Колледж Московской Финансово-Юридической Академии

**Факультет:** Финансы по отраслям

КУРСОВАЯ РАБОТА

**По дисциплине:** Гражданское право

**Работу выполнила:** Мурга Татьяна Сергеевна студентка 3 курса

**На тему:** «Аренда зданий и сооружений»

**Автор работы:** Мурга Татьяна Сергеевна

**Научный руководитель:** Орлова Татьяна Анатольевна

**Дата сдачи:**

«24» февраля 2010г.

Москва 2010

***Договор аренды зданий и сооружений***

**Содержание**

Введение ……………………………………………………………

1. В гражданском законодательстве договор аренды …………..

2. Договор аренды сооружений и зданий ……………………….

2.1 Понятие, предмет и стороны договора………………………

2.2 Несущественные и существенные условия договора………

2.3 Содержание договора аренды сооружений и зданий………

2.4 Форма договора: обновлённый порядок регистрации сделок с недвижимостью…………………………………………………..

2.5 Договоры аренды сооружений и зданий в Германии и Франции

3. Значение договора аренды сооружений и зданий……………..

Заключение …………………………………………………………

***Введение***

Выбранная мною работа посвящена одному из видов договорных обязательств - договору аренды сооружений и зданий. Выбор данной мною темы неслучаен. Во-первых, тема обоснована актуальностью арендных отношений в Российской Федерации. В условиях перехода к рынку в регулировании отношений по передаче имущества во временное пользование произошли большие изменения. Изменения связаны, с увеличением круга объектов, передаваемых в наём по договорам. Такие объекты как земля, недвижимость в виде зданий, сооружений, находившихся раньше во владении государства, не допускались в хозяйственный оборот. С ликвидацией исключительной собственности государства в отношении недр земли, с введением в оборот хозяйственно-производственных комплексов, ставших объектами договоров аренды, изменили правовое регулирование арендных отношений. В связи с этим в этой работе целесообразно дать краткую характеристику следующим видам аренды: аренда транспортных средств, прокат , финансовая аренда. Более подробно уделим внимание договору аренды сооружений и зданий, так как этот договор имеет специфический предмет - сооружений и зданий.

Во- вторых, изучение арендных отношений по сооружениям является интересным, так как раньше действующий Гражданский Кодекс 1964 года не выделял аренду сооружений и зданий в качестве самостоятельного договора. Следовательно, возникает необходимость уточнить предмет, понятие, стороны данного договора, определить какие права и обязанности имеются у арендатора и арендодателя, уточнить какие условия существенны, а какие несущественны. Целью работы является - получить наибольшие знания об аренде зданий и сооружений.

В изучении данной темы поможет арбитражная практика по спорам, возникающим из договоров аренды сооружений и зданий, а также некоторые работы ведущих юристов - правоведов: Витрянского В.Н ., Иерафилова И.К. , Садикова.О. Н. Очень интересно сравнить аренду сооружений и зданий с такими же договорами в некоторых странах романо-германской системы права.

Надеюсь, что в конце сделанной мною работы будет ясно, что договор аренды зданий и сооружений имеет важное значение.

***1. В гражданском законодательстве договоры аренды***

Договор аренды один из классических видов договоров, его история насчитывает не одно тысечалетие, на протяжении которых он в своих чертах не изменился. Договор аренды перешёл к нам из римского права и был принят ещё российским дореволюционным законодательством. В данный момент аренда широко применяется в предпринимательской, бытовой и иных сферах

Словарь по гражданскому праву выделил аренду как договор, по которому “одна сторона (арендодатель) обязуется предоставить другой стороне (арендатору) имущество за плату в пользование и во временное владение ” . Действующий Гражданский Кодекс РФ сейчас устроен так, что изначально регулируются об аренде общие положения, а далее регулируются отдельные виды договоров аренды. Гражданский кодекс урегулировал пять видов договора аренды:

**1.**прокат

**2.**аренда транспортных средств

**3.**аренда сооружений и зданий

**4.**аренда предприятий

**5.** лизинг (финансовая аренда)

По договору проката арендодатель, осуществляющий передачу имущества в качестве постоянной предпринимательской деятельности в аренду, обязуется предоставить движимое имущество арендатору за плату в пользование и во временное владение (п. 1 ст. 626 ГК).

Аренда транспортных бывает двух видов: аренда транспортных средств с экипажем и без экипажа. По договору аренды транспортного средства с экипажем предоставляет арендодатель арендатору транспортное средство за плату во временное пользование владение и предоставляет услуги по управлению им и по технической эксплуатации (ч. 1 ст. 632 ГК). По договору аренды транспортного средства без экипажа на арендодателе пользование обязуется оказывать услуги технической эксплуатации транспорта.

По договору аренды сооружений и зданий обязуется арендодатель передать во временное пользование сооружения и здания арендатору (п. 1 ст. 650 ГК).

В случае аренды предприятия обязуется арендодатель предоставить арендатору за плату во временное владение и пользование предприятие в совокупности как имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности (п. 1 ст. 656 ГК).

***Лизинг*** - это договор, по которому обязуется арендодатель приобрести в собственность указанное арендатором имущество у выбранного им же продавца и предоставить арендатору это имущество в аренду для предпринимательских целей.

Деление аренды на выше перечисленные виды в Гражданском кодексе, не основано, на классификационном едином критерии. Выделение этих видов произвольно. Аренда транспортных средств, сооружений (зданий), и предприятий выделяется в зависимости от вида объекта (предмета) аренды, а прокат - исходя из договора для арендатора, потребительского характера и для арендодателя – предпринимательского. Так, что же касается финансовой аренды, то она выделена исходя из сложной структуры взаимоотношений, которые складываются в её рамках и особой цели финансирования, свойственной этому договору. Но многие правоведы всё же склонны делить на виды аренду по характеру арендуемого имущества.

Ряд широко на практике распространённых договоров аренды не урегулированы в Гражданском кодексе РФ. Так как почти ничего не упомянуто об аренде земли, за исключением некоторых статей в главе 17 (ст. 260 ,264 , 270 ГК). Видимо законодатель руководствовался тем, что данный вид аренды подробно будет урегулирован в новом Земельном кодексе РФ. Это неверно , ведь аренда всегда склонна к гражданскому законодательству .

В нынешнее время новый Земельный кодекс лежит в стадии разработки, а ныне хранить силу Земельного кодекса РСФСР 1991 года (не изменяющий более позднему законодательству). Сейчас разрешает действующее земельное право аренду земли . На аренду о сроках договоров земельных участков вопрос не решён, потому что ст. 13 Земельного кодекса РСФСР является не подходящий Конституции РФ 1993 года. Передавать землю в аренду могут :

***А)*** земельных участков собственники (ст. 260 ГК)

***Б)*** лица, которым земельные участки предоставлены в постоянное пользование - только с согласия собственника (ст. 270 ГК)

***В)***государством органы уполномоченные - в аренду сдача земельных участков, лежащих в собственности государства и не переданных в постоянное пользование.

Закон выделяет ряд льготных условий аренды, если фермерское хозяйство выступает в качестве арендатора. Договор аренды земли обязан быть заключённым в письменной форме, и подлежит нотариальному удостоверению, далее должен быть в администрации зарегистрирован, на территории или в ведении которой данный участок находится. Важной обязанностью арендатора является сохранение целевого назначения земли, не загрязнение, её охрана.

В аренду передача участков недр, лесов, водных объектов устанавливается не Гражданским кодексом, а соответствующими законодательными актами: федеральным законом о недрах; Лесным кодексом РФ; Водным кодексом РФ.

Также можно договор аренды предложить включить в Гражданский кодекс недвижимости в целом, а не отдельных её видов: предприятий или зданий.

Решая вопрос о применении норм Гражданского кодекса к этим или другим договорам аренды, следует помнить, что к некоторым видам договора аренды. Об аренде общие правила применяются, если иное Гражданским кодексом не установлено об данных договорах (ст. 625 ГК). Например, не используется правило ст. 621 о восстановлении договора аренды на неопределённый срок к договору аренды транспортных средств и проката. Ведь же к договорам аренды транспортных средств (с экипажем и без него) не используются правила о регистрации договора из п. 2 ст. 609 ГК. Кроме того, к договору аренды сооружений и зданий, так как само по себе предприятие включает сооружение и здание.

Договорам аренды, выявленные Гражданским кодексом РФ, свойственно следующие признаки:

[ Собрание Законодательства РФ 6.03.95г. №10 , ст. 823 . Собрание Законодательства РФ 20.11.95г. №47 , ст. 4471 . Собрание Законодательства РФ 3.02.97г.]

Данные договоры концессуальны, кроме аренды транспортных средств. Концессуальность означает, что заключённый договор аренды считается с момента, когда по всем существенным условиям стороны достигли согласия.

Каждый вид договора аренды будет возмездным, так как арендная плата всегда выступает в качестве цены. Если же стороны договорились, что арендатор платить не будет арендную плату, значит это будет договор ссуды безвозмездного пользования имуществом.

Взаимными являются все договоры аренды, потому что у обеих сторон (арендатора и арендодателя) имеется и права и обязанности.

***Аренда*** - двусторонний договор, многие юристы хотя лизинг считают трёхсторонним договором потому что в нём участвует арендатор (лизингополучатель) ,арендодатель (лизингодатель) и продавец.

Договор проката является публичным, потому что предприятие - при наличии возможности арендодатель не вправе предоставить в пользование соответствующие вещи, отказать, кому-либо в составлении договора, не должна выявить предпочтение одному лицу перед другим.

По существенным условием договора аренды общему правилу является только предмет - то имущество, которое подлежит сдачи в аренду. Это означает, что если в договоре арендуемое имущество не указано, значит, договор является незаключённым. Помимо предмета в некоторых договорах аренды существуют и другие существенные условия. Так, существенным условием является цена в договоре аренды сооружений (зданий) и аренды организаций. Следует, что законодатель считает оценку предметов данных видов договоров не совсем важной. Форма договора может являться существенным условием и всё же при аренде предприятий (неважно от срока договора) и аренде сооружений и зданий (заключённых на срок более года) Несоблюдение выявленного в данных случаях государственного порядка регистрации выявляет, что договор недействителен. Что же касается срока, то заключить договор аренды могут и на определённый, и неопределённый срок. Иногда закон устанавливает максимальные сроки аренды, по истечению срока договор должен быть прекращен . Выходит, что срок проката не может превышать одного года ( п.1 ст. 627 ГК ) .

Итак, подводя итог общей характеристики договоров об аренде, следует выделить, что договоров аренды в действительности существует больше чем предусмотрено ГК. Выявить отличие одного договора от другого можно по специфики целей предмету, характером взаимоотношений между сторонами.

***2. Договор аренды зданий и сооружений.***

**а)** ***Понятие, предмет и стороны договора.***

Аренда сооружений и зданий - один из видов договоров аренды (см. приложение 1) . Согласно п. 1 ст. 650 ГК по договору аренды сооружений и зданий арендодатель обязуется передать во временное владение и пользование арендатору сооружение и здание.

В главе “ имущественный наём” ГК1964 года особенности аренды сооружений и зданий не были предоставлены в виде самостоятельного параграфа, рассматривалась только одна особенность - срок найма строений и нежилых помещений. Новый ГК 1996 года предусмотрел отдельный параграф, регулирующий этот вид обязательства. “Данный параграф, содержащий специальные правила, регулирующие договор сооружений или зданий , вызван к жизни особенными свойствами сооружений и зданий как объектов недвижимости: особой ценностью этих объектов, неразрывной связью с землёй, их непотребляемостью в процессе пользования...”.

Следует, предметом договора служат сооружения и здания, то есть разновидность недвижимого имущества. Ответа на вопрос, каково различие между сооружением и зданием ГК не содержит. Но, исходя из общеупотребительного значения данных слов, можем сделать вывод, что сооружения же служат чисто техническим целям, а здания предназначены с целью постоянного проживания или работы там людей, ведь люди в них находятся не всегда. Так что, юридического значения делению объектов на сооружения и здания ГК не предусмотрит .

[ Витрянский В. Отдельные виды договора аренды (Комментарий ГК РФ) хозяйство и право , 1996 г. №3 , с 8-9]

Однако понятие сооружений и зданий подразумевает, первым делом, нежилое помещение, включающее весь спектр культурных, нежилых производственных и других строений. Когда по своему функциональному назначению здание является жилым, тогда для него предусмотрен другой гл. 35 ГК “ Найм жилого помещения” правовой режим. Следует вспомнить п.38 Постановление Пленума Высшего Арбитражного суда “О некоторых вопросах, связанных с применением ч.1 ГК РФ, который выделяет связанные с арендой сделки (имущественным наймом, безвозмездным пользованием и не связанным с проживанием людей использованием предприятиями жилых помещений, которые не были переведены в нежилые в установленном порядке, жилищным законодательством, совершённые являются ничтожными после введение в действие ГК РФ, согласно ст. 168 (228) ГК.)

Договор аренды сооружений и зданий регулирует как аренду сооружения (здания) в целом и его части. Но, в таком случае с передачей арендатору права пользования земельным участком возникают сложности , которые функционально обслуживают данную часть. Если физически выделить часть земельного участка , обслуживающего часть сооружения (здания) , нереально , к арендатору права на данный участок переходить не могут .

Предыдущий ГК 1964 года выявил термин “строение” в место сегодняшнего “здание”. По мнению профессора Садикова О.Н. выявленное изменение в новом ГК 1966 года ограничивает силы аренды сооружений и зданий, потому что понятие “здание” технически характеризуют строение как капитальное . Из его состава в этом контексте исключаются переносные , временные строения сборно-разборного типа без фундамента: буфеты, ларьки, киоски и т.д.. В таком случае, если в договоре об аренде нежилого помещения стороны не предусмотрели применение § 4 гл. 34, то применяются общие положения об аренде - § 1 гл. 34 . К нежилым сооружениям и зданиям относятся : промышленные, культурно-просветительские, производственные, торговые, коммунально-бытовые, административные лечебно-оздоровительные, ,складские, учебные и для других целей использования . Нежилые здания могут иметь жилые помещения (как вкрапления в нежилую площадь здания , например: в здании больницы служебная квартира). А жилые здания полностью в себя включают нежилые помещения , например , на первом этаже канцелярские , общественного питания и т.д.. В этих случаях в договоре необходимо указать правовое положение данных исключений .

 [ Комментарий к ГК РФ, части второй (постатейный) Отв. ред. Садиков О.Н.- м.: инфра. М, 1996 , с 219.]

Постановление Президиума Высшего Арбитражного суда РФ от 10 марта 1998г. №5096/97 допускает, что незаконченный строительством объект может являться предметом договора купли - продажи. Но это правило не применяется к договору аренды сооружений или зданий. Как объект арендных отношений могут быть здания использованы только после принятия в установленном порядке их в эксплуатацию как результат завершения строительства, государственной регистрации и технической инвентаризации (ст. 131 ГК). Если постройка произвольная тогда она не является объектом аренды (ст. 222 ГК РФ).

К арендуемым сооружениям относятся: очистные, спортивные, гидротехнические, сооружения трубопровода, транспорта и связи, оранжереи, нефтяные и газовые скважины, мосты и д.р. инженерные сооружения, которые носят характер недвижимости.

Предмет договора аренды сооружений или зданий является существенным условием. Тогда, его необходимо при заключении договора конкретизировать: указать какое именно помещение (здание) сдаётся в аренду, где его нахождение, какая общая площадь всех сдаваемых помещений и каждого в отдельности и другие данные технической характеристики помещений и его полное состояния. Если же сдаваемое в аренду помещение будет более чем из одного помещения, а если некоторые из сдаваемых помещений являются основными, а часть – второстепенные, к договору в приложении нужно составить схему помещеия-план с указанием всех данных деталей. Если же здание, сдаваемое в аренду нежилое помещение в котором находится, многоэтажное и в нём, кроме сдаваемого в этом случае помещение есть другие жилые помещения или нежилые, для выделения конкретного помещения в договоре аренды нужно указать так же и этаж, на котором находится это помещение, а также нумерацию комнат, если такая имеется. Также обычно прилагают план - схему земельного участка. Все эти реквизиты следует указать или в передаточном акте, или в тексте договора , являющимся неотъемлемой частью договора. Если не включение указанных данных в договор аренды, позволяющих определить однозначно , какое конкретное помещение в аренду сдаётся , выходит , что такой договор будет несостоявшимся (п.3 ст. 607 ГК) .

Как отмечалось, сооружения и здания относятся к объектам недвижимости, неразрывно связанных с землёй. Владение и пользование этими объектами со стороны арендатора предполагает наличие у него конкретных прав в отношении земельного участка, на территории которого находится сооружение(здание). Определению этих прав помогут некоторые правила, содержащиеся в Кодексе (ст. 652-653) . Данные правила сформулированы применительно к двум ситуациям, только когда арендодатель сооружения или здания является собственником земельного участка и только когда на котором находиться сооружения(здания) земельный участок, на праве собственности не принадлежит арендодателю. В первом случае в договоре аренды сооружения (здания) вместе рассматривается вопрос о передаче арендатору в аренду и соответствующего земельного участка, на котором находится это сооружения(здания). В соответствии с договором земельный участок арендатору может быть предоставлен и на другом праве. Когда договор аренды здания не имеет каких-либо о праве арендатора на земельный участок указаний, является , что арендатору переходит на срок аренды сооружения(здания) право пользования частью земельного участка, занятой сооружением(зданием) и должной для использования его по назначению (п.2 ст. 652) . Когда земельный участок на праве собственности арендодателю сооружения(здания) не принадлежит, тогда это здание может быть в аренду передано без согласия собственника земли при наличия условии, что подобные действия собственника сооружения (здания) противоречить закону или договору с собственником земельного участка не будут (п.3 ст. 652) .Значит, что при этих обстоятельствах здания к арендатору от арендодателя переходит и право пользования соответствующей частью земельного участка.

Стабильности арендных отношений и защите прав, законных интересов арендатора будет способствовать положение, согласно которому арендатор сооружения(здания) оставляет за собой право пользования частью земельного участка, на котором находится здание и которая необходима для его по назначению использования, так случае изменения собственника земельного участка, и в результате другому лицу его продажи (ст. 653 ГК РФ). В этом случае законодатель указал лишь один из существующих способов отчуждения земельного участка -его продажу. Но ещё представляется, что при других способах отчуждения, например наследовании, дарении, мены, арендатор может сохранить данное своё право пользования зданием и земельным участком.

По договору аренды сооружений и зданий стороны - это арендодатель и арендатор. По общему правилу нежилого помещения арендодателем может выступать как его собственник. Арендодателями только могут быть ещё и иные лица - как юридические, так и физические, управомоченные на то собственником имущества или законом. Так как в соответствии с п.1 ст.297 и п.2 ст.295 ГК РФ предприятия и учреждения, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находятся сдаваемые в аренду нежилые помещения, вправе самостоятельно выступать в качестве арендодателей, получив на это предварительное согласие собственника помещения или управомоченного им лица. С введением в силу данных положений с 1 января 1995 года Комитеты по управлению имуществом утратили своё исключительное право выступать в качестве арендодателей нежилых помещений, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставленное им Указом Президента РФ от 14 октября 1992 года №1230 “О регулировании арендных отношений и приватизации имущества государственных и муниципальных предприятий, сданного в аренду”.

Из этого следует, что можно согласиться с мнением профессора Садикова О.Н. о том, что организации, обладающие правом оперативного управления зданием или правом хозяйственного ведения, заключить договор аренды не могут, так как его может подписать только соответствующий Комитет по управлению имуществом, являющийся титулодержателем 7. Кроме того такие права организаций поддерживаются судебной практикой: постановление Высшего Арбитражного суда РФ “О некоторых вопросах, связанных с применением части 1 ГК РФ” в п.40 говорит: “При разрешении споров нужно учитывать, что собственник (управомоченный им орган) не наделён правом передавать в аренду, взывать, либо другим образом распоряжаться имуществом, лежащим в хозяйственном ведении муниципального (государственного) предприятия. Акты органов местного самоуправления и государственных органов по распоряжению имуществом, принадлежащем муниципальным (государственным) предприятиям на праве хозяйственного ведения, по требованию этих организаций должны признаваться недействительными”.

 [ 7 см.: Комментарий к ГК РФ части второй (постатейный). /Отв. Ред. Садиков О.Н. - м: юрид. Фирма “Контракт”, изд. Группа “Инфра - м- норма , 1996 ,с222]

Правоотношение нежилого помещения аренды не изменяет данную силу даже при переходе права собственности (право оперативного управления, хозяйственного ведения) и при наследуемом пожизненном владении на него другому лицу, так как это не может являться основанием для расторжения или изменения договора аренды. При преобразовании (реорганизации) юридического лица права и обязанности по договору аренды сооружений и зданий переходят к его правопреемнику, соглашаясь с общими нормами Гражданского законодательства о правопреемстве юридических лиц (ст. 58 ГК) и положениям о сохранении договора аренды в силе при изменении сторон (ст. 617 ГК). Полагаясь на правило встречается в практике только один яркий пример:

Обратилась ассоциация шахматных федераций в Московский городской арбитражный суд с иском о признании недействительным договора от 09. 07. 92г, заключённого между Комитетом по управлению имуществом г. Москвы и Российской шахматной федерации на аренду помещений в здании, расположенном по адресу: г. Москва, Гоголевский бульвар, д. 14 . А вои требования ассоциация обосновала тем, что спорные помещения уже обременены обязательствами, так как Шахматной федерацией СССР сданы в аренду, права и обязанности, исходя из которых перешли к Ассоциации шахматной федерации, признанной съездом шахматистов правопреемником Шахматной федерации СССР Суд удовлетворил их иск и признал данный договор недействительным. Всё это дело дошло и до Высшего Арбитражного суда РФ. Пленум Высшего Арбитражного суда РФ счёл нужным удовлетворить протест Председателя Высшего Арбитражного суда РФ, а это дело передать в Московский городской арбитражный суд на новое рассмотрение по следующим основаниям. Согласно ст. 37 ГК при реорганизации юридического лица его обязанности и права переходят к вновь возникшим юридическим лицам. Уставом Шахматной федерации СССР предусматривалось, что федерация по решению съезда может прекратить свою деятельность. Съезд шахматистов, проведённый 17. 03. 92г. констатировал прекращение деятельности Шахматной федерации СССР, но он не рассматривал вопросы о процедуре ликвидации и о ликвидационной комиссии и, ещё в постановлении президиума Шахматной федерации СССР от 30. 01, 92г. №9/15 указано на необходимость преобразования федерации о созыве съезда шахматистов, а не её ликвидация. Вместо Шахматной федерации СССР (являвшейся государственно - общественной организацией), были добровольные общественные организации учреждены: Ассоциация шахматных федераций и Российская шахматная федерация (то есть в этом случае всё же имела место реорганизация ,а не ликвидация, Шахматной федерации СССР).

Вывод Московского городского арбитражного суда говорящий, что единственным правопреемником Шахматной федерации СССР на основании решения съезда является Ассоциация шахматных федераций, нельзя считать правильным, ведь в съезде российская сторона не участвовала. Кроме этого, ФИДЕ и Госкомспорт России наделены правом принимать решения о правопреемниках Шахматной федерации СССР. Выходит, что правопреемниками Шахматной федерации СССР являются обе названные организации, а не одна из них, следует, что право пользования помещениями в доме №14 по Гоголевскому бульвару принадлежит и Российской шахматной федерации, и Ассоциации шахматных федераций. Нужно отметить, что здание в основном занимает Ассоциация, в то время как Российская шахматная федерация пользуется только лишь его частью. Суд должен содействовать достижению согласия о условиях использования конкретных помещений между сторонами и порядке , у другом случае спор может исходя из масштабов деятельности организаций разрешить, их данных о численности и о фактическом использовании помещений.

Если вернуться собственно к договору аренды сооружений и зданий . Ст. 61 и419 ГК говорят, что при ликвидации юридических лиц правоотношения по аренде нежилых помещений прекращаются, кроме тех случаев, когда законом или иными правовыми актами исполнения обязательства юридического лица возлагается на другое лицо. Договор аренды сооружения или здания действовать продолжает даже после ликвидации юридического лица, выступившего одной из сторон, а если был договор заключён в пользу третьего лица, и оно намерение выразило воспользоваться по договору своим правом.

Заключению договора предшествовать должно арендодателя чёткое разграничение прав в наём на сдаваемое имущество, особенно ещё при совместном владении объектов, в результате возникающее приватизации, продажи сооружений и зданий, совместного строительства. Должна быть обязательна информация на это имущество о правах третьих лиц.

Если к федеральной собственности относятся сооружение или здание , то в аренду их сдавать т.е. в качестве арендодателя выступать, носит право Государственный Комитет имущества РФ. А когда сооружение или какое-либо другое нежилое помещение к собственности относится субъектов РФ, значит в аренду сдавать их имеют право только соответствующие комитеты по управлению имуществом в республике ,области, крае и т.п. Например, все в Москве кинотеатры находятся в собственности города Москвы и они с московским комитетом по управлению имуществом обязаны заключить договор долгосрочной аренды помещений кинотеатров. Если же не заключит кинотеатр такой договор, значит согласно Постановлению Высшего Арбитражного суда РФ, кинотеатр незаконно будет использовать помещение.

Если сооружения или здания к муниципальной собственности относятся, тогда управомочивают соответствующие структуры по управлению муниципальной собственностью и дают согласие на аренду муниципальные образования. Мы рассмотрим по данному правилу ещё один пример.

Заместителем мера г. Санкт-Петербурга подписано распоряжение от 25.06.92 г. №99 , согласно которому, АО “Санкт-Петербургская клиника коронарной хирургии” передано целевым назначением в аренду сроком на 25 лет здание по адресу: Парк Ленина 5 для размещения стационара клиники. Комитету по управлению предписано городским имуществом г. Санкт-Петербурга принять здание по упомянутому адресу на свободный городской баланс; обеспечить освобождение всех помещений, занимаемым НИИ ортопедии и травматологии им. Вредина. В срок до 01.08.92 заключить арендный договор с АО в установленном законом порядке. для размещения клиники, с распоряжением заместителя мэра, не согласившись НИИ им Вредина обратился в Арбитражный суд г. Санкт-Петербурга с иском о признании данного распоряжения недействительным. Решением от 02.11.92 суд иск посчитав ,удовлетворил, что данное распоряжение издано органом, не управомоченным распоряжаться объектами Федеральной собственности. Высшего Арбитражного суда РФ надзорная коллегия данное решение в силе оставила, считая, что на данный момент издания распоряжения зама мэра Комитет по управлению городским имуществом г. Санкт-Петербурга был в праве решения принимать только лишь по вопросам, которые касаются проведения приватизации государственных предприятий и организации . Объектами Федеральной собственности распоряжаться, к которым спорное здание относится, Комитет был неправомочен.

Арендодателю закон не запрещает передавать в аренду сооружения и заложенные здания . А если не предусмотрен в договоре аренды запрет такого рода, значит залогодатель сооружения и здания в праве договор аренды заключить относительно предмета залога, следовательно получив на это залогодержателя согласие (ст. 314 ГК). Но нам нужно помнить, что в соответствии с п.3 ст. 340 ГК ипотека сооружения и здания только с одновременной ипотекой допускается , так как по договору земельного участка, это сооружение или здание на котором находиться или части данного участка, обеспечивающем функционально акладываемый объект или залогодателю принадлежащего права аренды данного участка или его соответствующей части. Это правило подлежит применению в случаях, если лицо, выступившее в роли залогодателя сооружения и здания, является арендатором или собственником соответствующего земельного участка. Если всё же по договору ипотеки такое лицо в залог передаёт только лишь сооружение или здание, а земельный участок, либо право его аренды предметом залога не являются, значит этот договор является ничтожной сделкой (ст. 168 ГК). В других случаях, если залогодатель сооружения или здания арендатором или собственником не является земельного участка, значит не может договор ипотеки считаться не соответствующим законодательству на основании п.3 ст. 340 ГК. Права залогодателя, а при взыскания на здание обращении и права на земельный участок покупателя должны определяться исходя из ст. 373 ГК, согласно при передаче которой их другим гражданам или юридическим лицам вместе с этими объектами право пользования земельным участком переходит. П.47 Постановления Высшего Арбитражного суда РФ о некоторых вопросах, связанных с применением части Первой ГК РФ определяет, что обращение взыскания на заложенное недвижимое имущество по требованию залогодержателя производится по решению суда и осуществлено не может быть на основании исполнительной нотариуса надписи.

Мы уже рассмотрели кто являться может арендодателем и как последний сооружение или здание сдаёт в аренду. Теперь мы остановимся на арендаторе.

По общему правилу Арендатором могут быть как юридические, так и физические лица, это значит, что специальных требований к арендатору закон не предъявляет. Но часто на практике возникают споры, кто будет арендатором, например: Издательство “Красное знамя”, правопреемником которого является издательско-полиграфический комплекс “Дальпрогресс”, в арбитражный суд обратилось с иском о выселении редакции газеты “Красное знамя” из занимаемых ею помещений в здании, которое расположенно по адресу: г. Владивосток, пр-кт Красного знамени д10 . Приморский краевой арбитражный суд решением от 05.02.93г. удовлетворил иск на том основании, что зданием истец владеет, в котором спорное помещение находится, на праве полного хозяйственного ведения; договор на аренду помещений редакция не заключала и подтверждающие доказательства не представила, что она спорное помещение занимает на законном основании. Надзорная Коллегия Высшего Арбитражного суда РФ оставила решение в силе. При этом коллегия исходила из следующего: работниками редакции, т.е. физическими лицами, учреждена новая газета с прежним названием, доказательств, что новая редакция газеты является правопреемником редакции газеты “Красное знамя” ответчик не представил, выходит, что у него основания для пользования спорными помещениями отсутствуют. Но в Пленум Высшего Арбитражного суда РФ последствии решение арбитражного суда Приморского края отменил по следующим основаниям:

Здание, спор по поводу которого возник, в 1973 году только построено для размещения в нём издательства “Красное знамя” Приморского крайкома КПСС, редакций газет “Красное знамя” , краевого журнала “Блокнот агитатора” и газеты “ Тихоокеанский комсомолец”. В здании по окончании строительства были размещены фактически издательство и названные редакции. Доказательств того, что здание, а так же и редакцией занимаемые помещения газеты “Красное знамя”, издательству передано на праве хозяйственного ведения истец не представил. Следует из материалов дела , что издательство в декабре 1990 года путём выделения реорганизовано из его состава редакции газеты “Красное знамя”. Разделительный баланс не составлялся. Получается, о правопреемстве вопрос редакции определён не был. Поскольку комплекс строился для размещения не только одного издательства, но ещё и для редакции, при этих условиях последняя в судебном порядке могла оспорить истца право владения спорным помещением.

Таким образом, доводы и требование о выселении редакции, что издательство является единственным законным арендатором здания незаконны. Пленум Высшего Арбитражного суда РФ в связи с этими обстоятельствами Приморского арбитражного суда решение о выселении редакции „Красное знамя” из помещений отменил.

Подводя итог вышесказанному, нужно будет выделить, что в договоре аренды сооружений и зданий нужно подробно предмет аренды описать, правомочность арендатора проверить и арендодателя по заключению данного обязательства, того чтобы подобные споры избежать в дальнейшем.

**2.2** ***Несущественные и существенные условия договора.***

Мы рассмотрим другие условия договора аренды сооружений (не считая условий о предмете) и определим какие из условий являются несущественными, а какие нет.

***Срок*** - несущественное условие договора аренды сооружения и здания. В тексте договора определить целесообразно срок действия арендных отношений. Выходит, что не содержит законодатель, какие - либо в отношении сроков аренды нежилых помещений ограничений, исходя из этого договоры аренды сооружений и зданий могут заключаться на любой срок. Когда в договоре не определён срок аренды, договор считается на неопределённый срок заключённым. Каждая из сторон в этих случаях вправе расторгнуть договор в любое время, вторую сторону предупредив об этом за 3 месяца. Выходит, что предупреждение должно быть сделано в письменной форме. Срок договора аренды предупреждения о предстоящем прекращении может быть изменён сторонами в самом договоре или всё же может быть всё предусмотрено в законе.

Действующее законодательство предусматривало ранее на долгосрочной основе возможность аренды сооружений (зданий). В связи,что введением в действие Указа Президента РФ. „О регулировании приватизации имущества и арендных отношений, муниципальных и государственных предприятий, сданного в аренду”, по которому Комитетам по управлению государственным имуществом предоставлялись исключительные правомочия арендодателя при сдаче в аренду нежилых помещений из состава муниципального или государственного фонда, о судьбе ранее заключённых договоров аренды возник вопрос 8. Всё же и неоднозначно, решён в п.2. самого Указа: до введения в действия Указа заключённые, договоры аренды сохраняют свою силу и в дальнейшем до срока окончания аренды, но до 1 января 1993 года подлежат переоформлению (п. 12 Указа) уже с Комитетами по Управлению государственным имуществом, заменяющих в договоре аренды первоначальных арендодателей. При пересмотре , переоформлении условий ранее заключённых договоров не допускается, а сами договоры могут быть признаны недействительными только в судебном порядке.

[8СМ: Исрафимов И.Аренда нежилых помещений // Хозяйство и право, №10, 1997, С.117 ]

С введением упомянутого Указа Президента РФ возникла проблема: нередко Комитеты по управлению имуществом, разных уровней, необоснованно расширяют круг своих полномочий. Комитет по управлению гос. имуществом Республики Дагестан в своём об аренде нежилых помещений разъяснении от 10 ноября 1995 года определить счёл необходимым, что заключение в качестве договоров аренды единого арендодателя является исключительной прерогативой Комитета с 27 декабря 1991 года 8. Это противоречит как положением Указа (до 14 октября 1992 года), так и ГК РФ (после 1 января 1995 года).

***Цена.***

В отличие от общего правила аренды имущества, для аренды сооружений и зданий, в договоре размера арендной платы определения является такого вида сделок существенным условием заключения (ст. 654 ГК). При отсутствии размера арендной платы в договоре, договор аренды сооружения и здания считается незаключённым и не влечёт за собой никаких правовых последствий, если только, когда в дальнейшем сторонами в дополнительном соглашении достигнуто не будет согласие о размере арендной платы или пересмотрены условия договора с определением в нём размера арендной платы. В таких условиях договор об аренде следует считать заключённым с момента достижения о размере арендной платы сторонами согласия.

Нам нужно иметь в виду, что установленная в договоре арендная плата за пользование сооружения и здания в себя включает и плату за земельный участок (или за его часть), когда сооружение или здание связано непосредственно с земельным участком. Но это положение применяется в случае , когда самим договором аренды или законом иное не предусмотрено. Получается что, договор или закон может за землю наряду с платой за аренду сооружения и здания установить отдельную плату. В случаях, когда арендная плата сооружения или здания в договоре установлена за единицу площади или иной показатель его размера, значит она определяется исходя из фактического размера передаваемого в аренду объекта. При длительных сроках аренды используется годовая ставка. Размер арендной платы определяется как сумма платежей за аренду отдельных помещений здания. Традиционно ставки арендной платы устанавливаются на единицу площади арендуемого сооружения или помещения - на 1 кв. м. или 1 куб. м. (например, для мастерских художников). Стороны могут предусмотреть и иные показатели, например если площадь здания в целом (для истории, памятников культуры, для гаража) или норматив площади в кв. м на одного сотрудника и т.д. Стороны могут использовать фиксированные ставки арендной платы только в тех случаях, когда специально названых законом. Эти ставки регулируются и устанавливаются (как придельные или минимальные ) уполномоченными на то государственными органами. Поэтому предусмотрен запрет применения номы п.3 ст. 424 ГК, устанавливающий на случай неурегулированности данного условия использовать цену за такие же товары, работы или услуги. Так, федеральный закон „об образовании” предусматривает (п.11 ст. 39), что муниципальные или государственные образовательные учреждения в аренду сдают закреплённые за ними объекты собственности „по ценам, которые не могут быть ниже цен, сложившихся в данном регионе”. Плата за аренду федеральных сооружений и зданий - один из источников доходов государственного бюджета. Исключения из данного правила устанавливает только закон. Данный Закон допустил, что „ в качестве арендной платы средства, полученные образовательными учреждениями, используются на обеспечение и развитие образовательного процесса в данном образовательном учреждении”.

Арендная плата дифференцируется в зависимости от вида деятельности арендатора при использовании помещений (зданий) по их назначению - банковская, биржевая, правоохранительная, научная, игорный бизнес, образовательная деятельность и т.п. Арендная плата должна учитывать и технические характеристики помещений (зданий), названые в техническом паспорте (основания ,назначение, подвалы, тип строения, вспомогательная площадь, удобство коммерческого использования строительные материалы стен, износ, перекрытий, степень обустройства, и т.д.).

Часто на практике возникают споры, связанные с арендной платой.

Например, Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 10 марта 1998 г. № 5096/97 излагает такой случай: Президиум Высшего Арбитражного Суда РФ рассмотрел протест на Постановление Федерального Арбитражного Суда Севера - Западного округа от 14.07.97 г. по делу № 56-3665 Арбитражного Суда г. Санкт-Петербурга и установил следующее:

ЗАОО „Издательский дом „Атлант” обратилось в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга с иском к Государственной налоговой инспекции по Московскому району о признании недействительным её решения о применении финансовых санкций за занижение налогооблагаемой прибыли в 95-96 гг. Президиум считает, что протест надо удовлетворить, так как - Гос. налоговая служба неправомерно признала в ходе своей проверки АОЗТ „Издательский дом „Атлант” неправомерным отнесение на себестоимость продукции (работ и услуг), которую производило „Атлант” платежей за аренду помещений у Дворца Культуры им. А.М. Горького. Арендная плата входит в себестоимость продукции, а занижение налогооблагаемой прибыли не было.

Другой пример содержится в Постановлении Пленума Высшего Арбитражного суда РФ от 24 мая 1994 г. № 18. Данное Постановление подтверждает то обстоятельство, что если в договоре фактически нет арендной платы, то это будет уже не аренда, а договор безвозмездного пользования. В Постановлении приводится такой случай:

Решением Арбитражного суда от 25.07.93 г. был признан недействительным договор аренды от 13.03.91 г., заключённый между Министерством Химической и Нефтеперерабатывающей промышленности СССР и организацией арендаторов Ярославского филиала Института повышения квалификации работников. Суд мотивировал решение тем, что по договору 13.03.91 г. здание передавалось не в аренду, а в безвозмездное пользование. Коллегия Высшего Арбитражного Суда РФ решила удовлетворить протест, по данному делу и отменить Постановление. Коллегия установила, что действительно по оспариваемому договору здание передавалось в безвозмездное пользование, однако этим же договором на арендатора возлагалась обязанность проводить капитальный ремонт производственных фондов за свой счёт, что придаёт возмездный характер отношениям по аренде. Кроме этого, согласно дополнению к договору размер арендной платы увеличен и взимается со всего имущества, вычислительную технику включая здания, и оборудование.

Следует вывод - указывайте точно вид арендной платы и размер.

Форма договора аренды сооружений и зданий также условием договора является существенным (ст. 651 ГК). В отличие от общей нормы о форме договора аренды (ст. 609) договор аренды сооружения или здания в простой письменной форме заключается методом одного документа составления, подписанного всеми сторонами (независимо от того, кто является участником отношений - гражданин или юридическое лицо и на какой срок заключается договор - длинный или короткий).

Договор собственноручно должен быть подписан сторонами, без использования факсимиле и других аналогов собственной подписи. Даже если у сторонон существует согласились, даже это данное правило изменить не может .

Нарушение даже простой письменной формы сделки влечёт её недействительность, даже не зависимо участников договора и от суммы сделки .

Согласно ч. 2 Ст. 651 договор, заключённый на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключённым с момента такой регистрации. Порядок и условия государственной регистрации договора аренды сооружений и зданий будет рассмотрен подробно ниже, так как за последний год он получил изменения.

В текст договора аренды сооружений и зданий по согласованию сторон могут быть включены дополнительные любого характера условия. Главное, чтобы эти условия нормам гражданского законодательства РФ не противоречили.

Подводя итог характеристики существенных и несущественных условий договора аренды зданий и сооружений, следует помнить Постановление Президиума и определения судебных коллегий Верховного Суда РФ по гражданским делам, которое гласит, что „при разрешении спора, связанного с договором аренды суд должен исходить из условий этого договора ” 9.

[9 См. Постановление в Бюллетене Верховного Суда РФ, 1995, № 5 ]

***2.3. Содержание договора аренды сооружений и зданий***

Содержанием любого договора являются обязанности и права сторон.

„Содержание договора аренды зданий и сооружений (по сравнению с содержанием обычного договора аренды) не подверглось серьёзным изменениям ”10 в новом ГК 1996 года. Арендодателю и арендатору присуще общие права и обязанности сторон договора аренды. Кроме того, закон конкретизирует некоторые способы исполнения этих обязанностей.

***Рассмотрим обязанности и права арендодателя***.

***1***. Арендодатель обязан передать арендатору имущество в состоянии, соответствующем назначению имущества и условиям договора (п.1 ст. 611 ГК). Особенностью договора аренды сооружений и зданий будет то, что одновременно арендатору с передачей прав пользования и владения сооружением или зданием ,тогда ему передаются права , только на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования (п.1 ст. 652 ГК). Мы уже говорилось и раньше о двух способах передаче прав на земельный участок.

***2.*** Арендодатель обязан передать арендатору сооружение или здание по передаточному акту, (п. 1 ст. 655 ГК) подписанному сторонами. Передаточный акт составляется или после заключения договора аренды, или непосредственно при заключении договора. Вместо передаточного акта может быть составлен и иной документ (соглашение ,протокол и т.д.), главное чтобы договор был подписан обеими сторонами и содержал справочную подробную,

[10Гражданское право. Учебник. Часть II/Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. - М.: „Проспект”, 1997, с.186. ]

материально - техническую информацию о сооружении (здании).

Если иное не предусмотрено законом или договором аренды, обязательство арендодателя передать здание или сооружение арендатору считается исполненным после предоставления его арендатору во владение или пользование и подписания сторонами документа о передаче.

Если уклонение одной из сторон от подписания документа о передаче сооружения или здания на условиях, договором предусмотренных, как отказ арендодателя рассматривается соответственно от исполнения обязанности по передаче имущества, а арендатора - от принятия имущества.

***3.*** Право на получение или взыскание в добровольном порядке арендной платы за сооружение или здание. Нужно помнить, что есть у арендодателя право на получение отдельно ещё и платы за земельный участок, но только при условии, что это право в договоре оговорено.

***4.*** Арендодатель по общему правилу договора аренды любого вида должен (это императивная обязанность) о всех правах третьих лиц на сдаваемое в аренду здание арендатора предупредить.

Кроме этого, можно ещё две диспозитивные обязанности упомянуть, которые арендодателю присуще любого вида договора, а так же и аренде сооружений и зданий: производить капитальный ремонт здания или сооружения за свой счёт и стоимость неотделимых улучшений возместить, арендатором произведённых. В этом случае интересно положение п.3 Письма Арбитражного Суда РФ, в котором говорится:„ произведённые арендатором здания его технического состояния значительные улучшения, перепланировка и ремонт основанием не является для отказа арендодателю в иске об освобождения здания”. Так, Правление Калмыцкого Респотребсоюза обратилось в арбитражный суд республики Калмыкия с иском к хозрасчётному предприятию - столовой №6 Элистинского треста столовых и ресторанов об освобождении здания, так как является его собственником. Решением 10.03.92 г в иске отказано потому что спорное здание быть передано истцу не может, так как за последние 30 лет фактическим пользователем произведены значительные улучшения технического состояния здания, его первоначальную стоимость превышающие. На данное решение был принесён Протест Председателя Высшего Арбитражного Суда РФ и надзорная Коллегия удовлетворила данный протест по следующим основаниям.

В соответствии со ст. 30 закона РФ „ О собственности в РСФСР” собственник имеет право свою вещь истребовать из чужого незаконного владения. Столовая №6 первоначально пользовалась зданием по договору аренды, однако последние 15 лет договор уже не действует. Поэтому Правление Респотебсоюза вправе в любое время вернуть своё здание, причём для разрешения спора о выселении вопрос, о размере понесённых пользователем расходов перепланировке здания и по ремонту значение не имеет.

***Теперь обратимся к правам и обязанностям арендатора.***

***1.*** Согласно п. 1 ст. 615 Кодекса арендатор обязан нежилого помещения арендуемое имущество использовать в соответствии с оговорёнными в договоре условиями, а если они в договоре не определены - по его прямому назначению. Нарушение данного правила служит основанием для требования арендодателя о расторжении договора и возмещении ему этих убытков.

***2***. Арендатор вправе сдавать арендуемые помещения в субаренду или иным образом передавать права и обязанности по договору другому лицу только с согласия арендодателя и в установленном порядке.

***3.*** Арендатор вернуть арендованное сооружение (здание) обязан по окончании срока договора аренды или при его досрочном прекращении.

Вообще значение передаточных актов таково: в первом случае его подписание означает исполнение договора, а во втором - прекращение арендных отношений.

***4.*** Ещё упомянуть можно общие права арендатора: своевременно вносить арендную плату; сохранять сооружение (здание) в нормальном состоянии.

На мой взгляд, особого внимания прекращению договора аренды зданий и сооружений и ответственности по нему не стоит уделять, потому что § 4 ГК не каких - либо специальных или особенных норм по этому поводу содержит, это значит, что прекращение договора аренды сооружений и зданий осуществляется по общим правилам прекращения договора аренды.

***2.4. Форма договора: новый порядок регистрации сделок с недвижимостью.***

Как уже было отмечено выше, некоторые договоры аренды сооружений и зданий требуют государственной регистрации: если срок аренды превышает один год по договору, значит он подлежит государственной регистрации.

Государственная регистрация договора аренды сооружений и зданий может быть осуществлена только лишь при наличии государственной регистрации ранее возникших прав на объект договора - права собственности или иных вещных прав в Едином государственном реестре прав

Ст.9 закона установила новую систему органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Эту функцию теперь осуществлять будут учреждения юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок на территории регистрационного округа по месту нахождения недвижимого имущества с ним . В органах юстиции раньше не было таких подразделений, выходит, что федеральный закон возлагает обязанность создать их на субъекты РФ. А на Правительство РФ возлагается обязанность издать примерное Положение об Учреждениях юстиции по регистрации прав.

Такие учреждения юстиции возглавлять должны регистраторы, которые являются только государственными служащими.

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

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

В государственной регистрации отказано может быть в случаях, если*: 1)* с заявлением о государственной регистрации обратилось ненадлежащие лицо; *2)* поданные документы содержанию или по форме требованиям закона не соответствуют; *3)* лицо, заключившее договор аренды, неуполномочено распоряжаться правами на данный(здание объект); *4)*договор не подлежит государственной регистрации в органах юстиции. Об отказе в государственной регистрации заявителю сообщается в течение 5 дней в письменной форме с указанием причины отказа. Отказ может быть обжалован в суде общей арбитражном или юрисдикции.

***3. Значение договора аренды зданий и сооружений.***

В сегодняшних условиях договор аренды сооружений и зданий и имеет важное значение.

***Цель данного договора является*** - обеспечить передачу имущества во временное пользование и владение. В этом заинтересованы обе стороны. Если интерес арендодателя предполагает, что с помощью передачи в аренду сооружения или здания реализуются его интересы как собственника по извлечению дохода из имеющихся у него в производственных фондов. Заинтересованность к использованию нанятого недвижимого имущества арендатора полагается в том, чтобы, не обременяя себя каждый раз приобретением в собственность зданий, получить возможность временно нанятое помещение эффективно использовать для производственных или других целей.

Действительно, давайте вспомним, кто арендатором обычно является - это, как обычно, предприниматели или юридические лица, осуществляющие коммерческую свою деятельность; они редко являются собственниками зданий, в которых располагаются их склады офисы, так как достаточными средствами пока не располагают. В таких случаях заключение договора аренды сооружения или здания - правильный хозяйственный шаг.

Интересы арендатора могут заключаться и в том, чтобы в ходе аренды выкупить имущество в собственность или же воспользоваться правом на возобновление договора аренды после истечения его срока. „Не случайно в конце 80 - годов аренда зданий рассматривалась как возможное средство трансформации отношений социалистической собственности” 13 в отношении частной и коллективной собственности.

Мы убедились, что договор аренды сооружений и зданий приносит удовлетворение и пользу потребностей обеих сторон. Его значение состоит в том, что данный институт гражданского права способствует развитию хозяйственной , коммерческой деятельности, поддерживает предпринимателей это значит укрепляет рыночные отношения в нашей стране.

[ Мартемьянов В.С. Хозяйственное право: Курс лекций в 2 т-м: „Бек”, 1994, т.2, с. 131., 141]

***Заключение.***

Мы рассмотрели один из видов аренды - договор аренды сооружений и зданий. Данное исследование нам позволяет сделать следующие выводы:

Договор аренды сооружений и зданий занимает важное место среди других договоров аренды. Данный договор относится к аренде недвижимости, причём данного вида как нежилое помещения. Выбор данного вида аренды в самостоятельный договор обусловлено особыми чертами его предмета: сооружения или здания.

В договоре аренды здания и сооружения сторонами являются арендатор и арендодатель. Закон не представляет никаких специальных к ним правил, чтобы стороны были обладали гражданским правом и дееспособностью.

***К существенным признакам договора относятся:***

арендная плата (цена)

предмет;

форма, в некоторых случаях требующая соблюдения специального порядка государственной регистрации договора.

Содержание договора аренды сооружений или зданий нужно рассматривать шире, чем оно представлено в ГК статьями 650-664, исходя из обширной арбитражной практики.

Всё мною вышесказанное нас приводит к выводу, что договор аренды сооружений и зданий носит большое значение в регулировании договорных гражданско-правовых отношений. Это значит, что его изучение требует дальнейшего продолжения.

Список литературы

***I Нормативные акты***

***1.***Арбитражный процессуальный кодекс РФ от 24. 07. 2006.

***2.*** Закон Санкт-Петербурга от 3 августа 2003, № 1-03 «Об арендной плате за государственное имущество».

***3.*** Закон Санкт-Петербурга от 3 апреля 2004, № 20-03 «О порядке сдачи в аренду государственного имущества»

 ***II Судебная практика***

 ***1.*** Обзор практики разрешения споров, связанных с защитой права

собственности и других вещных прав. Приложение к информационному письму Президента Высшего Арбитражного Суда РФ от 28 апреля 1997, №13.

 ***2.*** Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой. Приложение к информационному письму Президента Высшего Арбитражного Суда РФ от 11 января 2002, № 66.

***3.*** Приложение к информационному письму Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 16 февраля 2001 г. № 59 Обзор практики разрешения споров, связанных с применением ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Вестник ВАС РФ, 2001, № 4.

***III Учебники. Книги***

***1.*** Гражданское право. Учебник. / Под ред. А. П. Сергиева, Ю. К.Толстого. – М.: «Проспект», 1997.

***2.*** В. В. Витрянский. Договор Аренды и его виды.

***3.*** Коболкин А., Сопникова Л. Договор проката // российская юстиция в 6 июле 2000, с.63. ***4.*** «Нежилые помещения как объект Аренды» Т. Ю. Комарова.Законодательство № 4. апрель 2003.