**СОДЕРЖАНИЕ**

Введение

1. Общая характеристика договора аренды зданий и сооружений

1.1 Понятие аренды зданий и сооружений

1.2 Правовое регулирование договора аренды зданий и сооружений по российскому законодательству

2. Элементы договора аренды зданий и сооружений

2.1 Предмет договора аренды зданий и сооружений

2.2 Субъекты и содержание договора аренды зданий и сооружений

Заключение

Список использованных источников

**ВВЕДЕНИЕ**

Проблема правового регулирования договора аренды недвижимого имущества в современном российском законодательстве связана с осуществляемыми в нашей стране экономическими преобразованиями. Многовековая практика правового регулирования показала, что для нормального развития товарно-денежных отношений наиболее предпочтительной является гражданско-правовая форма. Последняя располагает уникальным, отработанным юридическим инструментарием, обеспечивающим организованность и порядок в общественном производстве.

Переход России к рыночной экономике неизбежно приводит к расширению сферы гражданско-правового регулирования имущественных отношений, складывающихся в различных сферах деятельности. В этой связи важнейшей задачей правового, в том числе гражданско-правового, регулирования, является гибкое реагирование и поддержание законодательства в соответствии с потребностями участников имущественных отношений. Одним из таких инструментов правового регулирования является договор аренды.

Договор аренды позволяет достичь баланса между интересами арендодателя и арендатора. Извлекая из недвижимого имущества прибыль, арендодатель сохраняет данный объект в своей собственности. В то же время широкие права арендатора предоставляют последнему большие возможности использования этого объекта в имущественном обороте. Самостоятельность арендатора в осуществлении права владения, пользования и распоряжения имуществом в пределах договора аренды обусловлена регулирующим воздействием как законодательства, так и самого договора, который правами арендатора ограничивает права собственника, а правами собственника - права арендатора. Права арендатора по отношению к правам собственника практически сводятся к сохранению самого титула собственника, а также набору обязательственных правомочий, обеспечивающих возобновление в полном объеме и целостности собственнических прав по окончании аренды и надлежащего внесения арендной платы. За пределами исполнения обязательств по договору арендатор полностью свободен в своей хозяйственной деятельности, а, следовательно, и в осуществлении своих имущественных прав.

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

В последние годы сложилась ситуация, когда любой гражданин или организация, желающие заняться предпринимательской деятельностью, рано или поздно сталкиваются с проблемой размещения своего бизнеса. Возможности приобретать помещения под офисы, склады и магазины в собственность ограничены; для перевода жилого помещения в нежилой фонд необходим ряд технических условий, которым соответствуют далеко не все коммерчески привлекательные объекты недвижимости. Остается оптимальный вариант решения этой проблемы - аренда.

В сфере арендных отношений, когда объектом является здание, сооружение, возникает много острых, дискуссионных проблем, которые представляют тем больший интерес, что позиция законодателя по этому вопросу не всегда безупречна. Мы попытаемся затронуть наиболее важные и проблемные аспекты аренды зданий и сооружений.

Немало вопросов до недавнего времени вызывал и вопрос о том, относятся ли к зданиям и сооружениям нежилые помещения и соответственно следует ли на них распространять такой же правовой режим или нет и т.д. Как показывает опыт, подавляющее число споров между хозяйствующими субъектами возникает именно в связи с заключением и исполнением договоров аренды зданий и нежилых помещений.

Один из ведущих ученых В.В. Витрянский в середине 90-х писал, «что в отношении аренды нежилых помещений какие-либо специальные правила в Кодексе отсутствуют, поэтому на указанные правоотношения общие правила о договоре аренды распространены в полном объеме»[[2]](#footnote-2).

Но сейчас четко обозначено, что ГК РФ не выделяет нежилые помещения в числе объектов арендных отношений они уже объединены под общим значением «здание», включающим весь спектр нежилых (производственных, культурных и т. д.) и жилых (жилые дома) строений. Нежилое помещение, расположенное внутри здания, характеризуется теми же признаками, что и здание, как разновидность недвижимости, ценность и индивидуальная значимость которых неразрывно связаны с землей. Поэтому к аренде нежилых помещений должны применяться нормы об аренде зданий (сооружений), не противоречащие специфике нежилых помещений[[3]](#footnote-3).

К сожалению, нельзя утверждать, что с принятием нового Гражданского кодекса Россия получила единое и непротиворечивое гражданское законодательство. Если обратиться к нормативным актам, регулирующим арендные правоотношения, то в их числе, наряду с собственно законодательными актами, окажутся документы многочисленных исполнительных органов различного уровня, включая местные органы управления. Более того, законотворчество продолжается - на уровне как Федерации, так и ее субъектов.

Поэтому совокупность источников, регулирующих арендные отношения, выглядит достаточно неоднозначно. И в этой связи возникает немало проблем. Одной из наиболее актуальных, на наш взгляд, является проблема соответствия законодательства субъектов Федерации федеральному законодательству.

Поставленные вопросы в работе находятся в основном на начальной стадии исследования в отечественной научной литературе, существует большое количество статей, посвященных отдельным локальным проблемам, например, государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с нею. Законодательство о договоре аренды зданий, сооружений, а также о регистрации относительно новое и его нельзя признать совершенным, в связи с чем возникают проблемы, требующие разрешения. Данная тема мало исследована в специальной юридической литературе, отсутствуют исчерпывающие разъяснения высших судебных инстанций, что не соответствует ее актуальности и значимости для практической деятельности.

Объектом данного исследования являются общественные отношения возникающие в области аренды недвижимости.

Конкретными объектами исследования выступают права и обязанности субъектов договора аренды зданий и сооружений, правовое положение объектов данного договора.

Предметом исследования выступает такой вид гражданско-правового договора, как договор аренды зданий и сооружений.

Цель данной курсовой работы состоит как в рассмотрении отдельного вида аренды, а именно – договора аренды зданий и сооружений, его содержание. Отдельно рассмотрены правовые проблемы государственной регистрации аренды недвижимого имущества.

Указанные цели определяют задачи исследования:

1) анализ понятия договора аренды зданий и сооружений;

2) изучение правового регулирования договора аренды зданий и сооружений;

3) раскрытие содержания договора аренды зданий и сооружений;

Как показывает анализ современной юридической литературы, проблема договора аренды и его видов была предметом внимания известных российских ученых, среди которых следует назвать имена: Витрянский В.В., Коболкин А., Оглобина О. М., Сопникова Л., Брагинский М.И.

При написании курсовой работы использовались как общенаучные (методы синтеза и анализа), так и частнонаучные методы (сравнительно-правовой метод). Сравнительно-правовой метод позволил выявить особенности соотношения общих и специальных норм регулирующих отношения касающиеся договора аренды и отдельных его видов. Курсовая работа состоит из введения, двух глав, заключения, списка использованных источников и приложений.

**1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРА АРЕНДЫ ЗДАНИЙ И**

**СООРУЖЕНИЙ**

**1.1 Понятие аренды зданий и сооружений**

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

По договору аренды здания или сооружения арендодатель обязуется передать арендатору за плату во временное владение и пользование или во временное пользование здание или сооружение (п. 1 ст. 650 ГК).

В соответствии с п. 3 ст. 607 ГК в договоре аренды здания или сооружения должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить, какое здание (сооружение) подлежит передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных условие о предмете аренды считается несогласованным, а договор - незаключенным. В связи с этим к договору аренды здания или сооружения должны прилагаться документы, идентифицирующие отдельно стоящее здание (сооружение): план земельного участка и (или) план объекта недвижимости с указанием кадастрового номера земельного участка, правами на который обладает арендодатель - собственник здания (сооружения). На каждое здание и сооружение имеются технические паспорта с их планами и с указанием целевого назначения этих объектов.

Здание (сооружение), являющееся предметом договора аренды, должно совпадать со зданием (сооружением) как объектом государственной регистрации прав на него и сделок с ним. Дело в том, что государственной регистрации подлежат также права на здания (сооружения), играющие второстепенную, обслуживающую роль по отношению к главенствующим по назначению зданиям или сооружениям. Например, на гаражи, котельные, виадуки и т.п. Такие здания и сооружения, зарегистрированные в качестве самостоятельных объектов недвижимости, но не указанные в качестве предмета договора, не могут рассматриваться в качестве включенных в его состав по правилу о юридической судьбе вещей, принадлежностей

Здания и сооружения, являющиеся объектами арендных правоотношений, «удостоенных» специального регулирования в ГК, квалифицируются как объекты недвижимости по признакам неразрывной связи с землей и невозможности их перемещения без несоразмерного ущерба их назначению (п. 1 ст. 130 ГК). Несмотря на возможную неточность формулировки критерия отнесения зданий, сооружений и иных объектов к недвижимому имуществу, указанный критерий, а именно: неразрывная связь с землей и невозможность перемещения без несоразмерного ущерба их назначению, - позволяет здесь ограничить сферу применения специальных правил об аренде зданий и сооружений (§ 4 гл. 34 ГК).

Поскольку здание всегда находится на земле и при использовании его арендатором неизбежно возникнет вопрос о мере пользования арендатором землей, одновременно должен быть решен вопрос и о передаче арендатору прав на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования. Правила, регулирующие передачу арендаторам прав на земельный участок при аренде находящегося на нем здания или сооружения, установлены ст. 652 ГК РФ. Если договором не определено передаваемое арендатору право на соответствующий земельный участок, к нему на срок аренды здания или сооружения переходит право пользования той частью земельного участка, которая занята зданием и необходима для его использования в соответствии с его назначением.

Данную ситуацию непосредственно регулируют правила, содержащиеся в ГК РФ (ст.ст. 652, 653). Указанные правила сформулированы применительно к двум ситуациям: когда арендодатель здания или сооружения является собственником земельного участка и когда земельный участок, на котором 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 ГК).

В то же время, признавая право арендатора здания или сооружения на соответствующий земельный участок, ГК оставляет открытым вопрос о форме его землепользования. в п. 2 и 3 ст. 652 четко прослеживается дифференцированный подход к ее определению. В соответствии с ним при установлении для арендатора недвижимости формы землепользования должен учитываться характер прав арендодателя здания или сооружения на занимаемый недвижимостью земельный участок.

В п. 2 предусматривается сдача в аренду здания и сооружения, находящегося на земельном участке, принадлежащем арендодателю на праве собственности. В п. 3 - сдача в аренду здания и сооружения, находящегося на чужом для арендодателя (не принадлежащем ему на праве собственности) земельном участке. При этом лишь в п. 2 разрешен вопрос о виде права арендатора здания или сооружения на занимаемый недвижимостью участок и порядке его определения.

Согласно п. 2, если арендодатель является собственником земельного участка, на котором расположено сдаваемое в аренду здание или сооружение, конкретная форма землепользования для его арендатора определяется законом либо договором аренды здания или сооружения.

При решении вопроса о форме землепользования соглашением сторон арендатору здания, сооружения может быть предоставлено право аренды или иное предусмотренное законом право на соответствующую часть земельного участка (право постоянного (бессрочного) пользования, право безвозмездного пользования и др.). Выбор формы землепользования осуществляется согласно нормам гражданского и земельного законодательства о характере прав на землю участников земельных отношений (см. гл. 17 ГК, гл. I, III и IV ЗК)[[4]](#footnote-4).

Так, законом могут быть ограничены права иностранных граждан, лиц без гражданства на аренду земельного участка (п. 1 ст. 22 ЗК). На титулах постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного пользования земельные участки из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, используются только лицами, указанными в п. 1 ст. 20, п. 1 ст. 24 ЗК (государственными и муниципальными учреждениями, федеральными казенными предприятиями и др.). Граждане и юридические лица, обладающие земельным участком на праве постоянного (бессрочного) пользования, не вправе распоряжаться земельным участком (п. 4 ст. 20 ЗК). Распоряжение земельным участком, находящимся у гражданина на праве пожизненного наследуемого владения, не допускается, за исключением перехода прав на земельный участок по наследству (п. 2 ст. 21 ЗК).

Если же договор аренды здания или сооружения не определяет форму землепользования, к арендатору автоматически переходит на срок аренды здания или сооружения право пользования соответствующей частью земельного участка (при условии, что в законе отсутствуют ограничения на переход прав землепользования). Основанием перехода к арендатору права пользования на землю является закон: ч. 2 п. 2 комментируемой статьи и договор аренды здания или сооружения как правоустанавливающий документ[[5]](#footnote-5).

В п. 3 ст. 652 устанавливается порядок предоставления в аренду здания или сооружения, расположенного на чужом для арендодателя земельном участке. К примеру, земля - государственная собственность и передана в аренду или в бессрочное пользование владельцу здания или сооружения.

Правило п. 3 носит диспозитивный характер и воспроизводит смысл положений п. 3 ст. 271 ГК о том, что собственник недвижимости, находящейся на чужом земельном участке, распоряжается недвижимостью по своему усмотрению постольку, поскольку это не противоречит условиям пользования данным участком, установленным законом или договором. Поэтому допустимость аренды здания или сооружения, расположенного на чужом земельном участке, определяется прежде всего условиями пользования земельным участком. Это означает также, что арендодатель здания или сооружения, не являющийся собственником земли, вправе по своему усмотрению, т.е. без согласия собственника земельного участка, сдать в аренду здание или сооружение, расположенное на чужом земельном участке, если при этом не нарушаются условия землепользования, установленные законом или договором с собственником земельного участка. Если же перемена в лице владельца здания (сооружения) повлечет изменение установленных условий землепользования, согласие собственника земельного участка на аренду здания или сооружения необходимо.

Свободы распоряжения недвижимостью, к примеру, лишен владелец здания (сооружения), находящегося на чужом земельном участке, в пределах которого расположен объект археологического наследия. Пользователь такого участка владеет и пользуется им с соблюдением требований законодательства об охране объектов культурного наследия[[6]](#footnote-6). При таких обстоятельствах, если предполагаемый арендатор здания (сооружения) не располагает возможностями для соблюдения указанного законодательства, то аренда здания или сооружения без согласия собственника земельного участка недопустима.

СТ. 653 (подобно положениям п. 1 ст. 617 ГК о перемене на стороне арендодателя) служит идее придания устойчивого характера арендным отношениям в случае перемены собственника (землепользователя, землевладельца) земельного участка, на котором находится переданное в аренду здание или сооружение.

И гражданское, и земельное законодательство допускает возможность продажи земли, занятой зданием или сооружением (см. п. 1, 2 ст. 552 ГК, п. 3 ст. 35, п. 1 ст. 36 ЗК). Земельный участок, как правило, продается вместе с находящимся на нем зданием или сооружением. В то же время допускается продажа только земельного участка без отчуждения расположенной на нем недвижимости. Подобное возможно, к примеру, если здание (сооружение) и земельный участок, который обслуживает этот объект, имели разный правовой режим. К примеру, земля - государственная собственность и передана в аренду или в бессрочное пользование собственнику здания или сооружения, который и решил ее выкупить. Юридическим лицам - собственникам зданий и сооружений, расположенных на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставлено исключительное право на покупку земельных участков путем их приватизации (ч. 2 п. 1 ст. 36 ЗК).

Переход к другому лицу права собственности и других вещных прав на земельный участок, обремененный правами на землю арендатора расположенной на ней недвижимости, не служит основанием для изменения или расторжения договора аренды здания или сооружения. При этом действует правило о следовании права аренды за вещью. К другому лицу переходят в полном объеме все права и на него возлагаются все обязанности его предшественника по земельным отношениям. Соответственно новый собственник или иной титульный владелец земельного участка не вправе до истечения срока действия договора аренды здания (сооружения) требовать изменения условий землепользования, ссылаясь на изменения в составе участников земельных отношений.

Условия такого землепользования, объем прав арендатора здания, сооружения остаются прежними, существовавшими до продажи земельного участка.

Правило о сохранении прав арендатора здания или сооружения на пользование земельным участком действует только в случае перемены собственника (землевладельца, землепользователя) по договору купли-продажи. Оно не применяется, если перемена произошла по иным основаниям (наследование, реорганизация юридического лица - собственника, реквизиция, договоры дарения или ренты и др.). Такое ограничение вряд ли всегда оправданно. Было бы целесообразнее, по аналогии с нормой п. 1 ст. 617 ГК, распространить правило о сохранении прав арендатора здания или сооружения на пользование соответствующим земельным участком для всех случаев отчуждения земли.

Такое 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), призвано способствовать стабильности арендных отношений и защите прав и законных интересов арендатора.

В договоре аренды здания (сооружения) значительно возрастает по сравнению с арендой иного имущества роль условия договора об арендной плате (ст. 654 ГК). Цена договора аренды здания (сооружения) является его существенным условием.

К обязательствам, возникающим из договора аренды здания (сооружения), не могут быть применены общие правила об аренде, действующие в случаях, когда договором не определены размер, порядок, условия и сроки внесения арендной платы. Согласно общим положениям об аренде в подобных ситуациях стороны должны руководствоваться условиями об арендной плате, обычно применяемыми при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах (ст. 614 ГК). Если же объектом аренды является здание или сооружение, при отсутствии согласованного сторонами в письменной форме условия о размере арендной платы договор аренды здания (сооружения) считается незаключенным.

Суть специального правила, регулирующего отношения, связанные с арендой зданий и сооружений, состоит в том, что к указанным правоотношениям не подлежат применению диспозитивные нормы, позволяющие определить существенное условие о размере арендной платы на тот случай, когда в документе, подписанном сторонами, отсутствует пункт об арендной плате.

Предусматривая обязательность для договора аренды здания (сооружения) условия о размере арендной платы, ГК не включает каких-либо специальных правил относительно формы арендной платы, порядка и сроков внесения арендатором арендных платежей. Поэтому в этой части сохраняют своей действие общие положения об аренде (ст. 614 ГК). И применительно к договору аренды здания или сооружения условие об арендной плате вовсе не обязательно должно определяться в форме твердой суммы платежей, вносимых периодически или единовременно. Стороны могут договориться об иных формах арендной платы, в частности: в виде установленной доли доходов арендатора от использования здания (сооружения); в форме услуг со стороны арендатора, оказываемых арендодателю; путем возложения на арендатора затрат на капитальный ремонт здания (сооружения), и т.д. Главное, чтобы встречное предоставление арендатора, получаемое арендодателем в качестве арендной платы, имело бы в договоре денежную оценку, что позволяло бы говорить о наличии соглашения сторон относительно размера арендной платы.

Специальные требования к форме договора аренды здания (сооружения) состоят в том, что такой договор должен быть заключен в виде единого документа, подписанного сторонами. Несоблюдение этих требований влечет недействительность договора. ГК РФ не требует нотариального удостоверения договора аренды здания или сооружения, впрочем, как и любой другой сделки с недвижимостью, за исключением случаев, установленных законом.

ГК РФ содержит лишь основные положения, связанные с регистрацией договоров аренды недвижимости, устанавливая требуемую форму договора, а также условия действительности данной сделки и сроки, при которых такой договор аренды подлежит государственной регистрации. Более детальное регулирование отношений, связанных с регистрацией договоров аренды, и иных прав осуществляется Федеральным законом от 21.07.97 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", который вступил в силу на территории Российской Федерации с 1 февраля 1998 г[[7]](#footnote-7). В соответствии с этим Законом аренда недвижимого имущества выступает как ограничение (обременение) прав на это недвижимое имущество и подлежит государственной регистрации наряду с сервитутом, ипотекой, доверительным управлением (ст. 4 Закона). Часть 2 п. 1 ст. 14 Закона устанавливает, что проведенная государственная регистрация договоров и иных сделок удостоверяется посредством совершения специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки. Таким образом, при предъявлении в регистрирующий орган наряду с документами, указанными в ст. 17 Закона, договора аренды здания, сооружения на этом договоре совершается специальная регистрационная надпись (как правило, в виде штампа установленной формы).

Общий порядок регистрации прав на недвижимое имущество определен Федеральным законом от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ. Приказом Минюста России от 6 августа 2004 г. N 135 [[8]](#footnote-8)утверждена Инструкция о порядке государственной регистрации договоров аренды недвижимого имущества. В Инструкции обобщены действующие правила регистрации арендных договоров, указано, в каком порядке нужно представлять документы на государственную регистрацию таких договоров и как будет проходить их правовая экспертиза.

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) вносятся в подраздел III Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним - «Записи об ограничениях (обременениях) права собственности и других вещных прав на объект недвижимого имущества». В указанном подразделе Единого государственного реестра имеется специальная часть (подраздел 111-1) 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.

Никаких отдельных разделов, куда могли бы вноситься сведения о государственной регистрации права аренды Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним не содержит, да в этом и нет необходимости, поскольку право аренды здания или сооружения возникает из зарегистрированного договора аренды и им же удостоверяется.

Согласно информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 1 июня 2000 г. №53[[9]](#footnote-9) условия ст. 651 ГК РФ распространяются также и на аренду нежилого помещения, т. е. «объект, входящий в состав зданий и сооружений». Это поставило жирную точку в спорах о государственной регистрации краткосрочных арендных отношений нежилых помещений. Теперь можно с уверенностью говорить о том, что договор аренды нежилых помещений, зданий и сооружений, заключенный на срок менее года, не подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента, определенного в соответствии с п. 1 ст. 433 ГК РФ, т. е. с момента подписания его сторонами.

**1.2 Правовое регулирование договора аренды зданий и сооружений по российскому законодательству**

договор аренда здание сооружение

Правовое регулирование - «жизнь» права, динамика системы права. Правовое регулирование имеет две стороны: процесс правообразования и процесс правоприменения. Процесс правообразования всегда связан с формированием социально-экономических предпосылок и условий образования правовой нормы.

Можно выделить два общих принципа, на которых основывается регулирование ГК РФ вопросов аренды недвижимости.

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 к необходимости его государственной регистрации.

Во-вторых, про регулировании аренды недвижимости не проводится идея защиты «слабой стороны», как это сделано в отношении жилищного найма, а последовательно осуществляется принцип защиты прав кредитора в обязательстве, в качестве которого может в конкретной ситуации 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.

Аренде зданий и сооружений посвящены положения §4 главы 34 ГК РФ. Данный параграф состоит из шести статей: ст.650 («Договор аренды здания и сооружения»), ст.651 (Форма и государственная регистрация договора аренды здания и сооружения»), ст.652 («Права на земельный участок при аренде находящегося на нем здания или сооружения»), ст.653 («Сохранение арендатором здания или сооружения права пользования земельным участком при его продаже»), ст.654 («Размер арендной платы»), ст.655 («Передача здания или сооружения»).

В правовом регулировании аренды зданий и сооружений приоритетны правила § 4 гл. 34 ГК "Аренда зданий и сооружений", затем следуют общие положения об аренде (ст. 625 ГК). Если предметом договора аренды являются здание или сооружение, ряд общих положений об аренде не применяется, поскольку они замещаются специальными правилами.

Нельзя не заметить некоторого сходства положений об аренде зданий и сооружений и содержащихся в ГК РФ норм о купле-продаже, что представляется совершенно правданным. Тем самым обеспечивается единообразный правовой режим объектов недвижимости в имущественном обороте.

Следует сразу подчеркнуть, что в отношении аренды нежилых помещений какие-либо специальные правила в ГК отсутствуют, поэтому к указанным правоотношениям общие правила о договоре аренды (в том числе об аренде недвижимости) применяются в полном объеме.

Специальные правила, регулирующие договор аренды здания или сооружения, вызваны к жизни специфическими свойствами зданий и сооружений как объектов недвижимости: особой ценностью этих объектов, их непотребляемостью в процессе использования, неразрывной связью с землей и т.п.

Специальные требования к форме договора аренды здания (сооружения) состоят в том, что такой договор должен быть заключен в виде единого документа, подписанного сторонами. Несоблюдение этих требований влечет недействительность договора. ГК РФ не требует нотариального удостоверения договора аренды здания или сооружения, впрочем, как и любой другой сделки с недвижимостью, за исключением случаев, установленных законом.

**2. ЭЛЕМЕНТЫ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ**

**2.1 Предмет договора аренды зданий и сооружений**

Вопрос о существенных условиях всякого договора рассматривается как вопрос о наличии самой сделки – существенными признаются условия, согласование которых необходимо для признания договора заключенным. Это традиционное определение существенных условий практически сохранилось в части первой п. 1 ст. 432 Гражданского кодекса РФ[[10]](#footnote-10) (ГК РФ) и является преобладающим в литературе[[11]](#footnote-11).

В силу п. 1 статьи 432 ГК РФ договор считается заключенным, если сторонами достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора и это соглашение облечено в надлежащую форму.

Формулировка указанной статьи, предусматривающая, что «существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение» можно истолковать следующим образом: все существенные условия должны быть перечислены в тексте самого договора. При таком подходе отсутствие хотя бы одного из существенных условий в договоре аренды зданий и сооружений влечет недействительность конкретного соглашения.

Так, применительно к аренде, ст. 606 ГК РФ указывает на то, что аренда предполагает передачу имущества только во временное владение и пользование, и отсутствие условия о сроке предоставления лишило бы договор аренды смысла и правового содержания. Отсутствие такого соглашения призвана восполнить ст. 610 ГК РФ.

В соответствии с широко применяемой классификацией все существенные условия договора, перечисленные в статье 432 ГК РФ, делятся на четыре группы.

Необходимым условием любого гражданско-правового договора является условие о предмете.

Обычно считается, что для договора аренды существенным условием является только определенность предоставляемого в аренду имуществ. Сложно говорить о заключении соглашения, если не ясно, что же именно арендовано.

По поводу определения предмета договора в цивилистике имеются различные мнения. Одна группа авторов[[12]](#footnote-12) предмет договора видит в действиях, которые должна совершить обязанная сторона. Другая группа авторов предмет договора сводит к вещам, подлежащим передаче другой стороне[[13]](#footnote-13).

Следующая группа ученых исходит из необходимости разграничения понятий «объект договора» и «предмет договора». Под объектом договора подразумеваются действия (поведение) сторон по передаче вещи, а сама вещь составляет предмет договора[[14]](#footnote-14). Объектами относительных гражданских прав, которые могут быть осуществлены лишь при определенном поведении обязанных лиц, всегда являются действия этих лиц. В тех случаях, когда действия должников направлены на передачу вещей, эти вещи называются предметом договора. Специфической особенностью аренды является дополнительное требование, предъявляемое законодателем к предмету: в нем четко должны быть оговорены условия о качестве передаваемого в аренду имущества, месте нахождения и другие признаки, позволяющие установить соответствующий объект и его состояние.

Правильное понимание сути аренды невозможно без четкого усвоения предметов любого из видов договора аренды, в том числе и такого вида как аренды зданий и сооружений.

В действующем Гражданском кодексе, новая классификация - "здание" вместо "строения". Утрачено понятие "нежилое помещение" как самостоятельное, употребляемое прежде законом наряду с понятием "строение".

Как отмечает Садиков О.Н, данные изменения ограничивают возможности аренды зданий и сооружений. Понятие "здание" технически характеризует строение как капитальное. В этом контексте из его состава исключаются временные, переносные строения, строения облегченного (сборно-разборного) типа без фундамента: павильоны, киоски, ларьки, буфеты и т.п[[15]](#footnote-15).

Заметим также, что ГК не придает юридического значения делению объектов на здания и сооружения, поскольку специальные правила об аренде указанных объектов не дифференцируют возникающих в связи с этим правоотношений

Важное значение имеет разграничение здания и сооружения 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, когда мы говорим о зданиях и сооружениях, речь идет об объектах, созданных людьми (искусственно возведенных). Этот признак позволяет отграничивать 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 и конструкций (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 не» движимости (строения, постройки), возведение которых закончено и они уже используются или могут быть использованы 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 строительством 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.

Необходимо также иметь в виду, что некоторые объекты недвижимости, относящиеся к зданиям и сооружениям, имеют определенную специфику, которая находит отражение и в особенности правового регулирования правоотношений, связанных с передачей их в аренду. Указанные особенности вытекают как из гражданско-правовых норм, в том числе за рамками гл. 34 ГК, так и из отдельных положений публичного права.

Также очень важное значение имеет соотношение понятий здания и сооружений и понятия нежилое помещение в свете применения к последним правил § 4 гл. 34 ГК "Аренда зданий и сооружений". ГК РФ не выделяет нежилые помещения в числе объектов арендных отношений они уже объединены под общим значением "здание", включающим весь спектр нежилых (производственных, культурных и т. д.) и жилых (жилые дома) строений

По нашему мнению, к понятию «нежилые помещения» в применении к договору аренды следует отнести небольшие помещения (одна и несколько комнат в нежилом здании или сооружении, первый нежилой этаж жилого дома, полуподвал, подвал дома и т.п.), которые можно использовать для организации небольшой конторы (офиса), мастерской по оказанию услуг (металлоремонт, ремонт одежды и обуви, химчистка, парикмахерская и т.п.), небольшого магазина, перевалочного склада и др.

Вместе с тем, в нормативных актах разного уровня понятие «нежилые помещения» раскрывается по разному.

Федеральным законом от 15 июня 1996 г. №72-ФЗ "О товариществах собственников жилья"[[16]](#footnote-16) помещение определяется как единица комплекса недвижимого имущества (часть жилого здания, иной связанный с жилым зданием объект недвижимости), выделенная в натуре, предназначенная для самостоятельного использования для жилых, нежилых или иных целей, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, а также Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований.

Однако трактовка жилого помещения только как части жилого здания противоречит ст. 673 ГК РФ, согласно которой объектом договора найма жилого помещения может быть изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания (квартира, жилой дом, часть квартиры или жилого дома). Из приведенной нормы следует, что ГК РФ использует термин "жилое помещение" как обобщенный, поскольку под него подпадают как жилой дом в целом, так и его отдельные части. Исходя из аналогии закона, термин "нежилое помещение" можно употреблять для обозначения как нежилого здания, так и его составляющих (т.е. и изолированных помещений, и их частей).

В Положении о лицензировании риэлторской деятельности, утвержденном постановлением Правительства РФ от 23 ноября 1996 г. №1407[[17]](#footnote-17), сказано, что риэлторы совершают сделки со следующими объектами недвижимости: земельными участками, зданиями, строениями, сооружениями, жилыми и нежилыми помещениями.

В упомянутом документе термин "нежилые помещения" употребляется в одном ряду с понятиями "здания", "строения", следовательно, "нежилые помещения" это самостоятельное "узкое" понятие.

Согласно же трактовке распоряжения Госкомимущества РФ от 5 февраля 1993 г. №217-р "Об упорядочении процесса учета и разграничения прав собственности на нежилые помещения"[[18]](#footnote-18), "нежилые помещения" включают в себя "здания, сооружения, нежилые помещения, в том числе встроенно-пристроенные".

Согласно Федеральному закону "О регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", к недвижимому имуществу, права на которое подлежат государственной регистрации, относятся, в частности, здания, сооружения, жилые и нежилые помещения. А в силу ст. 26 того же акта в том случае, если в аренду сдаются здание, сооружение, помещения в них или части помещений, к договору аренды недвижимого имущества, представляемому на государственную регистрацию прав, прилагаются поэтажные планы здания, сооружения, на которых обозначаются сдаваемые в аренду помещения с указанием размера арендуемой площади. Договор аренды помещения или части помещения регистрируется как обременение прав арендодателя соответствующего помещения (части помещения).

Обратимся к ведомственным нормативным актам. Так, Министерство государственного имущества РФ представляет собой орган исполнительной власти России, управляющий государственным имуществом, в частности, государственным недвижимым имуществом. Распоряжением названного органа от 23 марта 1998 г. №252-р утверждено Положение о порядке оформления закрепления административных зданий, сооружений и нежилых помещений, находящихся в федеральной собственности, передаче их в аренду и безвозмездное пользование[[19]](#footnote-19). В этом документе в перечень объектов недвижимого имущества вошли административные здания, сооружения и наряду с ними нежилые помещения. Распоряжением Мингосимущества РФ от 16 января 1998 г. №27-р "О передаче в аренду нежилых помещений в городе Владивостоке"[[20]](#footnote-20) под предаваемыми в аренду нежилыми помещениями понимаются в том числе здания. В распоряжении того же министерства от 30 апреля 1998 г. №396-p[[21]](#footnote-21) говорится о строениях, сооружениях и отдельных помещениях. Далее в этом тексте указано, что к помещениям могут относиться отдельно стоящее здание, его надземная встроено-пристроенная часть, чердак (мансарда), полуподвал, подвал.

Итак, в течение ряда лет нормативными актами нежилые помещения выделялись как самостоятельный объект недвижимости, являющийся предметом сделок, при этом единое понимание термина "нежилые помещения" не выработано.

Если, следуя логике ГК РФ, употреблять это понятие в широком значении, то при аренде нежилых помещений необходимо руководствоваться в первую очередь нормами §4 (Аренда зданий и сооружений) главы 34 ГК РФ. Но, поскольку сам Кодекс в названии этого параграфа не объединяет объекты аренды термином "помещения", на наш взгляд, такое широкое его понимание в данном случае не оправданно. При этом нужно помнить, что на практике под арендой нежилых помещений нередко понимается и аренда нежилых зданий.

Было бы разумно в законодательном порядке определить значение термина "нежилые помещения", и тогда станет ясно, что именно является объектом правового регулирования в том или ином случае. Конечно, это потребовало бы внесения изменений в существующие акты, затрагивающие указанную проблематику, но в результате все участники таких правоотношений оказались бы в выигрыше.

Несмотря на все противоречия, что сложились за эти годы, представляется обоснованным придерживаться точки зрения на соотношение вышеназванных понятий исходя из того, что Гражданский кодекс РФ отдельно не выделяет нежилые помещения в числе объектов арендных отношений - они уже объединены под общим значением "здание", включающим весь спектр нежилых (производственных, культурных и т. д.) и жилых (жилые дома) строений.

Представляется очевидным, что нежилые помещения как часть нежилых зданий являются объектом договора аренды зданий (сооружений), и было бы разумно название §4 (Аренда зданий и сооружений) главы 34 ГК РФ понимать как "аренда объектов нежилого фонда (зданий, сооружений, нежилых помещений)". Ведь не случайно, несмотря на различия в понимании термина "нежилое помещение", в нормативных актах, регулирующих аренду объектов нежилого фонда, он всегда употребляется в связке со зданиями, строениями.

В подтверждение вышесказанного необходимо отметить, что наиболее существенные его черты, такие, как относимость к недвижимости, связь с земельным участком, имеют отношение к нежилым помещениям в той же мере, что и к зданиям, поэтому нормы упомянутого §4 главы 34 ГК РФ было бы разумно применять к договору аренды нежилых помещений.

Трудность состоит в том, что наряду с диспозитивными нормами глава 34 ГК РФ содержит и императивные. А поскольку нет однозначного ответа на вопрос о том, какими нормами §1 (Общие положения об аренде) или §4 (Аренда зданий и сооружений) регулируется договор аренды нежилых помещений, неясно и то, какие из конкурирующих императивных норм соответствующих параграфов надо соблюдать (в частности, в каких случаях договор аренды требует государственной регистрации в органах юстиции). Проблему может разрешить только судебно-арбитражная практика.

Автор предлагает поставить точку в этом споре приведя цитату из Информационного письма ВАС №53[[22]](#footnote-22), в котором говориться, 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 договорах аренды нежилых помещений», к таким договорам должны применяться правила ст. 650-655 ГК РФ аренды зданий и сооружений.

**2.2 Субъекты и содержание договора аренды зданий и сооружений**

Арендодателем по рассматриваемому договору вправе выступать любое физическое или юридическое лицо, имеющее титул собственника здания или сооружения, либо лицо, управомоченное законом или собственником сдавать данные объекты в аренду. Если в аренду сдается здание или сооружение, являющееся государственной или муниципальной собственностью и не закрепленное за государственными и муниципальными предприятиями и учреждениями, то арендодателями по этому договору выступают органы государственной власти и органы местного самоуправления в рамках их компетенции, установленной актами, определяющими статус этих органов. При сдаче в аренду государственных зданий и сооружений нередко в договоре арендодателем называется балансодержатель, который не является при этом стороной договора - арендодателем. Иными словами, здесь нет множественности лиц на стороне арендодателя. Балансодержатель, будучи хозяйствующим субъектом арендодателя, отвечает за техническое обслуживание, содержание, эксплуатацию и ремонт объекта. Так, Федеральное агентство по управлению федеральным имуществом выступает арендодателем находящихся в федеральной собственности административных зданий, сооружений и нежилых помещений, не закрепленных за другими юридическими лицами, на вещном праве.

К иным лицам, управомоченным быть арендодателями в силу закона, могут быть отнесены: субъекты права хозяйственного ведения - унитарные государственные и муниципальные предприятия; казенное предприятие как субъект права оперативного управления, учреждение - в отношении зданий и сооружений, приобретенных им в результате предпринимательской деятельности, разрешенной учреждению его учредительными документами (ст. 295, 297, 298 ГК). При этом государственные и муниципальные унитарные предприятия сдают в аренду здания и сооружения не только с согласия собственника или органа, им уполномоченного, но и с соблюдением требования о сохранении предприятием возможности осуществлять деятельность, предмет и цели которой определены уставом такого предприятия.

Арендаторами могут быть граждане и юридические лица, но, как правило, в качестве арендаторов выступают коммерческие и некоммерческие организации, арендующие здания и сооружения для предпринимательской деятельности либо (применительно к зданиям) для обеспечения их деятельности в качестве организации (в частности, для размещения офиса). Арендаторами жилых зданий могут быть только юридические лица (п. 2 ст. 671 ГК).

Существенным условием договора аренды здания или сооружения является размер арендной платы (ст.654 ГК РФ). При отсутствии согласованного сторонами в письменной форме условия о ее размере договор аренды здания или сооружения считается незаключенным. При этом правила определения цены, предусмотренные п. 3 ст. 424 ГК, не применяются (п. 1 ст. 654).

Как отмечают исследователи, независимо от того, какой вид арендной платы будет выбран сторонами, он обязательно должен быть выражен в денежном эквиваленте. Другими словами, если стороны определят, что арендной платой станет предоставление арендатором арендодателю каких-либо услуг, то кроме вида услуг и периодичности их предоставления обязательно указывается их стоимость. Стоимость арендной платы должна быть определена также и потому, что от ее размера зависит величина налога на добавленную стоимость[[23]](#footnote-23). При этом стоимость арендной платы может быть выражена как в рублях, так и в иностранной валюте.

На практике чаще всего арендная плата представляет собой периодические денежные платежи. Следует отметить, что любое встречное предоставление должно быть эквивалентным и иметь денежную оценку. "Условие о стоимости передаваемого имущества дополняет условие об объекте аренды и формулируется на основе балансовой или рыночной... стоимости объекта аренды и служит одним из средств при осуществлении контроля за использованием имущества арендатором, обеспечении его возврата... и защите интересов сторон в случае повреждения... или уничтожения имущества" [[24]](#footnote-24). Оценка стоимости сдаваемого в аренду имущества весьма важна и необходима, от нее зависит начальная цена объекта при реализации с публичных торгов; оценка необходима для определения выкупной цены при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд (ст. 281 ГК РФ), и, наконец, от рыночной стоимости здания или иного сооружения зависит размер арендной платы за пользование этим объектом.

Арендная плата дифференцируется в зависимости от степени износа здания или сооружения, вида деятельности арендатора при использовании объекта (биржевая, банковская, образовательная, игорный бизнес и т.п.), вида и качества строительного материала (кирпич, бетон и проч.), статуса здания (объект культурного наследия народов России), типа здания (производственное, складское и т.п.), степени технического обустройства, удобств коммерческого использования (выход на магистрали, местонахождение от станций метро и т.п.) и других показателей.

Плата за аренду здания или сооружения включает плату за пользование земельным участком (п. 2 ст. 654 ГК). Правило это диспозитивное, и законом или договором может быть предусмотрена отдельная плата за землю наряду с платой за аренду здания или сооружения. Законом или договором может быть предусмотрена отдельная плата за землю наряду с платой за аренду здания или сооружения, в частности, за землю может подлежать уплате земельный налог по правилам налогового законодательства. Кроме того, земля может быть передана на праве безвозмездного пользования.

Необходимо также уяснить сущность и место дополнительных платежей, таких, как плата за коммунальные услуги, за электроэнергию и т.п. На практике оплата коммунальных услуг производится арендатором по отдельным счетам сверх арендной платы ... по установленным тарифам, ценам и фактическому потреблению. Думается, что такой подход не совсем верен. Понимание здания как объекта аренды должно быть целостным, "как единой совокупности, состоящей из пространства, ограниченного стенами, потолком и полом, а также из элементов технического обустройства (водопровода, канализации, горячей воды, центрального отопления, электричества)"[[25]](#footnote-25). Комплексное понимание такого объекта аренды, как здание, вытекает из закона. Так, ст. 611 ГК РФ, регламентирующая обязанность арендодателя по предоставлению имущества арендатору, обязывает передать это имущество в состоянии, соответствующем условиям договора и назначению имущества вместе со всеми принадлежностями. Таким образом, если в здании есть электроэнергия, вода, тепло и прочие удобства, то арендодатель должен предоставить их арендатору вместе со зданием. "Просто стены" вряд ли кому-нибудь необходимы. Более того, здание только тогда является зданием, когда в нем содержатся коммуникации, необходимые для использования этого здания: система отопления, внутренняя сеть водопровода, газопровода, канализации и пр. В соответствии с классификатором основных фондов ОК 013-94 сети включаются в состав здания по следующим правилам: водо-, газо- и теплопроводные устройства, а также устройства канализации включаются в состав зданий, начиная от вводного вентиля или тройника у зданий или от ближайшего смотрового колодца, в зависимости от места присоединения подводящего трубопровода. Проводку электрического освещения и внутренние телефонные и сигнализационные сети включают в состав зданий, начиная от вводного ящика или кабельных концевых муфт (включая ящик и муфты), или проходных втулок (включая сами втулки).

Подтверждение вышеприведенного вывода можно найти и в судебной практике.

ЗАО "Маркос-Групп" (арендодатель) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к ТОО "Густав" (ООО "Густав"), являющемуся арендатором, о выселении ответчика из занимаемых нежилых помещений площадью 1680,3 кв. м, расположенных по адресу: Москва, ул. Алабяна, д. 3, стр. 1. Решением суда от 26.08.1997 иск удовлетворен.

Федеральный арбитражный суд Московского округа Постановлением от 22.12.1997 оставил решение в силе.

Свое требование арендодатель обосновал тем, что ответчик не оплатил счета МГП "Мосгортепло" и коммерческого управления "Мосводоканал". Однако материалы дела свидетельствуют о том, что названные счета адресованы истцу, а не ответчику. Следовательно, неоплата ответчиком платежных требований МГП "Мосгортепло" и коммерческого управления "Мосводоканал" за оказанные услуги не может свидетельствовать о нарушении условий договора[[26]](#footnote-26)

Таким образом, здание является целостной системой, и обязывать арендатора заключать отдельные договоры со всеми городскими службами нецелесообразно. Поскольку абонентом, получающим коммунальные услуги, является арендодатель, арендатору в подобном случае пришлось бы получать статус субабонента, а это не всегда возможно. В соответствии со ст. 545 ГК РФ абонент по договору энергоснабжения может передавать энергию, принятую им от энергоснабжающей организации через присоединенную сеть, другому лицу (субабоненту) только с согласия энергоснабжающей организации. В суботношениях абонент занимает место энергоснабжающей организации, оставаясь ответственным перед ней. В свою очередь, субабонент также должен иметь присоединенную сеть, принимающее энергию устройство и другое оборудование, необходимое для приема энергии. Арендатор этим требованиям не соответствует, поскольку все сети, которыми он располагает, принадлежат арендодателю. Заключение договора энергоснабжения арендатором непосредственно с энергоснабжающей организацией противоречило бы ГК РФ и судебной практике. В соответствии со ст. 539 ГК РФ субъектами договора энергоснабжения являются энергоснабжающая организация и абонент. Арендодатель не может быть энергоснабжающей организацией, поскольку сам является абонентом соответствующей организации и получает энергию на основании договора. Арендатор получает энергию в связи с договором аренды, соответственно условие об оплате этой энергии должно рассматриваться как часть условия об арендной плате.

Необходимо подчеркнуть, что арендная плата может включать в себя все вышеуказанные платежи, однако арендатор не должен заключать отдельные договоры с соответствующими службами. Кроме того, такая ситуация может привести к усложненной процедуре заключения самого договора аренды. Включение всех платежей в общую сумму арендной платы, во-первых, не противоречит закону, во-вторых, может решить проблему краткосрочных договоров аренды зданий. В последнем случае арендатору не придется обременять себя дополнительными затратами на заключение дополнительных договоров, поскольку все соответствующие платежи будут учтены в сумме арендной платы.

В практике нередко встречается расхождение между фактическим размером здания или сооружения и размером, указанным в его техническом паспорте и других официальных документах, составленных органами технической инвентаризации объектов недвижимости. Подобное возникает зачастую в силу того, что при технической инвентаризации объекта и составлении технического паспорта на здание (сооружение) и экспликации к нему размер общей площади такой недвижимости, как правило, исчисляется путем суммирования площади расположенных на ней либо встроенных в нее помещений. Их площадь при этом может исчисляться в одних случаях исходя из размеров внутренней части помещения, в других же - исходя из размеров наружной его части и т.п.

Если плата за аренду здания или сооружения установлена в договоре на единицу площади здания (сооружения) (предположим, за 1 кв. м) или иного показателя его размера (к примеру, исходя из кубического метра), то при несовпадении фактического размера переданного арендатору здания или сооружения и размера, зафиксированного в официальных документах (независимо от причин такого расхождения), арендная плата определяется исходя из фактического размера переданного арендатору объекта

Оплата осуществляется обычно помесячно либо поквартально. Широко распространена предварительная форма оплаты.

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

При определении размера задолженности по арендной плате применяются ставки, согласованные сторонами при подписании договора и зарегистрированные в установленном порядке (постановление Федерального Арбитражного суда Московского округа от 04.03.02 по делу N КГ-А40/915-02)[[27]](#footnote-27).

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

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

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

Так как соглашение о внесении в ранее зарегистрированный договор аренды здания изменений в отношении размера арендной платы не было зарегистрировано, оно в соответствии с п.3 ст.433 ГК РФ считается незаключенным.

При таких условиях суд первой инстанции правомерно применил ставки арендной платы, установленные при заключении договора аренды и зарегистрированные в Москомрегистрации».

Помимо оплаты по договору, существенным условием договора является срок предоставления здания (сооружения), хотя закон и не выдвигает срок в качестве такого условия.

Как отмечает Садиков О.Н. в ГК РФ не определен ни максимальный, ни минимальный срок аренды, но он предполагается как обязательный, само собой разумеющийся[[28]](#footnote-28).

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

Впрочем, если стороны не предусмотрели в рамках договора срок его действия договор считается заключенным на неопределенный срок (п.2 ст.610 ГК РФ), а значит, подлежит государственной регистрации.

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

Права и обязанности сторон по договору аренды зданий и сооружений по сравнению с правами и обязанностями по договору, заключаемому на основании общих положений об аренде, не подверглись кардинальным изменениям.

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

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

Моментом исполнения арендодателем обязанности по передаче объекта арендатору считается момент выполнения двух юридических действий: во-первых, предоставление имущества во владение или пользование, и во-вторых, подписание сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта (п. 1 ст. 655 ГК). При этом, если договор аренды здания и сооружения заключен на срок не менее года и подлежит государственной регистрации, то передача здания или сооружения арендатору по передаточному акту должна иметь место лишь после регистрации сделки. В передаточном акте, как правило, фиксируется санитарное и техническое состояние арендованного здания или сооружения. Правило о моменте исполнения арендодателем обязанности по передаче объекта - диспозитивное. В силу этого стороны вправе своим соглашением исключить его применение либо установить условие, отличное от названного. Так, в договор может быть включено положение о том, что при заключении договора аренды здания на новый срок (при возобновлении договора) передаточный акт или иной документ о передаче не составляется. Поскольку в подобной ситуации объект к моменту заключения договора уже находится в фактическом обладании будущего арендатора, моментом исполнения арендодателем обязанности по передаче объекта арендатору признается момент заключения договора (п. 2 ст. 224 ГК).

С момента исполнения арендодателем обязанности по передаче объекта арендатору последний выступает его титульным (законным) владельцем и принимает на себя обязанности по поддержанию имущества в исправном состоянии, производит расходы по его содержанию и проч.

Названные правила о передаче здания и сооружения действуют и при возврате здания или сооружения в случае прекращения обязательства.

Одну из основных особенностей правового регулирования аренды зданий и сооружений составляет обязанность арендодателя по передаче арендатору не только недвижимости указанного вида, но и права на земельный участок, на котором она расположена и который необходим для ее использования.

Исходя из п. 1 ст. 652 ГК право арендатора здания, сооружения на такой земельный участок бесспорно. Оно не зависит от характера прав арендодателя на земельный участок (собственность, постоянное (бессрочное) пользование, пожизненное наследуемое владение, аренда и др.). Вид права арендатора на земельный участок предопределен характером прав арендодателя на земельный участок, на котором находится сдаваемое в аренду здание или сооружение. Если арендодатель здания, сооружения является собственником земельного участка, то исходя из п. 2 ст. 652 ГК и правил ЗК право арендатора на земельный участок определяется законом либо соглашением сторон. Арендатору здания, сооружения в этом случае предоставляется право аренды или предусмотренное договором иное право на соответствующую часть земельного участка (в частности, право постоянного (бессрочного) пользования, право безвозмездного пользования и др.). Если же договор аренды здания или сооружения не содержит каких-либо указаний о праве арендатора на земельный участок, считается, что к арендатору переходит на срок аренды здания или сооружения право пользования соответствующей частью земельного участка.

Если же здание, сооружение находится на чужом для арендодателя земельном участке (к примеру, земля является государственной собственностью), арендодатель вправе передать в аренду стоящее на этом участке здание или сооружение вместе с земельным участком, не испрашивая у собственника земельного участка согласия на такую передачу, если это не противоречит условиям пользования участком, установленным законом или договором с собственником земельного участка (ст. 652 ГК).

При продаже земельного участка, на котором находится арендованное здание или сооружение, другому лицу за арендатором сохраняется право пользования частью земельного участка, занятой зданием или сооружением. Условия такого пользования остаются существовавшими до отчуждения земельного участка (ст. 653 ГК).

Ответственность по договору аренды здания или сооружения и другие способы защиты на случай неисполнения или ненадлежащего исполнения определяются общими положениями об аренде.

При прекращении договора аренды здания или сооружения арендатор обязан вернуть имущество арендодателю (ст. 622 ГК). Учитывая сходство отношений, возникающих при передаче имущества в аренду и при его возврате, законодатель использовал законодательный прием отсылочного регулирования. В соответствии с ним при возвращении здания или сооружения должны соблюдаться правила, предусмотренные п. 1 ст. 655. Значит, по правилам п. 1 настоящей статьи определяются как порядок и момент исполнения арендатором обязанности по возврату здания и сооружения, а арендодателем по принятию имущества, так и последствия уклонения от подписания документа о передаче.

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Итак, проделанное нами исследование подчеркивает бесспорную актуальность данной темы. Тем более, что значение института аренды - в общем и аренды зданий, сооружений – в частности, велико: как известно среди видов аренды наиболее распространённым является аренда зданий и сооружений. При этом правовое регулирование данного договора существенно отличается от регулирования других видов аренды.

В договоре аренды зданий и сооружений предусматриваются состав и стоимость передаваемого в аренду имущества, размер арендной платы, сроки аренды, распределение обязанностей сторон по полному восстановлению и ремонту арендованного имущества, обязанность арендодателя предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора, обязанность арендатора пользоваться имуществом в соответствии с условиями договора, вносить арендную плату и возвратить имущество после прекращения договора арендодателю в состоянии, обусловленном договором, другие условия.

Под договором аренды зданий (сооружений) необходимо понимать соглашение по которому, арендодатель обязуется передать во временное владение и пользование или во временное пользование арендатору здание или сооружение.

Существенными условиями договора являются – объект аренды и размер платы. Что же касается срока договора, то в случае если он не обговорен, договор считается заключенным на неопределенный срок. В соответствии с действующим законодательством договор аренды зданий и сооружений, заключенный на срок не менее одного года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

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

В правовом регулировании аренды зданий и сооружений приоритетны правила § 4 гл. 34 ГК "Аренда зданий и сооружений", затем следуют общие положения об аренде (ст. 625 ГК). Если предметом договора аренды являются здание или сооружение, ряд общих положений об аренде не применяется, поскольку они замещаются специальными правилами.

Следует сразу подчеркнуть, что в отношении аренды нежилых помещений какие-либо специальные правила в ГК отсутствуют, поэтому к указанным правоотношениям общие правила о договоре аренды (в том числе об аренде недвижимости) применяются в полном объеме.

Также стоит отметить, что в настоящее время институт аренды зданий и сооружений урегулирован надлежащим образом. Единственное на что нужно обратить внимание законодателя – это необходимость четкого определения понятий «здание», «сооружение», «нежилое помещение», именно на законодательном уровне. В остальном же, к настоящему времени, решена проблематика государственной регистрации зданий, сооружений, вопросы различия понятий здания (сооружения) и нежилые помещения, вопросы государственной аренды зданий, сооружений. И будем надеется, что в ближайшее время рынок аренды зданий и сооружений получит еще большое развитие через упрощение процедуры аренды зданий у государственных органов.

## **СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ**

## Нормативно-правовые акты

1. Часть вторая Гражданского кодекса Российской Федерации от 26 января 1996 г. №14-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации от 29 января 1996 г. №5, ст. 410.
2. Часть первая Гражданского кодекса Российской Федерации от 30 ноября 1994 г. №51-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации от 5 декабря 1994 г., №32, ст. 3301.
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. - 29 октября 2001 г. - №44. - Ст. 4147.

Федеральный закон от 25 июня 2002 г. "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" // СЗ РФ. 2002. N 26. Ст. 2519.

Федеральный закон от 21.07.97 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (ред. от 27.12.2009 N 343-ФЗ) // Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

Федеральный закон от 15 июня 1996 г. №72-ФЗ "О товариществах собственников жилья" // Собрание законодательства Российской Федерации, 17 июня 1996 г., №25. - Ст. 2963.

Постановление Правительства РФ от 23 ноября 1996 г. №1407 "Об утверждении Положения о лицензировании риэлтерской деятельности" // Собрание законодательства Российской Федерации, 2 декабря 1996 г., №49. - Ст. 5569.

Постановление Правительства РФ от 18 февраля 1998 г. №219 "Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним" // Собрание законодательства Российской Федерации, 23 февраля 1998 г., №8. - Ст. 963.

Приказ Минюста России от 6 августа 2004 г. N 135(ред. от 24.12.2004 г.) //"Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти", N 34, 23.08.2004,

Распоряжение Мингосимущества РФ от 23 марта 1998 г. №252-р // Панорама приватизации, июнь 1998 г., №6. – С. 23.

Распоряжение Мингосимущества РФ от 16 января 1998 г. №27-р "О передаче в аренду нежилых помещений в г. Владивостоке" // Панорама приватизации, 1998 г., №3. - С. 21.

Распоряжение Мингосимущества РФ от 30 апреля 1998 г. №396-р // Бюллетень Министерства юстиции Российской Федерации, 1998 г., №9.

## Научная литература

1. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договоры о передаче имущества. Книга 2-я. М.: Статут, 2000.
2. Гражданское право. Том 1 / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. М.: Проспект, 2000.
3. Комментарий к части второй Гражданского кодекса Российской Федерации для предпринимателей / Под ред. В.Д. Карповича. - М.: 1996.

Садиков О.Н. Комментарий к части второй ГК РФ – М.: Фонд «Правовая культура». 2001.

1. Сафаралиева С.Г. Регулирование договора аренды публичного имущества в российском законодательстве // Журнал российского права. - №2. - февраль 2002 г.
2. Смирнов В.В., Лукина З.П. Аренда недвижимости (зданий, сооружений, нежилых помещений). М.: Ось-89, 1998.
3. Тархов В.А. Гражданское право. Общая часть. Курс лекций. Чебоксары: Чуваш. кн. изд-во, 1997.

Учебник по гражданскому праву. Ч. 1/ Под ред. Калпина А.Г., Масляева А.И.. М.: Юрист, 1997.

Чижова А.С. Договор аренды нежилого помещения: что должны знать арендатор и арендодатель // Главбух. - №3. - февраль 2001 г.

Шагова В.В. Условия договора аренды по российскому праву / В сб.: Российское и зарубежное обязательственное право. (Проблемы теории и практики). М., 2000.

### Материалы судебной практики

Постановление Президиума ВАС РФ от 10 декабря 2002 г. N 5378/02 (Вестник ВАС РФ. 2003. N 4

Постановление Президиума ВАС РФ от 21 апреля 1998 г. N 7654/97 // Вестник ВАС РФ. 1998. N 7. С. 32.

Постановление Федерального Арбитражного суда Московского округа от 04.03.02 по делу N КГ-А40/915-02 // Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 1 июня 2000 г. №53 // Экспресс-Закон, август 2000 г., №30.

1. Информационном письме ВАС РФ от 1 июня 2000 г. N 53 "О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений" (Вестник ВАС РФ. 2000. N 7).
2. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 1 июня 2000 г. №53 // Экспресс-Закон, август 2000 г., №30.
1. Часть вторая Гражданского кодекса Российской Федерации от 26 января 1996 г. №14-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации от 29 января 1996 г. №5, ст. 410. [↑](#footnote-ref-1)
2. Комментарий к части второй Гражданского кодекса Российской Федерации для предпринимателей / Под ред. В.Д. Карповича. - М.: 1996. - С.74. [↑](#footnote-ref-2)
3. Информационном письме ВАС РФ от 1 июня 2000 г. N 53 "О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений" (Вестник ВАС РФ. 2000. N 7). [↑](#footnote-ref-3)
4. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. - 29 октября 2001 г. - №44. - Ст. 4147. [↑](#footnote-ref-4)
5. Постановление Президиума ВАС РФ от 10 декабря 2002 г. N 5378/02 (Вестник ВАС РФ. 2003. N 4 [↑](#footnote-ref-5)
6. ст. 49, 52 - 54 Федерального закона от 25 июня 2002 г. "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" // СЗ РФ. 2002. N 26. Ст. 2519. [↑](#footnote-ref-6)
7. Федеральный закон от 21.07.97 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (ред. от 27.12.2009 N 343-ФЗ) // Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-7)
8. Приказ Минюста России от 6 августа 2004 г. N 135(ред. от 24.12.2004 г.) //"Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти", N 34, 23.08.2004, [↑](#footnote-ref-8)
9. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 1 июня 2000 г. №53 // Экспресс-Закон, август 2000 г., №30. [↑](#footnote-ref-9)
10. Часть первая Гражданского кодекса Российской Федерации от 30 ноября 1994 г. №51-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации от 5 декабря 1994 г., №32, ст. 3301. [↑](#footnote-ref-10)
11. Гражданское право. Том 1 / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. М.: Проспект, 2000. С. 486. [↑](#footnote-ref-11)
12. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договоры о передаче имущества. Книга 2-я. М.: Статут, 2000. С. 445. [↑](#footnote-ref-12)
13. Учебник по гражданскому праву. Ч. 1/ Под ред. Калпина А.Г., Масляева А.И.. М.: Юрист, 1997. С. 379 [↑](#footnote-ref-13)
14. Тархов В.А. Гражданское право. Общая часть. Курс лекций. Чебоксары: Чуваш. кн. изд-во, 1997.С. 195. [↑](#footnote-ref-14)
15. Садиков О.Н. Комментарий к части второй ГК РФ – М.: Фонд «Правовая культура». 2001. – с.129. [↑](#footnote-ref-15)
16. Федеральный закон от 15 июня 1996 г. №72-ФЗ "О товариществах собственников жилья" // Собрание законодательства Российской Федерации, 17 июня 1996 г., №25. - Ст. 2963. [↑](#footnote-ref-16)
17. Постановление Правительства РФ от 23 ноября 1996 г. №1407 "Об утверждении Положения о лицензировании риэлтерской деятельности" // Собрание законодательства Российской Федерации, 2 декабря 1996 г., №49. - Ст. 5569. [↑](#footnote-ref-17)
18. Постановление Правительства РФ от 18 февраля 1998 г. №219 "Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним" // Собрание законодательства Российской Федерации, 23 февраля 1998 г., №8. - Ст. 963. [↑](#footnote-ref-18)
19. Распоряжение Мингосимущества РФ от 23 марта 1998 г. №252-р // Панорама приватизации, июнь 1998 г., №6. – С. 23. [↑](#footnote-ref-19)
20. Распоряжение Мингосимущества РФ от 16 января 1998 г. №27-р "О передаче в аренду нежилых помещений в г. Владивостоке" // Панорама приватизации, 1998 г., №3. - С. 21. [↑](#footnote-ref-20)
21. Распоряжение Мингосимущества РФ от 30 апреля 1998 г. №396-р // Бюллетень Министерства юстиции Российской Федерации, 1998 г., №9. [↑](#footnote-ref-21)
22. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 1 июня 2000 г. №53 // Экспресс-Закон, август 2000 г., №30. [↑](#footnote-ref-22)
23. Чижова А.С. Договор аренды нежилого помещения: что должны знать арендатор и арендодатель // Главбух. - №3. - февраль 2001 г. [↑](#footnote-ref-23)
24. Шагова В.В. Условия договора аренды по российскому праву / В сб.: Российское и зарубежное обязательственное право. (Проблемы теории и практики). М., 2000. С. 6. [↑](#footnote-ref-24)
25. Смирнов В.В., Лукина З.П. Аренда недвижимости (зданий, сооружений, нежилых помещений). М.: Ось-89, 1998. С. 76. [↑](#footnote-ref-25)
26. Постановление Президиума ВАС РФ от 21 апреля 1998 г. N 7654/97 // Вестник ВАС РФ. 1998. N 7. С. 32. [↑](#footnote-ref-26)
27. Постановление Федерального Арбитражного суда Московского округа от 04.03.02 по делу N КГ-А40/915-02 // Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-27)
28. Садиков О.Н. Комментарий к части второй ГК РФ – М.: Фонд «Правовая культура». 2001. – с.127. [↑](#footnote-ref-28)