**ОГЛАВЛЕНИЕ**

ВВЕДЕНИЕ

ГЛАВА 1. ПОНЯТИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ И ЕГО ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ

1.1. Общая характеристика договора аренды зданий и сооружений

1.2. Предмет договора аренды нежилых помещений

ГЛАВА 2. ЗАКЛЮЧЕНИЕ И ИСПОЛНЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

2.1. Заключение договора аренды: форма и государственная регистрация

2.2. Условия договора аренды нежилых помещений

2.3. Стороны по договору аренды недвижимости. Их права и обязанности

ГЛАВА 3. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И ОТВЕСТВЕННОСТЬ СТОРОН

3.1. Расторжение договора аренды нежилых помещений

3.2. Ответственность по договору аренды нежилых помещений

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

**ВВЕДЕНИЕ**

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

Договор аренды нежилого помещения традиционно занимает одно из ведущих мест в общем объеме сделок с нежилыми помещениями. Однако, несмотря на распространенность данного вида сделок, можно отметить, что в российском гражданском законодательстве им уделяется недостаточно внимания, имеются пробелы в регулировании данных видов сделок.

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

Степень научной разработанности. Наиболее обстоятельные научные работы данной проблеме посвятили Белов В.А., Брагинский М.И., Венедиктов А.В., Витрянский В.В., Герасимова Е.Л., Дорогавцева Е.Е., Ерш А.В., Иоффе О.С., Карамышева О.В., Киндеева Е.А., Козлова Е.Б., Коновалов А.В., Кочеткова Ю.А., Курноскина О.Г., Латыев А.Н., Лобанов Г.А., Новицкий Н.Б., Орлова Е.В.,Садиков О.Н., Сарнаков И.В., Скворцов О.Ю., Скловский К.И., Суханов Е.А., Чубаров В.В., Чумакова О.В., Шершеневич Г.Ф. и многие другие.

Объектом исследования являются общественные отношения, складывающиеся в сфере аренды нежилых помещений, особенностей правового регулирования данного договора.

Предметом исследования являются нормы гражданского законодательства в части аренды нежилых помещений, а также смежного законодательства в части относящейся к аренде.

Целью данной работы является исследование договора аренды нежилых помещений по действующему российскому законодательству.

В ходе исследования в работе решаются следующие задачи:

рассмотреть понятие аренды зданий и сооружений как составной части аренды нежилых помещений;

определить понятие и предмет договора аренды нежилых помещений;

рассмотреть особенности заключения договора аренды, форму и государственную регистрацию;

определить права и обязанности сторон с части исполнения договора аренды нежилых помещений;

определить права и обязанности сторон договора аренды;

расмотреть порядок расторжения договора аренды и отвественность сторон;

рассмотреть проблемные вопросы и предложить рекомендации по совершенствованию действующего законодательства.

Методы исследования. Проведенное исследование опирается на диалектический метод научного познания явлений окружающей действительности, отражающий взаимосвязь теории и практики. Обоснование положений, выводов и рекомендаций, содержащихся в дипломной работе, осуществлено путем комплексного применения следующих методов социально-правового исследования: историко-правового и логико-юридического.

По структуре работа состоит из введения, трех глав включающих в себя семь параграфов, заключения и библиографического списка.

**ГЛАВА 1. ПОНЯТИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ И ЕГО ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ**

**1.1 Общая характеристика договора аренды зданий и сооружений**

Институт найма вещей был известен еще римскому праву (locatio - conductio rerum). При этом объектом найма могли быть только непотребляемые и незаменимые вещи. Подобное требование обусловлено тем, что особенностью договора найма вещей (как в римском праве, так и в праве современном) является возврат тех же вещей, которые переданы в пользование, а вернуть можно только то, что физически не уничтожено. Следовательно, при использовании вещь не должна была терять своих натуральных свойств. "В отношении потребляемых вещей неисполнима обязанность нанимателя возвратить по окончании найма ту самую вещь, которая была получена по договору"[[1]](#footnote-1).

Если обратиться к русской дореволюционной науке гражданского права, то необходимо отметить, что римские требования к объекту найма были восприняты полностью. Так, Г.Ф. Шершеневич говорил об объекте договора имущественного найма как о незаменимой вещи. "Вещи заменимые непригодны для найма потому, что, передавая их другому, отдающий ожидает получить не те же вещи, а только подобные, а, следовательно, передача заменимых вещей соединена с перенесением права собственности, что противоречит сущности договора найма"[[2]](#footnote-2).

В самом общем смысле объектом аренды могут быть любые непотребляемые вещи. В частности, в качестве объекта аренды могут выступать земельные участки и другие обособленные природные объекты, здания и иные сооружения, предприятия, имущественные комплексы, оборудование, транспортные средства и другое движимое и недвижимое имущество, которое не теряет своих натуральных свойств в процессе использования.

Особенностью правового регулирования аренды недвижимого имущества является то обстоятельство, что законодатель посчитал необходимым выделить в качестве особых объектов аренды здания и сооружения. Кроме того, особым образом урегулирована аренда предприятий. Отметим и то обстоятельство, что в качестве предмета по договору финансовой аренды (лизинга) также может выступать недвижимое имущество, используемое в предпринимательских целях, за исключением земельных участков.

По своей экономической сущности аренду можно назвать продажей по частям вещи, имеющей продолжительный период изнашивания. Это понятие четко выражает экономическую сущность найма, которая состоит в постепенной реализации потребительной стоимости товара. А это значит, что эквивалент, получаемый арендодателем от арендатора за пользование имуществом, имеет не менее важное значение, чем само предоставление владения и пользования имуществом.

Поскольку договор аренды является синаллагматическим, он предполагает наличие двух встречных обязанностей, одинаково важных для существования обязательства: обязанность арендодателя передать имущество во временное владение и пользование и обязанность арендатора вносить арендную плату. В данном случае арендатор является субъектом встречного предоставления, т.е. исполнение им своих обязанностей непосредственно зависит от исполнения арендодателем своей обязанности передать имущество. Если арендодатель не исполнил данной обязанности, арендатору предоставлено право приостановить исполнение своей обязанности либо вовсе отказаться от исполнения и потребовать возмещения убытков (ч. 2 ст. 328 ГК РФ).

Аренда зданий и сооружений регулируется специальными нормами § 4 гл. 34 ГК РФ (ст. ст. 650 - 655). Эти нормы имеют специальный характер по отношению к нормам, расположенным в § 1 этой же главы и устанавливающим общие положения об аренде. ГК РФ ограниченно регламентирует аренду земельных участков. Нормы гражданского законодательства вступают в действие, если речь идет об отношениях, свидетельствующих о неразрывной связи здания или сооружения с земельным участком (ст. 652, п. 2 ст. 654 ГК РФ). Вместе с тем в соответствии с п. 2 ст. 22 Земельного кодекса РФ аренда земельных участков регулируется гражданским законодательством.

Следует отметить, что законодатель избрал различные концептуальные подходы к выстраиванию системы регулирования, с одной стороны, купли-продажи недвижимости, а с другой стороны, аренды недвижимого имущества. Если применительно к купле-продаже недвижимости в законодательстве установлены специальные правила для оборота всех объектов недвижимости, то при регламентации аренды недвижимости законодатель поместил нормы, имеющие общий характер, в раздел об общих положениях аренды (§ 1 гл. 34 ГК РФ). Например, в соответствии с п. 2 ст. 609 ГК РФ договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законодательством.

Что касается аренды зданий и сооружений, то нормативное регулирование этих сделок обособлено, то есть соответствующие правила имеют специальный характер.

В том случае, если договор аренды недвижимости предусматривает выкуп этого имущества арендатором, то к этим отношениям применимы те правила о договоре купли-продажи, которые регламентируют форму этого договора (п. 3 ст. 609 и ст. 624 ГК РФ)[[3]](#footnote-3).

Регулирование аренды объектов недвижимости, находящихся в федеральной собственности, подчинено особым правилам. В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 30 июня 1998 г. № 685 «О мерах по обеспечению в федеральный бюджет доходов от использования федерального имущества»[[4]](#footnote-4) заключение договоров аренды объектов недвижимого имущества, находящегося в федеральной собственности, осуществляется, как правило, на конкурсной основе в порядке, установленном Министерством государственного имущества РФ, за исключением следующих случаев: а) передачи в аренду в соответствии с решениями Президента РФ; б) предоставления помещения взамен изымаемого для государственных нужд, а также в связи с реконструкцией или сносом зданий или сооружений; в) заключения договора аренды на основании вступившего в законную силу решения суда; г) когда федеральными законами или изданными до принятия указанного Постановления иными правовыми нормативными актами установлен особый порядок распоряжения объектами недвижимого имущества.

Во исполнение указанного Постановления Министерство имущественных отношений РФ издало распоряжение от 28 июля 1998 г. № 774-р, которым было утверждено Положение о проведении торгов на право заключения договора аренды объектов недвижимости, находящихся в федеральной собственности[[5]](#footnote-5). Этим Положением регламентируется процедура проведения торгов и заключения по его результатам договоров аренды федерального недвижимого имущества. Несоблюдение условий проведения торгов является основанием для признания недействительными заключенных на его основе договоров аренды недвижимого имущества.

Отношения аренды, возникшие при приватизации имущества, регулируются нормами специального характера, имеющими приоритет перед нормами гражданского законодательства. Это обусловлено приоритетом законодательства о приватизации перед Гражданским кодексом РФ (ст. 217 ГК РФ).

Так, по одному из дел Президиум ВАС РФ указал, что суд апелляционной инстанции обоснованно отменил решение суда первой инстанции и отказал в иске, поскольку арендные правоотношения между департаментом и акционерным обществом регулируются законодательством о приватизации и к ним не применимы нормы ст. 610 ГК РФ о прекращении договора аренды. Суд апелляционной инстанции также правомерно указал, что заключение арендодателем договора аренды на срок до 5 лет вместо предусмотренных планом приватизации 25 лет не может служить основанием для ограничения права арендатора на аренду занимаемого помещения, предоставленного ему законодательством о приватизации. Таким образом, на арендодателе (каковым в данном случае являлся публичный субъект) лежит обязанность по заключению долгосрочного договора аренды, от выполнения которой он уклонился. Не может служить основанием для применения ст. 610 ГК РФ и ссылка суда первой инстанции, решение которого суд кассационной инстанции признал законным и обоснованным, на то, что Указом Президента РФ от 26 марта 2003 г. № 370 признан утратившим силу Указ Президента РФ от 24 декабря 1993 г. № 2284 "О Государственной программе приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации", пунктом 5.14.6 которой также предусматривалось право арендаторов на долгосрочную аренду помещений. Согласно ст. 4 ГК РФ акты гражданского законодательства не имеют обратной силы и применяются к отношениям, возникшим после их введения. На отношения, возникшие до введения в действие закона, его действие распространяется только в случаях, когда это прямо предусмотрено законом[[6]](#footnote-6).

Согласно договору аренды здания или сооружения арендодатель обязуется передать во временное владение и пользование либо только во временное пользование арендатору здание или сооружение (п. 1 ст. 650 ГК РФ).

Приведенная легальная формулировка договора аренды здания или сооружения должна быть уточнена за счет тех положений, которые предусмотрены более общей нормой, содержащейся в разделе об аренде ст. 606 ГК РФ: арендодатель обязуется передать во временное владение и пользование либо только во временное пользование арендатору здание или сооружение за плату.

Договор аренды зданий или сооружений является консенсуальным, возмездным, двустороннеобязывающим. Консенсуален этот договор по той причине, что его вступление в силу не связывается с передачей арендатору арендованного имущества, а обусловлен достижением сторонами согласия об этом. Возмездным этот договор квалифицируют по той причине, что арендодатель, передавая здание или сооружение во временное пользование, получает встречное предоставление в виде арендной платы. И двустороннеобязывающим этот договор является в связи с тем, что каждая из сторон является должником своего контрагента и несет обязанности перед своим кредитором. Одновременно каждая из сторон по договору является и кредитором своего контрагента, имея право требовать от него исполнения обязанностей, предусмотренных договором аренды.

О.С. Иоффе, применительно к имущественному найму, который выступает в качестве прародителя современной аренды, писал, характеризуя объект этого договора: "Основным материальным объектом рассматриваемого договора является сдаваемое внаем имущество, а действия по его передаче в пользование другому лицу составляют основной юридический объект договора имущественного найма"[[7]](#footnote-7).

Объектами аренды могут быть только непотребляемые вещи. При этом такие вещи должны быть индивидуально-определенными и способными выступать в качестве самостоятельных объектов гражданского оборота. В частности, не может рассматриваться в качестве объекта аренды используемый на основании договора конструктивный элемент здания или сооружения (например, крыша здания или стена сооружения, используемые для рекламных целей)[[8]](#footnote-8).

Хотя предметом данной разновидности договора аренды являются здания и сооружения, однако судебно-арбитражная практика фактически приравняла по правовому режиму к этим понятиям и понятие "нежилое помещение"[[9]](#footnote-9).

Принятые дефиниции зданий и сооружений имеют доктринальный характер и основываются, как правило, на этимологическом понимании этих терминов. Так, В.Н. Литовкин пишет о том, что здания и сооружения "отличаются неподвижностью, фундаментальной привязкой к конкретному земельному участку, на котором они возведены, конструктивно рассчитаны на длительный срок эксплуатации, отдельные из них представляют художественную ценность и поэтому имеют относительно высокую ценность, особенно памятники истории, культуры, архитектуры, являющиеся уникальными объектами, на стоимость которых оказывает самостоятельное влияние и местонахождение земли под зданием и сооружением"[[10]](#footnote-10). В.В. Витрянский полагает, что "под зданием (сооружением) следует понимать любой искусственно возведенный на земельном участке или под ним (под землей) самостоятельный объект, который фундаментально связан с земельным участком, используется (или может быть использован) по целевому назначению и перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно"[[11]](#footnote-11). А.А. Иванов пишет о том, что, исходя из обычного значения этих терминов, можно сделать вывод о том, что здания предназначены для постоянного нахождения в них людей, тогда как сооружения обычно не используются для этих целей[[12]](#footnote-12). Е.Е. Дорогавцева указывает на то, что сооружения носят временный характер и служат чисто техническим целям, в отличие от зданий, которые предназначены для постоянного нахождения в них людей[[13]](#footnote-13).

Юридическая точка зрения серьезно подкрепляет точку зрения, согласно которой отрицается возможность признания права собственности на часть здания (каковым является, например, нежилое помещение) и вещное право на таковое может быть выражено только в идеальных долях[[14]](#footnote-14). Как отмечает В.В. Чубаров, "при таком подходе здание может быть продано или иным образом отчуждено по частям только путем продажи доли в праве общей долевой собственности на здание"[[15]](#footnote-15).

Сомнения в этом вопросе разрешила судебно-арбитражная практика, которая рассматривает нежилые помещения как объекты гражданских прав, допуская возможность сделок с ними, в том числе и заключение договоров аренды нежилых помещений.

**1.2 Предмет договора аренды нежилых помещений**

Вряд ли можно согласиться с мнением тех авторов, которые считают, что нежилые помещения уже объединены под общим значением "здание"[[16]](#footnote-16). Понятия "здание" и "помещение" не равнозначны. В толковом словаре русского языка помещение определяется как внутренность здания[[17]](#footnote-17). Существует и иное определение помещения как "единицы комплекса недвижимого имущества, выделенной в натуре и предназначенной для самостоятельного использования для жилых и нежилых целей"[[18]](#footnote-18). Из приведенных определений можно сделать вывод, что здание и помещение относятся друг к другу как форма и содержание. "Во взаимоотношении содержания и формы содержание представляет подвижную, динамичную сторону целого, а форма охватывает систему устойчивых связей предмета"[[19]](#footnote-19). Действительно, здание состоит из множества помещений, но по своей сути оно нечто большее, не ограниченное простой совокупностью этих помещений, здание - это системный "организм". В рамках одного здания можно изменять помещения, перестраивать их, создавая тем самым совершенно иные объекты, но здание (как форма) останется неизменным. Таким образом, определение помещения как простой части здания и применение к нему норм об аренде зданий и сооружения невозможно.

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

Подобное умолчание не случайно. Оно во многом определяется позицией ряда авторов, в том числе занимавшихся разработкой Кодекса непосредственно, которая сводится к следующему. "В нежилых зданиях... вещное право на часть здания... по-прежнему выражено идеально (арифметически) - 1/2, 1/3, 1/4 и т.п., поскольку закон назвал только жилое помещение объектом вещного права"[[20]](#footnote-20). При таком подходе здание может быть продано или иным образом отчуждено по частям только путем продажи доли в праве общей долевой собственности на здание. Что же касается признания права собственности на часть здания, каковой технически является нежилое помещение, то эта возможность отрицается[[21]](#footnote-21).

Нельзя не отметить, что продажа или иное распоряжение долей в праве собственности на здание как форма отчуждения весьма удобна. В этом случае сособственники после покупки (приобретения) доли своим соглашением должны определить порядок владения и пользования конкретными помещениями в здании (ст. 247 ГК). Однако, как показала практика, эта форма не стала единственной.

Еще до принятия Гражданского кодекса целым рядом нормативных актов нежилое помещение было признано самостоятельным объектом недвижимости и соответственно гражданского права. Так, в соответствии с приложением 3 к Постановлению Верховного Совета РСФСР от 27 декабря 1991 г. № 3020-1 "О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Федерации, краев, областей, автономной области, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность" нежилые помещения, построенные за счет 5- и 7-процентных отчислений, подлежали передаче в муниципальную собственность[[22]](#footnote-22). Нежилые помещения, перечисленные в п. 5.14.6 Государственной программы приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации, утвержденной Указом Президента РФ от 24 декабря 1993 г. № 2284[[23]](#footnote-23), и в разделе 4 Основных положений государственной программы приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации после 1 июля 1994 г., утвержденных Указом Президента РФ от 22 июля 1994 г. № 1535, до сих пор остаются одним из основных объектов приватизации[[24]](#footnote-24).

При рассмотрении дел, связанных с отчуждением такого рода объектов как в процессе приватизации, так и на "вторичном" рынке недвижимости, суды, включая ВАС РФ, не ставили под сомнение саму возможность признания нежилого помещения самостоятельным объектом права. Такой подход полностью отвечал реальному положению дел на рынке недвижимости, где сделки по продаже нежилых помещений по своей частоте многократно превосходили и превосходят, скажем, договоры купли-продажи нежилых зданий в общую долевую собственность покупателей.

С 31 января 1998 г. вступил в силу Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"[[25]](#footnote-25). В статье 1 Закона нежилое помещение прямо названо в числе самостоятельных объектов недвижимости.

Сам факт упоминания в Законе, принятом после вступления в силу ГК, о нежилом помещении как самостоятельном объекте трудно переоценить. Однако этого недостаточно. Отсутствие в Гражданском кодексе норм, детально регламентирующих правовой режим нежилых помещений, уже сейчас является причиной возникновения судебных споров и грозит возрастанием их числа в будущем.

В Постановлении от 10 сентября 2006 г. по делу № 3673/06 Президиум ВАС РФ отказался признать за ООО "Ангарида", приобретшем в собственность нежилое помещение общей площадью 110 кв. м, право на долю в общем имуществе здания, в каковое входят коридоры, лестницы, туалетные комнаты, подвал, аварийный выход и т.п.[[26]](#footnote-26). Тем самым одна из высших судебных инстанций страны посчитала невозможным распространить на нежилое помещение элементы правового режима, предусмотренного ГК РФ для жилых помещений.

Напомним, что в соответствии со ст. 290 ГК собственник жилого помещения в многоквартирном доме является одновременно сособственником общих помещений и несущих конструкций дома, сособственником механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования за пределами или внутри квартиры, обслуживающего более одной квартиры. При этом собственник жилого помещения не вправе отчуждать свою долю в праве собственности на общее имущество жилого дома отдельно от передачи права собственности на жилое помещение.

О том, чем грозит подобный отказ, можно судить по следующему судебному делу.

25 ноября 1997 г. ОАО "Уралдомнаремонт-С" продало по договору купли-продажи ЗАО "Микрополис" нежилые помещения в административном здании, расположенном на одной из улиц г. Екатеринбурга. Согласно договору и выписке из плана здания ими являлись: два коридора, лестничная клетка, туалетная и умывальная комнаты.

Несколько ранее индивидуальный предприниматель без образования юридического лица В. приобрел в том же здании на том же этаже нежилые помещения.

Проход туда был возможен только через коридор и лестничную клетку, проданные ЗАО "Микрополис". Поскольку ЗАО установило между лестничной площадкой и коридором металлические двери с видеонаблюдением и тем самым ввело пропускной режим не только для своих сотрудников, но и для посетителей и сотрудников индивидуального предпринимателя, последний обратился к ОАО "Уралдомнаремонт-С" и ЗАО "Микрополис" с иском о признании договора купли-продажи ничтожной сделкой и о применении последствий этой сделки.

Сразу же следует сказать, что суд в указанной ситуации иск удовлетворил. При вынесении решения арбитражный суд исходил из того, что, продавая вспомогательные и коммуникационные помещения отдельно от основных, продавец вышел за пределы осуществления своего права собственности, чем нарушил и закон, и права, и охраняемые законом интересы других лиц (ст. 168 и п. 2 ст. 290 ГК).

К сожалению, суд не сделал более решительного шага, на котором первоначально настаивал истец. Он не применил к совершенной сделке по аналогии ст. 290 ГК и ст. 5 - 7 Федерального закона от 15 июня 1996 г. № 72-ФЗ "О товариществах собственников жилья", чем придал вынесенному решению уязвимый характер. Ведь только на основании этих норм права можно утверждать, что собственник основных нежилых помещений в здании, где есть другие собственники, не вправе, во-первых, считать себя единоличным собственником вспомогательных помещений (коридоров, лестничных клеток и т.п.) и, во-вторых, отчуждать вспомогательные помещения либо право на долю в них отдельно от основных[[27]](#footnote-27).

С тем чтобы избежать подобных противоречий рабочей группой, образованной Советом по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства при Президенте РФ, подготовлены предложения о внесении изменений в ГК в части урегулирования правового режима нежилых помещений. Они сводятся к следующему.

1) Статью 130 ГК, в которой содержится общее определение недвижимости (недвижимого имущества), а также дается примерный перечень объектов недвижимости, предлагается дополнить указанием на жилые и нежилые помещения. Тем самым будет поставлена точка в давнем споре о том, как соотносятся понятия "здание" и "нежилое помещение", в частности, является ли нежилое помещение чисто технической частью здания либо самостоятельным объектом недвижимости[[28]](#footnote-28).

Споры, как уже отмечалось, вызывает отсутствие детально разработанного правового режима нежилых помещений, а не факт признания их объектами недвижимости.

2) Признание помещений в здании самостоятельными объектами недвижимости означает одновременное отрицание здания в качестве объекта недвижимости. Последнее в этом случае существует технически, но не юридически.

В связи с этим необходимо устранить возможность одновременной государственной регистрации права собственности и на здание, и на расположенные в нем нежилые помещения. Единоличный собственник здания, если он решает отчуждать здание посредством отчуждения отдельных нежилых помещений, обязан пройти процедуру государственной регистрации своего права собственности на нежилые помещения.

Однако допустимо установление презумпции, согласно которой право собственности на здание будет означать признание права собственности одного лица на все помещения в здании без внесения соответствующих записей в ЕГРП. Такая презумпция может иметь ограниченное значение для случаев, не связанных с отчуждением помещений в здании (например, для сдачи их в аренду без права выкупа).

3) Как и в жилом доме, в нежилом здании все расположенное в нем имущество объективно подразделяется на основные помещения и общее имущество здания. К такому имуществу можно отнести: несущие и ограждающие конструкции, межэтажные перекрытия, крышу, фундамент, инженерное оборудование, а также вспомогательные помещения общего пользования (лестницы, коридоры, холлы, подвалы, туалеты и т.п.).

Вспомогательные помещения общего пользования объединяются по признаку их непригодности для самостоятельного использования в качестве нежилого помещения.

4) Общее имущество, включая вспомогательные помещения общего пользования в здании, находится в общей долевой собственности собственников нежилых помещений. Право на долю в общей собственности соотносится с нежилым помещением как главная вещь и принадлежность (ст. 135 ГК). Соответственно в силу прямого указания закона право на долю в общем имуществе здания не может быть отчуждено иначе как вместе с самим нежилым помещением.

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

В ГК РФ (ст. 130) непосредственно нежилые помещения не рассматриваются в качестве недвижимости. В то же время Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" нежилые помещения отнесены к числу недвижимых объектов, сделки с которыми подлежат государственной регистрации. Подобное несоответствие на практике привело к парадоксальной ситуации, когда договор аренды здания подлежит государственной регистрации только в том случае, если срок этого договора превышает один год (ст. 651 ГК РФ), а договор аренды нежилого помещения, находящегося в этом здании, подлежит государственной регистрации независимо от срока.

Для разрешения указанного противоречия можно предложить два способа:

1) исключить статью 651 ГК РФ и установить правило, согласно которому договоры аренды зданий и сооружений должны регистрироваться независимо от срока;

2) распространить правила статьи 651 ГК РФ (и только этой статьи, а не всего параграфа 4) на отношения, объектом которых служат нежилые помещения.

**ГЛАВА 2. ЗАКЛЮЧЕНИЕ И ИСПОЛНЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

**2.1 Заключение договора аренды: форма и государственная регистрация**

Форма договора аренды зданий и сооружений является существенным условием договора. Пункт 1 ст.651 ГК указывает на то, что договор аренды здания или сооружения долен заключаться в письменной форме под страхом недействительности договора. Из всех вариантов письменной формы договора, определенных в п.2 ст. 434 ГК, к которому отсылает данный пункт, допускается только один способ: составление одного документа, подписанного сторонами (независимо от того, кто является участником отношений – юридическое лицо или гражданин и на какой срок заключается договор – короткий или длинный) Такой способ представляет собой фиксацию воли обеих сторон на едином бумажном носителе. Договор должен быть подписан сторонами собственноручно, без использования факсимиле и других аналогов собственной подписи. Даже если стороны согласились, это не может изменить данное правило. В текст договора аренды зданий и сооружений по согласованию сторон могут быть включены и дополнительные условия любого характера. Главное, чтобы они не противоречили нормам гражданского законодательства РФ[[29]](#footnote-29).

Договор составляется в таком количестве экземпляров, которое соответствует числу участников. Каждый из экземпляров подписывается всеми участниками и является идентичным всем остальным экземплярам как по содержанию, так и по юридической силе. К такой форме договора применяются также требования ст. 160 ГК о письменной форме сделки.

Гражданский кодекс не требует нотариального удостоверения договора аренды здания и сооружения, впрочем как и любой другой сделки с недвижимостью, за исключением случаев, установленных законом. Сделки с недвижимым имуществом, согласно ст. 16 ГК, подлежит государственной регистрации в случае и в порядке, предусмотренных ст. 131 Кодекса и Законом ''О регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним''[[30]](#footnote-30).

По данному вопросу в юридической литературе существует множество споров. Так Н.А. Сыродоев пишет: ''Замена нотариального удостоверения на регистрацию сделок не может быть безоговорочно оправдана. Помимо того, что регистрация сделки сложнее нотариального удостоверения, она не сопряжена с консультационными функциями, которые осуществляет нотариус. А это влечет за собой необходимость привлечения адвокатов для подготовки договоров. Установленные … размеры платы за регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним являются щадящими, но ничто не мешает снизить размер госпошлины за нотариальное удостоверение сделок''[[31]](#footnote-31).

В связи с этим высказывает свое мнение и доктор юридических наук, профессор В.В.Витрянский:

Во-первых, при обязательной государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с недвижимостью обязательная нотариальная форма этих сделок ляжет дополнительным бременем на участников имущественного оборота. Речь идет о неоправданных затратах времени и средств. Ведь с точки зрения функциональных задач и юридического значения обязательный порядок нотариального удостоверения соответствующих сделок идентичен (в этой части) системе обязательной государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом, призванной решать те же задачи (в числе многих иных), которые ставятся и перед обязательным нотариальным удостоверением сделок: проверка законности совершаемых сделок, обеспечение их публичной достоверности и т.д. Иными словами, цели, которые могли бы служить оправданием для введения обязательного нотариального удостоверения сделок с недвижимостью, полностью совпадают с целями, стоящими перед системой государственной регистрации[[32]](#footnote-32).

Во вторых, система государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним никак не может быть заменена обязательным нотариальным удостоверением соответствующих сделок, поскольку только система государственной регистрации обеспечивает ведение единого государственного реестра всех объектов недвижимости, что имеет чрезвычайное значение для имущественного оборота.

В-третьих, утверждение о том, что система государственной регистрации '' не сопряжена с консультационными функциями'' и что это влечет за собой необходимость привлечения адвокатов, никак не может служить основанием для введения '' поголовного'' принудительного и обязательного нотариального удостоверения всех сделок с недвижимостью. В конце концов, если участники имущественного оборота пожелают получить консультационную помощь (платную, разумеется) именно от нотариуса (а не от адвоката), они вправе предусмотреть для своей сделки обязательную нотариальную форму (п.2 ст.163 ГК). Кроме того, огромному числу участников сделок с недвижимостью консультационные услуги нотариуса совершенно не нужны.

В результате получается, что введение обязательного нотариального удостоверения сделок с недвижимым имуществом полностью оправдывает интересы и чаяния только одной определенной группы лиц, а именно – нотариусов. Данный вывод особенно нагляден применительно к договорам аренды зданий и сооружений. Подавляющее большинство участников указанных договоров составляют коммерческие и некоммерческие организации, органы власти и местного самоуправления, для которых обязательное нотариальное удостоверение договоров аренды зданий и сооружений обернется исключительно дополнительными временными и материальными затратами[[33]](#footnote-33).

Данная точка зрения на наш взгляд более точна и ярче отражает целесообразность необязательного нотариального удостоверения.

Договоры аренды зданий и сооружений требуют государственной регистрации: если срок аренды по договору превышает один год, то он подлежит государственной регистрации: По мнению юриста И. Исрафилова: Поскольку в тексте ГК (п.2 ст.651) содержится термин „не менее года” следует полагать, что государственной регистрации подлежат и договоры аренды зданий и сооружений, заключённые сроком на один год”[[34]](#footnote-34).

В период когда готовился новый ГК нежилые помещения внутри зданий не признавались объектом недвижимости; по этой причине сделки с нежилыми помещениями не требовали государственной регистрации.

Статья 1 Федерального закона от 21.07.97 № 122-ФЗ '' О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним'' относит нежилые помещения к объектам недвижимости. Кроме того, в абзаце 2 пункта 6 статьи 12 данного федерального закона указано, что помещение (жилое и нежилое) представляет собой ''объект'', входящий в состав здания и сооружений. В Информационном письме Президиума ВАС РФ от 01.06.00 года №53 ''О выработанных рекомендациях '' О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений'' подчеркнуто (пункт 2), что 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 Гражданском кодексе Российской Федерации отсутствуют какие-либо специальные нормы о государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений, к таким договорам аренды должны применяться правила пункта 2 статьи 651 ГК РФ, а именно: договоры аренды нежилых помещений, заключенные на срок менее одного года, не подлежат государственной регистрации[[35]](#footnote-35).

В отличие от ГК, который говорит о государственной регистрации именно договоров аренды (п.2 ст.609), Федеральный закон ''О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним'' в некоторых случаях предусматривает государственную регистрацию прав аренды. Например, согласно п.1 ст.26 Закона право аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, а в соответствии с п. 3 той же статьи договор аренды помещения или части помещения регистрируется как обременение прав арендодателя соответствующего помещения (части помещения)[[36]](#footnote-36).

Государственная регистрация договора аренды зданий и сооружений возможна лишь при наличии государственной регистрации ранее возникших прав на объект договора – права собственности или иных вещных прав в Едином государственном реестре прав. Ст. 26 Федерального закона ''О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним'' устанавливает, что с заявлением о государственной регистрации права аренды недвижимого имущества может обратиться одна из сторон договора аренды: либо арендодатель, либо арендатор[[37]](#footnote-37). Но если договор регистрируется по инициативе арендатора, то она осуществляется при обязательном уведомлении арендодателя о зарегистрированном ограничении (ч.2 ст. 13 ФЗ). Если договор заключён в публичных интересах органами государственной власти и органами местного самоуправления, то он регистрируется по инициативе этих органов с обязательным уведомлением арендодателя зданий и сооружений[[38]](#footnote-38).

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

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

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

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

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

ООО "Компания Фаст Фуд групп" обратилась в суд с иском к ОАО "Спорт-АНГ", ООО "Евро-Мастер", ООО "Мистери-Тур", Госрегистрации о понуждении зарегистрировать договор аренды нежилого помещения от 28.11.2005.

ООО "Евромастер" заявлено встречное исковое требование о признании незаключенным договора аренды нежилых помещений от 28.11.2005 между ОАО "Спорт-АНГ" и ООО "Компания Фаст Фуд групп" и выселении ООО "Компания Фаст Фуд групп" из нежилых помещений.

Решением суда от 27.07.2006, оставленным без изменения постановлением суда апелляционной инстанции от 05.10.2006, исковые требования ООО "Компания Фаст Фуд групп" удовлетворены, в удовлетворении встречного иска отказано.

Спорный договор заключен между ОАО "Спорт-АНГ" и истцом по настоящему делу. 15.04.2006 объект аренды (нежилое помещение) передано арендатору по акту приема-передачи. Срок действия договора установлен 7 лет. В соответствии со ст. 651 Гражданского кодекса РФ договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

22.04.2006 арендодатель нежилого помещения ОАО "Спорт-АНГ" обратился в Госрегистрацию с заявлением и пакетом документов о регистрации договора аренды. Письмом от 28.04.2006 ОАО "Спорт-АНГ" ходатайствовало о приостановлении государственной регистрации договора аренды. Госрегистрацией регистрация договора аренды была приостановлена, о чем стороны извещены письмом от 28.04.2006.

Далее ОАО "Спорт-АНГ" совершило сделку купли-продажи помещения, 12.05.2006 переход права собственности на указанное нежилое помещение зарегистрирован за ООО "Евромастер".

ООО "Евромастер" продало помещение по сделке ООО "Мистери Тур", переход права собственности зарегистрирован 02.07.2006.

Согласно ст. 165 ГК РФ, если сделка, требующая государственной регистрации, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о регистрации сделки. В этом случае сделка регистрируется в соответствии с решением суда.

Суд кассационной инстанции оставил решение суда первой инстанции и постановление апелляционной инстанции без изменения[[39]](#footnote-39).

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

В государственной регистрации может быть отказано в случаях, если:

1) с заявлением о государственной регистрации обратилось ненадлежащие лицо;

2) поданные документы по форме или содержанию не соответствуют требованиям закона;

3) лицо, заключившее договор аренды, неуполномочено распоряжаться правами на данный объект (здание);

4) договор не подлежит государственной регистрации в органах юстиции; и др. случаи. Об отказе в государственной регистрации сообщается заявителю в письменной форме в течение 5 дней с указанием причины отказа. Отказ можно обжаловать в суде общей юрисдикции или арбитражном.

Говоря о технической стороне дела, в соответствии с Правилами ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 18 февраля 1998 г. № 219[[40]](#footnote-40), проведение государственной регистрации договоров и иных сделок в отношении недвижимого имущества удостоверяется штампом регистрационной надписи на оригинале правоустанавливающего документа (т.е. на тексте договора аренды) (п.77).

Государственная регистрация договора аренды здания (сооружения) одновременно означает обременение права собственности или иного вещного права арендодателя на соответствующий объект, сданный в аренду. Соответствующие сведения о договоре аренды здания (сооружения) вносится в подраздел III Единого государственного реестра – ''записи об ограничениях (обременениях) права собственности и других вещных прав на объект недвижимого имущества'' (п.8 Правил). В указанном подразделе имеется специальная часть (подразд. III – I) для записей сведений об аренде. На месте записи об аренде в графу '' Описание предмета аренды'' заносятся данные об арендуемом объекте недвижимости или его части а в графе ''Срок'' указываются даты начала и окончания аренды или дата начала аренды и ее продолжительность; если срок аренды договором не определен, вместо продолжительности аренды пишутся слова ''срок не определен''.

В случае прекращения договора аренды здания или сооружения указанные записи об обременении права собственности или иного вещного права арендодателя погашаются специальным штампом погашения регистрационной записи, проставляемым на лицевой стороне листа записи об аренде. В штампе погашения регистрационной записи проставляется дата регистрации прекращения соответствующего обременения и имя регистратора, заверенные подписью последнего (п.62 Правил).

Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 1 июня 2000 г. № 53 "О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений" немного прояснило ситуацию о необходимости регистрации договоров аренды нежилых помещений, заключенных на срок менее года (назовем их для удобства краткосрочными договорами)[[41]](#footnote-41).

Напомним, что Президиум ВАС РФ, обсудив судебную практику по такого рода делам, разъяснил, что нежилые помещения являются объектом недвижимости, которые хотя и отличаются от здания или сооружения, где они находятся, тем не менее неразрывно с ними связаны. Учитывая, что в ГК РФ отсутствуют какие-либо специальные нормы о государственной регистрации договоров аренды таких объектов недвижимости, то, по мнению Президиума ВАС РФ, к ним должны применяться правила п. 2 ст. 651 ГК РФ. А там, как известно, предусмотрена лишь обязательная государственная регистрация договоров аренды зданий и сооружений, заключенных на срок не менее одного года.

Однако уже после выпуска указанного Информационного письма в прессе появились публикации специалистов, которые пришли к выводу, что письмо Президиума ВАС РФ отнюдь не закрывает всю проблему целиком, а решает фактически только некоторую ее часть. В частности, высказывается сомнение в обоснованности отнесения арендатором арендной платы на себестоимость производимых товаров, работ или оказываемых услуг по краткосрочным договорам, не прошедшим государственную регистрацию, поскольку действующее законодательство предусматривает необходимость регистрации самого права аренды, а не только договора[[42]](#footnote-42).

В то же время п. 54 Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств, утвержденных Приказом Минфина РФ от 13 октября 2003 года № 91н[[43]](#footnote-43), допускает принятие объектов основных средств к бухгалтерскому учету лишь на основании утвержденного руководителем организации акта (накладной) приемки - передачи соответствующих средств и иных документов, в том числе подтверждающих их государственную регистрацию в установленных законом случаях. Таким образом, основания арендной платы, по мнению этих авторов, не будут подтверждены надлежаще оформленными документами и, более того, они просто не могут быть приняты к бухгалтерскому учету, так как отсутствует предусмотренная законодательством регистрация права аренды.

Если учесть, что для подавляющего большинства арендаторов именно этот вопрос является основным, поскольку практически никто всерьез не рассматривает регистрацию в свете защиты своих прав, а исключительно как меру фискальную, то понятно, что подобная точка зрения не могла не привлечь самого пристального внимания. И совершенно естественным является желание людей до конца разобраться в законодательных дебрях по поводу регистрации аренды.

Действительно, раньше смешивались две проблемы - государственной регистрации права аренды и договора аренды, больше того, первая проблема в значительной степени искусственно, из-за казуистического толкования норм права, подменялась второй. Сейчас, когда вторая проблема, слава богу, прояснена, наступил момент истины, и пора разобраться в вопросах регистрации права аренды и последствиях нарушения именно этого требования закона.

Как известно, федеральный законодатель установил более строгий правовой режим для недвижимого имущества, связанный с его обязательной государственной регистрацией в целях, как неоднократно указывалось в работах авторов Гражданского кодекса, упорядочения связанных с недвижимостью отношений и дополнительной защиты прав на нее. В силу ст. 131 ГК РФ такой регистрации подлежат права: собственности, хозяйственного ведения и оперативного управления, пожизненного наследуемого владения, постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, установленных кодексом и иными законами.

Гражданский кодекс ввел и определенные механизмы обеспечения данного предписания. Так, п. 1 ст. 164 ГК РФ предусматривает необходимость государственной регистрации сделок с недвижимостью как основания возникновения соответствующих прав на нее, а п. 1 ст. 165 ГК РФ указывает, что несоблюдение этого требования приводит к ничтожности сделки.

В свою очередь, сделки бывают двух- и многосторонними (договоры) и односторонними. Поскольку право аренды возникает исключительно из одноименных договоров и на их условиях (в этой связи далеко не бесспорны утверждения отдельных авторов о том, что право аренды возникает в момент его государственной регистрации[[44]](#footnote-44), то надо сделать вывод, что если бы на них в полной мере распространялось действие данного положения, то не прошедшие государственной регистрации договоры аренды были бы ничтожными. На самом деле это не так, потому что законодатель ввел специальные нормы, посвященные как регистрации договоров (сделок) аренды, так и последствиям несоблюдения этого требования.

Выше уже приводилась норма п. 2 ст. 651 ГК РФ, освободившая от государственной регистрации краткосрочные договоры аренды недвижимости, а вторая часть этой нормы определила и иные, чем указаны в ст. 165 ГК РФ, последствия несоблюдения правила о регистрации договора аренды в установленных законодательством случаях - такой договор считается незаключенным[[45]](#footnote-45). Здесь нет никакого противоречия с общими нормами первой части Гражданского кодекса, так как в силу общепризнанных правил юридической техники специальная норма имеет преимущественную силу по сравнению с общей нормой.

Абсолютно абсурдным выглядит требование регистрирующих органов о государственной регистрации всех без исключения дополнительных соглашений к зарегистрированным договорам аренды. Аргументация их до удивления непосредственна - мол, каждое такое соглашение является неотъемлемой составной частью самого договора и потому подчиняется такому же как и он правовому режиму. Соответственно, по логике чиновников, такие соглашения считаются заключенными лишь с момента их регистрации. И тут, когда речь идет об увеличении размера арендной платы, также могут возникнуть проблемы с налоговиками.

На наш взгляд, и сами эти требования, и их обоснование выглядят, мягко говоря, неубедительными. Тезис о том, что дополнительное соглашение - часть основного договора, не более чем бытовизм. Такие фразы, действительно, сплошь и рядом встречаются в дополнительных договорах, но они не имеют под собой каких-либо правовых оснований. Каждое дополнительное соглашение - это новый договор между теми же сторонами, при помощи которого они дополняют, изменяют или прекращают те или иные условия основного договора. Да, они, безусловно, тесно связаны между собой и вообще дополнительное соглашение не может иметь место, если нет основного договора. Но оно в то же время обладает всеми признаками договора - имеет своих субъектов, свой объект, обладает определенной формой и т.д.

В какой-то степени можно было бы понять требование о регистрации таких дополнительных соглашений к договорам аренды, которые изменяют существенные параметры этого обременения вещных прав, например, об изменении размера арендуемой площади или сроков аренды. Но зачем регистрировать соглашение об изменении размера арендной платы или пропускного режима на арендуемом объекте либо о порядке осуществления его ремонта. И, конечно, ничем иным, как фискальными соображениями, подобные требования объяснить нельзя.

И здесь вполне уместно говорить о незаконных попытках ограничения гражданских прав и свобод, в частности, свободы заключения и применения на практике дополнительных соглашений к договорам аренды, поскольку никаким федеральным законом регистрация подобных соглашений вообще не предусмотрена.

Таким образом, применительно к договорам аренды недвижимости законодатель сделал два исключения из общих норм Кодекса о регистрации сделок с недвижимостью: 1) не все договоры аренды должны регистрироваться и 2) если договор подлежит регистрации, но не зарегистрирован, то он просто считается незаключенным. При этом, естественно, по незаключенному договору право аренды возникнуть не может, а на основании краткосрочного договора оно возникает в соответствии с его условиями - либо в момент заключения, либо в иной момент, оговоренный в договоре[[46]](#footnote-46).

Федеральный арбитражный суд Поволжского округа рассмотрел в судебном заседании дело по иску Комитета по управлению имуществом г. Самары, г. Самара, к негосударственному дошкольному образовательному учреждению "Прогимназия", г. Самара.

Решением от 10.10.2005, оставленным без изменения Постановлением апелляционной инстанции от 21.12.2005 Арбитражного суда Самарской области, удовлетворены частично исковые требования Комитета по управлению имуществом г. Самары (далее - Комитет), в пользу которого с негосударственного дошкольного образовательного учреждения "Прогимназия" (далее - образовательное учреждение) взыскано 286674,31 руб., из которых 245280 руб. неосновательного обогащения и 41394,21 руб. процентов за пользование чужими денежными средствами. Суд обязал образовательное учреждение возвратить Комитету нежилые помещения - комнаты N N 29, 30 - 34, 34а, 35 - 51, 51а, 51б, общей площадью 280,8 кв. м, расположенные в литерах "ЯЯ" "Я2" дома N 30 по улице Ново-Садовая в Октябрьском районе г. Самары.

Как видно из материалов дела, предметом исковых средств Комитета являются взыскание с образовательного учреждения неосновательного обогащения от использования муниципального имущества и обязание его возврата.

Судебные акты в части удовлетворения требований ответчика возвратить вышеперечисленные нежилые помещения сторонами не оспариваются.

Поскольку договор аренды № 006821А от 28.08.2001, во исполнение которого ответчик получил нежилые помещения, последним, в нарушение ст. 651 Гражданского кодекса Российской Федерации и договора (п. 3.212), в установленном порядке не был зарегистрирован, суды пришли к правильному выводу о его незаключенности.

Удовлетворяя частично требования Комитета, о взыскании неосновательного обогащения, исходя из расчета арендной платы с начислением процентов за пользование чужими денежными средствами, суды исходили из акта сверки взаиморасчетов к названному договору от 12.05.2005 за период с 1 декабря 2000 г. по 12 мая 2005 г., подписанного компетентными представителями сторон без замечаний и возражений.

В данном акте перечислены все платежи ответчика за спорный период.

Комитетом, в нарушение ст. 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, каких-либо доказательств, опровергающих сведения, изложенные в названном акте, не представлено.

В материалах дела отсутствуют доказательства изменения в одностороннем порядке условий по оплате арендованных ответчиком помещений, в связи с чем заявленная ко взысканию сумма долга, рассчитанная с учетом ежегодных изменений коэффициента платы за пользование нежилыми помещениями, не подлежала взысканию[[47]](#footnote-47).

Продолжая линию ст. 131 ГК РФ, п. 1 ст. 4 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" установил, что наряду с государственной регистрацией вещных прав на недвижимость должны регистрироваться ограничения (обременения) прав на него, в том числе аренда. Заметим попутно, что законодатель здесь имеет в виду право аренды не как таковое, а лишь как ограничение права собственности или иного вещного права и факт регистрации никак не связывает с возникновением самого права аренды.

Нетрудно сделать вывод, что законодатель не предусмотрел самостоятельных гражданско - правовых последствий нарушения требования о регистрации права аренды. На наш взгляд, это как раз нормально, потому что в регистрации своего права должен быть, в первую очередь, заинтересован сам его обладатель в целях защиты от посягательств на объект этого права со стороны третьих лиц. Но это его интерес, и было бы в принципе неверно законодательным путем обязывать его защищать собственный интерес. В этом случае субъект становится просто рабом своих прав. Контроль за сделкой - другое дело, здесь могут пострадать права и охраняемые законом интересы других участников гражданского оборота.

**2.2 Условия договора аренды нежилых помещений**

Для того чтобы правильно и четко оформить правоотношения между арендодателем и арендатором, в договоре аренды необходимо урегулировать по возможности максимальное количество вопросов. Договор аренды имеет как типовые и существенные условия, так и условия, которые можно определить в процессе предварительных переговоров между сторонами сделки.

Арендатору, прежде всего, необходимо выяснить, на каком праве обладает недвижимым имуществом арендодатель: право собственности, право оперативного управления, либо он тоже является арендатором, сдающим имущество в субаренду[[48]](#footnote-48).

После того как проверены указанные вопросы, можно переходить к заключению договора и обсуждению его существенных и договорных условий. Знание существенных условий, а особенно их обязательный учет в тексте самого договора важны, прежде всего, для органа, осуществляющего его государственную регистрации. Если вы не хотите, чтобы произошла приостановка в регистрации (что делается сроком на три месяца) или в регистрации было отказано, лучше заранее включить в договор пункты, содержащие его существенные условия. Кроме того, знание существенных условий договора аренды особенно важно при возникновении последующих споров и судебных разбирательств[[49]](#footnote-49). Итак, к существенным условиям договора аренды относятся следующие.

1. Указание на цель пользования имущества. Арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, то в соответствии с назначением самого имущества.

2. Точное указание места нахождения (адреса) сдаваемого в аренду здания или помещения и точное указание площади сдаваемых помещений, что позволяет 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 считается незаключенным[[50]](#footnote-50).

Площади арендуемых помещений указываются в соответствии с документами «Ростехинвентаризации»: поэтажный план с экспликацией, справка о состоянии объекта недвижимости и технический паспорт. Необходимо иметь в виду, что заказ на получение этих документов в «Ростехинвентаризации» выполняется в течение минимум 45 рабочих дней и оплачивается в зависимости от площади помещений. Расходы на это, как и расходы по оплате пошлины за государственную регистрацию, стороны несут в соответствии с собственной договоренностью. Как правило, расходы несет арендатор, хотя часты и случаи оплаты в равных долях.

3. Указание на размер арендной платы, поскольку данный договор относится к числу возмездных. Отсутствие указания на размер арендной платы влечет недействительность договора, поскольку в таком случае это договор безвозмездного срочного (бессрочного) пользования[[51]](#footnote-51).

4. Указание на возможность пересмотра размера арендной платы не чаще одного раза в год, что установлено в п. 3 ст. 614 ГК РФ.

5. Запись об обязанности своевременного внесения платы арендатором за пользование имуществом и ответственности сторон за нарушение как данной обязанности, так и иных, установленных в договоре.

Арендная плата устанавливается за все арендуемое имущество в целом или отдельно по каждой из его составных частей в виде:

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

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

в) предоставления арендатором определенных услуг;

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

д) возложения на арендатора обусловленных договором затрат на улучшение арендованного имущества.

Стороны, кроме этого, могут предусматривать в договоре аренды сочетание указанных форм арендной платы или иные формы оплаты аренды.

6. Срок аренды. Если срок в договоре не определен, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок. Законом могут устанавливаться максимальные (предельные) сроки договора для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества. В этих случаях, если срок аренды в договоре не определен и ни одна из сторон не отказалась от договора до истечения предельного срока, установленного законом, договор по истечении предельного срока прекращается[[52]](#footnote-52).

Договор, заключенный на срок, превышающий установленный законом предельный срок, считается заключенным на срок, равный предельному.

7. Обязательное указание на субъекта арендных правоотношений, производящего капитальный ремонт здания. По общему правилу капитальный ремонт переданного в аренду имущества производит арендодатель за свой счет, но в договоре аренды может быть указано и иное. Однако возложение обязанности по капитальному ремонту на арендатора существенно снижает привлекательность объекта аренды, как и размер арендной платы, поэтому арендодатели, как правило, оставляют эту обязанность за собой.

Капитальный ремонт должен производиться в срок, установленный договором, а если он не определен договором или вызван неотложной необходимостью, - в разумный срок.

Нарушение арендодателем обязанности по производству капитального ремонта дает арендатору право по своему выбору:

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

потребовать соответственного уменьшения арендной платы;

потребовать расторжения договора и возмещения убытков.

8. Указание на обязанность арендатора поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества, если иное не установлено законом или договором аренды.

9. Указание на порядок расторжения договора, его пролонгирования и разрешения споров. Каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за три месяца. Законом или договором может быть установлен иной срок для предупреждения о прекращении договора аренды, заключенного на неопределенный срок. Кроме того, по общему правилу, если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок[[53]](#footnote-53).

Споры между двумя юридическими лицами при недостижении согласия в ходе переговоров рассматриваются в арбитражном суде.

10. Количество экземпляров договора. Обязательным требованием Федеральной регистрационной службы является указание на количество экземпляров по числу сторон и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию, поскольку он оставляет его себе. При этом все экземпляры должны быть подлинными.

11. Реквизиты и подписи сторон, в которых обязательно должны содержаться номера банковских счетов, ИНН, ОКВЭД. Экземпляры договора должны быть подписаны только тем уполномоченным лицом, которое указано в шапке договора. Если арендодатель ранее уже сдавал в аренду помещения, то образец его подписи хранится в регистрирующем органе и обязательно будет сличен с представленным вновь. Кроме того, должно быть обязательно указано, на основании чего действует данный гражданин, поскольку его дееспособность будет обязательным предметом установления при осуществлении государственной регистрации. Если он действует на основании Устава, то регистрирующий орган потребует нотариально заверенную копию Устава, если по доверенности - то нотариально оформленную или заверенную доверенность. Сотрудник-исполнитель, сдающий договор на регистрацию, также обязан иметь нотариально оформленную доверенность от имени первого лица предприятия или учреждения[[54]](#footnote-54). Кроме того, ему понадобится и копия этой доверенности, поскольку оригинал отдавать регистратору не нужно; он заберет копию, но предварительно сличит ее с оригиналом. Копия и оригинал понадобятся также и при получении зарегистрированного договора[[55]](#footnote-55).

Остальные условия договора аренды являются факультативными и зависят от договоренностей сторон.

1. Порядок оплаты коммунально-эксплуатационных платежей. При этом следует иметь в виду, что собственник недвижимого имущества в силу ст. 210 ГК РФ несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором. В случае если в договоре закреплено, что оплату этих услуг осуществляет арендатор, то должен быть заключен отдельный договор на оказание коммунально-эксплуатационных услуг, в соответствии с которым арендатор либо компенсирует арендодателю расходы по их оплате, либо оплачивает их самостоятельно с предоставлением арендодателю копий платежных документов. При этом следует учесть, что в соответствии со ст. 545 ГК РФ предоставление услуг по энергоснабжению может производиться только с письменного согласия снабжающей организации, поэтому даже если арендодатель располагает своими силовыми установками, но не является снабжающей организацией, он в любом случае не имеет права перепродавать энергию самостоятельно[[56]](#footnote-56).

Если в договоре аренды не закреплена обязанность оплачивать коммунально-эксплуатационные расходы, то в связи с тем, что размер арендной платы за наем помещения устанавливается по соглашению сторон, арендодатель имеет возможность учесть свои затраты, связанные с содержанием принадлежащего ему нежилого помещения, в назначаемой им арендной плате, учитывая, что коммунальными услугами фактически пользуется арендатор. Некоторые вопросы налогообложения в этих случаях разъяснены в письме МНС России от 6 июля 2004 г. № 04-3-01/398 "О сдаче помещений в аренду (наем)"[[57]](#footnote-57).

2. В разделе прав и обязанностей сторон договора аренды могут быть прописаны требования к арендатору соблюдать противопожарные правила, а также правила пользования тепловой и электрической энергией, не допускать перегрузки электросетей; не производить перепланировку, переоборудование помещения, восстановительные и отделочные работы в нем без согласования с арендодателем и его письменного разрешения; своевременно производить за свой счет текущий ремонт арендованного помещения, принимать долевое участие в капитальном ремонте и реконструкции здания, в котором находится арендованное помещение, пропорционально отношению площади арендуемых помещений к площади данного здания; не предоставлять помещение для любых целей как в целом, так и частично другим юридическим или физическим лицам без письменного разрешения арендодателя; за свой счет устранять ущерб, причиненный помещению по своей вине; возвратить помещение по передаточному акту после прекращения договора или его досрочного расторжения арендодателю в состоянии, пригодном для дальнейшего использования с учетом нормального износа; обеспечить беспрепятственный доступ в арендуемые помещения:

а) работникам коммунальных служб для выполнения профилактических и ремонтных работ;

б) должностным лицам арендодателя в случае чрезвычайной ситуации, а также для проверки выполнения арендатором условий договора аренды;

в) работникам правоохранительных органов и другим лицам, которым это право предоставлено действующим законодательством РФ; принимать немедленные меры для устранения возникших аварий, пожаров и других вредных последствий, немедленно информируя об этих происшествиях соответствующие муниципальные службы и арендодателя[[58]](#footnote-58).

3. Особого внимания требует пункт о передаче арендодателю всех произведенных в предоставленном помещении перестроек, улучшений, составляющих принадлежность помещений и не отделимых без вреда от конструкций помещений, при расторжении и прекращении договора. По общему правилу, произведенные арендатором отделимые улучшения арендованного имущества являются его собственностью, если иное не предусмотрено договором аренды, поэтому данное условие лучше обязательно прописать в договоре.

Если арендатор произвел за свой счет и с согласия арендодателя улучшения арендованного имущества, не отделимые без вреда для имущества, арендатор после прекращения договора имеет право на возмещение стоимости этих улучшений, если иное не предусмотрено договором аренды. Однако стоимость неотделимых улучшений арендованного имущества, произведенных арендатором без согласия арендодателя, возмещению не подлежит, если иное не предусмотрено законом.

Улучшения арендованного имущества, как отделимые, так и неотделимые, произведенные за счет амортизационных отчислений от этого имущества, являются собственностью арендодателя.

4. Если иное не предусмотрено законом или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок, что также желательно прописать в договоре. Арендатор в таком случае обязан письменно уведомить арендодателя о желании заключить такой договор в срок, указанный в договоре аренды, а если в договоре такой срок не указан - в разумный срок до окончания действия договора.

При заключении договора аренды на новый срок условия договора могут быть изменены по соглашению сторон.

В случае если арендодатель отказал арендатору в заключении договора на новый срок, но в течение года со дня истечения срока договора с ним заключил договор аренды с другим лицом, арендатор вправе по своему выбору потребовать в суде перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору и возмещения убытков, причиненных таким отказом возобновить с ним договор, либо только возмещения таких убытков.

5. В законе или договоре аренды может быть предусмотрено, что арендованное имущество переходит в собственность арендатора по истечении срока аренды или до его истечения при условии внесения арендатором всей обусловленной договором выкупной цены. Однако в таком случае договор аренды имущества, предусматривающий переход в последующем права собственности на это имущество к арендатору (ст. 624 ГК РФ), заключается в форме, предусмотренной для договора купли-продажи такого имущества.

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.

6. В договоре может быть закреплено условие о том, что передача конфиденциальной информации по настоящему договору сторонним лицам и организациям, опубликование или иное разглашение такой информации может осуществляться только с письменного согласия всех участников договора, независимо от прекращения его действия. Обязанность доказывать нарушение конфиденциальности в таком случае возлагается на сторону, заявившую о таком нарушении.

7. Безусловным аспектом договора аренды является также указание на обстоятельства непреодолимой силы и возникающие отсюда правовые последствия.

Важное внимание необходимо уделить некоторым практическим вопросам, возникающим при осуществлении процесса государственной регистрации договора.

Существенным условием, подлежащим обязательному исполнению, является необходимость прошить договор аренды, если он больше одного листа. При этом на обратной стороне последнего листа на наклейке, помещенной поверх ниток, должна быть сделана следующая запись: "Прошито, прошнуровано и скреплено печатью <определенное количество> листов". Причем количество листов указывается как цифрами, так и прописью. Здесь же ставятся подписи уполномоченных и подписавших договор лиц и печати обоих юридических лиц. Непрошитый договор регистратор не примет.

**2.3 Стороны по договору аренды недвижимости. Их права и обязанности**

По общему правилу арендодателем может выступать собственник передаваемого в аренду недвижимого имущества.

Существуют некоторые особенности передачи недвижимости в аренду, если арендодателем выступает публичный собственник. В соответствии с действующим законодательством функции лица, осуществляющего полномочия по распоряжению государственной собственностью, исполняет Федеральное агентство по управлению федеральным имуществом (ранее эту функцию выполняло Министерство имущественных отношений РФ). Таким образом, применительно к договорам аренды необходимо отметить, что полномочия по передаче во временное владение и пользование государственных объектов недвижимости выполняют территориальные агентства ФАУФИ, в то время как, строго говоря, арендодателем является государство (субъект РФ, муниципальное образование)[[59]](#footnote-59).

Федеральный арбитражный суд Поволжского округа, рассмотрев в судебном заседании дело по иску Общества с ограниченной ответственностью "Сальвэ", г. Самара, к Администрации г. Самары в лице Департамента финансов, г. Самара, третье лицо - Комитет по управлению имуществом г. Самары, о неосновательном обогащении по договорам № 001672А от 04.11.2003 и № 007923А от 05.08.2002,

Общество с ограниченной ответственностью "Сальвэ", г. Самара, обратилось в Арбитражный суд Самарской области с иском к Администрации г. Самары в лице Департамента финансов о взыскании 202034 руб. 92 коп. по договору аренды N 001672А от 04.11.2003 и 125751 руб. 22 коп. по договору аренды N 007923А от 05.08.2002, в том числе суммы неосновательного обогащения и процентов за пользование чужими денежным средствами по указанным договорам.

Решением от 26.05.2005 Арбитражного суда Самарской области в удовлетворении заявленных требований истцу отказано на основании того, что истцом в нарушение ст. 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не представлено доказательств обогащения со стороны ответчика - арендодателя - по заявленным договорам.

Постановлением от 15.09.2005 апелляционная инстанция того же суда указанное решение оставила без изменения.

В кассационной жалобе истец просит отменить принятые по делу судебные акты и направить дело на новое рассмотрение.

Кассационная инстанция, рассмотрев материалы дела, проверив законность принятых по делу судебных актов, не находит оснований для удовлетворения кассационной жалобы.

Как следует из материалов дела 05.08.2002 Обществом с ограниченной ответственностью "Сальвэ", г. Самара, был заключен договор аренды нежилого помещения площадью 360,40 кв. м № 007923А с Комитетом по управлению имуществом г. Самары на срок с 01.08.2002 по 30.06.2003 и договор № 001672А от 04.11.2003 аренды того же нежилого помещения с 01.07.2003.

Спорными договорами аренды установлена фиксированная сумма арендных платежей: п. 4.1 договора от 05.08.2002 № 007923А арендная плата составляет 11431,14 руб. в месяц без учета НДС, п. 4.1 договора от 04.11.2003 № 001672 арендная плата включает плату за право пользованием соответствующей частью земельного участка и составляет 19480,66 руб.

Истец обратился к ответчику с требованием о том, что арендные платежи по указанным договорам не соответствуют "Методике по определению размера арендной платы нежилых помещений для объектов недвижимости муниципальной собственности", утвержденной Постановлением Главы г. Самары № 1348 от 03.12.97, в части расчета и установления размера арендной платы и являются ничтожными в этой части в силу ст. 168 Гражданского кодекса Российской Федерации, а полученная Комитетом по управлению имуществом завышенная арендная плата является неосновательным обогащением.

В соответствии со ст. 421 Гражданского кодекса Российской Федерации стороны свободны в заключении договора и понуждение к заключению договора не допускается, кроме случаев, предусмотренных настоящим Кодексом, условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, установленных ст. 422 настоящего Кодекса.

Так, из текста договоров не следует, что расчет размера арендной платы стороны договорились производить согласно "Методике по определению размера арендной платы"[[60]](#footnote-60).

Если здание (помещение в нем), находящееся на неделимом земельном участке, принадлежит нескольким лицам на праве собственности, эти лица имеют право на приобретение данного земельного участка в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора, если иное не предусмотрено Земельным кодексом РФ, федеральными законами (п. 3 ст. 36 ЗК РФ). Если в здании, находящемся на неделимом земельном участке, помещения принадлежат одним лицам на праве собственности, другим лицам на праве хозяйственного ведения или всем лицам на праве хозяйственного ведения, эти лица имеют право на приобретение данного земельного участка в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора, если иное не предусмотрено Земельным кодексом РФ, федеральными законами. При этом договор аренды земельного участка заключается с условием согласия сторон на вступление в этот договор иных правообладателей помещений в этом здании (п. 3 ст. 36 ЗК РФ)[[61]](#footnote-61).

Как уже подчеркивалось выше, договор аренды зданий и сооружений является двустороннеобязывающим. Это означает, что контрагенты по сделке являются должниками друг перед другом, равно как они же являются и кредиторами по отношению друг к другу. Основной обязанностью арендодателя является передача помещения арендатору, в то время как основной обязанностью арендатора является уплата арендной платы, содержание арендованного в надлежащем состоянии и возврат арендованного имущества по истечении срока арендного договора. В то же время следует иметь в виду, что арендодатель вправе требовать арендную плату только после того, как исполнена обязанность арендодателя по отношению к арендатору по передаче недвижимости по акту сдачи-приемки. В этой связи ошибочными являются представления о том, что арендатор обязан вносить арендную плату независимо от выполнения или невыполнения арендодателем своих обязательств по передаче ему помещения[[62]](#footnote-62).

Специфика зданий и сооружений как объектов недвижимости диктует и необходимость особых правил, регулирующих порядок их передачи от арендодателя к арендатору. Вопрос о том, было ли действительно передано здание (сооружение) арендатору, влечет важные юридические последствия. Именно поэтому в законодательстве установлены особые требования к процедуре передачи. Передача здания (сооружения) от арендодателя к арендатору осуществляется по передаточному акту либо иному документу о передаче, подписываемому сторонами (п. 1 ст. 655 ГК РФ). Составление передаточного акта имеет доказательственное значение. С его подписанием сторонами начинает действовать презумпция того, что обязательство арендодателя передать здание (сооружение) арендатору считается исполненным. Вместе с тем исполнение обязанности арендодателя по передаче недвижимого имущества может доказываться и иными способами. Кроме того, доказательственное значение акта о передаче недвижимости по договору аренды проявляется в том, что этот акт фиксирует состояние, в котором было передано имущество. Это обстоятельство важно для распределения между арендодателем и арендатором расходов по осуществлению капитального ремонта (это обязанность арендодателя, если иное не предусмотрено правовыми актами или договором) и текущего ремонта (это обязанность арендатора, если иное не предусмотрено правовыми актами или договором).

Арендатор, права которого нарушаются, вправе прибегнуть к различным способам защиты. В частности, арендатор может прибегнуть к вещно-правовым способам защиты и истребовать недвижимое имущество из незаконного владения как собственника, так и третьих лиц. Однако такое требование может быть заявлено арендатором только после того, как он станет законным владельцем спорного имущества, то есть после того, как арендодатель передаст ему арендованное имущество.

Так, по одному из дел, рассмотренных арбитражным судом, арендатор обратился с иском об истребовании сданного ему в аренду нежилого помещения у лица, занимающего это помещение. Исковое требование было обосновано тем, что истец, будучи арендатором, является титульным владельцем спорной недвижимости и в силу ст. ст. 301 и 305 ГК РФ вправе истребовать его из чужого незаконного владения третьих лиц. Отказывая в удовлетворении иска, арбитражный суд обосновал это тем, что передача арендодателем помещения арендатору не состоялась и последний не вступил во владение им. Следовательно, арендатор не стал законным владельцем спорного имущества и не имел права на использование вещно-правовых способов защиты от действий третьих лиц. Права арендатора в данном случае защищаются в соответствии с п. 3 ст. 611 ГК РФ, согласно которому, если арендодатель не предоставил арендатору сданное внаем имущество в указанный в договоре аренды срок, арендатор вправе истребовать от него это имущество и потребовать возмещения убытков, причиненных задержкой исполнения, либо потребовать расторжения договора и возмещения убытков, причиненных его неисполнением[[63]](#footnote-63).

**ГЛАВА 3. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И ОТВЕСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

**3.1 Расторжение договора аренды нежилых помещений**

В Кодексе как общее правило установлена презумпция, в соответствии с которой основанием изменения или расторжения договора является соглашение сторон (ст. 451). Однако ГК, другими законами и договором может быть предусмотрено иное. К примеру, в отдельных случаях Кодекс признает право одной стороны отказаться от исполнения договора. Существует соответствующая норма и применительно к аренде недвижимости: согласно п. 2 ст. 610 ГК каждая из сторон в любое время вправе отказаться от договора, заключенного на неопределенный срок, предупредив о своем решении другую сторону за три месяца. Возможность отказа от исполнения здесь обусловлена особым характером условия о сроке. Этот принцип, однако, не исключает право контрагента обратиться в суд с требованием о признании договора действующим, то есть оспорить соблюдение другой стороной процедуры прекращения договора. Правомерность одностороннего изменения договора, одностороннего отказа от договора, осуществленных одной из сторон, может быть предметом оценки суда при рассмотрении иных вытекающих из этого договора требований (например, требований о понуждении к реальному исполнению договора, о взыскании штрафных санкций и возмещении убытков за неисполнение, ненадлежащее исполнение договора и т.п.)[[64]](#footnote-64).

Действующее гражданское законодательство, прямо допуская возможность одностороннего отказа от исполнения договора аренды зданий, помещений, заключенных на неопределенный срок, не лишает стороны права на расторжение такого договора в судебном порядке. Как правило, сторона прибегает к такому способу, когда она намерена доказать недобросовестность контрагента, либо имеет к последнему претензии имущественного характера[[65]](#footnote-65).

Положение о недопустимости одностороннего отказа от исполнения обязательства, закрепленное ст. 310 ГК, сообразуется с тем, что участники гражданского оборота имеют обязанности, вытекающие из запретительных норм права. Характеризуя эту группу обязанностей, В.П. Грибанов писал: «Это общие обязанности, касающиеся любого участника гражданского оборота, независимо от того, является ли данный субъект управомоченным или обязанным лицом в гражданском правоотношении».[[66]](#footnote-66)

По общему правилу односторонний отказ от исполнения обязательства или одностороннее изменение его условий не допускается, за исключением случаев, предусмотренных законом. Однако далее следует изъятие, касающееся предпринимательских отношений: стороны, являясь профессиональными участниками соответствующего вида деятельности, вправе предусмотреть такие случаи и в договоре, если иное не вытекает из закона или существа обязательства. Предполагается, что «предприниматели - достаточно знающие, опытные люди, и если одна из сторон идет на то, чтобы дать другой возможность в ходе осуществления договора в одностороннем порядке от него отказаться, то она знает и понимает, что она делает. Возможно, она идет на это потому, что что-то за это получает в каких-то других условиях договора: в цене, сроках, еще в чем-то».[[67]](#footnote-67)

Для одностороннего изменения договора, одностороннего отказа от исполнения договора достаточно уведомления об этом другой стороны.

Согласия второй стороны на изменение, расторжение договора, а также обращения с соответствующим требованием в суд в таких случаях не требуется.

Договор считается измененным или расторгнутым с момента получения другой стороной уведомления либо по истечении срока предупреждения, установленного законодательством, если иной срок не установлен уведомлением, соглашением сторон либо законодательством[[68]](#footnote-68).

Необходимо различать односторонний отказ от исполнения обязательства от одностороннего расторжения договора по требованию одной из сторон.

В п. 2 ст. 450 ГК предусмотрены два случая, когда допускается изменение или расторжение договора по требованию одной из сторон по решению суда: когда другой стороной нарушены условия договора и эти действия могут быть квалифицированы как существенное нарушение, то есть нарушение, которое влечет для контрагента такой ущерб, что он в значительной степени лишается того, на что был вправе рассчитывать при заключении договора; в иных случаях, предусмотренных ГК, другими законами или договором.

Следует заметить, что толкование положений Кодекса о существенном нарушении обязательства требует серьезного анализа правоприменительной практики, складывающейся в отдельных сферах деятельности с участием различных субъектов и с учетом конкретных фактических обстоятельств исполнения договорных обязательств. В последнее время из общего договорного права выделяются нормы, которые регулируют договорные отношения между профессиональными коммерсантами и потребителями. Законодатель вынужден признать, что общее договорное право не дает рядовому гражданину адекватных средств защиты против крупных компаний. Поэтому требуется предоставление потребителям дополнительных правовых и процессуальных гарантий охраны их интересов во взаимоотношениях с крупными юридическими фирмами, включая возложение на последних дополнительных обязанностей.

Практическое применение названного положения не может не вызвать определенных затруднений и ввиду отсутствия подходов к определению таких базовых понятий, как «характер обязательства», «условия оборота» и т.п.

Применительно к существенному нарушению предлагается оценить соотношение ущерба к ожидаемому результату. «По этой причине вполне возможно удовлетворение требования о расторжении договора при нарушении, незначительном по размеру ущерба, и равно отказ в удовлетворении такого же требования, несмотря на то, что ущерб оказался весьма значительным. Решение суда зависит лишь от того, является ли действительно существенной разница между тем, на что вправе была рассчитывать сторона, заключая договор, и тем, что в действительности она смогла получить».[[69]](#footnote-69)

В отличие от Основ гражданского законодательства и Основ законодательства об аренде Гражданский кодекс ввел специальные основания досрочного расторжения договора судом по требованию арендодателя (ст. 619). Это когда арендатор:

пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями;

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.

В свою очередь по требованию арендатора договор может быть расторгнут судом в случаях, когда:

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

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

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

имущество в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для его использования (ст. 620 ГК).

Одновременно в названных статьях предусмотрено, что договором могут быть установлены и другие основания досрочного его расторжения. При этом они могут и не быть связаны с какими-либо нарушениями со стороны арендатора или арендодателя. В качестве одного из вариантов в договоре аренды может быть предусмотрена возможность досрочного расторжения договора по требованию арендодателя в случае однократного внесения арендатором арендной платы в установленный срок.

В литературе и правоприменительной практике возник вопрос о соотношении специальных оснований расторжения договора аренды и общих оснований, предусмотренных п. 2 ст. 450 ГК. Одна группа авторов исходит из способа реализации требований кредитора, полагая, что расторжение договора аренды по специальным основаниям возможно только в судебном порядке, в то время как основания расторжения договора, включая аренду, по п.2 ст. 450 могут быть предусмотрены договором.[[70]](#footnote-70)

Колебалась в этом вопросе и судебно - арбитражная практика. Так, в сентябре 2006 г. Президиум Высшего Арбитражного Суда РФ, рассмотрев протест заместителя Председателя ВАС РФ, установил: Комитет по управлению имуществом Самары обратился в арбитражный суд с иском к товариществу с ограниченной ответственностью «Фирма «Эстэн» о расторжении договора аренды от 27.02.2003 г. и выселении товарищества из занимаемого нежилого помещения. Срок аренды по договору - с 20.10.2004 г. до начала реконструкции, но не позднее 20.10.2019 г.

В соответствии с п. 6.3 договора арендодатель имел право расторгнуть договор в одностороннем порядке при принятии решения о реконструкции объекта.

Пунктом 4 особых условий к договору, подписанных фирмой без каких-либо возражений, предусмотрено, что в случае принятия решения правительством Москвы или префектурой Центрального административного округа о реконструкции или сносе арендуемого здания договор расторгается, а арендатор обязуется в течение трех месяцев после получения уведомления об этом освободить арендуемое помещение.

Правительством Москвы принято постановление от 18.06.96 г. о комплексной реконструкции дома, в которой расположено арендуемое помещение.

Согласно статье 450 Гражданского кодекса РФ по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут в случаях, предусмотренных Кодексом, другими законами или договором. Таким образом, было признано, что при указанных обстоятельствах суд правомерно расторг договор на основании его условий и обязал арендатора освободить занимаемое помещение.

23 декабря 1997 г. Президиум ВАС РФ рассмотрел протест на решение суда г. Москвы, вынесенного по иску Комитета по управлению имуществом Москвы к акционерному обществу закрытого типа «Консорциум Век» о выселении из помещения, занимаемого на основании договора аренды. Договор предусматривал аналогичное условие одностороннего расторжения договора аренды по требованию арендодателя. Однако истец в исковом заявлении не изложил своего требования о расторжении договора, полагая, что в силу названного пункта договор прекращен автоматически. Тем не менее Президиум посчитал, что арендодатель, обращаясь в арбитражный суд с иском о выселении, поставил одновременно вопрос о расторжении договора в судебном порядке и документально обосновал данное требование. Им направлено арендатору уведомление о расторжении договора аренды. Арбитражный суд первой инстанции и апелляционная инстанция в полном объеме рассмотрели иск и дали оценку доводам истца, касающимся правомерности расторжения договора аренды и выселения ответчика из занимаемых помещений[[71]](#footnote-71).

По логике изложенного получается, если бы арендодатель не подтвердил расторжение договора в установленном порядке, а равно суды первой и апелляционной инстанции не исследовали эти вопросы, заявленный иск следовало признать необоснованным, несмотря на то, что договор аренды содержит право арендодателя на одностороннее расторжение договора по указанному основанию.

Во всяком случае, этим же путем идет судебная практика и Поволжского региона. Так. Федеральный Арбитражный суд Поволжского округа, рассмотрев 15.08.2006 г. кассационную жалобу арендодателя на решение Арбитражного суда Брянской области по делу №5955/05-9-11, недвусмысленно высказал свою позицию. Из мотивировочной части постановления следует, что довод арендодателя о том, что договор был расторгнут в одностороннем порядке по причине непоступления арендной платы, как это предусмотрено в договоре, не заслуживает внимания. В соответствии со ст. 619 ГК РФ, на которую сослался суд, если нарушения условий договора арендатором будут устранены, то основания для досрочного расторжения договора отпадают.

Истец не направлял предложения об устранении нарушений договора, а только поставил ответчика в известность, что договор в одностороннем порядке расторгнут. По этим соображениям судом иск оставлен без рассмотрения из-за несоблюдения досудебного порядка разрешения спора.[[72]](#footnote-72)

Наиболее развернутая аргументация другой точки зрения по этой проблеме содержится в работе В.В. Витрянского «Договоры о передаче имущества».

Он, в частности, пишет: «Анализ текста ст.619 ГК, которая называется «Досрочное расторжение договора по требованию арендодателя», свидетельствует о том, что содержащиеся в ней нормы представляют собой специальные правила (применительно к расторжению договора аренды) по отношению только к пункту 2 ст. 450 ГК и никак не затрагивают пп.1 и 3 той же статьи, включающих в себя положения о расторжении договора по соглашению сторон и о возможности одностороннего отказа от договора, когда такой отказ допускается законом или договором. Следовательно, в силу отсутствия специальных правил, регулирующих расторжение договора аренды на основании соглашения сторон или одностороннего отказа от договора аренды, в таких случаях подлежат применению общие положения о расторжении договора, содержащиеся в пп.1 и 3 ст.450 ГК.

Что касается п. 2 ст. 450 ГК, предусматривающего, что всякий гражданско-правовой договор может быть расторгнут по решению суда на основании требования одной из сторон при существенном нарушении договора другой стороной, а также в иных случаях, предусмотренных законом или договором, то его действие не перекрывается (применительно к аренде) статьей 619 ГК. Указанная статья устанавливает конкретные основания расторжения договора, которые применительно к аренде считаются существенными нарушениями этого договора, и, следовательно, освобождает арендодателя от необходимости доказывать, что эти нарушения повлекли для него такой ущерб, что он в значительной степени лишается того, на что был вправе рассчитывать при заключении договора (т.е. их существенный характер)».[[73]](#footnote-73)

Едва ли можно найти более удачное сравнение двух названных оснований расторжения договора. Несомненно, что положения пунктов 1 и 3 статьи 450 ГК имеют самостоятельное значение, и лишение арендодателя возможности использовать право на одностороннее расторжение договора при наличии на то договорной оговорки в корне противоречило бы принципам гражданского права и самой природе одностороннего отказа от договора, что также влечет его расторжение. При всей широте мнений юристов, в правоприменительной практике этот затронутый вопрос должен иметь только одно решение, и оно должно быть закреплено в постановлении Пленума ВАС РФ.

Известная самостоятельность процессуальной формы расторжения договора по требованию арендодателя находит свое выражение также и в том, что в силу ст. 619 ГК эта сторона вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок. В Информационном письме Высшего Арбитражного Суда РФ от 5 мая 1997 г. №14 «Обзор практики разрешения споров, связанных с заключением, изменением и расторжением договоров»[[74]](#footnote-74) прямо говорится, что требование о расторжении договора аренды судом не подлежит удовлетворению, если в разумный срок устранены нарушения, послужившие основанием для обращения в арбитражный суд.

Вместе с тем данное положение нельзя понимать упрощенно. Возможны ситуации, когда арендатор, например, периодически допускает просрочку внесения арендной платы более чем за два срока подряд. Однако исправно погашает задолженность немедленно по получении уведомления арендодателя о расторжении договора аренды. Однозначное применение части 3 статьи 619

ГК лишило бы арендодателя возможности расторгнуть договорные отношения с недобросовестным арендатором. При рассмотрении конкретных дел следует учитывать тяжесть допущенных ответчиком нарушений и интересы собственника имущества. В числе таких обстоятельств могут быть названы длительность нарушения, субъектный состав обязательства, учитывая, что в предпринимательской сфере требования к участникам договора жестче.

В частности, Президиум ВАС РФ в постановлении от 3 марта 2006 г. №7839/06 указал, что суд обоснованно не придал значения тем обстоятельствам, что после заявления арендодателем требования о расторжении договора арендатор принял меры к освобождению помещений от сторонних организаций, так как сам факт предоставления в арендованном помещении площадей для размещения третьих лиц, независимо то оформления договора субаренды, свидетельствует о неисполнении договорного обязательства, что является достаточным основанием для его досрочного расторжения в соответствии с подп.1 ст. 619 ГК РФ.[[75]](#footnote-75)

Ссылка законодателя на «разумный срок» устранения арендатором нарушений предполагает, что он в каждом споре будет определен судом. В любом случае этот срок должен быть реальным.

Порядок расторжения договора установлен статьей 453 ГК РФ. Сторона, считающая необходимым расторгнуть договор, направляет предложение об этом своему контрагенту. Последний обязан дать ответ в срок, указанный в предложении или установленный законом либо договором, а при его отсутствии - в 30-дневный срок. При недостижении соглашения, а равно при неполучении ответа в указанные сроки, заинтересованная сторона обращается в суд.

Расторжение договора аренды по требованию одной стороны возможно в связи с существенным изменением обстоятельств (ст. 451 ГК). Речь идет о случаях, когда « исполнение такого обязательства становится экономически обременительным для одной или всех участвующих в договоре сторон. Представляется, что под обстоятельствами следует понимать находящиеся вне контроля сторон экономические... и иные факторы, существовавшие на момент заключения договора».[[76]](#footnote-76)

Из изложенного следует, что требование о расторжении договора по этому основанию судом может быть удовлетворено при наличии одновременно следующих условий:

во-первых, в момент заключения договора стороны исходили из того, что такого изменения обстоятельств не произойдет;

во-вторых, изменение обстоятельств вызвано причинами, которые заинтересованная сторона не могла преодолеть после их возникновения при той степени заботливости и осмотрительности, какая от него требовалась по характеру договора и условиям оборота;

в-третьих, исполнение договора без изменения его условий настолько нарушило бы соответствующее договору соотношение имущественных интересов сторон и повлекло бы для заинтересованной стороны такой ущерб, что она в значительной мере лишилась бы того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора;

в-четвертых, из обычаев делового оборота или существа договора не вытекает, что риск изменения обстоятельств несет заинтересованная сторона[[77]](#footnote-77).

**3.2 Ответственность по договору аренды нежилых помещений**

Определение природы правового института, выявление его сущностных черт имеет значение для выбора способа защиты, соответствующего данному институту.

Выбор способа защиты, как правило, обусловлен природой регулируемых гражданским правом общественных отношений. В зависимости от вида имущественные отношения могут защищаться либо вещными, либо обязательственными способами[[78]](#footnote-78).

Вещно-правовые способы защиты, как известно, доступны не только собственнику, но и другим лицам, имеющим титульное владение. К таким лицам отнесены и арендаторы, получившие право владения вещью на основании договора аренды.

Аренда представляет собой институт гражданского права, сочетающий в себе как обязательственные, так и вещно-правовые черты[[79]](#footnote-79).

Эта особенность обусловила постановку вопроса, имеющего непосредственное значение для практики: какой способ защиты надлежит использовать при нарушении арендодателем права владения арендатора?

Правовым основанием использования вещно-правовых способов защиты для владельцев, не являющихся собственниками, служит статья 305 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ). Причем данная статья предоставляет защиту титульному владельцу также и против собственника.

Учитывая предписания статьи 305 ГК РФ, можно конкретизировать проблемный вопрос: имеет ли арендатор право на истребование объекта аренды от собственника-арендодателя[[80]](#footnote-80).

Большинство исследователей склоняются к следующему мнению: наличие обязательственной связи между лицами не позволяет собственнику истребовать переданное в аренду имущество в порядке статьи 301 ГК РФ[[81]](#footnote-81).

Для решения означенной проблемы последовательно рассмотрим три следующих казуса.

Собственник имущества во исполнение заключенного договора аренды передал указанное в договоре имущество арендатору во владение и пользование сроком на один год. По прошествии шести месяцев переданное арендатору по договору имущество было изъято у последнего собственником. Желая защитить свое право, арендатор обратился в арбитражный суд с иском об истребовании объекта аренды.

Анализ спора, иллюстрирующего поставленный проблемный вопрос, предварим доводами истца, отстаивающего возможность применения виндикации.

Договор аренды в соответствии с формулировкой статьи 606 ГК РФ является договором синаллагматическим: каждая из сторон договора имеет по отношению друг к другу взаимные права и обязанности. Так, праву арендатора требовать предоставления имущества (объекта аренды) во временное владение и пользование корреспондирует обязанность заплатить арендодателю за это имущество. Соответственно, арендодатель имеет право требовать от арендатора оплаты, но обязан предоставить имущество.

Таким образом, договор аренды представляет собой взаимосвязь двух обязательств: а) обязательства по предоставлению вещи (где арендатор - кредитор, а арендодатель - должник); б) обязательства по оплате за предоставленный объект аренды (где арендатор - должник, а арендодатель - кредитор).

Сторонники виндикации указывают, что в силу статьи 307 ГК РФ обязанность у арендодателя только одна - передать (предоставить) объект аренды. После исполнения этой обязанности обязательство между лицами прекращается в силу статьи 408 ГК РФ (надлежащее исполнение), а на стороне арендатора остается чистый долг, состоящий в возврате вещи.

Далее из этого допускается следующий вывод: поскольку обязательство, связывающее арендодателя с арендатором, прекратилось надлежащим исполнением, прекращается и личная связь между указанными лицами.

В свою очередь, это делает возможным использование арендатором иска об истребовании имущества в случае изъятия вещи арендодателем до истечения срока договора. Правовым основанием применения виндикации в указанном случае будет являться статья 305 ГК РФ.

Вот теоретическое обоснование такой позиции, данное А. Рыбаловым: "Позиция, согласно которой арендатор вопреки прямому указанию ГК не может пользоваться виндикационным иском лишь потому, что его право, по мнению сторонников такой версии, называется "обязательственным", не выдерживает критики. Если правообладатель может требовать невмешательства от всех субъектов, защищаться виндикацией и негаторным иском, и предметом его права является материальная вещь, его право мы называем вещным. Нельзя рассуждать следующим образом: хотя закон и говорит о возможности арендатора прибегнуть к виндикации, он этого сделать не может, так как его право - обязательственное и он должен воспользоваться договорным иском. Перед нами логическая ошибка, при которой перепутаны причина и следствие. Суждение должно строиться иначе: раз закон допускает виндикационный иск арендатора, то либо право арендатора вещное, либо виндикация возможна и для обладателя обязательственного права"[[82]](#footnote-82).

Аргументы, обосновывающие в представленной ситуации возможность использования арендатором виндикационного иска против арендодателя, находят определенную поддержку и в современной юридической литературе[[83]](#footnote-83). Так, А.В. Коновалов, исследуя правовую природу и условия предъявления владельческого иска, в итоге приходит к выводу, что титульный владелец вправе после передачи предмета договора в его прямое владение предъявлять посессорные требования к опосредованному владельцу - о возврате владения в случае изъятия у него переданной вещи последним[[84]](#footnote-84).

Похожей позиции придерживается и В. Витрянский, указывая на то, что, несмотря на отсутствие прямого указания на этот счет в законе, обязанность арендодателя воздерживаться от любых действий, создающих для арендатора препятствия в пользовании сданным внаем имуществом, следует из правового положения арендатора как титульного владельца, располагающего средствами владельческой (вещно-правовой) защиты, в том числе и против собственника имущества - арендодателя[[85]](#footnote-85).

Представленная позиция, допускающая применение вещно-правовых способов защиты в отношениях между лицами, связанными обязательством, не бесспорна.

Данная проблема возникла, как представляется, вследствие процесса взаимопроникновения вещных и обязательственных прав[[86]](#footnote-86), в результате чего при нарушении такого "смешанного" правоотношения появляется дилемма выбора наиболее адекватного способа защиты.

Таким образом, речь идет об установлении своеобразного приоритета в использовании соответствующего способа защиты.

Краткий экскурс в историю вопроса показывает, что арендатор на разных этапах развития частного права имел разный объем полномочий с точки зрения возможности защиты своего владения. Так, в римском праве арендаторы (наниматели) считались простыми держателями, а не владельцами и им не предоставлялась владельческая защита.

Как известно, отечественное право не допускает конкуренцию исков. Принимая во внимание природу соотношения вещного и обязательственного, а также невозможность конкуренции способов защиты при применении статьи 305 ГК РФ, необходимо учитывать следующее.

Гражданско-правовой доктриной выработан ряд критериев (разделяемых и судебной практикой), при которых допустимо использование вещно-правовых способов защиты.

Предприниматель сдал в аренду организации нежилое помещение для размещения в нем склада мебели. Стороны подписали соответствующий договор, и организация въехала на арендованные площади.

Когда пришло время платить за аренду, организация стала уклоняться от выплаты арендной платы, и предприниматель вынужден был обратиться в арбитражный суд с иском о взыскании задолженности по арендной плате и пеней. В суде организация заявила о том, что договор аренды нельзя считать заключенным, ибо в подписанном сторонами договоре аренды отсутствуют данные, позволяющие определенно установить, какие именно площади организация взяла в аренду.

После этого предприниматель до принятия судом решения по делу уточнил свои требования и попросил суд взыскать с организации не долг по арендной плате, а сумму неосновательного обогащения, образовавшуюся у организации за счет "бесплатной" аренды.

Поскольку факт использования нежилых помещений организацией не оспаривался, арбитражный суд требования предпринимателя удовлетворил. Впоследствии апелляционная инстанция, кассация, а вслед за ней и коллегия судей ВАС РФ решение арбитражного суда признали обоснованным[[87]](#footnote-87).

В качестве примера может быть приведен виндикационный иск, применение которого возможно при: а) сохранности индивидуально-определенного имущества; б) фактическом обладании имуществом незаконным владельцем; в) отсутствии личной связи между сторонами[[88]](#footnote-88).

Наличие этих критериев означает, что данный вещно-правовой способ защиты может быть применен только при наличии всей совокупности данных критериев, а также при условии тождественности ситуаций.

Проиллюстрировать это можно на таком примере. Сравним две ситуации: а) арендатор лишен владения вещью в результате действий третьего лица; б) арендатор лишен владения вещью в результате действий арендодателя.

Разница в описываемых ситуациях заключается в отсутствии в первом случае и в наличии во втором обязательства между лицами. Это не позволяет рассматривать указанные ситуации как тождественные.

В данной связи защита прав арендатора не может быть построена по вещно-правовой модели. Но это формально логическое объяснение.

Существует и другое обоснование - через анализ природы обязательства.

Аргумент истца о прекращении обязательственной связи с момента передачи объекта аренды противоречит как смыслу обязательства вообще, так и арендному обязательству в частности. Передав объект аренды, арендодатель только исполнит свою обязанность, предусмотренную конструкцией договора аренды. Исполнение этой обязанности не может прекратить возникшего арендного обязательства.

На арендаторе лежит обязанность возвратить вещь. Именно исполнение обязанности по возврату вещи (в надлежащем состоянии и в указанный в договоре срок) способно прекратить арендное обязательство. Таким образом, арендное правоотношение (а следовательно, и обязательственная связь) сохраняется до момента возврата вещи, являющейся объектом аренды, во владение арендодателя.

Одна из сущностных черт обязательства, помимо требования совершения положительных действий, состоит в указании на право кредитора требования от должника воздерживаться от каких-либо действий.

В аспекте обсуждаемой проблемы можно отметить следующее.

Сущность института имущественного найма (аренды) состоит в передаче объекта аренды (вещи) лицу во владение и пользование на определенный срок (даже и в том случае, если срок сторонами не определен, сущность аренды как временного пользования чужим имуществом не меняется).

Соответственно, изъятие у арендатора вещи до срока, установленного договором (или определенного в соответствии с договором), нарушает возникшее в силу обязательства субъективное право арендатора на владение и пользование такой вещью.

Передав вещь, арендодатель, таким образом, исполняет одну из своих обязанностей. Но при этом до момента истечения срока договора арендодатель остается обязанным перед арендатором лицом в части несовершения действий, препятствующих последнему владеть и пользоваться объектом аренды.

Произведенный анализ не дает оснований считать возможным применение вещно-правовых способов защиты в отношениях между арендатором и арендодателем.

Вместе с тем остается открытым вопрос о способе защиты нарушенного права арендатора.

Если вещно-правовые способы не могут быть использованы в данном случае, то восстановление нарушенных прав, имеющих обязательственную природу, должно осуществляться при помощи обязательственно-правовых способов.

Какие обязательственные способы из имеющихся могут быть использованы для защиты нарушенного права владения арендатора?

При выборе конкретного способа защиты надлежит исходить из того, какую обязанность нарушил арендодатель. Как было установлено выше, арендодатель, изъяв имущество, совершил действие, препятствующее арендатору владеть и пользоваться этим имуществом. Следовательно, арендатору для защиты своих прав необходимо обязать нарушителя вернуть имущество, являющееся объектом договора аренды.

Восстановить нарушенное право возможно, только обязав арендодателя возвратить спорную вещь управомоченному лицу.

Из представленных в главе 34 ГК РФ способов защиты, носящих специальный характер, наиболее адекватно предписание пункта 3 статьи 611, допускающее возможность истребовать у арендодателя непредоставленное имущество.

Однако данный способ защиты применительно к рассматриваемому случаю не может быть использован, поскольку гипотеза нормы пункта 3 статьи 611 ГК РФ рассчитана только на те ситуации, когда арендодатель, заключив договор, не предоставляет арендатору имущество. То есть речь идет не о защите права владения (такое право, как известно, возникает после передачи объекта аренды арендатору), а о понуждении должника-арендодателя совершить действие, составляющее обязанность арендодателя.

По тем же основаниям не может быть использован способ защиты, содержащийся в статье 398 ГК РФ, поскольку его применение возможно только в случае неисполнения обязательства по передаче индивидуально-определенной вещи.

Изложенное позволяет отметить следующее.

Защита вещного элемента в так называемых смешанных (вещно-обязательственных) отношениях имеет определенную специфику по сравнению с защитой любого классического вещного права.

Защита классического вещного права имеет абсолютный характер и направлена на всех и на каждого, кто посягает на вещь, являющуюся объектом защиты.

В "смешанных" отношениях вещный элемент подчинен режиму обязательства, давшему возникновение самого правоотношения. Это означает, что при нарушении вещного элемента выбор защиты будет определяться в зависимости от субъекта нарушения, а точнее - от того, способен ли такой субъект, посягнув на вещный элемент, нарушить обязательство, лежащее в основе существования этого вещного элемента.

Положительный ответ на поставленный вопрос означает невозможность использовать против такого субъекта какие-либо вещно-правовые способы защиты в связи с тем, что нарушение обязательственной связи приводит в действие механизм обязательственно-правовых способов защиты.

У арендатора есть обязательство предоставить вещь субарендатору в субаренду. Срок исполнения обязательства не наступил. Субарендатор забирает у арендатора вещь самовольно, до наступления указанного в договоре срока.

Если сопоставить указанные спорные ситуации (изъятие арендодателем у арендатора вещи до срока истечения договора и изъятие субарендатором вещи у арендатора до срока), то возникает вопрос: в чем разница между анализируемыми нарушениями?

Общим в спорных ситуациях является то, что нарушение затрагивает право владения арендатора.

Разница же в описываемых ситуациях состоит в том, что в первом случае субъектом правонарушения выступает собственник вещи (арендодатель), а во втором случае - субъект, нарушающий владение, - несобственник (субарендатор).

Принимая во внимание сказанное, зададим вопрос: вправе ли арендатор использовать для защиты своего нарушенного права владения против субарендатора виндикационный иск?

Для ответа на поставленный вопрос прежде всего необходимо решить, влияет ли на возможность виндикации наличие заключенного между арендатором и субарендатором договора субаренды.

Полагаю, что наличие обязательства само по себе не означает автоматический отказ в использовании вещно-правовых способов защиты. В данном случае стороны в договоре предусмотрели, что имущество подлежит передаче субарендатору не сразу, а по истечении определенного периода времени. То есть права требовать исполнения обязанности от арендатора у субарендатора на момент заключения договора еще нет.

В течение означенного периода времени арендатор имеет полную власть над вещью и, соответственно, может каким-либо образом ею распорядиться: например, передать эту вещь в субаренду еще одному лицу.

Думается, что действия лица, право которого на получение имущества в аренду возникнет в будущем, направленные на захват имущества (причем неважно - от арендатора или от предшествующего субарендатора), никак не связаны с наличием между ними договора субаренды.

Как известно, обязанности субарендатора заключаются в принятии объекта субаренды, надлежащим его эксплуатировании и возврате по истечении срока договора. Нарушить данные обязанности до передачи в установленном порядке объекта субаренды невозможно. Поэтому субарендатор, захватывая вещь до срока, действует вне рамок договора.

Следует также отметить, что у субарендатора (в отличие от аналогичной обязанности арендодателя, рассмотренной выше) нет обязанности, обусловленной договором аренды, воздерживаться от завладения имуществом иначе, чем по воле арендатора.

Захватив вещь до срока, установленного договором, такой субарендатор по своему положению ничем не отличается от любого лица, не связанного договором и обязанного воздерживаться от каких-либо посягательств на чужое имущество.

Кроме того, виндикационный иск всегда направлен на защиту титульного владения. В анализируемом казусе арендатор, заключив договор субаренды, не передал субарендатору вещь. До момента наступления указанного в договоре срока передачи вещи субарендатор не имеет никаких прав в отношении такой вещи. Следовательно, субарендатор не может считаться титульным владельцем, поскольку владение объектом аренды он легитимным способом не получил.

Сказанное не позволяет считать, что, захватив вещь, субарендатор нарушил договор субаренды. Нарушить договор субарендатор может, только став титульным владельцем и не исполнив своих обязанностей, предусмотренных таким договором.

Таким образом, самовольный захват вещи субарендатором при отсутствии передачи владения дает арендатору основание для применения вещно-правовых способов защиты.

В судебно-арбитражной практике сложилось устойчивое правило, являющееся своеобразным подтверждением того, что наниматель вправе использовать вещно-правовые способы защиты лишь в случае приобретения статуса титульного владения, - арендатор, которому не было передано сданное внаем имущество, не может истребовать его у третьего лица, в пользовании которого оно фактически находится. Мотивировка этому следующая: установив, что передача арендодателем помещения арендатору не состоялась и последний не вступил во владение им, суд пришел к выводу, что арендатор не стал законным владельцем спорного имущества и, следовательно, не имел права на использование вещно-правовых способов защиты от действий третьих лиц[[89]](#footnote-89).

Как представляется, собственник может возвратить вещь (объект аренды) арендатору. Но это будет действие фактическое по своей сути, не связанное с существующим между сторонами обязательством имущественного найма, поскольку обязанность по предоставлению имущества арендатору собственник уже исполнил ранее. Эта обязанность по своей сути - однократная и прекращается надлежащим исполнением.

Резонно спросить: не является ли возврат вещи арендатору обязанностью арендодателя, вытекающей из сути его обязанности обеспечить нанимателю спокойное пользование нанятым имуществом в течение срока найма?

Полагаю, что нет. И вот почему. Обязанность арендодателя обеспечить нанимателю спокойное пользование означает только то, что арендодатель своими действиями не должен чинить какие-либо препятствия арендатору. Но арендодатель не должен выполнять роль охранника переданного в аренду имущества, обеспечивая его защиту.

Отказ собственника возвратить вещь арендатору приведет к фактическому прекращению владения и пользования последним объектом аренды, при том что юридически договор сохранит силу до указанного в нем срока.

На основании сказанного рискнем предположить, что арендодатель, являясь собственником имущества, истребовав сданную в аренду вещь у третьего лица (фактического владельца) и не возвратив ее арендатору, вправе тем не менее передать эту вещь в аренду новому лицу.

Возникает интересная дилемма: лишенный вещи прежний арендатор сохраняет право на истребование имущества от всякого лица, за исключением собственника. Но, как представляется, виндицировать имущество от нового арендатора он не вправе ввиду того, что новый арендатор является владельцем законным.

Какие же случаи имеет в виду законодатель, предоставляя защиту титульному владельцу даже против собственника?

Представляется, что речь идет о тех ситуациях, когда титульный владелец получил владение вещью по основанию, предусмотренному законом или сделкой, но не напрямую от собственника, а опосредованно.

В качестве примера можно привести субаренду. В этом случае субарендатор не связан с арендодателем отношением по поводу вещи, составляющей объект аренды. При нарушении его владения любым лицом, за исключением арендатора, субарендатор правомочен использовать тот вещно-правовой способ защиты, который способен восстановить господство над вещью.

Изложенное дает основание сделать следующие выводы.

Во-первых, по общему правилу титульный владелец наделен правом использования против собственника вещных способов защиты только в тех случаях, когда в отношениях между ними отсутствуют связи, основанные на договоре.

Поэтому при наличии между лицами обязательственной связи, возникшей в отношении какой-либо вещи, защиту нарушенных прав следует строить в соответствии с имеющимся обязательством.

Во-вторых, наличие обязательственной связи в определенных случаях может стать юридически безразличным для применения вещно-правовых способов защиты. Это становится возможным, в частности, при нарушении законного владения лицом, хотя и состоящим в обязательственном отношении с таким законным владельцем, но не получившим от него титульного владения.

Таким образом, наличие обязательственной связи не во всех случаях создает невозможность использования вещно-правовых способов защиты. Обязательственная связь только тогда препятствует применению вещно-правовых способов защиты, когда нарушение владения одновременно является и нарушением имеющегося обязательства.

В-третьих, арендатор имеет право владеть и пользоваться вещью в течение всего срока договора аренды. Это право, безусловно, имеет вещные черты. Но такое право возникает из договора. Следовательно, нарушение данного права стороной по договору влечет нарушение в первую очередь обязательства. Изъятие арендодателем у арендатора имущества, являющегося объектом действующего договора аренды, следует квалифицировать как нарушение, вытекающее из обязательственного отношения. Соответственно, способы защиты также должны быть направлены на восстановление нарушенного обязательственного права.

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

В юридической литературе последних лет достаточно большое внимание уделяется проблемам прав на нежилое помещение. Предметом споров являются не только коллизии, связанные с соотношением прав на земельный участок и прав на нежилое помещение, с соотношением прав на нежилое помещение и прав на общее имущество в здании, но и общие вопросы, касающиеся возможности вовлечения нежилого помещения в гражданский оборот как самостоятельного объекта.

1. В настоящее время в законодательстве отсутствует понятие "нежилое помещение". Статью 130 ГК, в которой содержится общее определение недвижимости (недвижимого имущества), а также дается примерный перечень объектов недвижимости, предлагается дополнить указанием на жилые и нежилые помещения. Тем самым будет поставлена точка в давнем споре о том, как соотносятся понятия "здание" и "нежилое помещение", в частности, является ли нежилое помещение чисто технической частью здания либо самостоятельным объектом недвижимости. Отталкиваясь от этого определения жилого помещения, можно сформулировать понятие нежилого помещения - таковым является изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и предназначено для использования в целях, не связанных с проживанием в этом помещении.

2. Требование о тотальной регистрации прав и договоров аренды ведет к тому, что значительный массив таких отношений уходит в тень. Иногда проще и даже дешевле расплатиться "черным налом", чем в очередной раз идти на голгофу государственной регистрации. По очень коротким договорам, скажем, до месяца, регистрация вообще лишена смысла, так как право или договор аренды будут зарегистрированы уже после того, как аренда фактически закончится. Вряд ли нужно повторять, что все эти искусственно созданные проблемы затрудняют гражданский оборот, вносят в него хаос, практически внедряют элементы теневой экономики, создают условия для чиновничьего произвола и коррупции. В интересах развития нормальных рыночных отношений государственная регистрация аренды должна носить факультативный характер, когда бы сами стороны договора могли решать, нужно им это или нет. Только в этом случае можно будет говорить о подлинном упорядочении арендных отношений и настоящей заботе государства о защите прав арендаторов.

3. Хотелось бы обратить внимание на то, что Гражданский кодекс Российской Федерации теперь содержит как общие нормы об аренде, так и специальные нормы по регулированию отдельных видов аренды, в том числе аренды зданий и сооружений, которыми охватывается и аренда нежилых помещений. Согласно ст. 625 ГК общие нормы об аренде применяются к ее отдельным видам постольку, поскольку нормами Гражданского кодекса об отдельных видах аренды не предусмотрено иное, то есть специальные нормы об аренде в данном случае имеют приоритет над общими. А поскольку понятие "здание" несколько шире и по смысловому значению полностью охватывает понятие "нежилое помещение", трудно согласиться с мнением, что "в отношении аренды нежилых помещений какие-либо специальные правила в Кодексе отсутствуют, поэтому к указанным правоотношениям общие правила о договоре аренды применяются в полном объеме".

4. Необоснованным выглядит требование регистрирующих органов о государственной регистрации всех без исключения дополнительных соглашений к зарегистрированным договорам аренды. На наш взгляд, и сами эти требования, и их обоснование выглядят, мягко говоря, неубедительными. Каждое дополнительное соглашение - это новый договор между теми же сторонами, при помощи которого они дополняют, изменяют или прекращают те или иные условия основного договора.

В какой-то степени можно было бы понять требование о регистрации таких дополнительных соглашений к договорам аренды, которые изменяют существенные параметры этого обременения вещных прав, например, об изменении размера арендуемой площади или сроков аренды. И здесь вполне уместно говорить о незаконных попытках ограничения гражданских прав и свобод, в частности, свободы заключения и применения на практике дополнительных соглашений к договорам аренды, поскольку никаким федеральным законом регистрация подобных соглашений вообще не предусмотрена.

Следует регистрировать только существенные обременения вещных прав.

Несмотря на то, что нежилое помещение является недвижимостью по признаку неразрывной связи с землей, к отношениям аренды нежилых помещений неприменимы специальные правила, регулирующие аренду зданий и иных сооружений. В виду того, что объектом аренды может выступать не все здание, а отдельное помещение.

4. Было бы вернее ввести в Гражданский кодекс новую главу 35 1 «Наем нежилых помещений». За основу построения норм этой главы можно взять главу 35 «Наем жилых помещений», с изъятием норм неприменимых в найму нежилого помещения, либо указать, что норма об аренде зданий и сооружений применяются и к нежилым помещениям.

5. Заключенный и зарегистрированный договор аренды является ограничением права собственности. Кроме того, в п. 3 ст. 26 Закона о государственной регистрации говорится о том, что именно договор аренды помещения или части помещения, а не право регистрируется как обременение прав арендодателя. Пункт 1 ст. 4, а также абз. 6 п. 6 ст. 12 предусматривают регистрацию аренды как ограничения (обременения), но не права аренды.

В п. 2 ст. 609 ГК РФ также установлена обязанность регистрации не права аренды, а договора аренды недвижимого имущества. В соответствии с п. 2 ст. 651 ГК РФ госрегистрации подлежит договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года. Таким образом, ГК РФ не требует регистрировать право аренды.

Такое противоречие между нормами ГК РФ и Закона о государственной регистрации приводит к трудностям в применении на практике норм, регулирующих госрегистрацию. Чтобы избежать таких коллизий, на наш взгляд, необходимо привести ст. 26 Закона о государственной регистрации в соответствие с Гражданским кодексом Российской Федерации.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

Нормативно-правовые акты

1. Конституция Российской Федерации [Текст]: офиц. текст. // Российская газета. –1993. – № 237.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) [Текст]: [федеральный закон № 51-ФЗ, принят 30.11.1994 г., по состоянию на 13.05.2008] // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) [Текст]: [федеральный закон № 14-ФЗ, принят 26.10.1996 г., по состоянию на 24.04.2008] // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 5. – Ст. 410.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) [Текст]: [федеральный закон № 146-ФЗ, принят 26.11.2001 г., по состоянию на 29.04.2008] // Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 49. – Ст. 4552.
5. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации [Текст]: [федеральный закон № 138-ФЗ, принят 14.11.2002 г., по состоянию на 11.06.2008] // Собрание законодательства РФ. – 2002. – № 46. – Ст. 4532.
6. Жилищный кодекс Российской Федерации [Текст]: [федеральный закон № 188-ФЗ, принят 29.12.2004 г., по состоянию на 13.05.2008] // Собрание законодательства РФ. – 2005. – № 1 (часть 1). – Ст. 14.
7. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним [Текст]: [федеральный закон № 122-ФЗ принят 21.07.1997 г., по состоянию на 30.06.2008] // Собрание законодательства РФ. – 1997. – № 30. – Ст. 3594.
8. Об основных положениях государственной программы приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации после 1 июля 1994 года [Текст]: [указ Президента РФ от 22.07.1994 г. № 1535, по состоянию на 25.11.2003] // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 13. – Ст. 1478.
9. О государственной программе приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации [Текст]: [указ Президента РФ от 24.12.1993 г. № 2284, по состоянию на 15.09.2008] // Собрание актов Президента и Правительства РФ. – 1994. – № 1. – Ст. 2.
10. О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Федерации, краев, областей, автономной области, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность [Текст]: [постановление ВС РФ от 27.12.1991 г. № 3020-1, по состоянию на 24.12.1993] // Ведомости СНД РСФСР и ВС РСФСР. – 1992. – № 3. – Ст. 89.
11. О мерах по обеспечению поступления в федеральный бюджет доходов от использования федерального имущества [Текст]: [постановление Правительства РФ от 30.06.1998 г. № 685, по состоянию на 23.03.2006] // Собрание законодательства РФ. – 1998. – № 27. – Ст. 3200.
12. Об утверждении правил ведения единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним [Текст]: [постановление Правительства РФ от 18.02.1998 г. № 219, по состоянию на 22.11.2006] // Собрание законодательства РФ. – 1998. – № 8. – Ст. 963.
13. Об утверждении Инструкции о порядке государственной регистрации договоров аренды недвижимого имущества [Текст]: [приказ Министерства юстиции России от 06.08.2004 г. № 135] // Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. – 2004. – № 34. – С. 24.
14. Об утверждении методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств [Текст]: [приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. № 91н, по состоянию на 27.11.2006] // Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. – 2004. – № 4. – С. 8.
15. Об утверждении положения о проведении торгов на право заключения договора аренды объектов недвижимости, находящихся в федеральной собственности [Текст]: [распоряжение Мингосимущества РФ от 28.07.1998 г. № 774-р] // Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. – 1998. – № 20. – С. 11.
16. О сдаче помещений в аренду (наем) [Текст]: [письмо МНС РФ от 06.07.2004 г. № 04-3-01/398] // Нормативные акты для бухгалтера. – 2004. – № 9. – С. 23.

Научная и учебная литература

1. Беджаше Л.К. Договор аренды на неопределенный срок: проблемы правоприменения [Текст] // Юридический мир. – 2008. – № 6. – С. 24.
2. Белов В.А. Гражданское право: Общая и Особенная части: Учебник. [Текст] М., Центр ЮрИнфоР. 2008. – 648 с.
3. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. [Текст] М., Статут. 2005. – 678 с.
4. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Кн. 2: Договоры о передаче имущества. [Текст] М., Статут. 2006. – 702 с.
5. Возчиков М. Учреждение-арендодатель [Текст] // ЭЖ-Юрист. – 2006. – № 46. – С. 9.
6. Вострокнутов А. Десять типичных ошибок сторон арендных правоотношений [Текст] // Корпоративный юрист. – 2006. – № 11. – С. 21.
7. Гражданское право. Часть вторая: учебник [Текст] / Отв. ред. Мозолин В.П. М., Юристъ. 2008. – 678 с.
8. Гражданское право: Учебник. Том II. [Текст] / Под ред. Садикова О.Н. М., Контакт. 2007. – 864 с.
9. Гражданское право Ч.2. [Текст] / Под ред. Сергеева А.П., Толстого Ю.К. М., Проспект. 2007. – 736 с.
10. Гришаев С.П. Все о недвижимости: Учеб. пособие. [Текст] М., Норма. 2007. – 436 с.
11. Грудцына Л.Ю., Спектор А.А. Гражданское право России: Учебник для вузов. [Текст] М., Юстицинформ. 2007. – 678 с.
12. Дедиков С. Регистрация аренды: момент истины [Текст] // Бизнес-адвокат. – 2008. – № 1. – С. 17.
13. Дорогавцева Е.Е. Здание, сооружение и нежилое помещение как категории гражданского права [Текст] // Государство и право. – 2008. – № 3. – С. 34.
14. Ерш А.В. Особенности правового регулирования арендной платы в договоре аренды зданий и иных сооружений [Текст] // Юрист. – 2002. – № 9. – С. 19.
15. Ерш А.В. Права арендатора на земельный участок при аренде зданий и иных сооружений [Текст] // Юрист. – 2007. – № 4. – С. 22.
16. Зайцева Т.И. Нотариальная практика: ответы на вопросы [Текст] М., Волтерс Клувер. 2007. – 468 с.
17. Иоффе О.С. Избранные труды: В 4 т. Т. 3. Обязательственное право. [Текст] СПб., Юридический центр Пресс. 2004. – 678 с.
18. Исрафилов И. Аренда нежилых помещений [Текст] // Хозяйство и право. – 1997. – № 10. – С. 113.
19. Кабалкин А. Изменение и расторжение договора. [Текст] // Российская юстиция. – 2006. – № 10. – С. 22.
20. Карамышева О.В., Герасимова Е.Л. Некоторые правовые аспекты создания и ведения Государственного земельного кадастра РФ в условиях рынка [Текст] // Юридический мир. – 2008. – № 3. – С. 28-37.
21. Катунин Д. Судьба договора аренды [Текст] // Бизнес-адвокат. – 2005. – № 17. – С. 16.
22. Качанов Р.Е. Завел дело - судись смело [Текст] // Адвокат. – 2007. – № 2. – С. 14.
23. Киндеева Е.А., Пискунова М.Г. Недвижимость: права и сделки. Новые правила оформления. Государственная регистрация. Образцы документов. [Текст] М., Юрайт. 2007. – 486 с.
24. Козлова Е.Б. Краткосрочная аренда: проблемы правового регулирования и государственной регистрации [Текст] // Право и экономика. – 2008. – № 1. – С. 35.
25. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Ч. 2 (постатейный) [Текст] / Под ред. Садикова О.Н. М., Проспект. 2008. – 876с.
26. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации: в 3 т. Т. 1. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой (постатейный) [Текст] / Под ред. Абовой Т.Е., Кабалкина А.Ю. М., Юрайт-Издат. 2007. – 836 с.
27. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации: в 3 т. Т. 2. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй (постатейный) [Текст] / Под ред. Абовой Т.Е., Кабалкина А.Ю. М., Юрайт-Издат. 2008. – 876 с.
28. Комментарий судебно-арбитражной практики. [Текст] / Под ред. Яковлева В.Ф. Вып. 8. М., Проспект. 2008. – 478 с.
29. Коновалов А.В. Владение и владельческая защита в гражданском праве. 2-е изд., доп. [Текст] СПб., Юридический центр Пресс. 2002. – 468 с.
30. Кулешова Ю. Аренда: проблемы регистрации [Текст] // Бизнес-адвокат. – 2007. – № 15. – С. 19.
31. Курноскина О.Г. Сделки с недвижимостью (издание второе, переработанное и дополненное) [Текст] М. Юстицинформ. 2006. – 486 с.
32. Ланда В.М. Договор предварительной аренды нежилых помещений: проблемы правоприменения [Текст] // Юрист. – 2008. – № 4. – С. 17.
33. Латыев А.Н. Проблема вещных прав в гражданском праве. [Текст] Екатеринбург., Изд-во УМЦ УПИ. 2003. – 436 с.
34. Левачева Е., Трофимова Н. Снимаем офис [Текст] // Бизнес-адвокат. – 2005. – № 8. – С. 23.
35. Лобанов Г.А. Как определить неопределенный срок [Текст] // Арбитражный и гражданский процесс. – 2008. – № 3. – С. 21.
36. Маковский А.Л. О концепции первой части Гражданского кодекса. [Текст] // Вестник ВАС РФ. – 1995. – № 4. – С. 23.
37. Медведев М., Самоль М. Договор аренды [Текст] // Бизнес-адвокат. – 2008. – № 1. – С. 11.
38. Николаева Ю. Срочный договор и его последствия [Текст] // Бизнес-адвокат. – 2004. – № 17. – С. 32.
39. Новицкий Н.Б. Римское право. Изд. 4-е, стереотип. [Текст] М., Статут. 2006. – 648 с.
40. Ожегов С.И., Шведова Н.Ю. Толковый словарь русского языка. [Текст] М., Азбуковник. 2005. – 1126 с.
41. Орлова Е.В. Аренда зданий и сооружений: бухгалтерский учет, правовые аспекты. [Текст] М., Норма. 2007. – 436 с.
42. Постатейный комментарий к Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». [Текст] / Под ред. Крашенинникова П.В. М. Статут. 2007. – 264 с.
43. Рыбалов А. Природа прав арендатора [Текст] // Вестник ВАС РФ. – 2005. – № 5. – С. 45.
44. Сарнаков И.В. Договор аренды: понятие, признаки, характерные черты, место в системе договорных отношений и основные его положения [Текст] // Юрист. – 2006. – № 4. – С. 19.
45. Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. [Текст] М., Дело. 2008. – 436 с.
46. Суханов Е.А. Понятие и виды ограниченных вещных прав [Текст] // Вестник МГУ. Сер. 11. Право. – 2002. – № 4. – С. 14.
47. Философский энциклопедический словарь [Текст] / Под ред. Носова А.П. М., Советская энциклопедия. 1983. – 864 с.
48. Харитонова Ю. Особенности аренды нежилого помещения [Текст] // Арбитражный и гражданский процесс. – 2006. – № 11. – С. 17.
49. Хаустов Д.В. Обзор нового законодательства [Текст] // Экологическое право. – 2006. – № 5. – С. 18.
50. Черепахин Б.Б. Труды по гражданскому праву. [Текст] М., Статут. 2004. – 642 с.
51. Чубаров В.В. О правовом режиме нежилого помещения как самостоятельного объекта недвижимости [Текст] // Вестник ВАС РФ. – 2008. – № 3. – С. 48.
52. Чубаров В.В. Расположенные в нежилом здании вспомогательные и коммуникационные помещения самостоятельным предметом договора продажи быть не могут. Комментарий судебно-арбитражной практики. Вып. 7. [Текст] М., Юридическая литература. 2000. – 618 с.
53. Чумакова О.В. Регистрация аренды недвижимости [Текст] // Правовые вопросы недвижимости. – 2004. – № 1. – С. 25.
54. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. [Текст] М., Статут. 2005. – 672 с.

Материалы юридической практики

1. Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой [Текст]: [информационное письмо Президиума ВАС РФ от 11 января 2002 г. № 66] // Вестник ВАС РФ. – 2002. – № 3. – С. 34.
2. О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений [Текст]: [информационное письмо Президиума ВАС РФ от 1 июня 2000 г. № 53] // Вестник ВАС РФ. – 2003. – №. 7. – С. 19.
3. Обзор практики разрешения споров, связанных с заключением, изменением и расторжением договоров [Текст]: [информационное письмо Президиума ВАС РФ от 05.05.1997 г. № 14] // Вестник ВАС РФ. – 1997. – № 7. – С. 29.
4. Обзор практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав [Текст]: [информационное письмо Президиума ВАС РФ от 28.04.1997 года № 13] // Вестник ВАС РФ. – 1997. – № 7. – С. 100.
5. Постановление Президиума ВАС РФ от 10 сентября 2006 г. по делу № 3673/06 // Вестник ВАС РФ. – 2007. – № 2. – С. 44.
6. Постановление Президиума ВАС РФ от 3 марта 2006 г. №7839/06 // Вестник ВАС РФ. – 2006. – № 7. – С. 18.
7. Постановление Президиума ВАС РФ от 2 июля 2005 г. № 678/05 //Вестник ВАС РФ. – 2005. – № 11. – С. 44.
8. Постановление Президиума ВАС РФ от 26 октября 2004 г. № 8974/04 по делу № А40-45714/03-91-489 // Вестник ВАС РФ. – 2005. – № 2. – С.45.
9. Постановление Президиума ВАС РФ от 01 июля 2003 г. № 11224/02 // Вестник ВАС РФ. – 2003. – № 11. – С. 22.
10. Определение ВАС РФ от 14 ноября 2007 г. № 14152/07 // Вестник ВАС РФ. – 2008. – № 1. – С. 70.
11. Постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 20 января 2007 года по делу № А55/12734-06 // Вестник ВАС РФ. – 2007. – № 6. – С. 55.
12. Постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 15 августа 2006 г. по делу № А55-5955/06-11-9 // Вестник ВАС РФ. – 2006. – № 12. – С. 33.
13. Постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 16 мая 2006 года по делу № А55-6542/05-38 // Вестник ВАС РФ. – 2006. – № 7. – С. 23.
14. Постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 28 марта 2006 года по делу № А55-20374/20375/04-24 // Вестник ВАС РФ. – 2006. – № 6. – С. 38.
15. Постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 23 декабря 1997 г. по делу № А40-44061/97-12 // Вестник ВАС РФ. – 1998. – № 3. – С. 15.

1. Новицкий Н.Б. Римское право. Изд. 4-е, стереотип. [Текст] М., Статут. 2006. – С. 186. [↑](#footnote-ref-1)
2. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. [Текст] М., Статут. 2005. – С. 356. [↑](#footnote-ref-2)
3. П. 2 Обзора практики разрешения споров, связанных с арендой [Текст]: [информационное письмо Президиума ВАС РФ от 11 января 2002 г. № 66] // Вестник ВАС РФ. - 2002. - № 3. - С. 34. [↑](#footnote-ref-3)
4. Собрание законодательства РФ. – 1998. – № 27. – Ст. 3200. [↑](#footnote-ref-4)
5. Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. – 1998. – № 20. – С. 11. [↑](#footnote-ref-5)
6. Постановление Президиума ВАС РФ от 26 октября 2004 г. № 8974/04 по делу № А40-45714/03-91-489 // Вестник ВАС РФ. – 2005. – № 2. – С .45. [↑](#footnote-ref-6)
7. Иоффе О.С. Избранные труды: В 4 т. Т. 3. Обязательственное право. [Текст] СПб., Юридический центр Пресс. 2004. – С. 329. [↑](#footnote-ref-7)
8. П. 1 Обзора практики разрешения споров, связанных с арендой [Текст]: [информационное письмо Президиума ВАС РФ от 11 января 2002 г. № 66] // Вестник ВАС РФ. - 2002. - № 3. - С. 34. [↑](#footnote-ref-8)
9. О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений [Текст]: [информационное письмо Президиума ВАС РФ от 1 июня 2000 г. № 53] // Вестник ВАС РФ. - 2003. - №. 7. - С. 19. [↑](#footnote-ref-9)
10. Гражданское право: Учебник. Том II. [Текст] / Под ред. Садикова О.Н. М., Контакт. 2007. – С. 219. [↑](#footnote-ref-10)
11. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. [Текст] М., Статут. 2005. – С. 523. [↑](#footnote-ref-11)
12. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Ч. 2 (постатейный) [Текст] / Под ред. Садикова О.Н. М., Проспект. 2008. – С. 298. [↑](#footnote-ref-12)
13. Дорогавцева Е.Е. Здание, сооружение и нежилое помещение как категории гражданского права [Текст] // Государство и право. – 2008. – № 3. – С. 34. [↑](#footnote-ref-13)
14. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Ч. 2 (постатейный) [Текст] / Под ред. Садикова О.Н. М., Проспект. 2008. – С. 619; Суханов Е.А. Понятие и виды ограниченных вещных прав [Текст] // Вестник МГУ. Сер. 11. Право. – 2002. – № 4. – С. 14. [↑](#footnote-ref-14)
15. Чубаров В.В. О правовом режиме нежилого помещения как самостоятельного объекта недвижимости [Текст] // Вестник ВАС РФ. – 2008. – № 3. – С. 48. [↑](#footnote-ref-15)
16. Исрафилов И. Аренда нежилых помещений [Текст] // Хозяйство и право. – 1997. – № 10. – С. 113. [↑](#footnote-ref-16)
17. Ожегов С.И., Шведова Н.Ю. Толковый словарь русского языка. [Текст] М., Азбуковник. 2005. – С. 559. [↑](#footnote-ref-17)
18. Гришаев С.П. Все о недвижимости: Учеб. пособие. [Текст] М., Норма. 2007. – С. 10. [↑](#footnote-ref-18)
19. Философский энциклопедический словарь [Текст] / Под ред. Носова А.П. М., Советская энциклопедия. 1983. – С. 621. [↑](#footnote-ref-19)
20. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации: в 3 т. Т. 1. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой (постатейный) [Текст] / Под ред. Абовой Т.Е., Кабалкина А.Ю. М., Юрайт-Издат. 2007. – С. 619. [↑](#footnote-ref-20)
21. Суханов Е.А. Указ. соч. – С. 14. [↑](#footnote-ref-21)
22. Ведомости СНД РСФСР и ВС РСФСР. – 1992. – № 3. – Ст. 89. [↑](#footnote-ref-22)
23. Собрание актов Президента и Правительства РФ. – 1994. – № 1. – Ст. 2. [↑](#footnote-ref-23)
24. Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 13. – Ст. 1478. [↑](#footnote-ref-24)
25. Собрание законодательства РФ. – 1997. – № 30. – Ст. 3594. [↑](#footnote-ref-25)
26. Вестник ВАС РФ. – 2007. – № 2. – С. 44. [↑](#footnote-ref-26)
27. Чубаров В.В. Расположенные в нежилом здании вспомогательные и коммуникационные помещения самостоятельным предметом договора продажи быть не могут. Комментарий судебно-арбитражной практики. Вып. 7. [Текст] М., Юридическая литература. 2000. – С. 16 - 23. [↑](#footnote-ref-27)
28. Харитонова Ю. Особенности аренды нежилого помещения [Текст] // Арбитражный и гражданский процесс. – 2006. – № 11. – С. 17. [↑](#footnote-ref-28)
29. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации: в 3 т. Т. 2. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй (постатейный) [Текст] / Под ред. Абовой Т.Е., Кабалкина А.Ю. М., Юрайт-Издат. 2008. – С. 338. [↑](#footnote-ref-29)
30. Курноскина О.Г. Сделки с недвижимостью (издание второе, переработанное и дополненное) [Текст] М. Юстицинформ. 2006. – С. 126. [↑](#footnote-ref-30)
31. Карамышева О.В., Герасимова Е.Л. Некоторые правовые аспекты создания и ведения Государственного земельного кадастра РФ в условиях рынка [Текст] // Юридический мир. – 2008. – № 3. – С. 28-37. [↑](#footnote-ref-31)
32. Киндеева Е.А., Пискунова М.Г. Недвижимость: права и сделки. Новые правила оформления. Государственная регистрация. Образцы документов. [Текст] М., Юрайт. 2007. – С. 234. [↑](#footnote-ref-32)
33. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Указ. соч. – С. 529-531. [↑](#footnote-ref-33)
34. Дедиков С. Регистрация аренды: момент истины [Текст] // Бизнес-адвокат. – 2008. – № 1. – С. 17; Исрафилов И. Аренда нежилых помещений [Текст] // Хозяйство и право. – 1997. – № 10. – С. 113. [↑](#footnote-ref-34)
35. Орлова Е.В. Аренда зданий и сооружений: бухгалтерский учет, правовые аспекты. [Текст] М., Норма. 2007. – С. 4-5. [↑](#footnote-ref-35)
36. Кулешова Ю. Аренда: проблемы регистрации [Текст] // Бизнес-адвокат. – 2007. – № 15. – С. 19. [↑](#footnote-ref-36)
37. Чумакова О.В. Регистрация аренды недвижимости [Текст] // Правовые вопросы недвижимости. – 2004. – № 1. – С. 25. [↑](#footnote-ref-37)
38. Гражданское право. Часть вторая: учебник [Текст] / Отв. ред. Мозолин В.П. М., Юристъ. 2008. – С. 215. [↑](#footnote-ref-38)
39. Постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 20.01.2007 года по делу № А55/12734-06 // Вестник ВАС РФ. – 2007. – № 6. – С. 55. [↑](#footnote-ref-39)
40. Собрание законодательства РФ. – 1998. – № 8. – Ст. 963. [↑](#footnote-ref-40)
41. Вестник ВАС РФ. – 2000. – № 7. – С. 19. [↑](#footnote-ref-41)
42. Николаева Ю. Срочный договор и его последствия [Текст] // Бизнес-адвокат. – 2004. – № 17. – С. 32. [↑](#footnote-ref-42)
43. Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. – 2004. – № 4. – С. 8. [↑](#footnote-ref-43)
44. Постатейный комментарий к Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». [Текст] / Под ред. Крашенинникова П.В. М. Статут. 2007. – С. 135. [↑](#footnote-ref-44)
45. Козлова Е.Б. Краткосрочная аренда: проблемы правового регулирования и государственной регистрации [Текст] // Право и экономика. – 2008. – № 1. – С. 35. [↑](#footnote-ref-45)
46. Медведев М., Самоль М. Договор аренды [Текст] // Бизнес-адвокат. – 2008. – № 1. – С. 11. [↑](#footnote-ref-46)
47. Постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 16 мая 2006 года по делу № А55-6542/05-38 // Вестник ВАС РФ. – 2006. – № 7. – С. 23. [↑](#footnote-ref-47)
48. Ланда В.М. Договор предварительной аренды нежилых помещений: проблемы правоприменения [Текст] // Юрист. – 2008. – № 4. – С. 17. [↑](#footnote-ref-48)
49. Качанов Р.Е. Завел дело - судись смело [Текст] // Адвокат. – 2007. – № 2. – С. 14. [↑](#footnote-ref-49)
50. Катунин Д. Судьба договора аренды [Текст] // Бизнес-адвокат. – 2005. – № 17. – С. 16. [↑](#footnote-ref-50)
51. Сарнаков И.В. Договор аренды: понятие, признаки, характерные черты, место в системе договорных отношений и основные его положения [Текст] // Юрист. – 2006. – № 4. – С. 19. [↑](#footnote-ref-51)
52. Лобанов Г.А. Как определить неопределенный срок [Текст] // Арбитражный и гражданский процесс. – 2008. – № 3. – С. 21. [↑](#footnote-ref-52)
53. Беджаше Л.К. Договор аренды на неопределенный срок: проблемы правоприменения [Текст] // Юридический мир. – 2008. – № 6. – С. 24. [↑](#footnote-ref-53)
54. Возчиков М. Учреждение-арендодатель [Текст] // ЭЖ-Юрист. – 2006. – № 46. – С. 9. [↑](#footnote-ref-54)
55. Зайцева Т.И. Нотариальная практика: ответы на вопросы [Текст] М., Волтерс Клувер. 2007. – С. 167. [↑](#footnote-ref-55)
56. Ерш А.В. Особенности правового регулирования арендной платы в договоре аренды зданий и иных сооружений [Текст] // Юрист. – 2002. – № 9. – С. 19; Ерш А.В. Права арендатора на земельный участок при аренде зданий и иных сооружений [Текст] // Юрист. – 2007. – № 4. – С. 22. [↑](#footnote-ref-56)
57. Нормативные акты для бухгалтера. – 2004. – № 9. – С. 23. [↑](#footnote-ref-57)
58. Хаустов Д.В. Обзор нового законодательства [Текст] // Экологическое право. – 2006. – № 5. – С. 18. [↑](#footnote-ref-58)
59. Левачева Е., Трофимова Н. Снимаем офис [Текст] // Бизнес-адвокат. – 2005. – № 8. – С. 23. [↑](#footnote-ref-59)
60. Постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 28 марта 2006 года по делу № А55-20374/20375/04-24 // Вестник ВАС РФ. – 2006. – № 6. – С. 38. [↑](#footnote-ref-60)
61. Об утверждении Инструкции о порядке государственной регистрации договоров аренды недвижимого имущества [Текст]: [приказ Министерства юстиции России от 06.08.2004 г. № 135] // Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. – 2004. – № 34. – С. 24. [↑](#footnote-ref-61)
62. Постановление Президиума ВАС РФ от 2 июля 2005 г. № 678/05 //Вестник ВАС РФ. – 2005. – № 11. – С. 44. [↑](#footnote-ref-62)
63. П. 9 Обзора практики разрешения споров, связанных с арендой [Текст]: [информационное письмо Президиума ВАС РФ от 11 января 2002 г. № 66] // Вестник ВАС РФ. – 2002. – № 3. – С. 34. [↑](#footnote-ref-63)
64. Вострокнутов А. Десять типичных ошибок сторон арендных правоотношений [Текст] // Корпоративный юрист. – 2006. – № 11. – С. 21. [↑](#footnote-ref-64)
65. Грудцына Л.Ю., Спектор А.А. Гражданское право России: Учебник для вузов. [Текст] М., Юстицинформ. 2007. – С.68. [↑](#footnote-ref-65)
66. Грибанов В.П. Указ. соч. – С. 295. [↑](#footnote-ref-66)
67. Маковский А.Л. О концепции первой части Гражданского кодекса. [Текст] // Вестник ВАС РФ. – 1995. – № 4. – С. 23. [↑](#footnote-ref-67)
68. Катунин Д. Указ. соч. – С. 16. [↑](#footnote-ref-68)
69. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Указ. соч. – С. 351. [↑](#footnote-ref-69)
70. Гражданское право Ч.2. [Текст] / Под ред. Сергеева А.П., Толстого Ю.К. М., Проспект. 2007. – С. 172; Комментарий судебно-арбитражной практики. [Текст] / Под ред. Яковлева В.Ф. Вып. 8. М., Проспект. 2008. – С. 39. [↑](#footnote-ref-70)
71. Постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 23 декабря 1997 г. по делу № А40-44061/97-12 // Вестник ВАС РФ. – 1998. – № 3. – С. 15. [↑](#footnote-ref-71)
72. Постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 15 августа 2006 г. по делу № А55-5955/06-11-9 // Вестник ВАС РФ. – 2006. – № 12. – С. 33. [↑](#footnote-ref-72)
73. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Указ. соч. – С. 448-489. [↑](#footnote-ref-73)
74. Вестник ВАС РФ. – 1997. – № 7. – С. 29. [↑](#footnote-ref-74)
75. Вестник ВАС РФ. – 2006. – № 7. – С. 18. [↑](#footnote-ref-75)
76. Кабалкин А. Изменение и расторжение договора. [Текст] // Российская юстиция. – 2006. – № 10. – С. 22. [↑](#footnote-ref-76)
77. Гражданское право: Учебник. Том II. [Текст] / Под ред. Садикова О.Н. М., Контакт. 2007. – С. 193. [↑](#footnote-ref-77)
78. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. [Текст] М., Статут. 2005. – С. 626. [↑](#footnote-ref-78)
79. Белов В.А. Гражданское право: Общая и Особенная части: Учебник. [Текст] М., Центр ЮрИнфоР. 2008. – С.458. [↑](#footnote-ref-79)
80. Латыев А.Н. Проблема вещных прав в гражданском праве. [Текст] Екатеринбург., Изд-во УМЦ УПИ. 2003. – С. 120; Обзор практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав [Текст]: [информационное письмо Президиума ВАС РФ от 28.04.1997 года № 13] // Вестник ВАС РФ. – 1997. – № 7. – С. 100. [↑](#footnote-ref-80)
81. Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. [Текст] М., Дело. 2008. – С. 60. [↑](#footnote-ref-81)
82. Рыбалов А. Природа прав арендатора [Текст] // Вестник ВАС РФ. – 2005. – № 5. – С. 45. [↑](#footnote-ref-82)
83. Черепахин Б.Б. Труды по гражданскому праву. [Текст] М., Статут. 2004. – С. 176. [↑](#footnote-ref-83)
84. Коновалов А.В. Владение и владельческая защита в гражданском праве. 2-е изд., доп. [Текст] СПб., Юридический центр Пресс. 2002. – С. 159. [↑](#footnote-ref-84)
85. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Кн. 2: Договоры о передаче имущества. [Текст] М., Статут. 2006. – С. 468. [↑](#footnote-ref-85)
86. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. [Текст] М., Статут. 2005. – С. 222 - 238. [↑](#footnote-ref-86)
87. Определение ВАС РФ от 14 ноября 2007 г. № 14152/07 // Вестник ВАС РФ. – 2008. – № 1. – С. 70. [↑](#footnote-ref-87)
88. Постановление Президиума ВАС РФ от 01 июля 2003 г. № 11224/02 // Вестник ВАС РФ. – 2003. – № 11. – С.22. [↑](#footnote-ref-88)
89. Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой [Текст]: [информационное письмо Президиума ВАС РФ от 11 января 2002 г. № 66] // Вестник ВАС РФ. – 2002. – № 3. – С. 34. [↑](#footnote-ref-89)