Содержание:

Глава 1 Аренда недвижимости в Гражданском праве: особенности правового регулирования. 2

Глава 2 Заключение договора аренды недвижимости. Проблемы регистрации. 3

Глава 3 Расторжение договора аренды недвижимого имущества. 9

Глава 4 Особенности аренды зданий и сооружений. 12

Глава 5 Особенности аренды предприятий. 16

Список использованной литературы 20

Глава 1 Аренда недвижимости в Гражданском праве: особенности правового регулирования.

Два параграфа главы 34 ГК РФ содержат специальные правила в отношении такой недвижимости, как здания и сооружения, а также предприятия как имущественного комплекса. Однако единой договорной модели и соответственно единых законодательных требований в отношении аренды всех объектов недвижимости не предусмотрено. К недвижимости, особенности правового регулирования аренды которой не предусмотрены в специальных параграфах, применимы “Общие положения об аренде” (&1 главы 34 ГК); например: особенности сдачи в аренду земельных участков и других обособленных природных объектов могут быть установлены законом (п. 2 ст.607); договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации если иное не предусмотрено законом (п.2 ст. 609 ГК). Трудно сказать чем вызвана необходимость применения такой схемы правового регулирования аренды (например, применительно к купле- продаже в ГК установлены специальные правила, регламентирующие правоотношения, связанные с куплей-продажей *всякого недвижимого имущества*).

Анализируя нормы ГК регулирующие вопросы аренды недвижимости по существу, можно выделить два общих принципа на которых построены эти положения. Во-первых это принцип свободы договора, который проявляется, в частности, в том, что число императивных норм, связанных с содержанием договора аренды недвижимости, крайне незначительно. Они в основном относятся к форме договора и необходимости его государственной регистрации. Во-вторых, при регулировании аренды недвижимости не проводится идея защиты “слабой стороны”, как это сделано в отношении жилищного найма, а последовательно осуществляется идея защиты прав кредитора в обязательстве, в качестве которого в конкретной ситуации может выступать как арендодатель, так и арендатор. Такой подход позволяет установить справедливый баланс интересов сторон договора, не предписывая в то же время жестких рамок содержания их договорных отношений.

Разумеется нормами ГК регулирование аренды недвижимости не исчерпывается. Правила ГК РФ о регистрации договоров аренды недвижимого имущества конкретизируются в Федеральном законе от 21 июля 1997 г. №122 “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним” и в принятых в его развитие актах. Кроме того, в соответствии со ст. 607 ГК РФ законом могут быть установлены отдельные особенности аренды обособленных природных объектов, а согласно ст. 610 ГК РФ — максимальные предельные сроки договора аренды для отдельных видов аренды и аренды отдельных видов имущества. Принятия каких-либо иных специальных нормативных актов, регулирующих арендные отношения ГК РФ не предусматривает.

Глава 2 Заключение договора аренды недвижимости. Проблемы регистрации.

Как и в случае с другими договорами, предметом которых является недвижимость, к аренде недвижимости применяются повышенные требования, связанные с формализацией договора. Договор аренды здания (сооружения) заключается в письменной форме путем составления единого документа, подписанного сторонами, причем несоблюдение указанной формы влечет недействительность договора.

На сегодня это единственное требование относительно формы договора, однако в литературе высказываются суждения относительно необходимости введения обязательного нотариального удостоверения договоров аренды недвижимости.[[1]](#footnote-1) При этом предлагается заменить регистрацию обязательным нотариальным удостоверением которое не только проще, но и связано с “консультационными функциями которые осуществляет нотариус”.[[2]](#footnote-2)1 Однако такая замена представляется невозможной поскольку только система государственной регистрации обеспечивает ведение единого государственного реестра всех объектов недвижимости, что имеет чрезвычайно важное значение для имущественного оборота. Совмещение же регистрации и нотариального удостоверения ляжет дополнительным бременем на участников имущественного оборота. Наконец 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 именно от нотариуса (а не от адвоката), они вправе предусмотреть для своей сделки обязательную нотариальную форму (п. 2 ст. 163 ГК).

Другим существенным условием договора аренды недвижимости является цена (данное утверждение относится только к аренде зданий (сооружений) и предприятий). Согласно п. 1 ст. 654 ГК при отсутствии условия о размере арендной платы договор считается незаключенным. При этом стороны могут договорится о различных формах арендной платы, главное, чтобы встречное предоставление арендатора имело бы в договоре денежную оценку, что позволяло бы говорить о наличии соглашения сторон относительно *размера* арендной платы.

И все же ни форма, ни условие о цене не вызывают столько споров в теории и практике как вопрос о государственной регистрации договоров аренды недвижимости. Здесь возникает сразу несколько проблем.

Во-первых поднимается вопрос о том что же собственно следует регистрировать: договор аренды недвижимого имущества, право аренды или и то и другое. Сама идея регистрации права аренды возникла после принятия закона “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”, в котором предусматривается регистрация *права аренды* (п. 1 ст. 26 Закона) наряду с *договором аренды* (п. 3 ст. 26 Закона). При этом исходя из буквального толкования Закона право аренды недвижимости должно регистрироваться независимо от срока на который заключен договор. Это фактически сводит на нет положение п.2 ст. 651 ГК позволяющее не регистрировать договоры аренды недвижимости заключенные на срок менее года. Естественно, что с таким пониманием положений закона не согласны не только бухгалтеры и руководители предприятий, но и многие юристы. Например, В. В. Витрянский считает само упоминание права аренды в Законе о регистрации “технической оплошностью законодателя”.[[3]](#footnote-3) Существует и противоположная точка зрения. О. Гутников считает что требование о регистрации права аренды введено намеренно, при этом “государственная регистрация является единственным доказательством зарегистрированного права” (п. 2 ст. 2 Закона о регистрации) и уход от нее влечет понятные негативные последствия.[[4]](#footnote-4) Не думаю что законодатель совершал “техническую оплошность” вынося фразу “регистрация права аренды” в название 26 статьи Закона. Однако признавать какую-либо зависимость договора аренды недвижимости от регистрации права аренды значит идти против ГК в соответствии с п. 3 ст. 433 которого договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом. Следовательно право аренды должно регистрироваться, но его регистрация не должна влиять на судьбу договора. Высший Арбитражный Суд в информационном письме от 16 февраля 2001 года №59 “Обзор практики разрешения споров связанных с применением Федерального Закона О регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним” рассмотрел это противоречие и пришел к выводу, что “положения ГК не предусматривают обязательной регистрации права аренды недвижимого имущества. Поэтому регистрация порождаемого договором аренды недвижимого имущества обременения вещных прав арендодателя на недвижимое имущество правами арендатора производится на основании статьи 26 Закона о государственной регистрации только при регистрации самого договора аренды недвижимого имущества”. Таким образом право аренды зданий и сооружений заключенной на срок менее года не подлежит регистрации, при заключении же договора на срок более года он регистрируется вместе с правом аренды.

Еще один вопрос, долгое время вызывавший споры как у практиков так и у теоретиков: государственная регистрация договора аренды нежилых помещений. Дело в том что правило, исключающее необходимость государственной регистрации договоров, заключенных на срок менее одного года, расположено в ГК в специальном параграфе, регулирующем аренду зданий и сооружений, и нигде в законодательстве не упоминается о распространении правил этого параграфа на аренду нежилых помещений. Такая ситуация сложилась потому, что в период, когда разрабатывался и принимался новый ГК, нежилые помещения внутри зданий не признавались объектом недвижимости; по этой причине сделки с нежилыми помещениями (в том числе договоры об их аренде) не требовали государственной регистрации. Закон “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним” включил нежилые помещения в перечень объектов недвижимости. В результате теперь правоотношения, связанные с арендой нежилых помещений, охватываются общими положениями об аренде, касающимися недвижимого имущества, а именно правилом о том что договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом. Как уже отмечалось, иное установлено законом в отношении договоров аренды зданий и сооружений продолжительностью менее года (п. 2 ст. 651 ГК), однако это специальное правило не затрагивает договоров аренды нежилых помещений. Некоторые юристы в своих теоретических работах пытались обойти это ограничение. Например, И. Исрафилов считает что нежилые помещения вообще не являются отдельными объектами арендных правоотношений, поскольку “они уже объединены под общим значением “здание”” и к ним следует применять все нормы, регулирующие аренду зданий.[[5]](#footnote-5) Такой подход мог бы стать выходом из ситуации, однако применение например статьи 654 ГК о недействительности договора в котором нет условия о цене к аренде нежилых помещений, а также некоторых других норм &4 гл. 34 ГК, может привести к разрушительным последствиям для имущественного оборота (ведь по существу ставятся под сомнение очень многие договоры аренды нежилых помещений). Президиум ВАС РФ, рассмотрев сложившуюся судебную практику по вопросу о государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений (п. 2 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 1 июня 2000 года №53 “О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений”), пришел к выводу о том, что в отсутствие в ГК РФ специальных норм о государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений к таким договорам должны применятся правила п.2 ст. 651 ГК РФ, то есть регистрации должны подлежать только договоры аренды нежилых помещений, заключенные на срок не менее года. К такому выводу пришло и министерства РФ по налогам и сборам в Письме от 10 июня 2000 года №02-5-11/243 “Об аренде нежилых помещений и имущества у физических лиц”. Основой такого решения является определение природы нежилого помещения как объекта, отличного от здания или сооружения, в котором оно находится, но неразрывно с ним связанного. Из этого вытекает необходимость применения одинаковых требований к заключению договора аренды здания и договора аренды расположенного в нем нежилого помещения, то есть к государственной регистрации. Таким образом, договор аренды нежилых помещений на срок до одного года, также как и договор, заключенный на неопределенный срок, не подлежит государственной регистрации и должен считаться заключенным с момента, определяемого в соответствии с п. 1 ст. 433 ГК, то есть с момента подписания договора. Такой подход к решению вопроса о регистрации договора аренды не означает, что остальные правила соответствующего параграфа об аренде зданий (сооружений) применимы к договорам аренды нежилых помещений, они, как и договоры аренды жилых помещений, регулируются общими нормами ГК РФ об аренде. Поэтому не подлежат применению, в частности, правила об обязательном определении в договоре аренды размера арендной платы и о формализации передачи имущества по договору аренды, о приобретении арендатором каких-либо прав на земельный участок, на котором расположено арендованное имущество.

Вышеперечисленные проблемы являются общими для заключения договоров аренды недвижимости. Порядок заключения договоров аренды предприятия обладает рядом существенных особенностей. В отличие от договора продажи предприятия, требования к форме договора аренды предприятия не включают требование о наличии в качестве обязательных приложений к договору акта инвентаризации, бухгалтерского баланса, перечня всех долгов включаемых в состав предприятия и других документов. Однако на практике трудно представить заключение договора аренды предприятия без указанных документов. Например, в соответствии с ГК арендодатель обязан предоставить во владение и пользование арендатора не только основные средства предприятия, но и передать последнему в порядке, на условиях и в пределах, определяемых договором, запасы сырья, топлива, материалов и иные оборотные средства, а также имущественные права, связанные с предприятием. Выполнение данной обязанности арендодателем возможно только при условии полной инвентаризации предприятия. Кроме того, при передаче предприятия в аренду на арендатора переводятся долги, относящиеся к предприятию, что предполагает составление арендодателем (в качестве приложения к договору) полного перечня всех долгов, включаемого в состав арендуемого предприятия. Невозможно передать предприятие в аренду и без бухгалтерского баланса.

Характерная особенность договора аренды предприятия, заключается в том, что передача предприятия в аренду во всех случаях сопровождается, с одной стороны, уступкой арендатору прав требования арендодателя, а с другой — переводом на арендатора долгов арендодателя, связанных с деятельностью предприятия. В ГК (& 5 гл. 34) отсутствуют какие либо специальные правила, которые бы регулировали порядок и условия уступки арендодателем прав требований арендатору по договорам и иным обязательствам, связанным с деятельностью предприятия. Права требования, подлежащие передаче арендатору вместе с предприятием, должны определяться в договоре аренды предприятия, их уступка арендатору осуществляется по общим правилам о цессии (& 1 гл. 24 ГК) и не вызывает затруднений. Перевод долга требует во всех случаях согласия кредитора (п. 1 ст. 391 ГК). Принимая во внимание, что у собственника (арендодателя) среднего или крупного предприятия могут быть сотни и тысячи кредиторов по обязательствам, связанным с деятельностью этого предприятия, необходимость получения от каждого из кредиторов письменного согласия на перевод долга явилось бы непреодолимым препятствием для передачи в аренду указанного предприятия. Поэтому законодатель предусмотрел специальные правила об уведомлении кредиторов об аренде предприятия и наделил последних определенными правами (ст. 657 ГК). Обязанностью арендодателя по договору аренды предприятия является письменное уведомление кредиторов по обязательствам, включенным в состав предприятия, до момента передачи арендатору этого предприятия. Объем прав кредиторов и последствия реализации ими своих прав для сторон поставлены в прямую зависимость от исполнения арендодателем обязанности по уведомлению кредиторов об аренде предприятия. Кредиторам, как получившим уведомление об аренде предприятия, но не давшим согласия, так и не получившим такого уведомления, предоставлено право потребовать прекращения или досрочного исполнения обязательств и возмещения арендодателем причиненных этим убытков. Разница между ними состоит в том, что кредитор, получивший уведомление, может воспользоваться своими правами в течение трех месяцев со дня получения уведомления об аренде предприятия, а кредитор, не получивший такого уведомления, — в течение года со дня, когда он узнал или должен был узнать о передаче предприятия в аренду. Кроме того, по долгам, включенным в состав предприятия, которые были переданы арендатору без согласия кредиторов на перевод этих долгов, арендодатель и арендатор после передачи предприятия последнему несут солидарную ответственность.

Глава 3 Расторжение договора аренды недвижимого имущества.

Как показывает практика, наиболее распространенными спорами в отношении аренды недвижимости являются споры в связи с расторжением договора. Общие основания расторжения договора приведены в ст. 450 ГК. Согласно этой статье расторжение договора возможно:

1. По соглашению сторон
2. По требованию одной из сторон по решению суда при существенном нарушении договора другой стороной и в иных случаях предусмотренных кодексом, законом или договором
3. В случае одностороннего отказа от исполнения договора, когда такой отказ допускается законом или соглашением сторон

Споры о расторжении договора по требованию одной из сторон (в основном арендодателей) довольно типичны, поэтому хотелось бы подробнее остановиться на этом основании расторжения договора. Понятие “существенное нарушение договора”, вызывавшее споры в юридической литературе и оставлявшее слишком много места для судебного усмотрения до принятия второй части ГК, применительно к аренде расшифровано в статьях 619, 620 ГК где перечислены конкретные основания по которым как арендатор, так и арендодатель могут обратиться в суд с требованием о досрочном расторжении договора аренды. Такому обращению, однако, должна предшествовать досудебная процедура урегулирования конфликта. Если есть основания для расторжения договора по требованию арендодателя, он обязан предварительно письменно предупредить арендатора о необходимости исполнения им соответствующего обязательства в разумный срок. Данное положение означает, что к исковому заявлению арендодателя о расторжении договора аренды, подаваемому в арбитражный суд, должны быть приложены документы, подтверждающие соблюдение им досудебного порядка урегулирования спора с ответчиком. Что касается арендатора то отсутствие специального правила, которое обязывало бы его предварительно предупредить арендодателя о необходимости исполнения им обязательства, не означает, что он может сразу обратиться в суд с иском о расторжении договора аренды. Обязательным условием изменения договора в судебном порядке по требованию одной из сторон является соблюдение специальной досудебной процедуры урегулирования спора непосредственно между сторонами договора. Существо процедуры досудебного урегулирования состоит в том, что заинтересованная сторона до обращения в суд должна направить другой стороне свое предложение изменить или расторгнуть договор. Иск в суд может быть предъявлен только при соблюдении одного из двух условий: либо после получения отказа другой стороны на предложение об изменении или расторжении договора; либо после неполучения ответа на соответствующее предложение в 30-дневный срок, если иной срок не предусмотрен законом, договором или не содержался в предложении изменить или расторгнуть договор (п. 2 ст. 452 ГК).

Два других основания расторжения договора, указанных в статье 450, не требуют судебного вмешательства. Однако сравнительный анализ статьи 450 и статей 619, 620 ГК приводит некоторых ученых к выводу о том, что “в любом случае договор аренды может быть расторгнут только судом по иску заинтересованной стороны договора”.[[6]](#footnote-6) Актуальность проблемы соотношения положений ГК об общих основаниях расторжения гражданско-правового договора (ст. 450) и об основаниях досрочного расторжения договора аренды (ст. 619, 620) подтверждается и следующим примером из судебной практики.

 Москомимущество обратилось с иском к АО о выселении из нежилых помещений. Решением суда, оставленным без изменения апелляционной инстанцией, иск удовлетворен. При этом суд руководствовался пунктом 3 статьи 450 Кодекса, установив, что в договоре аренды, заключенным между Москомимуществом и АО, содержалось условие, предусматривающее возможность досрочного расторжения договора арендодателем в одностороннем порядке в случае принятия решения о реконструкции объекта аренды. Постановлением правительства Москвы арендуемое помещение было включено в план реконструкции.

Кассационная инстанция не согласилась с мотивами судов первой и апелляционной инстанций, поскольку в данном случае следовало руководствоваться специальной нормой — статьей 619 Кодекса, в соответствии с которой по требованию арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом, при этом основанием к расторжению договора может быть условие, определенное в договоре аренды.

Упомянутая статья предусматривает применение лишь пункта 2 статьи 450 Кодекса, в соответствии с которым расторжение договора возможно только по решению суда в случаях, предусмотренных в том числе и договором аренды. В данном случае в связи с реконструкцией объекта аренды, о чем стороны договорились при заключении договора аренды.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации подтвердил данный вывод, однако отменил постановление Федерального арбитражного суда Московского округа, учитывая конкретные обстоятельства дела, полагая, что арендодатель, обращаясь в арбитражный суд с иском о выселении, поставил одновременно вопрос о расторжении договора в судебном порядке и документально обосновал данное требование.[[7]](#footnote-7)

Представляется, что приведенное постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ, свидетельствует о позиции, согласно которой договор аренды может быть расторгнут только на основании решения суда, — иначе зачем бы понадобилось искусственно, при отсутствии соответствующего требования в исковом заявлении, расценивать сам факт предъявления иска о выселении арендатора в качестве одновременного требования о расторжении договора? Получается, что статья 619 ГК применительно к договору аренды исключает применение статьи 450 ГК об изменении и расторжении всякого гражданско-правового договора. Однако, анализ текста ст. 619 ГК свидетельствует о том, что содержащиеся в ней нормы представляют собой специальные правила (применительно к расторжению договора аренды) по отношению только к п. 2 ст.450 ГК и никак не затрагивают пп. 1 и 3 той же статьи, включающие 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, то его действие также не перекрывается (применительно к аренде) ст. 619 ГК. Эта статья устанавливает конкретные основания расторжения договора, которые применительно к аренде считаются существенными нарушениями этого договора, и, следовательно, освобождает арендодателя от необходимости доказывать их существенный характер.

Глава 4 Особенности аренды зданий и сооружений.

Правоотношения, связанные с арендой зданий и сооружений, регулируются в первую очередь специальными правилами, помещенными в & 4 гл. 34 ГК. Естественно наличие специального регулирования вызвало необходимость дать определение понятий “здание” и “сооружение”, а также выделить их основные отличия. В современной юридической литературе предпринимались попытки дать такое определение. Так, по мнению В. Н. Литовкина, здания и сооружения “отличаются своей неподвижностью, фундаментальной привязкой к конкретному земельному участку, на котором они возведены, конструктивно рассчитаны на длительный срок эксплуатации, отдельные из них представляют художественную ценность, особенно памятники истории, культуры, архитектуры, являющиеся уникальными объектами”.[[8]](#footnote-8) При этом под зданиями обычно понимаются такие объекты, которые можно подразделить на две большие группы: жилые и нежилые. Понятие “сооружение” обычно определяют путем перечисления соответствующих объектов, например: нефтяные и газовые скважины, автозаправочные станции, гидротехнические сооружения, магистральные трубопроводы, спортивные, спортивно-зрелищные сооружения (стадионы, дворцы спорта, спортивные залы, плавательные бассейны), мосты, оранжереи, трансформаторы, тепловые узлы и другие инженерные сооружения тесно связанные с землей. Однако с юридической точки зрения существующие (в обыденном смысле) различия между понятиями “здание” и “сооружение” не имеют никакого правового значения, поскольку специальные правила об аренде указанных объектов не предусматривают дифференцированного регулирования возникающих в связи с этим правоотношений. Определение же понятия зданий и сооружений в целом должно прежде всего содержать отличия этих объектов от иных построек, не относящихся к объектам недвижимости, а также от иных видов недвижимого имущества, к которым не подлежат применению специальные правила, регламентирующие правоотношения, связанные с арендой зданий и сооружений (объекты незавершенного строительства, жилые и нежилые помещения, встроенно-пристроенные помещения. В этом смысле 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. При таком подходе подчеркиваются все необходимые для соответствующей юридической квалификации характерные черты таких объектов недвижимости, как здания и сооружения.

Во-первых, здания и сооружения это объекты созданные людьми (искусственно возведенные). Этот признак позволяет отграничить здания и сооружения от объектов недвижимости являющихся таковыми по своей природе (горы, скалы и т. п.).

Во-вторых, о зданиях и сооружениях как объектах недвижимости можно говорить лишь в том случае, если они “привязаны” к определенному земельному участку. Причем ситуация не меняется, если определенные инженерные сооружения находятся под землей (например, шахты), поскольку и в этом случае их собственнику или владельцу необходимо иметь определенные права на соответствующий земельный участок.

В-третьих, связь здания (сооружения) с земельным участком должна быть столь прочной (фундаментальной), что перемещение указанного объекта недвижимости без несоразмерного ущерба его назначению оказалось бы невозможным. Данный признак позволяет отграничить здания и сооружения от иных построек (ларьков, палаток, киосков и т. п.), которые вообще не относятся к объектам недвижимости.

В-четвертых, зданием (сооружением) признается лишь такой объект недвижимости, который является самостоятельным (отдельно стоящим). По этому признаку здания и сооружения отличаются от таких объектов недвижимости, как жилые и нежилые помещения, встроенно-пристроенные помещения, при аренде которых не могут применяться специальные правила, регулирующие правоотношения, связанные с арендой зданий и сооружений.

В-пятых, к зданиям (сооружениям) относятся лишь такие объекты недвижимости (строения, постройки), возведение которых закончено и они уже используются или могут использоваться по прямому назначению. Как известно, право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации (ст. 219 ГК). В свою очередь, сама эта регистрация возможна только после окончания строительства здания (сооружения) и его готовности к использованию по прямому назначению. Данный признак служит критерием для разграничения двух различных видов объектов недвижимости: зданий (сооружений) и незавершенных строительных объектов. Последние также могут служить объектами различных сделок, в том числе и договора аренды, однако и в этом случае соответствующие правоотношения не будут охватываться специальными правилами, регулирующими аренду зданий и сооружений.

Здания и сооружения, как уже отмечалось, относятся к объектам недвижимости, неразрывно связанным с землей, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. Владение и пользование такими объектами со стороны арендатора предполагает наличие у него определенных прав и в отношении земельного участка, на котором находится здание (сооружение). Такие права возникают одновременно с правом использовать арендованное здание (сооружение), поскольку передаются одновременно с передачей прав владения и пользования зданием (сооружением) по этому же договору. Таким образом, при аренде здания (сооружения) само здание становится как бы главной вещью, а право на земельный участок выступает в качестве принадлежности этой вещи. Ситуация, когда здание становится главной вещью по отношению к земельному участку, на котором оно расположено, сложилась во многом в связи с тем, что здания (сооружения) и юридически, и фактически были введены в гражданский оборот быстрее и радикальнее, чем земельные участки. При сохранении в основном права государственной (муниципальной) собственности на земли в городах и сельских поселениях значительная часть расположенных на них зданий перешла в частную собственность. Сложившаяся в результате “неоднородность” прав на земельные участки и расположенные на них объекты создает серьезные юридические препятствия к тому, чтобы рассматривать здание и земельный участок как “единый” объект недвижимости, поскольку сама конструкция единого объекта имеет смысл лишь в случае, когда на составляющие его части может быть установлено единое право или, по крайней мере, однородные права. Конструкция “единого объекта”, в праве на который определяющим являлся бы характер права на землю, кроме того, будет не способствовать облегчению оборота недвижимости, а затруднит его.

Каков же характер права, которое приобретает арендатор здания (сооружения) в отношении земельного участка? Его четкому определению призваны способствовать некоторые правила, содержащиеся в статьях 652, 653 ГК. Эти правила сформулированы применительно к двум ситуациям: когда арендодатель здания или сооружения является собственником земельного участка и когда земельный участок, на котором находится здание (сооружение), не принадлежит арендодателю на праве собственности. В первом случае в договоре аренды здания (сооружения) одновременно решается вопрос о передаче арендатору в аренду и соответствующего земельного участка, на котором находится это здание (сооружение). Арендатору в соответствии с договором земельный участок может быть предоставлен и на ином праве. Если же договор аренды здания (сооружения) не содержит каких-либо указаний о праве арендатора на земельный участок, считается, что к арендатору переходит на срок аренды здания (сооружения) право пользования частью земельного участка, занятой зданием (сооружением) и необходимой для использования его по назначению (п. 2 ст. 652 КГ). Если земельный участок не принадлежит на праве собственности собственнику здания (сооружения), такое здание (сооружение) может быть передано в аренду без согласия собственника земли при условии, что подобные действия собственника здания (сооружения) не будут противоречить закону или договору, заключенному с собственником земельного участка (п. 3 ст. 652 ГК). Очевидно, что при таких обстоятельствах к арендатору здания (сооружения) переходит от арендодателя соответственно и право пользования соответствующей частью земельного участка. Стабильности арендных отношений и защите прав и законных интересов арендатора призвано способствовать положение, согласно которому арендатор здания (сооружения) сохраняет за собой право пользования частью земельного участка, занятой зданием (сооружением) и необходимой для его использования по назначению, и в случае изменения собственника земельного участка, в том числе в результате его продажи другому лицу (ст. 653 ГК).

Глава 5 Особенности аренды предприятий.

Аренда предприятия является одной из наиболее сложных и формализованных разновидностей договора аренды, поэтому не случайно, что специализированных правил параграфа “Аренда зданий и сооружений” для нее оказалось недостаточно и помимо них к этой разновидности договора аренды подлежат применению также правила параграфа “Аренда предприятий” гл. 34 ГК. Практически все особенности этого договора проистекают из особенностей его предмета. Предмет обязательства составляет не только само предприятие передаваемое в аренду, но и действия обязанной стороны. Они заключаются не только в передаче арендатору арендованного имущества, как это имеет место при всякой аренде, арендодатель должен также уступить права требования и перевести долги, связанные с деятельностью этого предприятия. Кроме того, на арендодателе лежит обязанность по подготовке предприятия к передаче его в аренду, исполнение которой предполагает совершения последним целого ряда действий, не характерных для других видов договора аренды: инвентаризация имущества предприятия, составление проекта передаточного акта и т. п. И напротив, в части обеспечения условий для использования арендованного имущества (включая проведение его капитального ремонта) круг действий, осуществление которых по общим правилам об аренде возлагается на арендодателя, сокращается за счет возложения указанных действий на арендатора. Поэтому применительно к договору аренды предприятия как отдельному виду аренды правильнее говорить не только о специфике объекта аренды (предприятии), а в целом об особенностях его предмета, что и служит в данном случае критерием для выделения аренды предприятия в отдельный вид договора аренды.

Естественно, в соотношении указанных объектов, составляющих предмет договора аренды предприятия, превалирующую роль играет объект первого рода (предприятие). Именно специфические особенности предприятия как имущественного комплекса предопределяют необходимость специальных правил, регламентирующих действия сторон, связанные с его арендой.

Предприятие представляет собой довольно специфический объект гражданских прав, что нашло свое отражение в ГК (ст. 132). Предприятием как объектом прав признается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности. В состав предприятия входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (фирменное наименование, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права.

ГК РФ в ст. 132 исходит из того, что объектом гражданско-правовых сделок, в том числе договора аренды, может быть не только предприятие в целом, но и его часть. В то же время ст. 656 ГК в формулировке объекта договора аренды предприятия использует термин “предприятие в целом”. Вопрос со том что является частью предприятия и может ли часть предприятия передаваться в аренду на основе договора аренды предприятия, является не только предметом теоретических дискуссий, но и имеет практическое значение. На сегодня отсутствуют правовые препятствия для дробления имущественного комплекса, составляющего предприятие, и определения юридической судьбы его отдельных частей. В то же время выделение части предприятия, которая сама по себе не будет отвечать определению предприятия как самостоятельного имущественного комплекса, приведет к тому, что сдача этой части в аренду в качестве единого комплекса будет невозможна, потребуется заключение отдельных договоров в отношении разных ее элементов. Если же часть предприятия сама по себе является самостоятельным имущественным комплексом, пригодным для ведения предпринимательской деятельности, пусть даже иной, чем осуществлялась на основе целого предприятия, она может быть передана в аренду по тем же правилам, что и предприятие в целом.

Ранее российское законодательство оперировало понятием “предприятие”, имея в виду субъекта (юридическое лицо) гражданских прав и участника имущественного оборота. Именно в таком качестве (субъекта гражданских прав) предприятие становилось предметом различных сделок. В частности Закон РСФСР “О приватизации государственных и муниципальных предприятий в РСФСР” от 3 июля 1991 г.[[9]](#footnote-9) предусматривал такой способ приватизации, как продажу государственных и муниципальных предприятий по конкурсу и на аукционе. Указ Президента РФ от 2 июня 1994 г. № 1114 “О продаже государственных предприятий-должников”[[10]](#footnote-10) (т. е. субъектов обязательств, юридических лиц) допускал продажу по конкурсу неплатежеспособных государственных предприятий. Действующее законодательство, и прежде всего ГК, рассматривает предприятие (единый имущественный комплекс) только как объект гражданских прав, а не в качестве их субъекта. Как правильно отмечает В. А. Дозорцев, “по своей сути предприятие это не юридическая, а производственная категория. Традиционно предприятие представляет собой объект, а не субъект права, оно принадлежит на праве собственности юридическому лицу, например акционерному обществу (одному акционерному обществу может принадлежать и несколько предприятий), смешение этих двух аспектов очень опасно практически. Объектная суть предприятия, по ряду причин забытая на каком-то этапе, в настоящее время совершенно четко зафиксирована в законе (ст. 132 ГК РФ), и признание предприятия видом субъекта права создает лишь путаницу”.[[11]](#footnote-11)

Особого анализа требуют права арендодателя связанные с предприятием. В этом смысле необходимо выделить две категории таких прав, в отношении которых в ГК предусмотрены два противоположных правила (пп. 1, 2 ст. 656). К первой категории относятся права на фирменное наименование, товарный знак, знак обслуживания и другие средства индивидуализации арендодателя и его товаров, работ или услуг, а также принадлежащие ему на основании лицензии права на использование таких средств индивидуализации. Если иное не предусмотрено договором аренды предприятия, эти права переходят к арендатору. Возможность передачи не всего, а части предприятия в аренду влечет необходимость решения таких тонких вопросов, как параллельное использование арендодателем и арендатором товарного знака (знака обслуживания), “раздвоение” клиентелы и репутации, сложившихся у предприятия. Однако “сложно” не означает “невозможно”, тем более что для решения подобных вопросов существуют определенные правовые механизмы, а использование товарного знака по лицензии другим лицом с сохранением права использования товарного знака у его правообладателя стало широко распространенным в российской деловой практике явлением.

Вторую категорию составляют права, полученные арендодателем на основании разрешения (лицензии) на занятие соответствующей деятельностью. Эти права не подлежат передаче арендатору. Причем включение в состав передаваемого арендатору предприятия обязательств, исполнение которых арендатором невозможно при отсутствии у него разрешения (лицензии), не освобождает арендодателя от исполнения этих обязанностей перед кредиторами и, следовательно, от ответственности за их неисполнение.

Список использованной литературы:

1. Витрянский В. В. Договор аренды и его виды. — М.: Статут, 1999.
2. Гражданское право России. Часть вторая: Обязательственное право: Курс лекций / Отв. Ред. О. Н. Садиков. М., 1997.
3. Гражданское право: Учебник / Под. ред. А. П. Сергеева, Ю. К. Толстого. Ч. 2. М., 1997.
4. Гутников О. Государственная регистрация права аренды // Хозяйство и право. 1999. № 5.
5. Дозорцев В. А. Принципиальные черты права собственности в Гражданском кодексе // Юридический мир. 1997. № 9.
6. Исрафилов И. Аренда нежилых помещений // Хозяйство и право 1997. № 10.
7. Козырь О. Аренда недвижимого имущества // ЭЖ-Юрист. 2001. № 8
8. Сыроедов Н. А. Регистрация прав на землю и другое недвижимое имущество // Государство и право. 1998. № 8.

Нормативные акты и судебная практика

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122 “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”.
3. Информационное письмо ВАС РФ от 1 июля 2000 г. № 53 “О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений”
4. Информационное письмо ВАС РФ от 16 февраля 2001 года №59 “Обзор практики разрешения споров связанных с применением Федерального Закона О регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”
5. Из практики Федерального Арбитражного суда Московского округа по разрешению дел, связанных с заключением, изменением, расторжением и исполнением договоров аренды // Вестник ВАС РФ, 1998, № 7.

1. См. напр., Сыродоев Н. А. Регистрация прав на землю и другое недвижимое имущество // Государство и право. 1998. №8 с. 93 [↑](#footnote-ref-1)
2. [↑](#footnote-ref-2)
3. Витрянский В. В. Договор аренды и его виды. — М.: Статут, 1999, с. 193. [↑](#footnote-ref-3)
4. О. Гутников Государственная регистрация права аренды // Хозяйство и право. 1999. №5. [↑](#footnote-ref-4)
5. Исрафилов И. Аренда нежилых помещений // Хозяйство и право. 1997 №10. с. 113-119. [↑](#footnote-ref-5)
6. А.А. Иванов: Гражданское Право: Учебник/ под. ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. ч. 2. С. 172. [↑](#footnote-ref-6)
7. Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ 1998 №7 с.77 [↑](#footnote-ref-7)
8. Гражданское право России. Часть вторая: Обязательственное право: Курс лекций / Отв. Ред. О. Н. Садиков. М., 1997. С. 219. [↑](#footnote-ref-8)
9. Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР и Верховного совета РСФСР. 1991. № 27. Ст. 927. [↑](#footnote-ref-9)
10. СЗ РФ. 1994. № 6. Ст.592. [↑](#footnote-ref-10)
11. Дозорцев В. А. Принципиальные черты права собственности в Гражданском кодексе // Юридический мир. 1997. № 9. С. 33. [↑](#footnote-ref-11)