МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РФ

ДЕПАРТАМЕНТ НАУЧНО – ТЕХНОЛОГИЧЕСКОЙ ПОЛИТИКИ

ФГОУ ВПО «КРАСНОЯРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ

УНИВЕРСИТЕТ»

ЮРИДИЧЕСКИЙ ФАКУЛЬТЕТ

Кафедра гражданского права и процесса

Курсовая работа

на тему: «Правовые особенности договора аренды нежилых помещений»

Выполнила:

студентка

32 группы

Зюзина З.А.

Научный руководитель –

старший преподаватель,

К.Ю.Н. Сторожева А.Н.

Красноярск, 2007

**Содержание**

**Введение**…………………………………………………………3

**1. Нежилое помещение как объект аренды**……………..6

1.1. Соотношение понятий: здание, сооружение

и нежилое помещение………………………………………...8

1.2. Соотношение понятий: жилые и

нежилые помещения………………………………………….11

**2. Аренда нежилых помещений**

**с участием муниципального образования**…………….17

* 1. Муниципальное образование

как арендодатель нежилых помещений……………………17

* 1. Правовое положение

арендодателя нежилых помещений………………………..22

**Заключение**…………………………………………………….30

**Список использованной литературы**……………………33

**Введение**

Интересы сторон, участвующих в экономических отношениях, не всегда требуют передачи имущества в собственность. Нередки случаи, когда купля-продажа не выгодна ни собственнику, ни лицу, нуждающемуся в использовании имущества, принадлежащего собственнику. Еще О.С. Иоффе определял данную ситуацию: ''Во-первых, собственник может не испытывать нужды в использовании того предмета, которым он обладает. Для отчуждения же вещи необходимых предпосылок нет, ибо со временем она понадобится самому собственнику. Но вместе с тем, вещь оказалась бы омертвленной, если бы закон не допускал ее передачи во временное пользование другому лицу. Во-вторых, гражданин или организация, не будучи собственником какой-либо вещи, иногда нуждается в ее использовании лишь эпизодически. В-третьих, потребность в использовании вещи может быть длительной или даже постоянной. Но и в таких случаях приобретение ее в собственность иногда несущественно либо экономически нецелесообразно''. [[1]](#footnote-1)1

На наш взгляд, именно эти экономические причины породили отношения, целью которых является передача имущества во временное пользование. В группу обязательств, имеющих указанную направленность, входят и договоры аренды нежилых помещений.

#### Актуальность рассмотрения вопросов регулирования арендных правоотношений обусловлена широким применением этих отношений, особенно в коммерческой деятельности. Сегодня для большинства коммерческих фирм наиболее остро стоит вопрос аренды нежилых помещений из-за отсутствия собственных помещений для офисов, магазинов и других потребностей. Кроме того, действующее законодательство в этой части требует значительного совершенствования, что подтверждается правоприменительной практикой. Так, Гражданский кодекс Российской Федерации не выделяет в качестве специального объекта арендных правоотношений, например, нежилые помещения. В то время как Гражданский кодекс 1964 года не только рассматривал нежилые помещения в качестве одного из вида недвижимого имущества, подлежащего сдачи в аренду, но и определял понятие ''нежилые помещения''.

Тем не менее, обзор судебной практики, подлежащий исследованию при написании данной работы, показал, что договоры на аренду нежилых помещений занимают одно из самых высоких мест в числе заключаемых договоров аренды. Поскольку данный вид арендных правоотношений характеризуется почти полным отсутствием надлежащего правового регулирования, число споров, связанных с арендой нежилых помещений в арбитражной практике весьма значительное.

В отечественной гражданско-правовой литературе исследованиям, посвященным нежилым помещениям отведено незначительное место. Большинство научных трудов сводится к попытке определить объекты, относящиеся к нежилым помещениям, и тем самым подвергнуть их правовому регулированию общим положениям ГК РФ об аренде (при учете отнесения их к самостоятельному объекту аренды) либо нормами ГК РФ об аренде зданий и сооружений (при определении нежилых помещений в качестве составной части здания (сооружения)). К авторам, придерживающимся первой точки зрения, относятся: В.В. Витрянский[[2]](#footnote-2); О. Козырь[[3]](#footnote-3).

Последнюю позицию регламентируют: С.А. Калачева[[4]](#footnote-4); Т.Ю. Комарова[[5]](#footnote-5).

В дополнение к вышеизложенному законодательством определен весьма широкий перечень субъектов арендных правоотношений, полномочия которых также не всегда четко регламентируются, в результате чего имеет место большое число споров по поводу принадлежности права собственности на нежилое помещение определенному лицу.

Поскольку ни в законодательстве, ни в судебной практике, ни в правовой литературе нет четкого правового регулирования аренды нежилых помещений, очень большую сложность составляет регламентация прав, обязанностей и ответственности сторон по договору, что вызывает большое число споров.

При написании работы изучались нормативно-правовые акты федеральных органов государственной власти и органов местного самоуправления города Красноярска.

В задачу данной работы не входит разрешение существующих дискуссий; ее цель – анализ сложившихся теоретических и практических моментов аренды нежилых помещений, выявление сущности договора аренды нежилых помещений и определение проблемных вопросов в данной сфере с учетом характеристики действующего российского законодательства.

Необходимо отметить, что наиболее распространенными являются договоры аренды нежилых помещений, заключаемые в отношении объектов муниципальной собственности. На основании этого, на наш взгляд, вполне целесообразно рассмотреть данную проблему – проблему аренды нежилых помещений в ракурсе судебной практики Департамента муниципального имущества и земельных отношений, являющегося органом муниципальной власти, имеющего соответствующие полномочия на сдачу муниципального нежилого фонда (нежилых помещений) в аренду.

# 

# **1. Нежилые помещения как объект аренды**

# В соответствии с законодательством существенным условием договора аренды является его объект. Следуя названию данной работы, в качестве объекта аренды в первую очередь рассматривается недвижимое имущество, а именно нежилые помещения. В ГК РФ нет упоминания о нежилых помещениях, но имеется отдельный параграф об аренде зданий и сооружений.

В отличие от ГК 1964 года в ГК РФ утрачено понятие “нежилое помещение” как самостоятельное, употребляемое прежде законом наряду с понятием “строение”. Отмеченные изменения ограничивают возможности субаренды. Нежилые здания могут иметь жилые помещения вкрапленные, в нежилую площадь здания (например, служебная квартира в здании больницы). Жилые же здания зачастую включают в себя нежилые помещения (канцелярские, общественного питания и т.д.).[[6]](#footnote-6)1

Есть мнение, что в отношении аренды нежилых помещений какие-либо специальные правила в Кодексе отсутствуют, поэтому на указанные правоотношения общие правила о договоре аренды распространяются в полном объеме.[[7]](#footnote-7)2 Однако данное утверждение активно обсуждается в юридической литературе.

Так, некоторые авторы определяют, что ГК РФ не выделяет нежилые помещения в числе объектов арендных отношений – они уже объединены под общим значением “здания”, включающим весь спектр нежилых (производственных, культурных и т.д.) и жилых (жилые дома) строений. При этом следует обратить внимание на то, что нежилое помещение может означать как здание в целом, так и его часть.[[8]](#footnote-8)3

Актуальность и необходимость решения такой проблемы как определение понятия «нежилое помещение» подтверждается тем, что она неоднократно обсуждается в научных кругах. Подтверждением этому может служить заседание Ученого совета в Институте государства и права РАН (декабрь 2004г.), посвященное обсуждению Концепции развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе. В.В. Витрянский в своем выступлении затронул тему правового режима нежилых помещений. Заместитель Председателя ВАС РФ отметил, что в настоящее время это понятие легально не определено. К нежилым помещениям сейчас можно отнести не только офисные и т.п. помещения, но и этажи с лестничными пролетами, и прочие объекты общего пользования. В связи с этим в судебной практике возникают дела об установлении сервитута для прохода по лестничной клетке. В Концепции предлагается определить нежилые помещения как офисные и тому подобные помещения, которые могут использоваться по какому либо определенному назначению. Наряду с этим должны существовать служебные помещения, места общего пользования и прочее.

На праве собственности при этом, наверное, может быть только нежилое помещение.[[9]](#footnote-9)

Но так как данное понятие все же окончательно не закреплено на законодательном уровне, споры об определении «нежилых помещений» не утихают. Действительно, данный термин имеет большое практическое значение. В отношении аренды нежилых помещений специальные нормы в ГК РФ отсутствуют, и перед правоприменителями встает вопрос: каким нормативным материалом следует руководствоваться при аренде нежилых помещений? Если считать нежилые помещения частью зданий, то на них можно распространять специальные правила о зданиях и сооружениях. Если не считать нежилые помещения таковыми, то к данным правоотношениям общие правила о договоре аренды (в том числе об аренде недвижимости) применяются в полном объеме, и только они. [[10]](#footnote-10)

Из анализа научной литературы мы сделали вывод, что ответ на поставленный вопрос можно найти при характеристике понятий, закрепленных в законодательстве – это здания, сооружения и жилые помещения.

**1.1. Соотношение понятий: здание, сооружение и нежилое помещение**

ФЗ РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июля 1997 г. (в ред. от 18.12.2006)[[11]](#footnote-11) относит здания, сооружения, жилые и нежилые помещения к недвижимости, определяя их как объекты, которые связаны с землей так, что их перемещение без несоразмерного ущерба их назначению невозможно (ст. 1 Закона). Таким образом, объединенные законодательством в одно понятие, данные объекты имеют и общие черты, вывести которые нам необходимо для определения понятия «нежилое помещение».

Понятие здание, сооружение и нежилое помещение в литературе и нормативных актах трактуется по-разному. Общероссийский классификатор основных фондов ок-113-94[[12]](#footnote-12)3 (далее ОКОФ) к соответствующему подразделу относит здания, «представляющие собой архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита атмосферных воздействий и пр.), для труда, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей». Под сооружениями понимаются «инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства путем выполнения тех или иных технических функций». Очевидно, что взять за основу искомых понятий данные определения нельзя. Хотя бы потому, что ОКОФ не дает определений, а только относит к зданиям и сооружениям те или иные объекты. К тому же, к зданиям ОКОФ относит и прицепы, передвижные кухни-столовые, передвижные лаборатории и т.д., которые учитываются как «передвижные предприятия». Отнесение тех или иных объектов к зданиям и сооружениям было совершено в интересах бухучета и никак не соотносится с нормами гражданского и предпринимательского права. В отличие от понятий классификатора, здания и сооружения, наоборот, отличаются своей неподвижностью, фундаментальной привязкой к конкретному земельному участку, на котором они возведены, конструктивно рассчитаны на длительный срок эксплуатации. Такая неподвижность на данном этапе технического развития является весьма условной, но в этом случае идет речь о том, что прочно связано с землей, т.е. «с землей вообще, а не с конкретным участком» [[13]](#footnote-13).

При анализе данных понятий необходимо отметить и тот факт, что толковые словари русского языка отмечают родовую связь между понятиями здание и сооружение, так как под зданием понимается архитектурное сооружение, а под сооружением всякая значительная постройка.[[14]](#footnote-14) Но все же следует иметь в виду, что сооружение имеют временный характер и в основном служат производственным целям, в отличие от зданий, которые предназначены для постоянного нахождения в них людей.[[15]](#footnote-15)

Понятия "здание" и "помещение" также не равнозначны. В толковом словаре русского языка помещение определяется как внутренность здания[[16]](#footnote-16).

Существует и иное определение помещения как "единицы комплекса недвижимого имущества, выделенной в натуре и предназначенной для самостоятельного использования для жилых и нежилых целей".[[17]](#footnote-17)

Автор статьи «Аренда зданий и сооружений» И. Исрафилов отмечает, что Гражданский Кодекс РФ отдельно не выделяет нежилые помещения в числе объектов арендных отношений, однако объединяет под общим значением «здание», включающим весь спектр нежилых (производственных, культурных и т.д.) и жилых (жилые дома) строений. Следует обратить внимание и на то, что нежилое помещение может означать как здание в целом, так и его часть.[[18]](#footnote-18)

Данное мнение отличается от высказываний В.В. Витрянского. Последний обосновывает свою точку зрения таким признаком объекта недвижимости, как «отдельно стоящим», к которому нельзя с полной уверенностью отнести нежилое помещение. Помимо этого, Витрянский выделяет следующие признаки здания и сооружения: «искусственно возведенные»; «привязаны к определенному земельному участку», с «прочной фундаментальной связью»; «законченные объекты, которые могут быть использованы по прямому назначению». [[19]](#footnote-19) Тем не менее, все эти признаки никак не обосновывают точку зрения о том, что нормы ГК РФ о зданиях и сооружениях не распространяются на нежилые помещения.[[20]](#footnote-20) Действительно, данная точка зрения имеет свое обоснование со стороны ВАС РФ. В соответствии с Информационным письмом Президиума ВАС от 1 июня 2000г. «О государственной регистрации договора аренды нежилых помещений» нежилое помещение является объектом недвижимости, отличным от здания или сооружения, в котором оно находится, но неразрывно с ним связанным. Так как в Гражданском Кодексе Российской Федерации отсутствуют какие-либо специальные нормы о государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений, к таким договорам аренды должны применяться правила пункта 2 статьи 651 (Форма и государственная регистрация договора аренды здания или сооружения) Гражданского Кодекса Российской Федерации.[[21]](#footnote-21)

Из вышесказанного можно сделать вывод, что здание и помещение относятся друг к другу как форма и содержание. "Во взаимоотношении содержания и формы содержание представляет подвижную, динамичную сторону целого, а форма охватывает систему устойчивых связей предмета".[[22]](#footnote-22)

Тем не менее, как отмечают некоторые теоретики, здание состоит из множества помещений, но по своей сути оно нечто большее, не ограниченное простой совокупностью этих помещений, здание - это системный "организм". В рамках одного здания можно изменять помещения, перестраивать их, создавая тем самым совершенно иные объекты, но здание (как форма) останется неизменным. [[23]](#footnote-23)

Таким образом, из вышесказанного можно сделать вывод о том, что при соотношении понятий «здание», «сооружение», «нежилое помещение» необходимо понимать, что существуют две параллели: по значению в гражданских отношениях данные понятия выступают как виды объектов нежилого фонда, и в этом случае нежилое помещение является самостоятельным объектом недвижимости; но по сущности, в основе данных понятий лежит соотношение между целым (здание, сооружение) и частью (нежилое помещение).

**1.2.Соотношение понятий: жилые и нежилые помещения**

Согласно части 2 пункта 6 статьи 12 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" помещение (жилое и нежилое) представляет собой "объект, входящий в состав зданий и сооружений".[[24]](#footnote-24) Законодатель, объединив данные понятия, видимо исходил из неких общих начал, свойственных каждому из них. При этом закон не определяет, как это было уже указано в данной работе, понятия нежилого помещения. Можно, впрочем, объяснить это простым недосмотром законодателя, к тому же не имеющим большого значения, так как законом прямо предусмотрен такой объект, как жилые помещения. Если так, то без предварительного обсуждения феномена жилых помещений, видимо, нельзя рассматривать проблему помещений нежилых.[[25]](#footnote-25)

Понятие жилых помещений предусмотрено ч.2 ст.15 Жилищного кодекса РФ[[26]](#footnote-26). Проанализируем понятие, данное законодателем. Жилым признается изолированное помещение. Традиционно изолированным признается помещение, имеющее автономный выход в места общего пользования (в коридор, прихожую, на лестничную площадку и т.п.) или на улицу.

На первый взгляд указание на то, что жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом, лишено правового содержания, тем более что в силу ст. 1 ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" жилые помещения относятся к недвижимому имуществу. Однако в таком указании есть смысл.

В соответствии с п. 1 ст. 130 ГК РФ к недвижимости относятся земельные участки и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. Вещные права на недвижимость подлежат государственной регистрации (ст. 131 ГК РФ).

К сожалению, немалое количество граждан все еще проживают в сборно-разборных домах, вагончиках, балках и т.п. Такие объекты не являются недвижимым имуществом (нет прочной связи с землей). Отношения по поводу их использования для проживания жилищным законодательством не регулируются (в соответствующих случаях применяются нормы гражданского законодательства о договоре имущественного найма (аренды)). Именно это и подчеркнуто указанием на то, что жилым помещением, т.е. вещью, являющейся объектом жилищных прав (ч. 1 ст. 15 ЖК РФ), признается помещение, относящееся к недвижимому имуществу.[[27]](#footnote-27)

Жилым признается только то помещение, которое пригодно для постоянного проживания граждан. Здесь же (в ч. 2 ст. 15 ЖК РФ) поясняется, в каких случаях квартира, дом и т.д. считаются пригодными для постоянного проживания, - они должны отвечать установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства. Для решения вопроса о соответствии того или иного помещения этим требованиям используются материалы бюро технической инвентаризации, санитарно-эпидеомиологических служб, заключения технических (и иных) экспертиз и т.д.

В ранее действовавшем законодательстве обычно придавалось правовое значение не всей (общей) площади квартиры или жилого дома, но только жилой площади. В нее включалась лишь площадь собственно жилых помещений (комнат) и не учитывалась площадь прихожей, коридора, кухни, ванной и т.п. (по ранее принятой терминологии - подсобных помещений и мест общего пользования). Сегодня эти объекты именуются в ЖК РФ (в том числе в ч. 5 ст. 15) "помещениями вспомогательного использования, предназначенными для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд".

В последние годы в различного рода правовых актах (в том числе в федеральных законах) все чаще правовое значение стало придаваться не жилой, но общей площади жилого помещения (квартиры, дома). В ЖК РФ эта тенденция получила законченное оформление. В связи с этим требуется установить, что включается в общую площадь квартиры или иного объекта жилищных прав. Эта задача решается в ч. 5 ст. 15 ЖК РФ. Суть правила заключается в том, что в общую площадь входит все, что образует данный объект жилищных прав (жилые комнаты, прихожая, коридор, кухня, гардеробная, ванная, туалет и пр.), за исключением указанных здесь же объектов (балконов, лоджий, веранд и террас). Перечень исключений сформулирован императивно и как исчерпывающий, т.е. никаким иным федеральным законом, другим правовым актом или договором нельзя его изменить или дополнить.

К жилым помещениям относятся все объекты, названные в ч. 1 ст. 16 ЖК РФ: (жилой дом, квартира, часть квартиры, комната). Но отсюда следует, что других жилых помещений не бывает. Нельзя признать (с точки зрения ЖК РФ) жилым помещением юрту, ярангу, сборно-разборный дом, вагончик, балок и т.п. Это значит, что ЖК РФ отношения по поводу пользования этими объектами не регулирует.

Для жилищного права определение того, что есть жилой дом, квартира или комната, которые даны также в ст. 16 ЖК РФ большого значения не имеет. Это скорее нужно для ведения государственного учета жилищного фонда и для государственной регистрации прав на жилые помещения.

Определив понятие "жилой дом", "квартира" и "комната", ЖК РФ умалчивает о том, что следует понимать под частью жилого дома (п. 1 ч. 1 ст. 16) и частью квартиры (п. 2 ч. 1 ст. 16 ЖК РФ).

По-видимому, частью жилого дома или квартиры следует считать несколько комнат этого дома или квартиры, являющихся объектом жилищных прав.[[28]](#footnote-28)

Немаловажное практическое значение имеет и тот факт, что в соответствии с ч. 1 ст. 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме. В вышеуказанной норме определен перечень данных помещений, к таковым, например, относятся подвалы, имеющие инженерные коммуникации. Но на практике при применении данной статьи выявляются некоторые недоработки и проблемы. В реальной действительности весьма часто перед правоприменителями встает вопрос: принадлежат ли на праве общей собственности те подвалы, в которых отсутствуют коммуникации? И если данные помещения, не предназначенные для обслуживания квартир, являются нежилыми, то являются ли нежилыми те помещения, которые перечислены в ч.1 ст. 36 ЖК РФ?

Более того, в архиве Федерального суда Центрального района г. Красноярска имеется решение от 29.12.2005 г., в котором был сделан вывод, *что на истца – собственника нежилых помещений, находящихся на 1-ом этаже жилого дома, которые ранее были квартирами, распространяется право общей долевой собственности на подвальные помещения, причем исключительно за истцом, без учета прав и интересов иных собственников*.[[29]](#footnote-29) На данное решение подана кассационная жалоба.

Таким образом, очевидна необходимость разъяснения вышеуказанной нормы и восполнения данного пробела в законодательстве.

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

Если, следуя логике ГК РФ, употреблять это понятие в широком значении, то при аренде нежилых помещений следует руководствоваться в первую очередь нормами параграфа 4 (аренда зданий и сооружений) главы 34 ГК РФ, а не общими положениями ГК об аренде. Данное утверждение вытекает из особенности самого нежилого помещения и договора аренды, о чем будет пояснено далее.

Целесообразно под нежилыми помещениями понимать части зданий, включая помещения в жилых зданиях, переведенные из жилых в нежилые в установленном порядке, к которым относятся и встроенно-пристроенные части зданий. Представляется очевидным, что нежилые помещения как часть нежилых зданий являются объектом договора аренды зданий (сооружений), и было бы разумно название параграфа 4 главы 34 ГК РФ (аренда зданий и сооружений) 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. И хотя в настоящей работе не ставится целью выявить особенности договора аренды зданий и сооружений, необходимо отметить, что наиболее существенные его черты, уже ранее нами отмеченные, такие как относимость, к недвижимости, связь с земельным участком, имеют отношение к нежилым помещениям в той же мере, что и к зданиям и сооружениям, поэтому нормы упомянутого параграфа 4 главы 34 ГК РФ было бы вполне разумно применять к договору аренды нежилых помещений.

Таким образом, исходя из вышеизложенного, необходимо в законодательном порядке закрепить порядок правового регулирования аренды нежилых помещений и определить значение термина ''нежилые помещения'', и тогда станет ясно, что именно является объектом правового регулирования в том или ином случае. Безусловно, это потребовало бы внесения изменений в существующую нормативную базу, затрагивающую указанную проблематику, но все участники таких правоотношений в результате оказались бы в выигрыше.

**2. Аренда нежилых помещений с участием муниципального образования**

**2.1. Муниципальное образование как арендодатель нежилых помещений**

Одной из сторон договора аренды (имущественного найма) и договора аренды нежилого помещения в частности является арендодатель, что предусмотрено главой 34 ГК РФ.

Арендодателем имущества по договору аренды нежилого помещения может быть его собственник либо иное лицо, уполномоченное законом или собственником сдавать имущество в аренду, что вытекает из смысла ст.608 ГК РФ.

Как известно, муниципальные образования признаются самостоятельными субъектами права собственности, что предполагает возможность их не только владеть и пользоваться принадлежащим им на праве собственности имуществом (в том числе и нежилыми помещениями), но и распоряжаться им в порядке, установленном нормативными актами органов местного самоуправления.

В городе Красноярске органом, осуществляющим формирование, управление и распоряжение муниципальным имуществом является Департамент муниципального имущества и земельных отношений Администрации г. Красноярска (далее - Департамент), являющийся правопреемником Департамента недвижимости Администрации г. Красноярска и созданный Постановлением Администрации г. Красноярска от 15.02.2005 №55/1.[[30]](#footnote-30) На основании данного нормативного акта Департамент управляет, распоряжается объектами муниципальной собственности, передавая их по договору в аренду и иное возмездное и безвозмездное пользование в пределах, установленных действующим законодательством РФ, правовыми актами города, выступая при этом арендодателем муниципального имущества (п.3.39;3.40).[[31]](#footnote-31)

Кроме того, пункт 4.7 Положения о Департаменте предусматривает в числе полномочий Департамента право заключать договора аренды муниципального недвижимого имущества, осуществлять контроль за поступлением арендных платежей, согласовывать субаренду муниципального имущества.

В своей деятельности Департамент руководствуется также Положением “О порядке управления и распоряжения городской собственностью”, утвержденным Решением Красноярского городского Совета, которое определяет состав городской собственности, в числе которых значатся муниципальные жилищный фонд и нежилые помещения (п. 1.2)[[32]](#footnote-32). Порядок сдачи муниципального нежилого фонда в аренду предусмотрен в Положении “Об аренде муниципального нежилого фонда г. Красноярска и методики определения арендной платы”[[33]](#footnote-33). Следует отметить, что данный нормативно-правовой акт определяет объекты муниципального нежилого фонда г. Красноярска, относя к ним находящиеся в муниципальной собственности нежилые отдельно стоящие здания, строения, сооружения и нежилые помещения в них, а также встроенно-пристроенные нежилые помещения в жилых домах, подвалы (п.1.1 Положения).

В определенных случаях рассмотрение вопроса о возможности сдачи в аренду муниципальных нежилых помещений относится не только к компетенции Департамента. Это касается временно свободных от уставной деятельности нежилых помещений, находящихся в оперативном управлении и безвозмездном пользовании муниципальных учреждений здравоохранения, образования, социальной защиты, культуры, физкультуры и спорта, которые вправе выступать в качестве арендодателя имущества. Данное положение отражено в Постановлении Президиума ВАС РФ, который рассмотрел *протест на постановление Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 04.02.99 по делу №А67-1918/98 Арбитражного суда Томской области по иску негосударственного образовательного учреждения “Научно-образовательный центр ''Полет''” о защите нарушенных прав в связи с отказом Томского политехнического университета заключить на новый срок договор аренды помещения. В описательной части постановления суд отметил, что в силу ст. 296 Гражданского кодекса РФ учреждение в отношении закрепленного за ним имущества осуществляет в пределах, установленных законом, права владения, пользования и распоряжения им.*

*Согласно пункту 2 статьи 39 Закона Российской Федерации “Об образовании” объекты собственности, закрепленные учредителем за образовательным учреждением, находятся в оперативном управлении этого учреждения. Образовательное учреждение вправе выступать в качестве арендодателя имущества (пункт 11 статьи 39; пункты 1, 2 статьи 47 Закона).*

*Факт нахождения спорного имущества в оперативном управлении Томского политехнического университета установлен судом и подтвержден материалами дела, следовательно, университет вправе выступать арендодателем.* [[34]](#footnote-34)1

В данном случае возможность сдачи в аренду оценивается руководителями этих учреждений по согласованию с органами Администрации города, в ведении которых находятся указанные учреждения (п.1.4 Положения об аренде). Объекты муниципального нежилого фонда могут быть переданы в аренду по результатам торгов (аукциона, конкурса) либо иным способом- в соответствии с поданной заявкой (п.2.4 Положения об аренде).

Кроме того, согласно общему правилу, установленному в ст.225 ГК РФ все бесхозяйные вещи подлежат учету и последующему обращению в судебном порядке в муниципальную собственность того муниципального образования, на территории которого они обнаружены.

Необходимо отметить, что как у любого хозяйствующего субъекта, у местного самоуправления в условиях рыночной экономики появились и другие способы приобретения и приумножения объектов муниципальной собственности, начиная от обычной производственной деятельности муниципальных предприятий и заканчивая сделками с имуществом, получением доходов от сдачи недвижимого имущества в аренду и др. Однако в отличие от коммерческих организаций, целью которых является извлечение прибыли в интересах их участников, муниципалитеты, как местные органы власти, не должны позволять себе использовать полученную прибыль в сферах, не связанных с интересами своего населения.

В связи с этим, в юридической литературе довольно часто можно встретить мнения авторов о наиболее эффективном использовании, управлении и распоряжении муниципальной недвижимостью (особенно нежилыми помещениями) в условиях рынка.[[35]](#footnote-35)1

С мнениями таких теоретиков трудно не согласиться. Но, было бы наивно полагать, что эффективность управления и распоряжения муниципальной недвижимостью, а в особенности нежилыми помещениями, связана лишь с наличием надлежащей нормативно-правовой базы и строгим исполнением соответствующего законодательства. При всем этом, нельзя отрицать, что добротное законодательство является одним из важнейших компонентов и условий достижения высоких экономических результатов.

Подводя итог о правовом положении арендодателя в отношениях по аренде нежилых помещений, важно отразить норму, закрепленную в п. 1 ст. 617 ГК РФ, а именно, что переход права собственности (хозяйственного ведения, оперативного управления, пожизненного наследуемого владения) на сданное в аренду имущество к другому лицу, не является основанием для изменения или расторжения договора аренды. Примером применения данной нормы стало Постановление Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа, *который рассмотрел кассационную жалобу на решение арбитражного суда Владимирской области по иску ЗАО “Инвестиционная компания ''НИМБ'' к ОАО “Институт Гипроагрохим” об обязании последнего включить отопление, электроэнергию и предоставить коммунальные услуги в арендуемом помещении, а также запретить арендодателю создавать препятствия в пользовании помещением. В мотивировочной части постановления суд сослался на пункт 1 статьи 617 ГК РФ и отметил, что данная норма защищает добросовестного арендатора и устанавливает его право на продолжение пользования имуществом независимо от смены собственника.* [[36]](#footnote-36)

Таким образом, органы местного самоуправления в соответствии с вышеперечисленными нормативными актами могут полноправно выступать арендодателями нежилых помещений, находящихся в муниципальной собственности, как и любой хозяйствующий субъект. Особенность состоит лишь в том, что муниципалитеты в отличии, например, от юридических лиц при осуществлении данной деятельности преследуют публичный интерес, и прибыль от арендуемого имущества должна быть направлена на удовлетворения потребностей населения.

**2.2. Правовое положение арендодателя по договору аренды нежилых помещений**

Содержание договора представляет собой совокупность всех его условий. В свою очередь, условия договора устанавливают или конкретизируют права и обязанности сторон. Однако во всяком договоре аренды выделяют группы условий, определяющих преимущественно обязанности соответственно арендодателя или арендатора. Такая дифференциация условий договора сама по себе является довольно условной, так как их выполнение зачастую требует совершение определенных действий, как от арендатора, так и от арендодателя. К примеру, выполнение арендодателем обязанности по передаче арендованного имущества арендатору предполагает и определенные действия последнего по принятию этого имущества и т.д. В подобных случаях говорят о так называемых “кредиторских” обязанностях контрагента по договору, выполнение которых служит необходимым обеспечением для выполнения должником (арендодателем или арендатором) основной обязанности, предусмотренным соответствующим условием договора. [[37]](#footnote-37)1

В целях изучения договора аренды нежилых помещений, условия этого договора могут быть разделены на две группы: первую группу представляют собой условия, регулирующие по преимуществу обязанности арендодателя (которые и будут рассмотрены в данной работе); вторую - определяющие основные обязанности арендатора. Указанным основным обязанностям соответственно арендодателя и арендатора по договору аренды нежилых помещений противостоят права требования контрагента. Важное значение имеют также предусмотренные законом последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения со стороны арендодателя или арендатора соответствующих условий договора.

Необходимо напомнить, что в действующем гражданском законодательстве нет однозначного понимания того, какие нормы ГК РФ следует применять к договорам аренды нежилых помещений – общие нормы ГК РФ об аренде (параграф 1 гл.34 ГК РФ) или нормы договора аренды зданий и сооружений (параграф 4 гл. 34 ГК РФ), а, значит, нет определенности в определении прав и обязанностей сторон, в частности арендодателя, по договору аренды нежилых помещений. В настоящее время юридическая и судебная практики исходят из того, что к договорам аренды нежилых помещений правила соответствующего параграфа об аренде зданий и сооружений применяются только в случае прямого указания об этом в договоре[[38]](#footnote-38)1. Данное утверждение не является обоснованным, поскольку договор аренды нежилых помещений имеет ряд отличительных черт, особенностей, связанных с объектом договора, порядком заключения договора, его условиями и, соответственно, правами и обязанностями сторон, а Общие положения ГК РФ об аренде не в силе учесть данные моменты.

На этом основании вполне целесообразно при характеристике прав и обязанностей арендодателя по договору аренды нежилых помещений провести сравнительный анализ норм ГК РФ и специфики самого договора решить вопрос о том, нормы какого параграфа ГК РФ об аренде могут наиболее четко отразить сущность аренды нежилых помещений.

В соответствии с общими нормами ГК РФ об аренде и параграфа 4 гл. 34 (о договоре аренды зданий и сооружений) основной обязанностью арендодателя является обязанность предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению этого имущества, вместе со всеми его принадлежностями и относящимися к нему документами (ст. 611 ГК РФ) в срок, предусмотренный договором, а при его отсутствии в разумный срок. Данная норма является применимой ко всякому договору аренды. Пункт 3 статьи 611 ГК РФ устанавливает правомочия арендатора при невыполнении этой обязанности в виде права истребовать арендуемое имущество в соответствии со ст. 398 ГК РФ и требования от арендатора о возмещении убытков, причиненных в результате несовершенной передачи арендованного имущества в виде реального ущерба (дополнительные затраты в связи с наймом аналогичного имущества и т.п.) и упущенной выгоды (потери из-за простоя, которые вызваны неполучением арендованного имущества в срок)[[39]](#footnote-39)1. Для защиты своих прав арендатор может предъявить иск в суд или в арбитражный суд, исходя из подведомственности спора.

Тем не менее, ст. 655 ГК РФ существенно отличает порядок такой передачи имущества, что характерно и при аренде нежилых помещений. Так, п.1 ст. 655 ГК РФ предусматривает, что передача здания или сооружения арендодателем и принятие его арендатором осуществляется по передаточному акту или иному документу о передаче, подписываемому сторонами. Требования о таком виде предоставления имущества арендатору содержатся в действующих нормативно-правовых актах, регламентирующих порядок сдачи в аренду нежилых помещений. В соответствии с п.3.6.4 Положения о порядке управления и распоряжения городской собственностью передача имущества (за исключением земельных участков) в аренду арендодателем и принятие его арендатором осуществляется по акту приема-передачи, который готовится арендодателем, подписывается сторонами и является неотъемлемой частью договора аренды[[40]](#footnote-40)2. Такое требование вытекает из особенности и важности объекта договора аренды нежилого помещения, что требует особого юридического закрепления.

Необходимо отметить отличительную черту договора аренды зданий или сооружений, сущность которой вполне правомерно отнести и к договору аренды нежилого помещения. Пункт 1 статьи 652 ГК РФ предусматривает, что одновременно с передачей арендатору прав владения и пользования зданием или сооружением ему передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования. Причем, передаче подлежит не весь принадлежащий арендодателю земельный участок, а лишь та его часть, которая функционально обслуживает здание или сооружение. Такая передача происходит и при умолчании о ней в договоре аренды. На первый взгляд эта норма не имеет ничего общего с договором аренды нежилых помещений. Данного мнения придерживаются большинство юристов. [[41]](#footnote-41)1 Однако некоторые авторы правомерно утверждают, что “если иное не предусмотрено законом или договором, в арендную плату за пользование нежилым помещением, указанную в договоре, должна быть включена и плата за пользование земельным участком, который передается вместе с арендованным помещением”[[42]](#footnote-42)2. В действующей в настоящее время Методике по определению уровня арендной платы за нежилые помещения (здания) рекомендовано устанавливать годовую арендную плату за нежилые помещения не ниже сложившегося уровня арендной платы в предшествующем году и рассчитывать по формуле, установленной п. 3.1. настоящего акта. Важно отметить, что в данной формуле учитывается стоимость арендной платы за землю, фактически используемую арендаторами нежилых помещений, включая занятую помещением, которая определяется в каждом конкретном случае отдельно по договоренности сторон и в соответствии с земельным законодательством[[43]](#footnote-43)3.

Пункт 2.10 Положения «Об аренде муниципального нежилого фонда г. Красноярска и методики определения арендной платы» предусматривает положение о том, что арендатор нежилых помещений имеет “право пользования той частью земельного участка, которая занята этими помещениями, пропорциональна их размерам и необходима для их использования и свободного доступа к ним''.[[44]](#footnote-44)4

Вышеизложенное подтверждает наличие у нежилых помещений одного из признаков недвижимости – связь с земельным участком.

Особое внимание необходимо уделить вопросу, касающемуся включения НДС в размер арендной платы при сдаче в аренду нежилых помещений, находящихся в муниципальной собственности, а также ответить на вопрос: кто в данной ситуации является налоговым агентом?

В соответствии с пунктом 3 статьи 161 НК РФ при предоставлении на территории Российской Федерации … органами местного самоуправления в аренду … муниципального имущества налоговая база определяется как сумма арендной платы с учетом налога. При этом налоговая база определяется налоговым агентом отдельно по каждому арендованному объекту имущества. В этом случае налоговыми агентами признаются арендаторы указанного имущества. Указанные лица обязаны исчислить, удержать из доходов, уплачиваемых арендодателю, и уплатить в бюджет соответствующую сумму налога.

Таким образом, обязанности налогового агента, предусмотренные пунктом 3 статьи 161 Кодекса, возникают у тех лиц, которые арендуют указанное имущество непосредственно у … органов местного самоуправления, то есть когда арендодателем выступает … орган местного самоуправления.

В случае оказания лицом, не относящимся к … органам местного самоуправления, услуг по сдаче в аренду муниципального имущества от своего имени (например, балансодержатель – Муниципальное унитарное предприятие) у арендатора имущества обязанностей налогового агента, предусмотренных пунктом 3 статьи 161 Кодекса, не возникает. А уплату налога на добавленную стоимость в бюджет осуществляет балансодержатель. Сумма арендной платы, включая НДС, перечисляется арендатором арендодателю-балансодержателю за оказанные услуги по представлению в аренду имущества, который, являясь налогоплательщиком-арендодателем, производит в общеустановленном порядке исчисление и уплату НДС в

бюджет.[[45]](#footnote-45)

Важное значение в арендных отношениях имеет то, что передаваемое арендатору имущество, в соответствии с Общими нормами ГК РФ об аренде, должно соответствовать условиям договора и назначению имущества, вследствие чего арендодатель не несет ответственности за недостатки арендованного имущества, которые были им оговорены или известны арендатору, однако арендодатель обязан устранить те недостатки сданного в аренду помещения, которые препятствуют пользованию им, либо соразмерно уменьшить арендную плату, либо возместить расходы арендатора по устранению этих недостатков.

ГК РФ не исключает возможности сдачи в аренду нежилых помещений, обремененных правами третьих лиц (сервитут, право залога), однако закон обязывает арендодателя предупредить арендатора обо всех правах третьих лиц на сдаваемое в аренду имущество. В противном случае арендатор может потребовать от арендодателя уменьшения размера арендной платы либо расторжения договора и возмещения убытков (ст. 613 ГК РФ). Вышеизложенные положения в полной мере распространяются в отношении договоров аренды нежилых помещений.

На арендодателе лежит обязанность производить за свой счет капитальный ремонт переданного в аренду помещения (здания). Однако эта норма диспозитивна, и стороны имеют право предусмотреть в договоре иной порядок распределения этой обязанности.

Кроме того, в соответствии с пунктом 4.2 Положения «Об аренде муниципального нежилого фонда г. Красноярска и методики определения арендной платы» арендатор вправе произвести капитальный ремонт в арендуемом нежилом помещении только с согласия арендодателя по результатам обследования помещения постоянно действующей комиссией

Департамента муниципального имущества и земельных отношений Администрации г. Красноярска. В дополнение к вышеизложенному, п. 4.4 данного Положения определяет перечень работ, затраты по которым зачитываются в счет арендной платы.

Невключение или неточное включение указанных условий в договор аренды нежилого помещения может послужить основанием для возникновения разногласий между арендодателем и арендатором при исполнении договора.

Так, *16 мая 1999 года Арбитражным судом Красноярского края было вынесено решение по иску Департамента недвижимости Администрации города к АОЗТ ''Криста'' о взыскании задолженности по арендной плате.*

*В судебном заседании суд установил следующее:*

*Департамент недвижимости Администрации г. Красноярска и АОЗТ ''Криста'' заключили договор № 3163 от 30.09.98 на аренду нежилого помещения. В п. 5.1 договора стороны определили размер арендной платы и сроки ее внесения ежемесячно, не позднее 10 числа следующего за текущим месяцем. Передача помещения в аренду произведена согласно акта сдачи нежилого помещения 15.09.98. При осмотре установлено, что помещение находится в антисанитарном состоянии. По заключению представителей арендодателя и арендатора в помещении необходимо произвести капитальный ремонт. Вместе с тем, истец числит за ответчиком долг по арендной плате с 15.09.98 по 30.11.98. За нарушение сроков оплаты истец начислил штраф в размере 20% годовой арендной платы по п. 7.2 договора.*

*В п. 4.5 договора предусмотрено, что проведение капитального ремонта ''Арендатором'' своими силами допускается с согласия ''Арендодателя'' с возложением на ''Арендодателя'' расходов путем вычитания соответствующих сумм из суммы арендной платы. Сторонами по договору не достигнуто соглашение об объемах, сроках, стоимости капитального ремонта. Представленные ответчиком сметы на проведение капитального ремонта не приняты истцом. Согласно ст. 307 Гражданского кодекса РФ, обязательства возникают из договора. В силу ст. 606 Гражданского кодекса РФ у ответчика из заключенного договора возникла обязанность производить оплату за пользование взятым в аренду помещением.*

*Вместе с тем, с учетом изложенных выше обстоятельств очевидна невозможность использования арендуемого помещения до проведения капитального ремонта.*

*Письмом №25 от 01.12.98 ответчик обратился к истцу с предложением расторгнуть договор в связи с необходимостью крупных финансовых вложений в капитальный ремонт и отсутствием достаточных средств для этого. Кроме того, ранее (договор №1308 от 07.10.96) ответчик исполнил обязательство по погашению долгов предыдущего арендатора в сумме 20 тысяч рублей (п. 10.3 договора). Согласно ст. 10 Гражданского кодекса РФ не допускается злоупотребление правом при осуществлении защиты гражданских прав. В случае несоблюдения этого требования суд может отказать лицу в защите принадлежащего ему права.*

*При таких обстоятельствах, как отметил суд, когда из-за ненадлежащего исполнения договорных обязательств самим истцом по предоставлению помещения в состоянии пригодном к целевому использованию, ответчик был лишен возможности использовать его.*

*На основании вышеизложенного суд не признал исковые требования подлежащими удовлетворению и в иске отказал.*[[46]](#footnote-46)

Приведённый перечень прав и обязанностей арендодателя не является исчерпывающим, при составлении договора аренды по соглашению сторон в тексте договора могут быть предусмотрены и иные права и обязанности. Например, обеспечение нежилого помещения сторожевой охраной, оплата страхования арендованной недвижимости одной из сторон договора и т. п.

Таким образом, исходя из вышеизложенного, необходимо в законодательном порядке устранить пробелы и противоречия в регулировании института налогообложения услуг по аренде нежилых помещений, находящихся в муниципальной собственности.

**Заключение**

Процессы демократизации в области экономики затронули арендные отношения одними из первых, что вызвало широкое распространение договоров в гражданском обороте и развитие гражданского законодательства. Принятие части второй Гражданского кодекса РФ, введённой в действие с 1 марта 1996 года вернуло договор аренды в семью договорных обязательств, исключив возможность его использования в целях, противоречащих природе договорных обязательств.

Из рассмотренного выше института договора аренды нежилых помещений следует, что, действительно, данный договор весьма распространен, особенно в коммерческой деятельности. Этому способствует не только историческая природа данного договора, но и большое практическое значение, поскольку в большинстве случаев в качестве одной из стороны (преимущественно арендатора) выступают индивидуальные предприниматели или организации. Однако должного законодательного закрепления данный вид договорных отношений не получил. Анализ правового регулирования, материалов судебной практики и научных трудов ведущих теоретиков в сфере, связанной с арендой нежилых помещений как объекта недвижимости позволяет сделать следующие выводы и предложения:

1. При отсутствии в действующем гражданском законодательстве договора аренды нежилых помещений целесообразно закрепить в Гражданском Кодексе Российской Федерации такой договор в качестве отдельного вида договора аренды, дать правовое понятие нежилого помещения и определить сферу его правового регулирования, его правовую принадлежность к объектам недвижимого имущества.
2. Сравнительный анализ норм Гражданского кодекса Российской Федерации позволяет в полной мере распространить действие параграфа 4 Главы 34 ГК РФ (“Аренда зданий и сооружений”) на отношения, связанные с арендой нежилых помещений. Гражданский кодекс РФ выделяет договор аренды здания, сооружения как отдельный вид. Однако с одной стороны, данный нормативный акт не даёт определения понятиям “здание” и “сооружение”, юридически их не разграничивает, а с другой стороны, требует закреплять в договоре данные, позволяющие определённо установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. Это может стать причиной различного понимания терминов сторонами и привести к конфликтным ситуациям. Представляется необходимым внести чётко сформулированное определение терминов “здание” и “сооружение”, а наряду с ними “нежилые помещения” в статью 650 Гражданского кодекса, норма которой устанавливает понятие договора аренды здания, сооружения.
3. Новое жилищное законодательство весьма прогрессивно, однако все же остается открытым вопрос, касающийся помещений, отнесенных ч.2 ст.36 ЖК РФ к общей долевой собственности. Отсутствие дифференцированного подхода к определению данных объектов приводит к многочисленным судебным спорам.
4. Анализ судебной практики продемонстрировал, что в большинстве случаев субъекты предпринимательской деятельности и юридические лица предпочитают заключать договоры аренды нежилых помещений в отношении имущества, закрепленного за органами муниципальной власти. Но действующее законодательство отличается наличием пробелов и противоречий в регулировании института налогообложения услуг по аренде нежилых помещений, находящихся в муниципальной собственности, что вызывает многочисленные разногласия между сторонами.
5. В связи с тем, что норма, закрепившая обязанность арендодателя осуществлять капитальный ремонт здания (помещения) диспозитивна, а жизненные ситуации многогранны, невключение или неточное определение при заключении договора аренды нежилого помещения условий о наложении на одну сторону или распределение между сторонами данной обязанности может послужить основанием для возникновения разногласий между арендодателем и арендатором при исполнении договора.

Из всего вышеизложенного можно сделать вывод о том, что действующее гражданское законодательство, регулирующее арендные обязательства несовершенно и противоречиво в отношении нежилых помещений. Вполне разумно при данной ситуации и важности данного института принять нормативно-правовой акт, регламентирующий арендные отношения на федеральном уровне, как это было ранее (Основы законодательства об аренде), который бы предусмотрел все необходимые моменты данного вида обязательств и исключил имеющиеся недостатки в настоящем законодательстве.

**Список использованной литературы.**

**I.Нормативно – правовые акты:**

1. Гражданский Кодекс РФ. Часть первая. (в ред. от 18.12.2006)// Информ. – поисковая система: Консультант Плюс: Версия Проф.: Законодательство
2. Гражданский Кодекс РФ. Часть вторая. ( в ред. от 30.12.2006)// Информ. – поисковая система: Консультант Плюс: Версия Проф.: Законодательство
3. Жилищный Кодекс РФ (в ред. от 29.12.2006). – М., 2006. – 127 с.
4. ФЗ РФ от 21.07.1997 №122 (в ред. от 18.12.2006) «О государственной регистрации права на недвижимое имущество и сделок с ним»// Информ. – поисковая система: Консультант Плюс: Версия Проф.: Законодательство
5. Постановление Госстандарта РФ от 26.12.1994 №359 (изм. от 14.04.1998) «Общероссийский классификатор основных фондов»// Информ. – поисковая система: Консультант Плюс: Версия Проф.: Законодательство
6. Приказ Министерства архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 14.09.1992 №209 «Об утверждении методики по определению уровня арендной платы за нежилые здания (помещения)// Информ. – поисковая система: Консультант Плюс: Версия Проф.: Законодательство
7. Письмо ФНС РФ от 17.05.2005 №ММ-6-03/404 «Разъяснение по отдельным вопросам, связанным с применением законодательства по косвенным налогам»// Информ. – поисковая система: Консультант Плюс: Версия Проф.: Законодательство
8. Постановление Администрации г. Красноярска от 15.02.2005 №55/1 «Об утверждении положения о департаменте муниципального имущества и земельных отношений Администрации города»//Информ. – поисковая система: Консультант Плюс: Версия Проф.: Законодательство
9. Решение Красноярского гор. Совета от 16.02.1999 №17-155 (в ред. от 20.12.2005) «Об утверждении положения о порядке управления и распоряжения городской собственностью»// Информ. – поисковая система: Консультант Плюс: Версия Проф.: Законодательство
10. Решение Красноярского гор. Совета от 8.02.2000 №22-232 (в ред. 31.05.2005) «Об утверждении положения об аренде муниципального нежилого фонда г. Красноярска и методики определения арендной платы»// Информ. – поисковая система: Консультант Плюс: Версия Проф.: Законодательство

**II. Специальная литература:**

1. Витрянский, В.В. Отдельные виды договора аренды/ В.В. Витрянский.// Хозяйство и право. 1996. №3. С.5-28
2. Герасин, С.И. О Концепции Развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе (Материалы заседания Ученого совета ИГП РАН)/С.И. Герасин.// Государство и право. 2005. №9. С.113-117
3. Гришаев, С.П. Все о недвижимости: учеб. пособие / С.П. Гришаев. М.: Юрист, 1999. 456с.
4. Губский, Е.Ф. Философский энциклопедический словарь/ Е.Ф. Губский, Г.В. Кораблева, В.А. Лутченко. М.: Инфа – М, 1997. – 576 с.
5. Дорогавцева, Е.Е. Здание, сооружение и нежилое помещение как объекты аренды недвижимости (проблематика соотношения и разграничения понятий)/ Е.Е. Дорогавцева.// Государство и право. – 2002. №7. С.105-107.
6. Ерш, А.В. Здание, сооружение как предмет договора аренды/ А.В. Ерш.// Вестник ВАС. 2000. №8. С.95-101.
7. Иоффе, О.С. Обязательственное право/ О.С. Иоффе. М., 1975. 546 с.
8. Исфраилов, И. Аренда нежилых помещений/ И.Исфраилов.// Хозяйство и право. 1997. №10. С.23-29.
9. Калачева, С.А. Аренда офисных, складских, торговых помещений/ С.А. Калачева. М.: Норма, 2000. 343с.
10. Козырь, О. Аренда недвижимого имущества/ О.Козырь.// Закон. 2000. №7. С.58-65.
11. Комарова, Т.Ю. Нежилые помещения как объект аренды/ Т.Ю.Комарова.// Законодательство. 1999. №2. С. 12-19.
12. Комментарий к ГК РФ. Часть первая (постатейный)/ Под ред. О.Н. Садикова. М.: Инфа, 2005. 1062с.
13. Комментарий к Жилищному Кодексу/ Под ред. П.В. Крашенинникова// Информ. – поисковая система: Консультант Плюс: Версия Проф.: Комментарий законодательства
14. Ожегов,С.И. Толковый словарь русского языка/ С.И. Ожегов.;4-е изд. доп. М., 1999. 987 с.
15. Скловский К.И. Некоторые проблемы права на нежилое помещение/ К. И. Скловский.// Информ. – поисковая система: Консультант Плюс: Версия Проф.: Комментарий законодательства
16. Шапиро, М.Д. Как повысить эффективность управления муниципальной недвижимостью в условиях рынка/ М.Д.Шапиро.// Жилищное право. 2000. №3. С.9-16

**III.Судебная практика:**

24. Дело № А67-1918/98 по иску негосударственного учреждения «Научно-образовательный центр»Полет» о защите нарушенных прав//Судебная практика по гражданским дела. М.: ПБОЮЛ, 2001. – С.615-616.

25.Дело №А11-6116/99-К1-2/256-18 по иску ЗАО «Инвестиционная компания «Нимб» к ОАО «Институт Гидроагрохим» об обязании последнего включить отопление, электроэнергию и предоставить коммунальные услуги в арендуемом помещении, а также запретить арендодателю создавать препятствия в пользовании помещением// Судебная практика по гражданским дела. М.: ПБОЮЛ, 2001. – С.632-634.

26. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 01.06.2000 «О государственной регистрации договора аренды нежилых помещений»// Информ. – поисковая система: Консультант Плюс: Версия Проф.: Судебная практика

27 Решение Арбитражного Суда Красноярского края по делу № А33-781/99 С2 от 16 мая 1999 года// Из архива.

28. Решение Центрального районного суда г. Красноярска по делу №2-1504/05 от 29 декабря 2005 года// Из архива.

1. 1 Иоффе О.С. Обязательственное право. М, 1975. С. 304. [↑](#footnote-ref-1)
2. Витрянский В.В. Отдельные виды договора аренды.// Хозяйство и право. 1996. №3. С.9. [↑](#footnote-ref-2)
3. Козырь О. Аренда недвижимого имущества.// Закон. 2000. № 7. С.62. [↑](#footnote-ref-3)
4. Калачева С.А. Аренда офисных складских, торговых помещений. М, 2000. С.7. [↑](#footnote-ref-4)
5. Комарова Т.Ю. Нежилое помещение как объект аренды // Законодательство.1999. №12. С.12. [↑](#footnote-ref-5)
6. 1 Левшина, Т.П. Объекты гражданских прав//Комментарий к ГК РФ. Часть первая (постатейный)/ Под ред. О.Н. Садиков. М, Инфа, 2005. С. 319. [↑](#footnote-ref-6)
7. 2 Витрянский В.В. Отдельные виды договора аренды// Хозяйство и право. 1996. №3. С.9. [↑](#footnote-ref-7)
8. 3Комарова Т.Ю. Нежилые помещения как объект аренды// Законодательство. 1999. №12. С.12. [↑](#footnote-ref-8)
9. Герасин С.И. О Концепции развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе (Материалы заседания Ученого совета ИГП РАН) // Государство и право. 2005. №9. С.114. [↑](#footnote-ref-9)
10. Дорогавцева Е.Е. Здание, сооружение и нежилое помещение как объекты аренды недвижимости (проблематика соотношений и разграничения понятий) // Государство и право. 2002. №7. С. 105. [↑](#footnote-ref-10)
11. ФЗ РФ от 21.07.1997. № 122 (в ред. от 18.12.2006) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»// Информ. – поисковая система: Консультант Плюс: Версия Проф.: Законодательство

    3Постановление Госстандарта РФ от 26.12.1994. №359 ( введен 1 января 1996 г., в ред. изм. от 14.04.1998) «Общероссийский классификатор основных фондов»//Информ. – поисковая система: Консультант Плюс: Версия Проф.: Законодательство [↑](#footnote-ref-11)
12. [↑](#footnote-ref-12)
13. Дорогавцева Е.Е. Здание, сооружение и нежилое помещение как объекты аренды недвижимости (проблематика соотношений и разграничения понятий) // Государство и право. 2002. №7. С. 105. [↑](#footnote-ref-13)
14. Ожегов С.И. Толковый словарь русского языка 4-е изд., доп. М., 1999. С. 134, 624. [↑](#footnote-ref-14)
15. Витрянский В.В. Отдельные виды договора аренды.// Хозяйство и право.1996. №3.С.9. [↑](#footnote-ref-15)
16. Ожегов С.И. Толковый словарь русского языка 4-е изд., доп. М., 1999. С. 559. [↑](#footnote-ref-16)
17. Гришаев С.П. Все о недвижимости.: уч. пособие. М., 1999. С. 10. [↑](#footnote-ref-17)
18. Исрафилов И. Аренда нежилых помещений.// Хозяйство и право. 1997. №10. С.24. [↑](#footnote-ref-18)
19. Витрянский В.В. Отдельные виды договора аренды.// Хозяйство и право.1996.№3.С.9. [↑](#footnote-ref-19)
20. Дорогавцева Е.Е. Здание, сооружение и нежилое помещение как объекты аренды недвижимости (проблематика соотношений и разграничения понятий) // Государство и право. 2002. №7. С. 106. [↑](#footnote-ref-20)
21. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 01.06.2000 «О государственной регистрации договора аренды нежилых помещений»// Информ. – поисковая система: Консультант Плюс: Версия Проф.: Судебная практика [↑](#footnote-ref-21)
22. Губский Е.Ф., Кораблева Г.В., Лутченко В.А. Философский энциклопедический словарь/ М.: Инфа М, 1997. С. 621. [↑](#footnote-ref-22)
23. Ерш А.В. Здание, сооружение как предмет договора аренды// Вестник ВАС РФ.2000.№8. С. 97. [↑](#footnote-ref-23)
24. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 01.06.2000 «О государственной регистрации договора аренды нежилых помещений»// Информ. – Поисковая система: Консультант Плюс: Версия Проф.: Судебная практика [↑](#footnote-ref-24)
25. Скловский, К.И. Некоторые проблемы права на нежилое помещение.// Информ. – Поисковая система: Консультант Плюс: Версия Проф.: Комментарий законодательства [↑](#footnote-ref-25)
26. Жилищный Кодекс РФ (в ред. от 29.12.2006). М., 2006. [↑](#footnote-ref-26)
27. Гонгало Б.М. Объекты жилищных прав. Жилищный фонд // Комментарий к ЖК РФ (постатейный)/ Под ред. П.В. Крашенинникова// Информ. – поисковая система: Консультант Плюс: Версия Проф.: Комментарий законодательства [↑](#footnote-ref-27)
28. Гонгало Б.М. Объекты жилищных прав. Жилищный фонд // Комментарий к ЖК РФ (постатейный)/ Под ред. П.В. Крашенинникова// Информ. – поисковая система: Консультант Плюс: Версия Проф.: Комментарий законодательства [↑](#footnote-ref-28)
29. Решение от 29.12.2005 года по делу №2-1504/05 // Из архива Центрального районного суда г. Красноярска. [↑](#footnote-ref-29)
30. Постановление Администрации г.Красноярска от 15.02.2005. №55/1 «Об утверждении положения о департаменте муниципального имущества и земельных отношений Администрации города»// Информ. – поисковая система: Консультант Плюс: Версия Проф.: Законодательство [↑](#footnote-ref-30)
31. Постановление Администрации г. Красноярска от 15.02.2005 №55/1 «Об утверждении положения о департаменте муниципального имущества и земельных отношений Администрации города»//Информ. – поисковая система: Консультант Плюс: Версия Проф.: Законодательство [↑](#footnote-ref-31)
32. Решение Красноярского гор. Совета от 16.02.1999 №17-155 (в ред. от 20.12.2005) «О утверждении положения о порядке управления и распоряжения городской собственностью»// Информ. – поисковая система: Консультант Плюс: Версия Проф.: Законодательство [↑](#footnote-ref-32)
33. Решение Красноярского гор. Совета от 8.02.2000 №22-232 (в ред. 31.05.2005) «Об утверждении положения об аренде муниципального нежилого фонда г. Красноярска и методики определения арендной платы»// Информ. – поисковая система: Консультант Плюс: Версия Проф.: Законодательство [↑](#footnote-ref-33)
34. 1 Дело № А 67-1918/98 по иску негосударственного образовательного учреждения ''Научно-образовательный центр ''Полет'' о защите нарушенных прав //Судебная практика по гражданским делам. М.: ПБОЮЛ Гришенко Е.М., 2001. С. 615-616. [↑](#footnote-ref-34)
35. 1 Шапиро М.Д., Довгялло М.В. Как повысить эффективность управления муниципальной недвижимостью в условиях рынка // Жилищное право. 2000. № 3. С. 9. [↑](#footnote-ref-35)
36. Дело № А11-6116/99-К1-2/256-18 по иску ЗАО ''Инвестиционная компания ''НИМБ'' к ОАО ''Институт Гипроагрохим'' об обязании последнего включить отопление, электроэнергию и предоставить коммунальные услуги в арендуемом помещении, а также запретить арендодателю создавать препятствия в пользовании помещением // Судебная практика по гражданским делам. М.: ПБОЮЛ Гришенко Е.М., 2001. С.632-634. [↑](#footnote-ref-36)
37. 1 Витрянский В.В. Отдельные виды договора аренды.//Хозяйство и право.1996.№3.С.10. [↑](#footnote-ref-37)
38. 1 Козырь О. Аренда недвижимого имущества.//Закон. 2000. №7. С.62. [↑](#footnote-ref-38)
39. 1 Калачева С.А. Аренда офисных складских, торговых помещений. М, 2000. С.7. [↑](#footnote-ref-39)
40. 2 Решение Красноярского гор. Совета от 16.02.1999 №17-155 (в ред. от 20.122005) «Об утверждении положения о порядке управления и распоряжения городской собственностью»// Информ. – поисковая система: Консультант Плюс: Версия Проф.: Законодательство [↑](#footnote-ref-40)
41. 1 Витрянский В.В. Отдельные виды договора аренды.// Хозяйство и право. 1996. №3. С.10. [↑](#footnote-ref-41)
42. 2 Калачева С.А. Аренда офисных складских, торговых помещений. М:, 2000. С. 80 [↑](#footnote-ref-42)
43. 3 Приказ Министерства архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 14.09.1992 № 209 « Об утверждении Методики по определению уровня арендной платы за нежилые здания (помещения)» //Информ. – поисковая система: Консультант Плюс: Версия Проф.: Законодательство [↑](#footnote-ref-43)
44. 4 Решение Красноярского гор. Совета от 8.02.2000 №22-232 (в ред. 31.05.2005) «Об утверждении положения об аренде муниципального нежилого фонда г. Красноярска и методики определения арендной платы»// Информ. – поисковая система: Консультант Плюс: Версия Проф.: Законодательство [↑](#footnote-ref-44)
45. Письмо ФНС от 17 мая 2005 № ММ-6-03/404 «Разъяснение по отдельным вопросам, связанным с применением законодательства по косвенным налогам»//Информ. – поисковая система: Консультант Плюс: Версия Проф.: Законодательство [↑](#footnote-ref-45)
46. Решение от 16 мая 1999 года по делу №А33-781/99 // Из архива Арбитражного суда Красноярского края. [↑](#footnote-ref-46)