений в современной России, а также в определении механизмов, стимулирующих их развитие. В соответствии с целью исследования в работе были поставлены следующие *задачи*:

1. Изучить и обобщить имеющийся теоретический и практический материал по проблеме, определить теоретические основы арендных отношений в современной России, выявить закономерности их функционирования и развития на практике.
2. Уточнить и дополнить имеющееся в современной теории определение понятия «аренда», разграничить два смежных понятия «аренда» и «арендные отношения».
3. Выделить новые основания для классификации аренды, исходя из степени близости сходных явлений, а также установить принципиальную разницу между родовыми и видовыми понятиями.
4. Представить аренду как специфическую форму собственности, установить соотношение между категориями «собственность» и «аренда».
5. Описать субъекты арендных отношений.
6. Рассмотреть правовые вопросы арендных отношений.
7. Проанализировать государственное регулирование на рынке арендных отношений.

**1**.**Аренда и арендные отношения в сфере недвижимости города Москвы**

аренда правовое регулирование недвижимость

## Понятие аренды и арендных отношений и закрепление их права

Существенное изменение правовой системы РФ повлекло изменение целого ряда законодательных и правовых документов, к числу которых и относится аренда. Арендные отношения регламентируются гл. 34 «Аренда» Гражданского кодекса РФ (далее — ГК РФ). В договоре аренды участвуют две стороны:

* арендодатель (наймодатель) — собственник имущества, а также иные лица, управомоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду на возмездной основе, за плату;
* арендатор (наниматель) — получатель имущества, который использует его в своих целях в соответствии с назначением имущества или условием, оговоренным в договоре.

Прежде чем сдать здание, помещение в аренду, предприятие должно оформить согласие соответствующего органа Госкомимущества РФ на сдачу помещений в субаренду. Если помещение сдается в субаренду организацией, не являющейся собственником имущества, то такой договор может быть признан недействительным, а сумма полученной арендной платы изъята в бюджет[[1]](#footnote-1). В договоре аренды необходимо сделать ссылку на наличие указанного свидетельства.

Полномочия арендодателя на госимущество возлагаются на Госкомимущество РФ. Организации имеют право сдавать полученное от государства имущество в аренду по согласованию с соответствующим территориальным комитетом по управлению имуществом, получившим такие полномочия от Госкомимущества РФ.

Правом сдавать имущество в аренду обладают субъекты права хозяйственного ведения — государственные и муниципальные предприятия, но только с согласия собственника.

Казенные предприятия могут выступать в качестве арендодателя принадлежащего им на праве оперативного управления имущества только с согласия собственника.

Учреждение ни при каких обстоятельствах не может сдавать в аренду имущество, которое за ним закрепленно на праве оперативного управления, а также имущество, выделенное ему собственником по смете.

В то же время если учреждению в соответствии с учредительными документами предоставлено право осуществлять предпринимательскую деятельность, то имущество, приобретенное за счет этих доходов, может быть объектом арендных отношений[[2]](#footnote-2).

Основным документом, регламентирующим отношения сторон, является договор аренды. Граждане и юридические лица свободны в заключении договора, поэтому он заключается на началах добровольности и полного равноправия сторон. Понятие договора аренды излагается в ст. 606 ГК РФ.

Условия договора определяются по усмотрению сторон, и в договоре аренды, в частности предусматриваются:

* состав и стоимость передаваемого в аренду имущества, его точное описание;
* сроки действия договора аренды;
* распределение обязанностей сторон по полному восстановлению и ремонту арендованного имущества;
* права и обязанности арендатора в отношении арендованного имущества;
* размеры и порядок внесения арендной платы;
* возможности и условия выкупа арендованного имущества;
* обязанность арендодателя предоставить имущество в соответствии с договором (инструкции по эксплуатации, технический паспорт, укомплектованность и т. п.);
* возвращение имущества после аренды (могут быть оговорены и другие условия).

В обязательном порядке в договоре оговариваются обстоятельства, которые стороны считают бесспорными и очевидными. Их нарушение ведет к прекращению действия договора и имущественному расчету.

Если условие договора предусмотрено нормой, применяемой постольку, поскольку соглашением сторон не установлено другое (диспозитивная норма), то стороны имеют возможность личным договором исключить ее использование или определить условие, которое отличается от предусмотренного в ней. Если такое соглашение отсутствует, то условие договора определяется диспозитивной нормой.

Договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивными нормами), действующими в момент его заключения.

Под **договором аренды** (имущественного найма) понимается гражданско-правовой договор, по которому одна сторона — арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить другой стороне — арендатору (нанимателю) за плату определенное имущество во временное владение и пользование или во временное пользование.

Определение договора аренды устанавливает, что он является:

* возмездным, то есть арендованное имущество может быть передано только за плату;
* реальным, то есть заключением договора считается момент времени, когда имущество, являющегося предметом аренды, передается арендатору;
* срочным, то есть передача имущества арендатору осуществляется во временное (на определенный срок) владение и/или пользование. Надлежит отметить, что срочность является не обязательной характеристикой договора аренды, поскольку ГК РФ допускает возможность заключения договоров аренды без указания в них срока действия, то есть бессрочные договоры.

Договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения. Однако, стороны имеют право установить, что условия договора, который они заключают используются к их отношениям, возникшим до заключения договора. По окончании срока действия договора стороны не освобождаются от ответственности за его нарушение.

В аренду могут передаваться земельные участки и иные обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, сооружения, здания, транспортные средства, оборудование и другие вещи, не теряющие своих естественных свойств в процессе их использования (неупотребляемые вещи). Право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику либо лицу, уполномоченному собственником (ст. 608 ГК РФ).

Как для любого гражданско-правового договора, так и для договора аренды очень важно определение его существенных условий[[3]](#footnote-3).

Для заключения договора аренды необходимо согласие между арендатором и арендодателем по всем существенным условиям договора. В соответствии с п. 3 ст. 607 ГК РФ к таким существенным условиям относятся данные, которые четко определяют имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. Например, при аренде нежилых помещений указываются адрес, площадь передаваемого помещения, его описание, размеры. Аналогичное требование — для договора аренды зданий и сооружений с указанием размера арендной платы, что предусматривается п. 1 ст. 654 ГК РФ. При аренде транспортных средств указываются марка автомобиля, год выпуска, пробег, государственный номер регистрации, номера двигателя, кузова и другие сведения, приведенные в свидетельстве о регистрации транспортного средства. При отсутствии этих данных в договоре об аренде договор является не согласованным сторонами и не считается заключенным.

Итак, **одно из требований** к оформлению договора — обязательная характеристика объектов, передаваемых в аренду.

**Вторым** обязательным условием является заключение договора в письменной форме. Так, ст. 609 ГК РФ определяет, что договор аренды на срок более года, а также в том случае, если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, независимо от срока должен быть заключен в письменной форме.

**Третьим** условием правильного оформления договора аренды в соответствии с п. 2 ст. 609 ГК РФ является государственная регистрация договора аренды недвижимого имущества.

Регистрация договора аренды недвижимого имущества носит обязательный характер с принятием Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Если в аренду сдается земельный участок или его часть, то к договору аренды для государственной регистрации прилагается план (чертеж границ) земельного участка с выделением части, сдаваемой в аренду.

Если в аренду сдаются здание, сооружение, помещения в них или части помещений, то к договору аренды для государственной регистрации прилагаются поэтажные планы этого недвижимого имущества, где обозначаются сдаваемые в аренду помещения с указанием размера арендуемой площади.

Заключение договора аренды недвижимого имущества определяется моментом его государственной регистрации.

Еще одно из существенных условий договора аренды — обязанности сторон по содержанию арендованного имущества и определение источника покрытия затрат на капитальные вложения в сданные в аренду основные средства.

В соответствии с п. 1 ст. 616 ГК РФ определено, что в течение срока действия договора аренды арендодатель обязан проводить за свой счет капитальный ремонт сданного в аренду имущества, если иное не предусмотрено законом, иным правовым актом либо договором аренды. Если арендодатель нарушает обязанности по производству капитального ремонта, то арендатор имеет право по своему выбору:

* произвести капитальный ремонт и взыскать с арендодателя стоимость ремонта либо зачесть ее в счет арендной платы;
* потребовать соответственного уменьшения арендной платы;
* потребовать расторжения договора и возмещения убытка.

В свою очередь арендатор должен поддерживать имущество в исправном состоянии, выполнять за свой счет текущий ремонт и осуществлять иные расходы по содержанию арендованного имущества, если иное не установлено законом либо договором аренды. Если договором аренды затраты на ремонт арендованных основных средств производятся за счет арендатора, то они включаются в себестоимость его продукции (работ, услуг) по всем видам ремонта арендованных основных средств производственного назначения.

Особого внимания заслуживает вопрос о правах арендатора, которыми он может пользоваться только с согласия арендодателя, в частности о правах, связанных с распоряжением арендованным имуществом:

* сдавать арендованное имущество в субаренду;
* передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу;
* предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование;
* отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал (паевой взнос) юридических лиц.

Срок аренды определяется в договоре. Если же этот срок не указан, то договор аренды считается заключенным на неопределенный срок. В таком случае каждая сторона вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества — за три месяца (ст. 610 ГК РФ).

Досрочное расторжение договора по требованию арендодателя может быть осуществлено судом если арендатор:

* при использовании имущества нарушает условия договора или назначения имущества;
* существенно ухудшает имущество;
* более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату;
* не производит капитального ремонта имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки в тех случаях, когда в соответствии с законом, иными правовыми актами или договором производство капитального ремонта является обязанностью арендатора (ст. 619 ГК РФ).

Наряду с этим в договоре аренды по требованию арендодателя может быть предусмотрена возможность досрочного расторжения договора:

* если арендатор однократно не внес арендную плату в установленный договором срок;
* если арендная плата внесена не в полном объеме, если данное нарушение суд признает существенным.

В договоре аренды возможно предусмотреть основания отказа арендодателя от выполнения договора и расторжения его во внесудебном порядке, в том числе связанные с нарушением арендатором условий договора.

Перед обращением в суд с иском о досрочном расторжении договора арендодатель должен направить арендатору предупреждение в письменном виде о необходимости выполнения им обязательства в разумный срок, а также предложение расторгнуть договор. При этом обязательным условием для удовлетворения иска арендодателя о досрочном расторжении договора аренды является установление в ходе судебного разбирательства факта получения арендатором письменного предупреждения о необходимости исполнения договорного обязательства.

Досрочное расторжение договора по требованию арендатора может быть осуществлено судом в следующих случаях:

* арендодатель не предоставляет имущество в пользование арендатору или создает препятствия для использования имущества в соответствии с условиями договора или назначением имущества;
* переданное арендатору имущество имеет недостатки, которые препятствуют пользованию им, и 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;
* арендодатель не выполняет являющийся его обязанностью капитальный ремонт имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре — в разумные сроки;
* имущество из-за обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования (ст. 620 ГК РФ).

Если срок действия договора аренды имущества истек, а арендатор продолжает им пользоваться, при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

Когда договор аренды прекращается, арендатор должен вернуть имущество арендодателю в таком же состоянии, в котором он его получил, при этом учитывается нормального износ или в состоянии, определенном договором. Если арендатор не вернул арендованное имущество или вернул его несвоевременно, арендодатель может потребовать внесения арендной платы за все время просрочки.

Арендатор, должным образом исполняющий данные им обязанности, по истечении срока договора обладает при прочих аналогичных условиях преимущество перед иными лицами на заключение договора аренды на новый срок[[4]](#footnote-4). Арендатор должен в письменном виде известить арендодателя о желании заключить подобный договор в срок, указанный в договоре аренды, а если в договоре такой срок не указан — то в разумный срок до окончания действия договора.

В соответствии с информационным письмом Президиума ВАС РФ от 11 января 2002 г. «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» при применении ст. 621 ГК РФ при заключении договора аренды на новый срок следует учитывать, что:

* договор аренды, заключенный на новый срок(п. 1 ст. 621 ГК РФ), является новым договором аренды;
* при заключении договора аренды на новый срок стороны (арендодатель и арендатор) не связаны условиями ранее существовавшего договора;
* уведомление арендатора до истечения срока действия договора аренды о его прекращении и об отказе арендодателя от возобновления арендных отношений само по себе не лишает арендатора возможности воспользоваться преимущественным правом на заключение договора аренды на новый срок;
* преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок принадлежит только арендатору по договору;
* преимущественное право арендатора на заключение договора аренды на новый срок может быть реализовано им только если арендодатель передал спорного имущества третьему лицу в аренду.

В договоре аренды указываются условия улучшения арендованного имущества. В ст. 623 ГК РФ указывается, что «произведенные арендатором отдельные улучшения арендованного имущества являются его собственностью, если иное не предусмотрено договором аренды».

Неотделимые улучшения арендованного имущества во всех случаях являются собственностью арендодателя. Арендатор имеет право требовать возмещения стоимости этих улучшений только тогда, когда они произведены за счет его собственных средств и с согласия арендодателя, если иное не предусмотрено договором аренды.

Вместе с тем, не подлежит возмещению стоимость неотделимых улучшений арендованного имущества, выполненных арендатором без согласия арендодателя или же произведенных арендатором с согласия арендодателя, но не за счет собственных средств.

В соответствии с п. 4 ст. 623 ГК РФ улучшения арендованного имущества, как отделимые, так и неотделимые, произведенные за счет амортизационных отчислений от этого имущества, являются собственностью арендодателя.

Договором аренды может предусматриваться возможность выкупа арендованного имущества арендатором по истечении срока аренды или до его истечения при условии внесения арендатором всей обусловленной договором выкупной цены.

Если условие о выкупе арендованного имущества не предусмотрено в договоре аренды, оно может быть установлено дополнительным соглашением сторон, которые при этом вправе договориться о зачете ранее выплаченной арендной платы в выкупную цену. Выкуп арендованного имущества должен быть оформлен договором купли-продажи такого имущества.

Несоблюдение отдельных условий при заключении договора аренды, например, требования о государственной регистрации сделки в соответствии со ст. 165 части первой ГК РФ, влечет за собой его недействительность. Такая сделка считается ничтожной, а расходы, понесенные по таким договорам, не включаются в текущие издержки продукции (работ, услуг).

Если в процессе аренды происходит перемена собственника арендованного имущества независимо от того, ставился ли вопрос о переоформлении договора аренды, прежний собственник утрачивает, а новый приобретает право на получение доходов от сдачи имущества в аренду. При этом следует особо отметить, что изменение собственника арендованного имущества не является основанием для внесения в судебном порядке изменений в условия ранее заключенного договора аренды, за исключением изменения в договоре сведений об арендодателе.

## Недвижимостный аспект арендных отношений

Экономическая ситуация, в которой учреждения не в состоянии содержать свою инфраструктуру, заставляет их сдавать в аренду помещения коммерческим структурам, деятельность которых не соответствует профилю и целям учебной деятельности.

При сдаче в аренду помещений возникает ряд вопросов, касающихся правового обеспечения арендных отношений, на которые постарался ответить автор данной статьи[[5]](#footnote-5).

В соответствии с Постановлением ВС РФ от 27.12.91 г. № 3020-1 имущество, закрепленное на праве оперативного управления за образовательным учреждением, относится к объектам федеральной собственности и его правовое положение должно регулироваться ст.296,п.1, и ст.298, п.1 ГК РФ. Согласно норме ст. 296, п.1, ГК РФ право оперативного управления имуществом включает в себя права владения, пользования и распоряжения имуществом. Указанные в cт.296, п.1, ГК РФ возможности, которыми располагает обладатель права оперативного управления, ограничены. Так нормой ст.298,п.1, ГК РФ учреждение вообще лишается права распоряжения имуществом, закрепленным за ним. Однако согласно ст.2, п.3 ГК РФ предусматривается, что к имущественным отношениям, основанным на административном или ином властном подчинении одной стороны другой, гражданское законодательство не применяется, если иное не предусмотрено иными законодательными актами. Отношения между государством и образовательным учреждением основаны на властном подчинении, в связи с чем к имущественным отношениям в области образовательной деятельности должен применяться Закон РФ от 10.07.92 г. № 3266-1 "Об образовании" в редакции ФЗ РФ № 12-ФЗ от 13.01.96 г.

Кроме того согласно ст. 120, п.3, ГК РФ особенности правового положения отдельных видов государственных учреждений определяются иными законодательными актами. Из этого следует, что особенности правового положения государственных высших учебных заведений предусмотрены Законом РФ от 10.07.92 г. № 3266-1 "Об образовании" в редакции ФЗ РФ №12-ФЗ от 13.01.96 г. и Законом РФ от 22.08.96 № 125-ФЗ "О высшем и послевузовском профессиональном образовании", положения которых и должны применяться к деятельности образовательного учреждения.

Постановлением Верховного Совета РФ от 10.07.92 г. № 3267-1 предусмотрено, что с момента введения в действие Закона РФ "Об образовании", который согласно ст.3 названного закона является федеральным, действующие нормативные акты применяются лишь в части, не противоречащей Закону РФ "Об образовании".

В соответствии со ст.43, п.5, ФЗ "Об образовании" образовательное учреждение вправе с согласия собственника может использовать закрепленные за ним финансовые средства и иные объекты собственности в осуществляемой им деятельности, связанной с получением дохода. Согласно нормам ст.125, ГК РФ, в случаях и в порядке, предусмотренных федеральными законами, от имени собственника имущества могут выступать государственные органы. Как следует из ст. 27, п.6, ФЗ "О высшем и послевузовском профессиональном образовании", полномочия собственника по распоряжению государственным имуществом системы высшего и послевузовского профессионального образования закрепляются за федеральным (центральным) органом управления высшим профессиональным образованием (Минобразования РФ). Согласие собственника в части осуществления приносящей доход деятельности, в том числе сдачи в аренду имущества, выражается в утверждении Устава высшего образовательного учреждения[[6]](#footnote-6).

Правовыми нормами ст. 39, п.11, ФЗ "Об образовании" и ст.27, п.4, ФЗ "О высшем и послевузовском профессиональном образовании" регламентируется право образовательного учреждения выступать в качестве арендодателя имущества, закрепленного за ним на праве оперативного управления. Сдача в аренду образовательным учреждением закрепленных за ним объектов собственности осуществляется без права выкупа с согласия Ученого совета образовательного учреждения по ценам, которые не могут быть ниже цен, сложившихся в данном регионе.

Согласие Ученого совета образовательного учреждения в части осуществления приносящей доход деятельности, в том числе сдачи в аренду имущества академии, выражается в ежегодно утверждаемом списке арендаторов.

Постановлением Правительства РФ от 30.06.98 г. № 685 регламентируется порядок заключения договоров аренды объектов недвижимого имущества, находящегося в федеральной собственности, кроме случаев, когда федеральными законами или иными нормативными актами установлен особый порядок распоряжения объектами недвижимого имущества.

В соответствии со ст. 26, п.1, ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" право аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации в учреждении юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Согласно Постановлению Правительства РФ от 01.11.97 г. № 1378 до создания в субъектах РФ учреждений юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, его полномочия по соблюдению правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним были возложены на органы Мингосимущества РФ.

В соответствии с Указом Президента РФ от 11.12.97 г. № 1278 "О мерах по оздоровлению государственных финансов", Распоряжением Правительства РФ от 29.12.97 г. № 1839-р и письмом Минобразования РФ от 27.02.98 г. № 01-50-95/32-05 ежегодно проводится инвентаризация зданий и помещений, закрепленных и используемых высшими образовательными учреждениями, в том числе сдаваемых в аренду. Данные, полученные в процессе инвентаризации объектов федеральной собственности, в том числе сдаваемых в аренду, направляются в Мингосимущество РФ и Минобразования РФ для последующей регистрации и проверки использования вышеупомянутых объектов федеральной собственности. В соответствии с приказом Минобразования РФ от 27.02.98 г. № 545 введена ежеквартальная отчетность образовательных учреждений об использовании служебных зданий и помещений, закрепленных за образовательным учреждением на праве оперативного управления, а также о поступлении и использовании средств, направляемых на содержание, ремонт и коммунальное обслуживание соответствующих зданий и помещений.

Суммы, полученные от сдачи в аренду имущества, полностью направляются на возмещение затрат по обеспечению образовательного процесса, его развитие и совершенствование. В частности, данные суммы могут быть израсходованы на проведение ремонтно-строительных работ, оплату коммунальных платежей, приобретение оборудования и расходных материалов для учебного процесса.

На сегодняшний день все поступления от сдачи в аренду имущества учреждения образования реинвестируются на поддержание образовательной деятельности. Анализ использования доходов от данной деятельности показывает, что в нынешних условиях отсутствия бюджетного финансирования на "прочие расходы", заработанные средства в основном направляются на восстановление материально-технической базы высшей школы.

На сегодняшний день в вопросах арендных отношений существуют проблемы, решение которых не может быть найдено на уровне одного взятого учебного заведения[[7]](#footnote-7). Так, например, статьей 30 ФЗ РФ от 22.02.99 г. № 36-ФЗ "О федеральном бюджете". регламентируются направления расходования средств, полученных от сдачи в аренду имущества образовательных учреждений. Указанная норма ФЗ РФ от 22.02.99 г. №36-ФЗ противоречит ст.28, п.4 ФЗ РФ "О высшем и послевузовском профессиональном образовании" и ст. 42, п.5 ФЗ РФ "Об образовании" устанавливающих самостоятельность в определении направлений и порядке использования средств, полученных учебным заведением за счет бюджета и иных источников, не запрещенных законодательством РФ, в том числе средств, направленных на оплату труда и материальное стимулирование работников.

Налоговые льготы для учебных заведений в настоящее время существуют только в части их бюджетной деятельности, а внебюджетная приравнивается к предпринимательской с вытекающими последствиями. Однако, признаками, позволяющими характеризовать деятельность учебного заведения как непредпринимательскую, являются:

* наличие данного вида деятельности в Уставе;
* реализация только собственных работ и услуг;
* реинвестирование дохода от этой деятельности на нужды образовательного процесса.

Таким образом, в условиях резкого дефицита бюджетного финансирования когда, учебным заведениям приходится самостоятельно содержать свою инфраструктуру, вузы вынуждены сами зарабатывать средства, идущие на обеспечение учебного процесса, при этом по своим результатам это непредпринимательская деятельность, и неправильное толкование нормативных актов приводит к тому, что вузы лишаются самостоятельности в выборе направлений и порядка расходования внебюджетных средств.

## Субъекты арендных отношений

Правовой механизм реализации арендных отношений в сфере недвижимости города Москвы

## Понятие правового механизма арендных отношений

Проблема правового регулирования договора аренды публичного имущества в современном российском законодательстве связана с осуществляемыми в нашей стране экономическими преобразованиями. Переход России к рыночной форме хозяйствования неизбежно приводит к расширению сферы гражданско-правового регулирования имущественных отношений, складывающихся в различных сферах деятельности. На сегодняшний день каждое публично-правовое образование: Российская Федерация в целом, субъекты РФ, муниципальные образования - является собственником своего имущества и в этом качестве вправе самостоятельно решать, каким образом будет использовано находящееся в его собственности имущество. При этом спектр объектов государственной и муниципальной (публичной) собственности, несмотря на осуществляемую приватизацию, продолжает оставаться достаточно широким и многообразным и, следовательно, предполагающим самые разнообразные формы и методы его использования.

Арендные отношения - наиболее древние известные человечеству частноправовые отношения. Универсальный механизм договора аренды в одинаковой мере оказывается не просто приемлемой, но и объективно необходимой формой эффективного использования имущества при любом общественном устройстве, особенно в условиях рыночной экономики. Договор аренды позволяет достичь баланса между интересами арендодателя - государства и арендатора - частного собственника. Сохраняя целевое использование публичного имущества и извлекая из него прибыль, арендодатель сохраняет данный объект в своей собственности. В то же время широкие права арендатора предоставляют ему большие возможности использования этого объекта в имущественном обороте. В этой связи вопрос арендной платы является одним из важных вопросов договора аренды публичного имущества, от решения которого во многом зависит эффективность использования публичного имущества.

Пристальное внимание к данной проблеме отчасти объясняется тем, что арендная плата за эксплуатацию недвижимости, значительные объемы которой сосредоточены в собственности государства, способна стать источником существенных поступлений в бюджет. Всякое произвольное увеличение или уменьшение величины арендной платы ущемляет интересы арендатора-предпринимателя либо наносит ущерб арендодателю-государству. Просчеты ведут к негативным последствиям: к необоснованно большим доходам одних или огромным убыткам других.

Однако как в методологическом плане, так и в части практической реализации задача оптимизации системы арендных платежей представляется весьма непростой. С одной стороны, в условиях дефицита бюджета необходимо максимально адаптировать арендную политику к фактическому состоянию рынка недвижимости, прежде всего, в части ценообразования (размеров арендной платы). С другой стороны, государственные задачи поддержки малого предпринимательства и социально-значимых программ обусловливают определенные ограничения при разработке рыночно ориентированных ставок арендной платы.

Следует заметить, что гражданское законодательство (ст. 614 ГК РФ), предусматривая положения по арендной плате, устанавливает лишь обязанность арендатора своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату). Порядок, условия и сроки внесения арендной платы должны определяться договором аренды. В случае, когда договором они не определены, считается, что установлены порядок, условия и сроки, обычно применяемые при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах.

Исходя из определения договора аренды в современном гражданском законодательстве (предоставление арендатору за плату имущества во временное владение и пользование), следует вывод, что условие об арендной плате относится к существенным условиям всякого договора аренды. Однако договор аренды, в котором отсутствует указание на размер подлежащей взиманию с арендатора арендной платы, в отличие от общего правила, касающегося существенных условий договора (ст. 432 ГК РФ), не может быть признан незаключенным. Это стало возможным благодаря специальному правилу, установленному ГК РФ на случай, когда договором аренды не определены порядок, условия и сроки внесения арендной платы. Согласно этому правилу в подобных случаях будет считаться, что стороны ввели в договор порядок, условия и сроки внесения арендной платы, обычно применяемые при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах.

Современный ГК, в отличие от Основ законодательства об аренде, отличавшихся примитивным подходом к определению размера арендной платы: амортизационные отчисления от стоимости арендованного имущества плюс часть прибыли, которая может быть получена от общественно необходимого использования взятого в аренду имущества, на уровне не ниже банковского процента, - включает целый ряд вариантов указания в договоре арендной платы. При этом значительно расширяется сфера волеизъявления сторон. Таким образом, приходим к выводу о том, что современное гражданское законодательство предусматривает лишь некоторые положения по арендной плате, в большей степени предоставляя возможность участникам договора аренды решать данный вопрос.

Думается, в условиях свободного рыночного оборота, участниками которого являются равноправные партнеры, это оправдано и необходимо.

Действительно, избрав такую форму использования имущества, как договор аренды, собственник вправе самостоятельно оценить сдаваемое в аренду имущество и соответственно определить необходимый ему размер арендной платы[[8]](#footnote-8). В свою очередь, противоположная сторона - арендатор, заключая договор аренды, руководствуется собственными интересами, самостоятельно определяя приемлемость предполагаемой арендной платы. В итоге достигается обоюдное соглашение, выгодное обоим контрагентам.

Иная ситуация складывается по поводу аренды публичного имущества. Договор аренды публичного имущества, как отмечалось ранее, отличается особенностями, выражающимися как в субъектном составе договора, так и в его объекте. Особый правовой режим объектов договора аренды публичного имущества во многом обусловлен их высокой стоимостью, экономической значимостью, а также стремлением обеспечить публичный интерес. Значение объектов договора аренды публичного имущества для арендодателя (государства) прямо пропорционально степени участия этих объектов в гражданском, хозяйственном обороте. Тем самым объект договора выступает как способ извлечения государственных доходов. При этом для государства очень важен именно договор аренды, т.к. он позволяет не только сохранить соответствующее имущество в собственности, но и, при целевом его использовании, является постоянным источником дохода. В то же время аренда - это воспроизводство и возврат государству капитала собственности (через определенное время). Одновременно арендатор, используя имущество, выплачивая арендную плату, также имеет постоянный источник дохода (плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью). Таким образом, находясь в аренде (т.е. в обороте), объект договора аренды способствует, при сохранении прежнего, появлению нового собственника.

Предоставляется, что государству - арендодателю гораздо выгоднее передавать имущество в аренду, нежели, к примеру, продавать его. В этой связи вопрос о цене объекта аренды, на наш взгляд, один из самых важных. В то же время очевидно, что в вопросе определения арендной платы государство оказывается в двояком положении: с одной стороны, оно выступает равноправным субъектом договора аренды публичного имущества и в этом качестве правомочно решать вопросы арендной платы с противоположным контрагентом, а с другой - государство представляет публичную собственность и уже в этой роли обязано обеспечить эффективное ее использование, обеспечивая тем самым публичный интерес.

При рассмотрении вопроса регулирования договора аренды публичного имущества в правовом контексте выявляется специфика договора, обусловленная как его объектами, так и субъектами. И если в отношении объектов договора закон вносит определенную ясность (имеется возможность их определить), то в вопросе субъекта существует множество проблем. В свою очередь, данная специфика позволяет говорить об особенностях в регулировании вопроса арендной платы.

Речь в данном случае идет об отсутствии единого субъекта, представляющего государство в договоре аренды публичного имущества. Так, участвовать в договоре аренды публичного имущества в качестве арендодателя государство может как посредством государственных предприятий и учреждений, так и через систему своих органов, наделяемых общей или специальной компетенцией. В соответствии с гражданским законодательством органы государственной власти, выступающие от имени государства в имущественном обороте, действуют от его имени в рамках компетенции, установленной актами, определяющими статус этих органов (ст. 125 ГК РФ). Тем самым органы государственной власти самостоятельно определяют «сами для себя» свою компетенцию, необходимую для выступления в обороте. Кроме того, специфика правового положения государства в российском гражданском праве проявляется и в том, что государство, будучи организацией, не признается, тем не менее, юридическим лицом (классификация субъектов гражданского права, как известно, выделяет государство как особое лицо).

Несовершенство указанных форм позволяет говорить об отсутствии единого равноправного участника договора аренды публичного имущества. Так, к примеру, сдача в аренду недвижимого имущества, являющегося федеральной собственностью и находящегося за рубежом, закрепленного на балансе государственных предприятий и учреждений, за исключением отдельно стоящих зданий, сооружений, неиспользуемых земельных участков на срок свыше 1 года, осуществлялось только по согласованию с Государственным комитетом РФ по управлению государственным имуществом (ныне Федеральное Агентство по управлению федеральным имуществом), а на срок свыше 5 лет - по решению Правительства РФ[[9]](#footnote-9). Кроме того, в целях эффективного использования федерального недвижимого имущества, расположенного за рубежом, действует Предприятие по управлению собственностью за рубежом Управления делами Президента РФ (ФГУП «Госзагрансобственность»). Одной из уставных задач данного предприятия является предоставление в аренду, в том числе в пользование, объектов федеральной собственности за рубежом жилищно-коммунального и социально-культурного назначения[[10]](#footnote-10).

Интерес вызывает и анализ некоторых статей Положения о Федеральном Агентстве по управлению федеральным имуществом (утверждено Постановлением Правительства РФ от 27. 11.04 № 691). Так, ст. 5.31 предусматривает полномочия Федерального Агентства по управлению федеральным имуществом по заключению договоров аренды земельных участков по результатам торгов. Далее, ст. 5.28 предусматривает, что Федеральное Агентство принимает также меры для обеспечения поступления в федеральный бюджет наряду с дивидендами по находящимся в федеральной собственности акциям акционерных обществ, средств от приватизации, также и доходов от использования иного федерального имущества. Можно предположить, что под доходами от использования иного федерального имущества понимаются и доходы от сдачи федерального имущества в аренду[[11]](#footnote-11).

В этой связи возникают вопросы:

1. кто в данном случае, выступая от имени арендодателя, правомочен обсуждать вопрос арендной платы в договоре;
2. кому должна перечисляться в таком случае арендная плата?

Прежде всего, хотелось бы отметить, что оба эти вопроса взаимосвязаны. Так, отсутствие единого субъекта, представляющего арендодателя, позволяет манипулировать с вопросом о порядке учета арендной платы. Гражданское законодательство в решении данного вопроса полностью полагается на волю сторон договора аренды публичного имущества. В свою очередь, отсутствие единого порядка в законодательстве позволяет по-разному регулировать данные отношения.

Так, к примеру, ранее действовавшее письмо Министерства финансов РФ и Государственной налоговой службы РФ[[12]](#footnote-12) устанавливало порядок уплаты арендной платы при сдаче в аренду объектов недвижимости и других основных средств комитетам по управлению имуществом на основании заключенных ими договоров аренды с арендаторами в соответствии с Указом Президента РФ от 14.10.92 № 1230 «О регулировании арендных отношений и приватизации имущества государственных и муниципальных предприятий, сданных в аренду».

Установленный указанным письмом порядок предусматривал ежемесячное перечисление арендной платы в соответствующий бюджет, в отличие от практики зачисления такой платы на расчетные счета комитетов по управлению имуществом с последующим перечислением ее в соответствующий бюджет.

Более того, арендная плата поступает на счет балансодержателя в случае, когда на имущество находится на балансе у балансодержателя и последний несет определенные расходы по содержанию этого имущества. В частности, движимое имущество, которое предприятие, организация и учреждение имеет право сдавать в аренду. В этом случае при сдаче имущества в субаренду получаемая арендная плата должна включаться у балансодержателя в состав нереализованных доходов и распределяться в установленном порядке в составе валовой прибыли.

В свою очередь, Федеральный закон «О железнодорожном транспорте» от 25.08.95 № 153 устанавливает особый порядок распоряжения имуществом предприятий железнодорожного транспорта, перечисления и использования средств, полученных от операций с этим имуществом, согласно которому средства, полученные от сдачи в аренду недвижимого имущества, подвижного состава и контейнеров, находящихся в федеральной собственности, зачисляются в общую сумму доходов предприятий железнодорожного транспорта и могут направляться только на приобретение подвижного состава и контейнеров, развитие производительных мощностей и строительство объектов социальной сферы указанных предприятий, на балансе которых находится это имущество.

В то же время Федеральный закон «О науке и государственной научно-технической политике» от 12.07.96 в ст. 6 предусматривает порядок, согласно которому доходы от сдачи в аренду имущества, находящегося в федеральной собственности, в полном объеме учитываются в доходах федерального бюджета и используются указанными организациями в качестве источника дополнительного бюджетного финансирования содержания и развития их материально-технической базы.

Постановление Правительства Москвы от 19.06.07 № 486-ПП «О порядке учета доходов от сдачи в аренду государственного имущества, переданного в оперативное управление бюджетным учреждениям г. Москвы» устанавливает свой порядок учета доходов бюджета г. Москвы, получаемых от сдачи в аренду государственного имущества, переданного в оперативное управление бюджетным учреждениям г. Москвы, согласно которому, в частности:

* платежи арендаторов в полном объеме зачисляются в состав доходов бюджета г. Москвы и учитываются в качестве доходов от использования имущества в соответствии с бюджетной классификацией;
* арендодателями обеспечивается контроль над перечислением арендаторами государственного имущества арендной платы в бюджет г. Москвы…[[13]](#footnote-13)

Таким образом, можно заключить, что в современном российском законодательстве отсутствует единый механизм поступления, учета и расходования средств, поступающих от аренды публичной собственности. Однако и существующие различные порядки предусматриваются вне зависимости от какого-либо определенного, общепринятого критерия, способного как обеспечить максимально эффективное использование публичного имущества, так и исключить возможные злоупотребления.

В этой связи актуальным является и вопрос о фигуре балансодержателя. Не являясь, согласно нормам гражданского законодательства, субъектом договора аренды публичного имущества, балансодержатель, тем не менее, присутствует в договоре на стороне арендодателя, приобретая право участвовать в решении вопроса арендной платы. Так, только после принятия постановления Правительства РФ от 30.07.98 № 685 «О мерах по обеспечению поступления в федеральный бюджет доходов от использования федерального имущества»[[14]](#footnote-14) был установлен новый порядок внесения арендных платежей за пользование федеральным недвижимым имуществом, согласно которому арендная плата должна была перечисляться не балансодержателю, а на лицевой счет соответствующего территориального органа Минимущества (ныне Федеральное Агентство по управлению федеральным имуществом), т.е. полноценному субъекту договора аренды публичного имущества. Установление такого порядка должно было способствовать исключению злоупотреблений со стороны балансодержателей по расходованию государственных денежных средств. Как было отмечено выше, одной из задач Федерального Агентства по управлению федеральным имуществом на сегодняшний день является принятие мер, обеспечивающих поступление в федеральный бюджет наряду с другими доходов от использования федерального имущества. Думается, в данном случае речь может идти и о доходах от сдачи федерального имущества в аренду.

Однако и в этих условиях, на наш взгляд, сохраняются условия для возможных злоупотреблений. Можно сказать, что такая проблема существовала всегда. Д.И. Мейер, в частности, отмечал, что государственные органы, заключившие договоры от имени казны, «не только не имеют интереса охранять ее выгоды, но даже из личных корыстных побуждений могут действовать прямо к ее ущербу»[[15]](#footnote-15). М.И. Брагинский, анализируя, как данная проблема решалась в дореволюционной России, вспомнил о Положении, о казенных подрядах и поставках, где, в частности, говорится: «Договоры, с казной заключаемые, должны быть хранимы столь твердо, паки они были за собственноручным подписанием императорского величества. Если бы даже по обстоятельствам польза обеих действующих сторон требовала… оставить действие договора, а также обе стороны были на то согласны, то они не могут иметь места без разрешения высшего начальства»[[16]](#footnote-16).

Представляется, что существующая свобода в решении вопроса арендной платы в договоре аренды публичного имущества должна быть ограничена. Речь, однако, идет об ограничениях, вводимых исключительно в гражданском законодательстве. Данные, частноправовые нормы, хотя и находятся под воздействием публично-правовых начал, призваны не формировать, а обеспечить публичные интересы. Более того, наличие данных норм в ГК РФ раз и навсегда позволит решить так называемую проблему законотворчества субъектов. Отношения по аренде публичного имущества в субъектах РФ регулируются, как правило, законом об управлении государственным имуществом. К сожалению, на сегодняшний день нет должного научного объяснения всех процессов формирования законодательства в субъектах РФ, каждый регион вершит свое законодательство и старается поменьше информировать федеральный центр и своих соседей о своем положении. Это объясняется как желанием субъектов РФ скрыть свои недоработки от «посторонних глаз», так и боязнью того, что центр, узнав о фактах противоречия регионального законодательства федеральному, постарается принять меры по отмене коллизионных актов регионального уровня. В результате этого федеральные органы государственной власти недостаточно проинформированы о состоянии законодательства субъектов РФ. Последние, в свою очередь, живут и претворяют в жизнь собственное законодательство, зачастую противоречивое.

Так, Закон о порядке управления объектами права собственности Алтайского края предусматривает положение о том, что данные о задолженности по арендной плате, подлежащей перечислению в краевой бюджет, передаются комитетом по управлению имуществом края в Государственную налоговую инспекцию по Алтайскому краю для взыскания недоимок и применению санкций к арендаторам, своевременно не перечислившим арендную плату или перечислившим ее в неполном размере[[17]](#footnote-17). Представляется, что гражданско-правовая природа арендной платы не должна вызывать сомнений. В данном случае налицо вмешательство публичных начал в частноправовую сферу. Арендные отношения - это сфера регулирования гражданского, а не налогового законодательства, несмотря на то, что одним из субъектов договора, в данном случае арендодателем, выступает публично-правовое образование.

Думается, именно гражданское законодательство должно регулировать все вопросы, связанные с определением порядка, условий и сроков внесения арендных платежей по договорам аренды публичного имущества. В этой связи целесообразно считать незаключенным договор аренды публичного имущества, в котором не определены порядок, условия и сроки внесения арендной платы. Тем самым следует исключить действие правила, установленного ГК РФ, согласно которому в подобных ситуациях будет считаться, что стороны ввели в договор порядок, условия и сроки внесения арендной платы, обычно применяемые при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах.

Договор аренды с участием публичной собственности преследует, как правило, публичные интересы. В связи с этим именно законом и должен предусматриваться юридический механизм, обеспечивающий контроль над соблюдением этих публичных интересов. В частности, свобода усмотрения государственного чиновника по определению условий договора должна быть сведена к минимуму. В то же время договор аренды является частью имущественного оборота, участники которого стремятся к установлению длительных и стабильных отношений. Обеспечить их соответствующими гарантиями - задача современного законодательства.

Представляется, что в данном случае необходимо, чтобы гражданское законодательство содержало императивные нормы, регулирующие условия о цене в договоре аренды публичного имущества, а именно нормы следующего характера:

1. определяющие порядок учета и расходования арендной платы;
2. предусматривающие единую методику определения размера арендной платы в отношении однородных объектов публичной собственности;
3. регулирующие порядок установления стартовых цен арендных объектов, включая пересмотр и индексацию ставок, а также установление уровня цен при возможности выкупа арендованной недвижимости.

Наличие указанных норм позволит:

* добиться цели заключения договора аренды публичного имущества, т.е. эффективного использования объектов публичной собственности;
* избежать злоупотреблений со стороны как арендодателя, так и арендатора;
* обеспечить условия для цивилизованного имущественного оборота.

##

##  Договор как основное средство на рынке арендных отношений

Под договором аренды (имущественного найма) понимается такой договор, по которому одна сторона - арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить другой стороне - арендатору (нанимателю) определенное имущество за плату во временное владение и пользование или только во временное пользование[[18]](#footnote-18).

Договор аренды является консенсульным, двусторонним, возмездным договором.

В ГК РФ договору аренды посвящена гл. 34, из содержания которой явствует, что договор аренды представляет собой самостоятельный вид договорных обязательств, направленных на передачу индивидуально-определенных вещей в пользование[[19]](#footnote-19). Договору аренды свойственны следующие характерные черты, которые и позволяют рассматривать его в качестве самостоятельного типа гражданско-правовых договоров:

* направленность договора на передачу имущества во владение и пользование без перехода права собственности;
* выделение отдельных видов договора аренды в современном российском законодательстве произведено не на основе единого классификационного признака, а в зависимости от вида сдаваемого в аренду имущества.

К числу существенных условий договора аренды, недостижение сторонами соглашения по которым влечет признание договора незаключенным, относятся:

* предмет договора;
* срок.

Согласно общим положениям об аренде, в случае когда не определены размер, порядок, условия и сроки внесения арендной платы, стороны должны руководствоваться условиями арендной платы, обычно применяемыми при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах (ст. 614 ГК РФ). Только для договоров аренды здания (сооружения) условие о размере арендной платы признается условием, невключение которого в договор влечет за собой признание такого договора незаключенным (ст. 654 ГК РФ);

- цена - сумма арендной платы[[20]](#footnote-20).

Предметом договора аренды всегда выступает индивидуально-определенная, непотребляемая вещь. В аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи). В договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным (ст. 607 ГК РФ).

Так, между МУП "Городской центр градостроительства и землеустройства" и АО был заключен договор аренды доли земельного участка (без выдела в натуре) сроком на 49 лет. Орган, осуществляющий государственную регистрацию, отказал в регистрации договора аренды доли земельного участка, указав на отсутствие в договоре данных, позволяющих определенно установить имущество, подлежащее передаче в качестве объекта аренды. Отказ в государственной регистрации был обжалован в арбитражный суд. Арбитражный суд Тульской области отказал истцам в удовлетворении иска к регистрирующему органу. При этом суд исходил из того, что в силу п. 3 ст. 607 ГК РФ в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче в качестве объекта аренды, поскольку объект аренды не выделен в натуре, а план земельного участка сторонами не согласован. Суд счел, что сторонами не определен объект аренды[[21]](#footnote-21).

ГК РФ установлено, что договор аренды заключается на срок, определенный договором. В случае если срок в договоре не указан, то договор аренды считается заключенным на неопределенный срок. Правовые последствия заключения договора аренды без указания срока его действия сводятся к тому, что каждая из сторон получает право отказаться от договора в одностороннем порядке с соблюдением условия о предварительном предупреждении контрагента. В случае аренды движимого имущества предупреждение должно быть сделано за один месяц до предполагаемой даты прекращения договора, а при аренде недвижимого имущества - за 3 месяца (п. 1, 2 ст. 610 ГК РФ). Законом могут быть предусмотрены предельные сроки отдельных видов договора аренды или аренды отдельных видов имущества; в таком случае независимо от срока, указанного в договоре, договор аренды считается прекращенным по истечении предельного срока (п. 3 ст. 610 ГК РФ).

Так, в соответствии с п. 7 ст. 22 ЗК РФ земельный участок может быть передан в аренду для государственных или муниципальных нужд либо для проведения изыскательских работ на срок не более чем один год. Согласно п. 10 той же статьи в случае наследования земельных участков лицами, не достигшими совершеннолетия, их законные представители могут передать эти земельные участки в аренду на срок до достижения наследниками совершеннолетия. В соответствии со ст. 9 ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" от 24 июля 2002 г. N 101-ФЗ (ред. от 18.07.2005)[[22]](#footnote-22) договор аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения может быть заключен на срок, не превышающий 49 лет. Согласно ст. 31 ЛК РФ участки лесного фонда могут сдаваться в аренду на срок от одного года до 99 лет[[23]](#footnote-23).

Действующее законодательство предусматривает преимущественное право арендатора, надлежащим образом исполнявшего свои обязанности по договору, по истечении срока договора на заключение договора на новый срок (ст. 621 ГК РФ).

Субъектами договора аренды недвижимого имущества являются арендодатель (наймодатель) и арендатор (наниматель).

Арендодателем по договору аренды недвижимого имущества, как, впрочем, и любого иного, выступает его собственник либо иное лицо, управомоченное законом или собственником сдавать имущество в аренду (ст. 608 ГК РФ). В силу закона правом передавать недвижимое имущество в аренду обладают субъекты права хозяйственного ведения - унитарные государственные и муниципальные учреждения, однако только при условии наличия согласия собственника в лице его уполномоченного органа (ст. 295 ГК РФ). Казенные предприятия как субъекты права оперативного управления могут выступать арендодателями недвижимого имущества только с согласия собственника. Учреждение ни при каких условиях не вправе сдавать в аренду недвижимое имущество, закрепленное за ним собственником или приобретенное за счет средств, выделенных по смете. Недвижимое имущество, приобретенное на средства, полученные от приносящей доход разрешенной учредительными документами деятельности, учреждение вправе передавать по договору аренды самостоятельно.

Специальными законами для образовательных учреждений, в том числе высшего и послевузовского профессионального образования, но только федеральных, сделано исключение: им законом предоставлено право выступать в качестве не только арендатора, но и арендодателя[[24]](#footnote-24). В соответствии со ст. 31 ЛК РФ правом самостоятельно сдавать в аренду участки лесного фонда наделены лесхозы Федерального агентства лесного хозяйства[[25]](#footnote-25).

Арендодателями недвижимого имущества, находящегося в федеральной собственности и не закрепленного за унитарными государственными предприятиями и учреждениями, выступают Федеральное агентство по управлению федеральным имуществом и его территориальные органы[[26]](#footnote-26). Арендодателями недвижимого имущества, находящегося в собственности субъектов Федерации и муниципальных образований и не закрепленного за унитарными государственными и муниципальными предприятиями и учреждениями, выступают уполномоченные органы государственной власти субъекта Федерации или местного самоуправления. Перед регистрацией аренды должна быть в обязательном порядке осуществлена регистрация права собственности соответствующего публичного собственника. Из правила об обязательной первичной регистрации есть исключение, установленное ФЗ от 25 октября 2001 г. N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса РФ" (в ред. от 08.12.2003): до разграничения государственной собственности на землю регистрация права государственной собственности для распоряжения землями, находящимися в государственной собственности, не требуется.

Арендатором может выступать всякий дееспособный гражданин либо организация.

Особое внимание необходимо обратить на то, что применительно к недвижимости схема правового регулирования арендных отношений строится иначе, чем регулирование договора купли-продажи. В последнем случае ГК РФ установлены специальные правила купли-продажи любых объектов недвижимого имущества (§ 7 гл. 30, ст. 549 - 558 ГК РФ). В гл. 34 ГК РФ, посвященной договору аренды, специальные правила, касающиеся договора аренды любого недвижимого имущества, помещены в § 1 гл. 34, регламентирующем общие положения об аренде (п. 2 ст. 607, п. 2 ст. 609, п. 2 ст. 617)[[27]](#footnote-27).

В самостоятельный вид договора аренды выделена аренда зданий и сооружений (§ 4 гл. 34 ГК РФ). По договору аренды здания или сооружения арендодатель обязуется передать арендатору за плату во временное владение и пользование или во временное пользование здание или сооружение (п. 1 ст. 650 ГК РФ). Следовательно, в первую очередь к договорам аренды зданий и сооружений применяются специальные нормы указанного параграфа, а правила, касающиеся аренды любого недвижимого имущества, применяются в качестве общих положений об аренде, но только в том случае, если нормами § 4 гл. 34 ГК РФ не установлено иное. К особенностям правового регулирования аренды зданий и сооружений следует отнести и регламентацию прав арендатора на земельный участок, на котором расположено арендуемое здание или сооружение.

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 (ст. 652 ГК РФ). Заметим, что по общему правилу аренда здания или сооружения, находящегося на земельном участке, не принадлежащем арендодателю на праве собственности, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором с собственником земельного участка (п. 3 ст. 652 ГК РФ).

Устойчивость отношений по аренде зданий и сооружений обеспечивается также правилом, закрепленным в норме ст. 653 ГК РФ, согласно которому в случаях, когда земельный участок, на котором находится арендованное здание или сооружение, продается другому лицу, за арендатором этого здания или сооружения сохраняется право пользования частью земельного участка, которая занята зданием или сооружением и необходима для его использования, на условиях, действовавших до продажи земельного участка.

Передача здания или сооружения арендодателем и принятие его арендатором осуществляются по передаточному акту или иному документу о передаче, подписываемому сторонами, тогда как передача в аренду иного недвижимого имущества передаточным актом не оформляется.

Отношения по аренде и субаренде земельных участков урегулированы ст. 22 ЗК РФ; так, следует иметь в виду, что арендатору земельного участка предоставлено право передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдавать арендные права земельного участка в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное. В указанных случаях ответственным по договору аренды земельного участка перед арендодателем становится новый арендатор земельного участка, за исключением передачи арендных прав в залог. При этом заключения нового договора аренды земельного участка не требуется. Кроме того, за арендатором земельного участка закреплено право передать арендованный земельный участок в субаренду в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное.

Предусматривая обязательность условия о размере арендной платы только для договора аренды здания (сооружения), закон тем не менее не включает каких-либо специальных правил относительно формы арендной платы, порядка и сроков внесения арендных платежей.

Стороны договора аренды любого недвижимого имущества могут договориться о таких формах арендной платы, как:

* твердая денежная сумма за весь объект;
* твердая денежная сумма в расчете за 1 кв. м общей площади передаваемого по договору объекта;
* доля доходов арендатора от использования недвижимости, переданной по договору;
* услуги со стороны арендатора, оказываемые арендодателю (например, охрана объектов, принадлежащих арендодателю);
* возложение на арендатора затрат на капитальный ремонт объекта недвижимого имущества, переданного по договору аренды.

Главное, чтобы встречное представление арендатора, получаемое арендодателем в качестве арендной платы, имело денежную оценку.

Государственная регистрация договора аренды. Договор аренды на срок более года, а если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо - независимо от срока, должен быть заключен в письменной форме. Договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом (ст. 609 ГК РФ). Иное установлено законом в отношении договоров аренды таких объектов недвижимости, как здания или сооружения, которые подлежат государственной регистрации в том случае, если они заключены на срок не менее одного года (п. 2 ст. 651 ГК РФ), а в остальных случаях для их вступления в силу достаточно заключения договора в простой письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (ст. 651 ГК РФ). В соответствии со ст. 26 ЗК РФ договоры аренды земельных участков, заключенные на срок не менее одного года, подлежат государственной регистрации. Государственной регистрации подлежат договоры аренды участков лесного фонда независимо от срока договора (ст. 609 ГК РФ, ст. 32 ЛК РФ). Договор аренды предприятия как имущественного комплекса должен быть зарегистрирован независимо от срока аренды (п. 2 ст. 658 ГК РФ). Требование о государственной регистрации в силу п. 2 ст. 615 ГК РФ распространяется на договоры субаренды недвижимого имущества. По общим положениям о договорах государственной регистрации подлежат также соглашение о передаче (уступке) прав и обязанностей по договору аренды или договоры перенайма (ст. 389, 391, 615 ГК РФ)[[28]](#footnote-28), а также соглашения об изменении договора аренды недвижимого имущества.

На стадии принятия ГК РФ еще не были в достаточной степени осмыслены масштабы, которые впоследствии принял гражданский оборот нежилых помещений. Из сопоставления текстов ст. 609 и ст. 651 ГК РФ многими делался достаточно парадоксальный вывод о том, что договор аренды здания, заключенный на срок менее одного года, государственной регистрации не подлежит, а вот аренда помещения в таком здании (конференц-зала, спортивного зала и т.п.) подлежит государственной регистрации независимо от того, на какой срок договор аренды заключается. Определенная ясность в данный вопрос была внесена Высшим Арбитражным Судом РФ, который дал следующие разъяснения: "Статья 1 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" относит жилые и нежилые помещения к недвижимому имуществу, право на которое, а также сделки с которым подлежат обязательной государственной регистрации в случаях и в порядке, установленных законом. Согласно ч. 2 п. 6 ст. 12 ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" помещение (жилое и нежилое) представляет собой "объект, входящий в состав зданий и сооружений". Принимая во внимание то, что нежилое помещение является объектом недвижимости, отличным от здания или сооружения, в котором оно находится, но неразрывно с ним связанным, и то, что в ГК РФ отсутствуют какие-либо специальные нормы о государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений, к таким договорам аренды должны применяться правила п. 2 ст. 651 ГК РФ. В соответствии с п. 2 ст. 651 ГК РФ договор аренды нежилых помещений, заключенный на срок не менее одного года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Договор аренды нежилых помещений, заключенный на срок менее одного года, не подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента, определяемого в договоре"[[29]](#footnote-29).

Необходимо учитывать также положение, содержащееся в п. 2 ст. 13 Закона о государственной регистрации, согласно которому регистрация договора аренды объекта недвижимого имущества возможна только при наличии государственной регистрации ранее возникших прав на данный объект в ЕГРП. Государственная регистрация договоров аренды производится по заявлению любой из сторон договора - арендодателя или арендатора. Государственная регистрация аренды производится посредством регистрации договора аренды (п. 1 ст. 26 Закона о государственной регистрации). Запись о сделке вносится в подразд. III-4, одновременно в специально предназначенную ч. III-1 вносится запись об аренде как обременении (ограничении), поскольку аренда обременяет недвижимость. Номер регистрации сделки, на основании которой возникает ограничение (обременение) права договором аренды, указываемый в графе "Номер регистрации" подразд. III-4, и номер регистрации ограничения (обременения) права аренды, указываемый в графе "Номер регистрации" подразд. III-1, III-2 и т.п., являются одинаковыми. На листе записи об аренде в графу "Описание предмета аренды" заносятся данные об арендуемом объекте недвижимости или его части.

Если объект недвижимости арендуется целиком, то в этой графе пишется: "Весь объект". При аренде участка лесного фонда (леса) в данной графе также указываются виды лесопользования. В графу "Срок" приложения N 3 заносятся даты начала и окончания аренды или дата начала аренды и ее продолжительность. В случае, если срок аренды не определен, вместо продолжительности аренды пишутся слова: "Срок не определен" (п. 43 - 45 Правил ведения ЕГРП).

Предусмотренная п. 73 Правил ведения ЕГРП выдача свидетельства о регистрации аренды осуществляется на основании регистрации договора.

### Государственная регистрация соглашений об изменении договоров аренды и регистрация прекращения аренды

Соглашение об изменении и дополнении к договору аренды является сделкой, направленной на изменение отношений сторон, возникших на основании ранее заключенного договора аренды.

В соответствии с п. 1 ст. 452 ГК РФ соглашение о расторжении или изменении договора аренды заключается в той же форме, что и договор. Однако государственная регистрация не является элементом формы договора, и специального требования об обязательной государственной регистрации соглашений о внесении изменений в подлежащие регистрации договоры российское законодательство не содержит[[30]](#footnote-30). Поскольку вопрос о необходимости государственной регистрации изменений и дополнений к подлежащим регистрации сделкам с недвижимостью законодательно не урегулирован, представляется, что государственной регистрации подлежат только те соглашения, которые изменяют содержание регистрационной записи об аренде как ограничении (обременении): соглашение об изменении срока договора, соглашение об изменении объекта договора аренды. Соглашения, не изменяющие содержание регистрационной записи, например соглашения об изменении размера арендной платы, регистрации не подлежат.

Следует четко уяснить, что имеется в виду под "соглашением о пролонгации договора аренды". Если под пролонгацией понимается увеличение срока действующего договора аренды, то государственная регистрация соглашения об изменении срока необходима. Если же стороны под пролонгацией понимают право арендатора по истечении срока на заключение договора на новый срок в соответствии с п. 1 ст. 621 ГК РФ, то данное соглашение представляет собой новый договор, который подлежит регистрации в зависимости от продолжительности нового срока.

Например, если сторонами заключен договор аренды здания на срок 11 месяцев, то такой договор, как известно, регистрации не подлежит. По истечении срока договора заключается новый краткосрочный договор аренды, не подлежащий регистрации. В результате арендатор суммарно пользуется зданием больше одного года без государственной регистрации договора. В этом нет ничего предосудительного, а тем более незаконного.

Если арендатору не требуется дополнительных гарантий со стороны государства в виде регистрации договора долгосрочной аренды, он вправе заключать договоры на срок менее одного года, имея преимущественное право перед другими лицами на заключение договора аренды на новый срок (п. 1 ст. 621 ГК РФ).

Если договор аренды прекращен, то необходима государственная регистрация прекращения ограничения (обременения). В случае прекращения договора аренды запись об обременении (ограничении) права собственности или иного вещного права арендодателя погашается на лицевой стороне листа специальным штампом погашения регистрационной записи. В штампе погашения регистрационной записи проставляются дата регистрации прекращения права или ограничения и имя регистратора, заверенные его подписью (п. 62 Правил ведения ЕГРП). При автоматизированном ведении реестра запись о прекращении аренды выполняется на отдельном листе.

По заявлению сторон договора орган по регистрации прав может проставить штамп погашения и на подлинных экземплярах договора аренды. Регистрация прекращения аренды может быть подтверждена выпиской из ЕГРП, выдаваемой по заявлению арендатора или арендодателя. Регистрационная запись об аренде до истечения срока действия договора может быть погашена на основании:

* вступившего в законную силу судебного решения о расторжении договора по инициативе одной из сторон;
* соглашения о расторжении договора аренды;
* вступившего в законную силу решения суда о признании договора аренды недействительным.

При регистрации договоров аренды в регистрационной записи указывается срок аренды, однако само по себе истечение установленного договором срока не является основанием для погашения регистрационной записи. После истечения срока договора запись об аренде может быть погашена по заявлению одной из сторон.

Если срок договора истек, но арендатор при отсутствии возражений со стороны арендодателя продолжает владеть и пользоваться арендованным недвижимым имуществом и при этом ни одна из сторон не заявила в орган по регистрации прав о погашении записи об аренде, то в соответствии с п. 2 ст. 621 ГК РФ договор считается возобновленным на неопределенный срок на прежних условиях. При таких обстоятельствах регистрационная запись может быть в дальнейшем погашена по заявлению любой из сторон договора при условии, что другая сторона была предупреждена о прекращении договора аренды за 3 месяца, если иной срок предупреждения не предусмотрен договором (п. 2 ст. 610 ГК РФ).

Запись об аренде подлежит погашению в случае выкупа арендованного имущества. Погашение записи об аренде производится после того, как произведена государственная регистрация перехода права на арендованное имущество к арендатору. В этом случае обязательство прекращается совпадением должника и кредитора в одном лице (ст. 413 ГК РФ), поэтому запись об аренде погашается без заявления сторон.

##  Ответственность в арендных отношениях

Любой договор, предметом которого является недвижимое имущество (и не только оно), порождает взаимные обязательства сторон. Какие именно, указано в договоре, кроме того, закон предписывает исполнять обязанности надлежащим образом и оговаривает ответственность за невыполнение договора.

В соответствии с Гражданским кодексом РФ, в силу обязательства одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, как-то: передать имущество, выполнить работу, уплатить деньги и т. п. – либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности. Как следует из закона, обязательства должны исполняться надлежащим образом.

Но, к сожалению, на практике стороны сделки не всегда спешат следовать букве закона. Покупатель может задерживать плату за квартиру, продавец не успевает в определенный срок передать квартиру покупателю, арендатор забывает в срок заплатить арендную плату, и такие случаи можно перечислять бесконечно долго. Если стороны не исполняют взятые на себя обязательства должным образом, то они несут предусмотренную законом или договором ответственность.

### Основания для ответственности

Важно определиться с основанием для ответственности. Когда стороны несут ответственность по договору? В соответствии с ГК РФ, лицо, которое не исполнило или ненадлежащим образом исполнило свои обязательства, несет ответственность только при наличии вины (умысла или неосторожности), если законом или договором не предусмотрены иные основания ответственности. Отсутствие вины должна доказывать сторона, которая нарушила обязательства. Но лицо признается невиновным, если при той степени заботливости и осмотрительности, которая от него требовалась по характеру обязательства, оно приняло все меры для надлежащего исполнения своих обязательств.

Если обязательства нарушены лицом при осуществлении предпринимательской деятельности, то оно несет ответственность, если не докажет, что ненадлежащее исполнение оказалось невозможным из-за непреодолимой силы. Таковыми признаются чрезвычайные и непредотвратимые при данных условиях обстоятельства, другими словами форс-мажорные обстоятельства. Но стороны в договоре могут предусмотреть, что только вина является условием ответственности предпринимателя.

Если неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств произошло по вине обеих сторон, то суд уменьшает размер ответственности должника. Также размер ответственности может быть уменьшен, если кредитор умышленно или по неосторожности способствовал увеличению убытков, а также не принял мер к их уменьшению.

Заключенное заранее соглашение об освобождении от ответственности за умышленное нарушение обязательств является ничтожным.

**Убыткам – нет!**

Гражданским кодексом РФ предусмотрена обязанность должника возместить убытки, которые понес кредитор из-за неисполнения или ненадлежащего исполнения должником своих обязательств (ст. 393 ГК РФ). В этой ситуации важно определиться, что такое убытки.

Представим следующую ситуацию. Заключен договор аренды нежилого помещения сроком на 1 год. Когда срок договора аренды подошел к концу, арендатор не успел в срок, определенный договором, передать занимаемое помещение арендодателю (не вывез из помещения мебель, технику и т. д.), более того, при обустройстве помещения повредил несущую стену. А арендодатель нашел нового арендатора, с которым намеревался заключить новый договор аренды, но по вине прежнего арендатора не может предоставить помещение в аренду. Таким образом, заключение нового договора откладывается на неопределенный срок, по крайней мере до того момента, пока прежний арендатор не освободит помещение. Налицо причиненные арендодателю убытки.

Но и убытки могут быть различными: либо реальными, либо так называемая упущенная выгода. В соответствии со ст. 15 ГК РФ, под реальными убытками понимаются расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, а также утрата или повреждение имущества (повреждение несущей стены). Упущенная выгода – неполученные доходы, которые сторона получила бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (незаключенный новый договор аренды). При определении упущенной выгоды учитываются предпринятые кредитором для ее получения меры и сделанные с этой целью приготовления.

Часто камнем преткновения становится определение размера убытков. По общему правилу, при определении убытков принимаются во внимание цены, существовавшие в том месте, где обязательство должно быть исполнено. Если же требование о возмещении убытков не было исполнено добровольно, то стоимость убытков определяется на день предъявления иска о возмещении убытков.

### Неустойка

Вообще, неустойка считается одним из способов обеспечения исполнения обязательства. Но ее можно также рассматривать и как меру ответственности. В соответствии с ГК РФ, неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения. По требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков.

Если в договоре предусмотрена неустойка за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, то убытки обычно возмещаются только в части, непокрытой неустойкой. Но договором могут быть также предусмотрены случаи, когда допускается взыскание только неустойки, но не убытков; когда убытки могут быть взысканы в полном объеме сверх неустойки; когда по выбору кредитора могут быть взысканы либо неустойка, либо убытки.

Необходимо помнить, что по общему правилу уплата неустойки и возмещение убытков в случае ненадлежащего исполнения обязательства не освобождают должника от исполнения обязательства в натуре, если иное не предусмотрено договором или законом. А возмещение убытков и уплата неустойки в случае неисполнения обязательства освобождают должника от исполнения обязательств в натуре. Но опять же, если иное не предусмотрено законом или договором.

### Просрочки с оплатой

Это наиболее часто встречающееся нарушение обязательств. Например, арендатор периодически задерживает арендную плату, при рассрочке платежа покупатель нарушает график оплаты и т. д[[31]](#footnote-31). Для того чтобы наступила ответственность, необходимо наличие полного состава правонарушения. Во-первых, необходимо неправомерное неисполнение денежного обязательства (уклонение от возврата, просрочка в уплате и т. д.). Во-вторых, требуется, чтобы должник пользовался чужими денежными средствами вследствие их неправомерного удержания. В качестве пользования следует рассматривать просрочку уплаты должником денежных сумм за переданные ему товары (квартиру, дом, иную недвижимость), выполненные работы или оказанные услуги.

Мерой ответственности является уплата процентов на сумму этих средств. Размер процентов определяется существующей в месте жительства кредитора (если кредитор юридическое лицо – в месте его нахождения) учетной ставкой банковского процента на день исполнения денежного обязательства или его соответствующей части. Этот размер применяется, если иной размер не установлен договором или законом, то есть стороны вправе определить в договоре и другую ставку.

Но если убытки, причиненные кредитору неправомерным пользованием деньгами, превышают сумму процентов, то он вправе требовать возмещения убытков в части, превышающей эту сумму.

Существует единственная возможность избежать ответственности за нарушение денежного обязательства. Это – просрочка кредитора. Что это такое? Кредитор считается просрочившим, если он отказался принять предложенное должником надлежащее исполнение или не совершил действий, до совершения которых должник не мог исполнить своего обязательства. В этом случае должник не обязан платить проценты. Так, например, арендодатель сменил расчетный счет, не предупредив об этом арендатора, а последний внес деньги на старый расчетный счет. В этом случае просрочка платежа произошла по вине арендодателя и арендатор не несет ответственности за несвоевременную оплату.

Кроме того, просрочка кредитора дает право должнику на возмещение вызванных просрочкой убытков, если только кредитор не докажет, что просрочка произошла по обстоятельствам, за которые ни он сам, ни те лица, на которых возложено принятие исполнения, не отвечает.

### Если должник не исполняет свои обязательства…

…то их могут исполнить другие лица. Например, гражданин заключил договор с организацией на ремонт ванной (замена протекающих кранов, устранение протечек и т. д.), но данная организация в предусмотренный срок не выполнила свои обязательства, тогда гражданин вправе привлечь других лиц к ремонту, а все расходы отнести на счет первоначальной организации. Такое право предоставлено статьей 397 ГК РФ, где сказано, что при неисполнении должником обязательства выполнить определенную работу или оказать услугу кредитор вправе в разумный срок поручить выполнение обязательства третьим лицам за разумную цену либо выполнить его своими силами, если иное не вытекает из закона, иных правовых актов, договора или существа обязательства, и потребовать от должника возмещения понесенных необходимых расходов и других убытков.

Ст. 475 ГК РФ прямо предусмотрено, что если по договору купли-продажи продавец передаст товар (например квартиру) с недостатками, которые не были им оговорены, то покупатель вправе требовать возмещения своих расходов на устранение недостатков.

Таким же правом обладает арендатор по договору аренды. Так, если арендодатель сдал в аренду имущество с недостатками, которые препятствуют пользованию им, то арендатор вправе устранить недостатки самостоятельно или с помощью третьих лиц, а все расходы отнести на счет арендодателя (ст. 612 ГК РФ).

Должник несет ответственность при неисполнении или ненадлежащем исполнении не только за свои собственные действия, но и за действия своих работников. Также должник является ответственным и за действия третьих лиц, если законом не предусмотрено иное. Так, например, арендатору предоставлено право заключить договор субаренды, передавать арендованное имущество в безвозмездное пользование. В этих случаях ответственным по договору перед арендодателем остается арендатор. То же самое относится и к договору подряда. Например, заказчик заключает договор строительного подряда с подрядчиком, в договоре указано, что подрядчик обязуется выполнить обязательства лично. Но, несмотря на это, подрядчик заключает договор субподряда[[32]](#footnote-32). В этом случае подрядчик несет перед заказчиком ответственность за убытки, причиненные участием субподрядчика в исполнении договора.

**2.** **Государственное регулирование аренды недвижимости**

## 2.1 Государственное регулирование договора и права аренды

Данное направление работ ведет Управление недвижимости Департамента. Это подразделение уникально по своей истории.

Постановлением Президиума Московского Совета от 21 сентября 1937 года в составе Жилищного управления Моссовета был образован Отдел нежилых помещений, на который возлагались функции по изысканию и распределению конторских, торговых, складских и производственных помещений и контролю за их содержанием.

Особую значимость работа отдела получила в послевоенный период, когда Москва восстанавливалась и перестраивалась. Не без участия его специалистов претворялись в жизнь городские программы по ликвидации ветхого и малоценного фонда.

Как правило, к большим праздничным датам обновлялся облик столицы: выселялись из подвалов жильцы, а помещения переводились в нежилой фонд; высвобождались здания для сноса или реконструкции под олимпийские объекты; к юбилеям города явно молодела его центральная часть.

К функциям отдела добавилось распределение помещений в новостройках[[33]](#footnote-33).

До образования Департамента государственного и муниципального имущества города Москвы Моснежилотдел, ставший впоследствии Управлением недвижимости, находился в подчинении разных городских структур: Мосгорисполкома, Главмосжилучета, Комитета приватизации муниципальной собственности, Москомимущества.

Это было связано с переходом городского хозяйства на новые экономические условия и с реорганизацией органов управления.

Когда Управление недвижимости стало подразделением Департамента, показатель эффективности его работы был определен размером арендной платы за нежилые помещения, а гордостью Департамента стало ежегодное увеличение доходов, поступающих в бюджет города.

Основные функции подразделения остались прежними, но его деятельность стала вестись в соответствии с современным экономическим и техническим уровнем. Управление оснащено персональными компьютерами, в работе используются автоматизированные базы данных.

Так, в работе с новостройками мониторинг нежилых помещений, поступающих в городскую собственность по итогам реализации инвестиционных проектов, ведется путем инспектирования строящихся и реконструируемых объектов, создания электронного каталога долей города, внесения предложений и контроля за исолнением решений по использованию принятой в эксплуатацию недвижимости.

В настоящее время Управление недвижимости ведет работу по следующим направлениям:

* учет государственного и муниципального имущества;
* размещение муниципальных и федеральных организаций;
* размещение негосударственных организаций;
* размещение режимных организаций и работа с помещениями специального назначения;
* размещение общественных организаций и творческих союзов;
* размещение религиозных организаций.

Аналитической проработкой выявляемых или назревших проблем по вопросам, входящим в компетенцию Управления недвижимости, а также выполнением экстренных заданий занимается отдел анализа и работы с оперативными поручениями.

Так, в конце 90-х годов новым направлением работы подразделения стало управление объектами нежилого фонда, находящимися в собственности города Москвы и входящими в состав кондоминиумов.

В процессе решения проблем создания и деятельности товариществ собственников жилья (ТСЖ) и формирования кондоминиумов в Москве с участием Управления недвижимости были установлены порядок передачи в управление и условия дальнейшего использования нежилых помещений в жилых домах, организация эксплуатации которых осуществляется ТСЖ.

Процесс управления недвижимым имуществом города, передаваемым в пользование юридическим и физическим лицам, осуществляется путем подготовки распорядительных документов разного уровня: Департамента, Правительства и Мэра Москвы, Минимущества РФ, а также выполнения поручений, распорядительных и нормативных актов руководящих органов города и Российской Федерации.

В задачи Управления недвижимости входит соблюдение интересов Москвы как субъекта РФ. Совместно с Министерством имущественных отношений РФ ведется работа по вовлечению в хозяйственный оборот объектов федеральной собственности, расположенных на территории Москвы.

Обеспечение функций столицы государства по размещению у себя представительств иностранных держав возложено на отдел помещений специального назначения, а с представительствами территориальных образований России занимается отдел по работе с оперативными поручениями.

Приметой нашего времени стали: торговые дома Российской Федерации, городов России и различных фирм; многочисленные учреждения банковской системы; сеть социально-ориентированных магазинов, торгующих по сниженным ценам ("ДИКСИ", "Продмик", "Копейка"). Работу с ними ведет отдел по размещению негосударственных организаций.

Поддержку культуры и искусства в хозяйственных вопросах осуществляет отдел по размещению культурно-просветительных организаций, участвуя в реализации таких постановлений Правительства Москвы, как "О передаче театрально-концертным организациям в оперативное управление зданий и помещений", "О расширении и закреплении имущественных прав детских школ искусств, музыкальных школ и художественных школ" и др.

За десять лет работы Департамента были решены вопросы по упорядочению прав пользования помещениями:

* образовательных учреждений культуры - общей площадью 162 243 кв. м;
* театрально-концертных учреждений -212 691 кв. м;
* мастерских творческих союзов - 150000 кв.м.

Решается вопрос о первоочередных мерах по воссозданию московской кинематографии как отрасли городского хозяйства, располагающей недвижимым имуществом на площади 252 000 кв. м. С 1993 года в соответствии с распоряжением Президента Российской Федерации № 281-рп "О передаче религиозным организациям культовых зданий и иного имущества" осуществляется поэтапная передача в собственность или пользование различных конфессий помещений для культовых, учебных, благотворительных и административных целей.

За указанный период отделом по размещению религиозных организаций освобождены и переданы помещения общей площадью 382 830 кв. м, в том числе:

* Русской православной церкви (Московскому Патриархату): 9 монастырей, 9 подворий, 188 храмов и других строений площадью 300 905 кв. м;
* старообрядческой церкви - 18 163 кв. м;
* мусульманским объединениям - 8 609 кв. м;
* еврейским религиозным общинам - 32 761 кв. м;
* Римско-католической церкви - 8 527 кв. м;
* англиканской церкви - 1 890 кв. м;
* объединениям Евангельских христиан-баптистов - 6 832 кв. м;
* Евангелическо-лютеранской церкви - 1 848 кв. м;
* Обществу сознания Кришны - 651 кв. м;
* буддийским объединениям - 770 кв. м;
* Армянской церкви - 1 874 кв. м.

В период активизации общественно-политических движений отделом по размещению общественных организаций и творческих союзов были обеспечены помещениями в Москве общей площадью свыше 120 тыс. кв. м различные партии, ассоциации, благотворительные фонды и т. д., включая организации ветеранов и инвалидов, которым уделялось особое внимание.

Обеспечить работу Управления недвижимости можно, зная Москву не по карте, а на память. Большую часть своей жизни посвятил этой работе один из старейших сотрудников управления, недавно ушедший на заслуженный отдых, Меламуд Н.И., деятельность которого отмечена грамотой Мэра Москвы. Долго и преданно служат своему делу руководители управления.

Многие тома служебных записок о московских зданиях и сооружениях собраны архивом Департамента, начавшим свою историю также со времен отдела нежилых помещений. И автор этого "собрания сочинений" не известный писатель о Москве Владимир Гиляровский, а сотрудники Управления недвижимости, истинные москвоведы.

### Нормативно-правовая база

*[Постановление Правительства Москвы № 810-ПП от 18.09.2007](http://www.digm.ru/zakon/economuprav/810.php%22%20%5Ct%20%22_self)*

**[Об утверждении перечней видов использования нежилых помещений, находящихся в собственности города Москвы, передаваемых арендаторам на льготных условиях, на 2008-2010 годы](http://www.digm.ru/zakon/economuprav/810.php%22%20%5Ct%20%22_self)**

*Постановление Правительства Москвы № 802-ПП от 11.09.2007*

**О внесении изменений в постановление правительства Москвы от 12 апреля 2005 г. № 200-ПП**

*[Постановление Правительства Москвы № 629-ПП от 31.07.2007](http://www.digm.ru/zakon/economuprav/629.php%22%20%5Ct%20%22_self)*

**[О реализации в 2007 и последующих годах отдельных решений правительства Москвы об установлении арендной платы в особом порядке](http://www.digm.ru/zakon/economuprav/629.php%22%20%5Ct%20%22_self)**

*Постановление Правительства Москвы № 195-ПП от 20.03.2007*

**О порядке использования результатов массовой оценки стоимости объектов нежилого фонда в городе Москве**

*[Постановление Правительства Москвы № 926-ПП от 21.11.2006](http://www.digm.ru/zakon/arenda/926.php)*

**[Об особенностях перерасчета ставок арендной платы на 2007 год за пользование объектами нежилого фонда, находящимися в собственности города Москвы](http://www.digm.ru/zakon/arenda/926.php)**

*Постановление Правительства Москвы № 327-ПП от 23.05.2006*

**Об итогах реализации концепции управления собственностью Москвы и взаимодействия с иными собственниками на территории города до 2005 года и основных задачах по управлению имуществом города Москвы до 2008 года**

*[Постановление Правительства Москвы № 207-ПП 21.03.2006](http://www.digm.ru/zakon/arenda/207.php)*

**[О мерах дополнительной поддержки федеральных организаций и учреждений в 2006-2007 годах](http://www.digm.ru/zakon/arenda/207.php)**

*Постановление Правительства Москвы № 340-РП от 06.03.2006*

**О порядке оформления договоров аренды на гаражи и машиноместа в жилых домах с подземными гаражами-стоянками, относящимися к собственности города Москвы**

*[Постановление Правительства Москвы № 1105-ПП от 28.12.2005](http://www.digm.ru/zakon/arenda/1105.php)*

**[О применении методов массовой оценки стоимости недвижимого имущества при принятии управленческих решений в отношении объектов недвижимости, находящихся в собственности города Москвы и расположенных в городе Москве](http://www.digm.ru/zakon/arenda/1105.php)**

*Постановление Правительства Москвы № 968-ПП от 29.11.2005*

**О внесении изменений в постановление правительства Москвы от 30 ноября 2004 г. N 838-ПП**

*[Постановление Правительства Москвы № 964-ПП от 29.11.2005](http://www.digm.ru/zakon/arenda/964.php)*

**[О внесении изменений в постановление правительства Москвы от 19 июля 2005 г. N 520-ПП](http://www.digm.ru/zakon/arenda/964.php)**

*Постановление Правительства Москвы № 648-ПП от 23.08.2005*

**О порядке передачи в аренду объектов нежилого фонда, находящихся в собственности города Москвы, посредством аукциона**

*[Постановление Правительства Москвы № 520-ПП от 19.07.2005](http://www.digm.ru/zakon/arenda/520.rtf)*

**[О прогнозе социально-экономического развития города Москвы на 2006-2008 годы](http://www.digm.ru/zakon/arenda/520.rtf)**

*Постановление Правительства Москвы № 838-ПП от 30.11.2004*

**О расчете ставок арендной платы за пользование объектами нежилого фонда, находящимися в собственности города Москвы, в 2005 году**

*[Постановление Правительства Москвы № 443-ПП от 29.06.2004](http://www.digm.ru/zakon/arenda/443.php)*

**[Об утверждении категорий арендаторов объектов нежилого фонда, находящихся в собственности города Москвы, которым ставка арендной платы на 2005 год устанавливается в особом порядке](http://www.digm.ru/zakon/arenda/443.php)**

*Постановление Правительства Москвы № 362-ПП от 01.06.2004 года*

**Об итогах работы Департамента имущества города Москвы и Департамента земельных ресурсов города москвы за 2003 год и задачах на 2004 год по управлению имуществом города Москвы**

*[Постановление Правительства Москвы № 861-ПП от 14.10.2003](http://www.digm.ru/zakon/arenda/861.php)*

**[Об утверждении методики расчета арендной платы за пользование объектами нежилого фонда, находящимися в собственности города Москвы](http://www.digm.ru/zakon/arenda/861.php)**

*Постановление Правительства Москвы № 251-ПП от 15.04.2003*

**Об утверждении примерного договора аренды нежилого фонда, находящегося в собственности города Москвы**

*[Постановление Правительства Москвы № 778-ПП от 28.08.2001](http://www.digm.ru/zakon/arenda/778.php)*

**[Об утверждении положения об установлении в особом порядке арендной платы за объекты нежилого фонда, находящиеся в собственности Москвы](http://www.digm.ru/zakon/arenda/778.php)**

## 2.2 Цена и иные правовые средства государственного регулирования на рынке недвижимости

К настоящему времени, после десятилетия рыночных преобразований, активная и целенаправленная регулирующая роль государства в становлении и развитии рыночных механизмов все более воспринимается как необходимость. В своих усилиях содействовать созданию и развитию рыночных реформ государство в складывающихся условиях переходного периода, многоукладной экономики оказывается в сложной двойственной ситуации одновременно регулятора и равноправного участника рыночных процессов. И это в максимальной мере актуально для рынка недвижимости, где государство выступает не столько как один из ведущих регуляторов рыночных отношений, но и как один из крупнейших собственников и участников рынка.

Государственные центральные органы и их региональные структуры являются основными инициаторами законодательного развития, практически монопольными организаторами приватизационных процессов, наиболее масштабными продавцами недвижимости, активными участниками арендных отношений, монопольными регистраторами объектов недвижимости и сделок с ними между субъектами всех форм собственности.

В то же время, у государственных исполнительных органов возникают сложные задачи формирования долгосрочных политик и оперативного выбора относительно государственной собственности: сколько и какой недвижимости оставить в собственности и как эффективно, в рамках возможностей бюджета управиться с ней, сколько и каких объектов и на каких условиях выставить на продажу или сдать в аренду или передать в иные формы ответственного владения, пользования и распоряжения. И подобные задачи управления недвижимостью государственного собственника, ее продвижения на рынках недвижимости решаются государством одновременно и на фоне им же выдвигаемых и реализуемых законодательных инициатив и нормативных актов по развитию рыночных отношений в целом и для рынков недвижимости, в частности.

Таким образом, весьма актуальным является комплексное, сбалансированное развитие механизмов государственного регулирования на рынках недвижимости, одновременно обеспечивающих как поддержку интенсивных рыночных преобразований, так и эффективное управление недвижимостью государственного собственника.

Для последовательного раскрытия содержания сформулированной задачи следует раскрыть, детализировать трактовку таких понятий, как:

* государственное регулирование и система механизмов регулирования (области воздействия) на рынках недвижимости,
* недвижимость государственного собственника на рынках недвижимости и эффективное управление этой недвижимостью в условиях формирования и развития отечественного рынка.

Поиск решения необходимо начинать с систематизации регулирующих рынок недвижимости механизмов и дифференцирования областей их воздействия.

Итак, с одной стороны, есть недвижимость и имущественные отношения вообще, для всех форм собственников. Здесь государство проводит свою политику регулирования социально справедливого развития имущественных отношений и активной поддержки рынка. В то же время, в государственной собственности находится недвижимость, составляющая значительную часть национального богатства. Эффективное управление ею (как, например: высокоприбыльное пользование, необходимое сохранение и развитие, качественное исполнение с ее помощью социальных, властных и других обязательных функций, своевременная передача в доверительное управление, оптимизация структуры, в т.ч., продажа и приватизация и т.д.) в интересах общества является важнейшей задачей государственного собственника. При этом отметим также, что процессы рыночного регулирования и управления недвижимостью развиваются не всегда и не во всем в зависимой от государственной политики внешней среде и с активным участием негосударственных структур, имеющих свои интересы, предпочтения и понятия об эффективности.

### О государственном регулировании

Содержание понятия государственного регулирования в наилучшей мере раскрывается через общую функциональную модель управления. Характерными для функциональной модели являются следующие положения:

* функция регулирования является завершающей в последовательной цепочке функций контроля и анализа,
* функция контроля несет в себе соответствующее сравнение планов, ожиданий и намерений с учетной информацией, оценками фактического положения дел на рынке (как, например, недополучение доходов бюджета от рыночных продаж объектов недвижимости и по результатам арендного бизнеса),
* функция анализа, непосредственно предшествующая функции регулирования, выявляет причины отклонений от запланированного, факторы влияния и их меру (как, например, снижение доходов из-за негибкой политики индексации ставок аренды и, как результат, недостаточной заполняемости сдаваемых в аренду помещений, потери при продажах из-за недоучета сезонных колебаний спроса),
* регулирующая функция, как и ряд других функций, испытывает на себе воздействия внешней среды,
* регулирующие воздействия на объект регулирования могут осуществляться не только через государственные структуры, но и (в иной форме и иной мере) через негосударственные структуры, а также косвенным образом - через параметры внешней среды (так называемое косвенное и параметрическое регулирование).

Таким образом, содержание регулирующей функции, регулирующих механизмов имеет в качестве своей базы результаты контроля складывающейся ситуации на рынках недвижимости и ее детального анализа, с определением первопричин отрицательных явлений, разработкой альтернативных путей исправления ситуации и выбора лучшего пути. Очевидно, что регулирующая функция государства является динамичной, гибко меняющейся а зависимости от уровня и качества развития рыночных отношений, региональных традиций. Так, в мировой практике государственного регулирования на рынках недвижимости известны механизмы минимального вмешательства государства. Например в США и Великобритания оценочная деятельность на рынках недвижимости полностью регулируется общественными профессиональными ассоциациями. В то же время, в Германии действует законодательство в области оценки; в ряде стран существуют определенные ограничения для деятельности иностранных лиц на рынках недвижимости. Регулирующая активность региональных центральных органов на рынках недвижимости различна и в различных субъектах Российской Федерации. Это, например, проявляется в разнообразии управляющих структур, ответственных за развитие имущественных отношений в регионах, в различной степени развития региональной нормативной базы (что, в частности, находит отражение в ежегодно публикуемом уровне инвестиционной привлекательности российских регионов), в различной степени продвижения при создании земельных, градостроительных и иных кадастров.

### Система регулирующих механизмов. Области воздействия

Содержание понятия системы механизмов государственного регулирования на рынках недвижимости (как комплекса взаимосвязанных, подчиненных единым целям регулирующих воздействий, в то же время, имеющих свои адресные области приложения) предлагается формировать, используя базовые определения рынка и рыночной стоимости.

Напомним эти определения, имея в виду их применение именно к рынку недвижимости.

Итак, рынок - это некоторое пространство взаимодействия покупателей и продавцов для установления рыночной цены обмена товара (в нашем случае -объектов недвижимости и операций с ними). При этом совершенным является такой рынок, когда продавцов, товаров и покупателей достаточно много, конкуренция открытая, времени и информации для принятия решения участниками рыночных операций достаточно, обмен происходит без принуждения[[34]](#footnote-34).

Рыночная стоимость объекта недвижимости - это стоимостная оценка объекта недвижимости в условиях совершенного рынка. При этом направление использования объекта недвижимости предполагается наилучшим из возможных (законодательно разрешенным, физически и финансово осуществимым). Также считается, что участники рыночной сделки действуют разумно и компетентно, имея достаточно времени и информации.

В результате применения названного подхода актуальными областями приложения для механизмов регулирующих воздействий государства, стремящегося поддержать развитие рынка, будут следующие:

* 1. участники рыночного обмена - покупатели и продавцы,
	2. собственно товары рыночного обмена,
	3. пространство и правила взаимодействий покупателей и продавцов,
	4. рыночная инфраструктура, обеспечивающая качественное обслуживание участников рыночных операций с недвижимостью.

Рассмотрим названные области воздействий (1)-(4) более подробно.

Так, что касается участников рыночного обмена (I): покупателей и продавцов, - то необходимо обеспечить, чтобы те и другие, как минимум:

* легально появились и были бы в достаточном количестве,
* были бы кредитоспособны,
* не были монополистами,
* не имели бы в складывающихся условиях таких ограничивающих характеристик, как, например: иностранное физическое или юридическое лицо с ограниченными правами приобретения недвижимости, превышающая некоторый норматив доля государства в акциях акционерного общества, специфическая сфера деятельности и т.д. Так, в ряде западных стран естественный монополист не имеет право вкладывать свои прибыли в непрофильную сферу, как, например, газовый монополист - в ресторанный бизнес или розничную торговлю.

Товары рыночного оборота недвижимости (2) - здесь необходимо, чтобы:

* недвижимость как товар легально появилась на рынке и была бы в достаточном количестве;
* был законодательно поддержан гражданский оборот для различных типов недвижимости и различных типов операций с нею,
* были бы сформулированы в законодательных документах и детализированы в нормативных документах ограничивающие (запрещающие или иные, например, инвестиционные, льготные, социальные, организационно-технологические, экологические) условия по типам объектов недвижимости и типам операций с ними.

Для формирования так называемого пространства и системы правил взаимодействия на рынках недвижимости (3) покупателей и продавцов необходимы:

* нормативно-правовая база функционирования рынка, включая упомянутое выше законодательное обеспечение для появления и легальной деятельности субъектов и объектов рыночных операций,
* достаточная информация об объектах недвижимости и условиях проводимых операций с ними, о нормах градостроительного регулирования и положениях генеральных планов развития городов и территорий, о системе действующих кадастров, о формах документов, регламентах и процедурах,
* ограничения (если таковые предусматриваются) в части цен (например, требование, чтобы земельные участки не продавались по цене ниже некоторой директивно установленной нормативной платы за землепользование),
* ясные правила доступа к названной информации, в том числе, следующего содержания: какая информация является открытой для всех граждан, какая - только для участников предполагаемой сделки, что конфиденциально, что доступно по коммерческой схеме и каким образом и т.д.

Поддержка обеспечивающей инфраструктуры рынка (4)[[35]](#footnote-35), необходимого состава и уровня обслуживания покупателей и продавцов, причем, как со стороны профессиональных участников рынка, так и специализированных государственных структур, включает, в частности:

* введение обязательных процедур, как, например, государственная регистрация рыночных сделок с недвижимостью, обязательная оценка для выделенных типов объектов недвижимости (государственной и муниципальной собственности) и типов операций с нею (национализация и принудительный выкуп, имущественный арбитраж),
* классификация профессиональной деятельности на рынках недвижимости и последующее разделение областей обслуживания или возможное сотрудничество между государственными и негосударственными структурами. Это, например, относится к следующим областям обслуживания: регистрация недвижимости и сделок с нею (отметим, что по действующему законодательству сегодня это исключительная компетенция государственных структур), инвентаризация, оценка недвижимости в различных целях, риэлтерская деятельность, деятельность застройщиков (девелопмент), проектирование, научно-реставрационная деятельность, строительство и иная подрядная деятельность, консалтинг, нотариат, страхование, аукционные торги и конкурсы,
* контроль и обеспечение качества обслуживания на рынках недвижимости, в том числе, за счет использования таких процедур, как: лицензирование и сертификация специалистов и фирм, подготовка и повышение квалификации кадров, стандарты профессиональной деятельности, введение института апелляций, санкции при нарушениях норм и правил профессиональной деятельности.

### Организационно-правовые и организационно-экономические механизмы

Другой аспект систематизации регулирующих механизмов на рынке недвижимости, определяемый содержанием и методами воздействия, разделяет их на две группы: организационно-правовых и организационно-экономических механизмов[[36]](#footnote-36).

В качестве характерных примеров организационно-правовых механизмов назовем следующие направления действий:

* общее планомерное развитие законодательной и нормативной базы для поддержки и развития рыночных механизмов,
* разграничение государственной собственности между различными уровнями федеральных, субъектов Федерации и муниципальных собственников,
* разделение и условия взаимодействий государственных и негосударственных структур,
* регистрация недвижимости и сделок с нею,
* учет недвижимости (техническая инвентаризация, система кадастров и др.), статистическое и иное информационно-аналитическое обеспечение участников и профессионалов рынка,
* лицензирование профессиональной деятельности,
* стандарты и программы профессионального образования и повышения квалификации (первое высшее образование и второй диплом, мастер бизнес -администрирования),
* стандарты профессиональной деятельности (стандарты измерения, расчетные методы, формы документов,
* стандарты этики),
* обязательное страхование профессиональной деятельности,
* контроль качества предоставляемых услуг и система санкций.

В качестве примеров организационно-экономических механизмов регулирования на рынках недвижимости (имеющих отношение к недвижимости государственного собственника и, соответственно, к проблеме эффективного управления ею) назовем такие, как:

* программы приватизации приносящей доход недвижимости, включая регулирование финансово-экономических условий приватизационных процессов,
* порядок установления стартовых цен арендных объектов государственной собственности и финансово-экономических условий договоров аренды (пересмотр и индексация ставок, а также установление уровня цен при возможности выкупа арендованной недвижимости),
* порядок установления финансово-экономических условий пользования объектами природных ресурсов, объектами-памятниками,
* методы оценки, в том числе, для всех операций с недвижимостью государственного собственника, для налогообложения, для различных форм возмездного пользования объектами государственного собственника, для арбитражных процедур, при банкротстве, при принудительном выкупе и др.,
* методы оценки финансово-экономической эффективности инвестиций в проекты развития недвижимости государственного собственника,
* финансово-экономические и организационные условия проведения аукционов и инвестиционных конкурсов для объектов государственного собственника (структура и состав лотов, установление стартовых цен продажи,", порядок проведения торгов и выявления победителя, порядок инвестирования) и т.д.

### Механизмы регулирования и три ветви власти

Обратим внимание на тот факт, что каждая из трех ветвей власти (законодательная, исполнительная и судебная), в том или ином аспекте, но активно участвует в государственном регулировании на рынках недвижимости.

Приведенная ниже Таблица 1 иллюстрирует такое участие трех ветвей власти на примерах распределения их активности в рамках приведенных выше организационно-правовых и организационно-экономических механизмов регулирования на рынках недвижимости.

Характерным при этом является активное взаимодействие властей с негосударственными структурами при осуществлении ряда регулирующих функций, в частности:

* при учете и информационном обеспечении участников рынка (статистические и аналитические материалы, кадастры, базы данных, геоинформационные системы, техническая инвентаризация, оценочные расчеты и т.д.),
* при разработке системы стандартов (высшего профессионального образования и повышения квалификации, профессиональной деятельности и др.),
* при контроле качества оказываемых на рынках недвижимости услуг,
* при страховании от ошибок и ненадлежащего качества услуг профессиональных участников рынка и в принятии соответствующих санкций и др.

Таблица 1. Механизмы государственного регулирования: три ветви власти и взаимодействия с негосударственными структурами.

|  |
| --- |
| Механизмы государственного регулирования |
| Формы участия негосударственных структур |
| Законодательная власть  |
| Развитие законодательной базы рынка недвижимости. Развитие законодательной базы управления недвижимостью. Аналитическая деятельность и инициирование новых законов.  |
| Исполнительная власть  |
| Развитие нормативной базы регулирования на рынках и в управлении недвижимостью. государственного собственника. Инициирование новых законов. Разграничение между уровнями гос. и муниципальных собственников. Регистрация недвижимости и сделок. Лицензирование профессиональной деятельности. Разработка: концепций и программ управления, приватизации; методик расчета эффективности, оценки, стартовых цен, условий аукционов, аренды, договоров пользования природными ресурсами, объектами-памятниками и др.  |
| Участие в развитии инфраструктуры рынка недвижимости. Оказание управленческих услуг. Профессиональное обслуживание участников рыночных операций: риэлтерская и оценочная деятельность, консалтинг, проектные работы, аудит, менеджмент и маркетинг и др. Участие в подготовке и обсуждении законодательной и нормативной базы рынка и управления недвижимостью. Создание ассоциаций и обеспечение качества профессиональной работы на рынках недвижимости и управления Установление соответствий с международными стандартами профессиональной деятельности. Повышение квалификации кадров профессиональных участников рынков недвижимости и управленческих услуг. Создание общественного мнения. Участие в инициации новых законов.  |
| *Разделение и взаимодействия государственных и негосударственных структур, в т.ч.*: при учете и информационном обеспечении участников рынка (кадастры, статистика, инвентаризация, аналитика), при разработке системы стандартов (образования и повышения квалификации, профессиональной деятельности), при контроле качества услуг и осуществлении санкций, при страховании от ошибок и ненадлежащего качества профессиональной деятельности и др. |

**Заключение**

Аренда — это вид предпринимательской, или профессиональной, деятельности, при которой собственник имущества (арендодатель) с целью получения прибыли передает его во временное владение и пользование или только в пользование другому лицу (арендатору) за согласованную арендную плату.

Объектами аренды могут быть участки земли и другие обособленные природные образования, недвижимое и движимое имущество, включая здания и сооружения, промышленные и другие комплексы, оборудование, машины, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования. Например, можно сдать в аренду плодоносящий сад с правом сбора и продажи яблок, но нельзя сдать в аренду только яблоки, можно сдать в аренду разбрасыватели удобрений, но не сами удобрения (см. ст. 607 ГК РФ).

Принципиальное отличие сдачи имущества в аренду от его продажи в кредит состоит в том, что при аренде нет перехода права собственности на имущество, обладателем которого остается арендодатель, а арендатор получает право владеть и использовать это имущество, но не продавать его, не дарить, не менять, т.е. не распоряжаться им по своему усмотрению.

**Список используемой литературы**

1. Ашихмин И.М., Аренда недвижимости. Анализ арбитражной практики разрешения споров, Рофэр, 2006.
2. Бачурин Д., Аренда квартиры, Астрель-СПб, 2007.
3. Борисов А.Н. , Комментарий к Федеральному закону Российской Федерации "О финансовой аренде (лизинге)", 2005.
4. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Указ. соч.
5. Брагинский М.И. Договор подряда и подобные ему договоры. М., 1999. С. 184.
6. Васильева В.В., Договор аренды. Юридические аспекты, ГроссМедиа Ферлаг, 2007.
7. Государственная регистрация недвижимости. Вып. 3. Земля и другие природные ресурсы: правовые акты, рекомендации: В 2-х т. Барнаул, 2000. Т. 2. С. 241.
8. Гибало Н.П., Захарова М.А. Арендные отношения в современной экономике России // Проблемы новой политической экономии. – 2004. - №4.
9. Захарова М.А. Аренда в системе экономических отношений // Проблемы новой политической экономии. – 2006. - №3. – С. 129-133 (0,6 п. л.).
10. Захарова М.А. Аренда как форма разгосударствления и приватизации предприятий // Проблемы новой политической экономии. – 2005. - №2. – С. 128-132 (0,6 п. л.).
11. Захарова М.А. Лизинг как способ снижения внутренних противоречий аренды // Проблемы новой политической экономии. – 2005. - №4. – С. 102-106 (0,6 п. л.).
12. Захарова М.А. Аренда как способ управления государственной и муниципальной собственностью / Теоретическая экономия: прошлое, настоящее, будущее: Материалы международной научно-теоретической конференции. – Алмата: Туран, 2006.
13. Захарова М.А. Арендные отношения: исходные постулаты, императивы, тенденции // Вестник КГУ им. Н.А. Некрасова. - Системный анализ. – 2006. - №2. – С. 116-120 (0,5 п. л.).
14. Захарова М.А. Крупный бизнес в системе арендных отношений / Россия в экономических системах всемирного хозяйства: XXI век – судьба крупного бизнеса (экономические очерки) / Под редакцией профессора М. А. Терентьева. – Ярославль: ЯГПУ, 2006. – С. 166-175 (0,6 п. л.).
15. Захарова М.А. Природа рисков при финансовой аренде (лизинге) / Инновационное развитие экономики: теория и практика: Материалы VI международной научно-практической конференции молодых ученых и аспирантов / Ответственный за выпуск профессор В.Н. Завьялов, доцент Е.В. Сапир. – Часть II. - Ярославль: ЯрГУ, 2005. – С. 129-132 (0,3 п. л.).
16. Консультант Плюс.
17. Мейер Д.И. Русское гражданское право: В 2 ч. М., 2007. Ч. 2. С. 300.
18. Морозова Ж.А., Операции с недвижимостью: учет и налоги, Налог-инфо, 2008.
19. Обзоры законодательства. Новое в Московском законодательстве.
20. О государственном кадастре недвижимости, 2008.
21. Постановление Правительства РФ от 05.01.95 № 14 "Об управлении федеральной собственностью, находящейся за рубежом".
22. Постановление Правительства РФ от 27.11.04 № 691 "О федеральном агентстве по управлению федеральным имуществом".
23. Письмо Министерства финансов РФ и Государственной налоговой службы РФ от 08.12.93 № 143/ЮУ-4-15/194н "О сроках и порядке исчисления в бюджет дивидендов и арендной платы".
24. Приходько И.А., Пацация М.Ш. Сделка перенайма недвижимости подлежит государственной регистрации // Комментарий судебно-арбитражной практики. Вып. 9. М.: Юридическая литература, 2002.
25. Пискунова М.Г. Государственная регистрация аренды недвижимости // В кн.: Государственная регистрация прав на недвижимость: проблемы регистрационного права. М.: Ось-89, 2003.
26. Сметанин А. Правовой механизм использования и распоряжения федеральным недвижимым имуществом, находящимся за рубежом // Право и экономика. 2007. № 1.
27. СЗ РФ. 1998 № 27 Ст. 3200.
28. Соколова А.В., Аренда, Эксмо, 2008.
29. Семенихин, Аренда имущества. Правовые аспекты, бухгалтерский учет и налогообложение, ЭКСМО, 2006.
30. <http://www.consultant.ru/law/review/144931.html>.
1. Соколова А.В., Аренда, Эксмо, 2008, 56. [↑](#footnote-ref-1)
2. Захарова М.А. Арендные отношения: исходные постулаты, императивы, тенденции // Вестник КГУ им. Н.А. Некрасова. - Системный анализ. – 2006. [↑](#footnote-ref-2)
3. Соколова А.В., Аренда, Эксмо, 2008, 72. [↑](#footnote-ref-3)
4. Соколова А.В., Аренда, Эксмо, 2008, 61. [↑](#footnote-ref-4)
5. Борисов А.Н. , Комментарий к Федеральному закону Российской Федерации "О финансовой аренде (лизинге)", 2005. [↑](#footnote-ref-5)
6. Захарова М. А. Аренда как способ управления государственной и муниципальной собственностью / Теоретическая экономия: прошлое, настоящее, будущее: Материалы международной научно-теоретической конференции. – Алмата: Туран, 2006, 117. [↑](#footnote-ref-6)
7. Захарова М. А. Арендные отношения: исходные постулаты, императивы, тенденции // Вестник КГУ им. Н. А. Некрасова. - Системный анализ. – 2006. [↑](#footnote-ref-7)
8. Соколова А.В., Аренда, Эксмо, 2008, 113. [↑](#footnote-ref-8)
9. Постановление Правительства РФ от 05.01.95 № 14 "Об управлении федеральной собственностью, находящейся за рубежом. [↑](#footnote-ref-9)
10. Сметанин А. Правовой механизм использования и распоряжения федеральным недвижимым имуществом, находящимся за рубежом // Право и экономика. 2007. № 1. [↑](#footnote-ref-10)
11. Постановление Правительства РФ от 27.11.04 № 691 "О федеральном агентстве по управлению федеральным имуществом. [↑](#footnote-ref-11)
12. Письмо Министерства финансов РФ и Государственной налоговой службы РФ от 08.12.93 № 143/ЮУ-4-15/194н "О сроках и порядке исчисления в бюджет дивидендов и арендной платы. [↑](#footnote-ref-12)
13. <http://www.consultant.ru/law/review/144931.html>. Обзоры законодательства. Новое в Московском законодательстве. [↑](#footnote-ref-13)
14. СЗ РФ. 1998 № 27 Ст. 3200. [↑](#footnote-ref-14)
15. Мейер Д.И. Русское гражданское право: В 2 ч. М., 2007. Ч. 2. С. 300. [↑](#footnote-ref-15)
16. Брагинский М.И. Договор подряда и подобные ему договоры. М., 1999. С. 184. [↑](#footnote-ref-16)
17. Государственная регистрация недвижимости. Вып. 3. Земля и другие природные ресурсы: правовые акты, рекомендации: В 2-х т. Барнаул, 2000. Т. 2. С. 241. [↑](#footnote-ref-17)
18. Васильева В.В., Договор аренды. Юридические аспекты, ГроссМедиа Ферлаг, 2007, 18. [↑](#footnote-ref-18)
19. Борисов А.Н. , Комментарий к Федеральному закону Российской Федерации "О финансовой аренде (лизинге)", 2005. [↑](#footnote-ref-19)
20. Васильева В.В., Договор аренды. Юридические аспекты, ГроссМедиа Ферлаг, 2007, 54. [↑](#footnote-ref-20)
21. Судебная защита прав на недвижимое имущество. М., 2003. С. 132 – 133. [↑](#footnote-ref-21)
22. СЗ РФ. 2002. N 30. Ст. 3018. В действующей редакции см. "КонсультантПлюс". [↑](#footnote-ref-22)
23. СЗ РФ. 1997. N 5. Ст. 610. В действующей редакции см. "КонсультантПлюс". [↑](#footnote-ref-23)
24. Закон РФ "Об образовании" от 10.07.1992 N 3266-1 (ред. от 21.07.2005), ст. 39 // СЗ РФ. 1996. N 3. Ст. 150. В действующей редакции см. "КонсультантПлюс" (с изм. и доп., вступившими в силу с 12.08.2005); Федеральный закон от 22.08.1996 N 125-ФЗ (ред. от 21.04.2005) "О высшем и послевузовском профессиональном образовании" // СЗ РФ. 1996. N 35. Ст. 4135. В действующей редакции см. "КонсультантПлюс". [↑](#footnote-ref-24)
25. Постановление Правительства РФ от 16.06.2004 N 283 "Об утверждении Положения о Федеральном агентстве лесного хозяйства" // СЗ РФ. 2004. N 25. Ст. 2565. См. п. 1: "Федеральное агентство лесного хозяйства является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по реализации государственной политики, оказанию государственных услуг и управлению государственным имуществом в сфере лесного хозяйства". [↑](#footnote-ref-25)
26. Постановление Правительства РФ от 08.04.2004 N 200 "Вопросы Федерального агентства по управлению федеральным имуществом" // СЗ РФ. 2004. N 15. Ст. 1492. [↑](#footnote-ref-26)
27. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Указ. соч. С. 520. [↑](#footnote-ref-27)
28. Приходько И.А., Пацация М.Ш. Сделка перенайма недвижимости подлежит государственной регистрации // Комментарий судебно-арбитражной практики. Вып. 9. М.: Юридическая литература, 2002. С. 72 – 78. [↑](#footnote-ref-28)
29. Письмо Президиума ВАС РФ от 01.06.2000 N 53 "О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений" // Вестник ВАС РФ. 2000. N 7. [↑](#footnote-ref-29)
30. Пискунова М.Г. Государственная регистрация аренды недвижимости // В кн.: Государственная регистрация прав на недвижимость: проблемы регистрационного права. М.: Ось-89, 2003. С. 124. [↑](#footnote-ref-30)
31. Захарова М.А. Арендные отношения: исходные постулаты, императивы, тенденции // Вестник КГУ им. Н.А. Некрасова. - Системный анализ. – 2006. [↑](#footnote-ref-31)
32. Захарова М. А. Арендные отношения: исходные постулаты, императивы, тенденции // Вестник КГУ им. Н. А. Некрасова. - Системный анализ. – 2006. [↑](#footnote-ref-32)
33. Захарова М.А. Аренда как способ управления государственной и муниципальной собственностью / Теоретическая экономия: прошлое, настоящее, будущее: Материалы международной научно-теоретической конференции. – Алмата: Туран, 2006. [↑](#footnote-ref-33)
34. [Борисов А.Н.](http://www.booknavigator.ru/?page=itrec_104&id=7143) , Комментарий к Федеральному закону Российской Федерации "О финансовой аренде (лизинге)", 2005. [↑](#footnote-ref-34)
35. Захарова М. А. Аренда как способ управления государственной и муниципальной собственностью / Теоретическая экономия: прошлое, настоящее, будущее: Материалы международной научно-теоретической конференции. – Алмата: Туран, 2006. [↑](#footnote-ref-35)
36. Васильева В.В., Договор аренды. Юридические аспекты, ГроссМедиа Ферлаг, 2007, 47. [↑](#footnote-ref-36)