Содержание

[ВВЕДЕНИЕ 3](#_Toc193536901)

[ГЛАВА 1. ПОНЯТИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ 6](#_Toc193536902)

[НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ 6](#_Toc193536903)

[1.1. Общие положения о договоре аренды нежилых помещений 6](#_Toc193536904)

[1.2. Нежилое помещение, как объект договора аренды 13](#_Toc193536905)

[1.3. Порядок заключения и государственной регистрации договора аренды нежилого помещения. 18](#_Toc193536906)

[ГЛАВА 2. ОСОБЕННОСТИ СОДЕРЖАНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ 23](#_Toc193536907)

[НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ 23](#_Toc193536908)

[2.1. Существенные условия договора аренды нежилого помещения 23](#_Toc193536909)

[2.2. Стороны договора аренды нежилых помещений 29](#_Toc193536910)

[2.3. Права и обязанности сторон договора аренды нежилых помещений 33](#_Toc193536911)

[3 ОСОБЕННОСТИ ИЗМЕНЕНИЯ И ПРЕКРАЩЕНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ 41](#_Toc193536912)

[3.1 Основания изменения и прекращения договора аренды нежилого помещения 41](#_Toc193536913)

[3.2 Порядок и последствия изменения и прекращения договора аренды нежилого помещения 52](#_Toc193536914)

[ЗАКЛЮЧЕНИЕ 59](#_Toc193536915)

[СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ 61](#_Toc193536916)

# ВВЕДЕНИЕ

Действующее гражданское законодательство России закрепило принципиально новый подход к оценке правомочий собственника: он вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц (п. 2 ст. 209 ГК РФ).

С древних времен такое распоряжение имуществом, как сдача его в аренду, представляло определенный интерес, поскольку служило способом извлечения выгоды из этого имущества.

Поэтому вполне закономерно, что с развитием в нашей стране рыночных отношений, снимающих несвойственные запреты и ограничения с правомочий частного собственника, аренда рассматриваемого вида имущества вошла в число наиболее востребованных гражданско-правовых договоров. Здания (сооружения) и нежилые помещения ввиду возможности их использования по многоцелевому назначению (в качестве административных, складских, торговых, производственных помещений), пользуются высоким спросом.

Именно развитие экономики на преимущественно рыночных, конкурентных началах очерчивает объективные границы участников гражданского оборота по самостоятельному распоряжению принадлежащими им правами и имуществом. Как известно, в период «новой экономической политики» 20-х годов прошлого столетия, предусматривавшей определенные правовые гарантии арендаторов, аренда государственных промышленных предприятий в целях их эксплуатации имела широкое распространение.

Сегодня договор аренды применяется как в предпри­ниматель­ских, так и в иных сферах, возможность передачи прав владения, пользования и в некоторой части распоря­жения имуществом без передачи права собственности обу­словила широкое применение института договора аренды.

С начала 90-х годов в России аренда государствен­ной собственности активно использовалась в проводимой правительством политике приватизации в качестве проме­жуточного звена и главного инструмента в процессе перехода государственной собственности в частную.

В период реформ арендное законодательство разви­валось бурно и противоречиво, что характерно для право­вой системы России в целом. Вместе с тем, отношения между арендодателями и арендаторами все более упорядочива­лись.

Анализ арендных правоотношений имеет особую актуальность сегодня как в силу того, что в последние годы значительно воз­росло количество нормативных актов, регулирующих данную сфе­ру правоотношений, так и ввиду сохранения тенденции роста числа заключаемых договоров аренды.

Актуальность темы. Неурегулированность некоторых вопросов, касающихся аренды нежилых помещений, обусловленная продолжающимся процессом совершенствования отечественного законодательства, предопре­де­ля­ет возникновение споров и разногласий в данной области, а, следовательно, особое внимание современного гражданского права к проблеме аренды нежилых помещений. Еще не во всех регионах законодательство субъектов Российской Федерации при­ведено в соответствие с Федеральным законодательством, каса­ющимся аренд­ных правоотношений. В частности, достаточно проблемным местом остаются вопросы определения арендной платы, порядка проведения органами КУГИ торгов, сроков действия договоров аренды и др.

Учитывая динамичность развития современного рынка не­дви­жимости в России и сравнительно небольшой срок его эволю­ции в условиях рыночного хозяйствования, представляется не­обхо­ди­мым подвергнуть анализу вопросы правовой регламентации договоров аренды нежилых помещений в РФ, что и является целью данного исследования.

В основные задачи исследования входит:

* раскрыть понятие и содержание договора аренды нежилых помещений;
* рассмотреть предмет договора аренды, порядок правоот­ношений между сторонами;
* показать порядок государ­ственной регистрации договоров данного вида;
* проанализировать существенные условия договора;
* рассмотреть порядок действия договора;
* проанализировать судебно-арбитражную практику разреше­ния споров по договорам аренды нежилых помещений.

Объектом исследования являются арендные отношения в российском гражданском законодательстве, в той части, что касаются нежилых помещений.

В работе использованы законодательные и нормативные акты, регулирующие правоотношения по договорам аренды нежилых помещений, специальная литература – труды из­вестных отечественных специалистов, в разное время освещавших проблемы арендных отношений в России, таких как С.В.Витрянский, С.А.Герасименко, Е.Каган, Л.Кокоевой и других.

# ГЛАВА 1. ПОНЯТИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

# НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

## 1.1. Общие положения о договоре аренды нежилых помещений

Аренда нежилых помещений в целях осуществления предпринимательской деятельности актуальна сегодня для широкого круга индивидуальных предпринимателей и юридических лиц, осуществляющих хозяйственную деятельность.

Договор аренды относится к группе обязательств по передаче имущества во временное пользование, наряду с договорами найма жилого помещения, безвозмездного пользования и др. По договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование (ст. 606 ГК РФ).

Таким образом, отличительными признаками данного договора являются:

а) представление арендодателем арендатору индивидуально определенного имущества;

б) предоставление имущества во временное владение и пользование или во временное пользование; в) предоставление имущества за плату.

Предметом договора служат здания или сооружения, то есть разновидность недвижимого имущества. Ответа на вопрос, в чём различие между зданием и сооружением ГК не содержит. Однако, исходя из общеупотребительного значения этих слов, можно сделать вывод о том, что здания предназначаются для постоянного нахождения в них людей с целью проживания или работы, сооружения же служат чисто техническим целям, люди в них находятся временно. Впрочем, юридического значения делению объектов на здания и сооружения ГК не придаёт.

Однако понятие здание или сооружение подразумевает, прежде всего, нежилое помещение, включающее весь спектр нежилых производственных, культурных и других строений. Если же здание по своему функциональному назначению является жилым, то для него используется другой правовой режим предусмотренный гл. 35 ГК «Найм жилого помещения». Следует вспомнить п.38 Постановление Пленума Высшего Арбитражного суда «О некоторых вопросах, связанных с применением ч.1 ГК РФ», который поясняет сделки связанные с арендой (имущественным наймом, безвозмездным пользованием, а также иным, не связанным с проживанием граждан использованием организациями жилых помещений, которые не были переведены в нежилые в порядке, жилищным законодательством, совершённые после введение в действие ГК РФ, являются ничтожными согласно ст. 168 (228) ГК.)

Договор аренды нежилого помещения устанавливает права и обязанности сторон: арендатора и арендодателя. В соответствии с этим договором одна сторона предоставляет другой помещение за плату во временное пользование. Основными положениями такого договора являются описание передаваемого помещения, срок арендного использования и размер арендной платы. Причем данные, позволяющие точно определить имущество, передаваемое в аренду, должны быть обязательно определены в договоре. Применительно к аренде нежилого помещения это означает, что договор должен содержать следующую информацию:

* точный адрес здания, в котором находится сдаваемое помещение;
* описание местоположения помещения в здании (этаж, номер комнаты и т. д);
* площадь сдаваемого в аренду помещения в соответствии с техническим паспортом БТИ;
* назначение сдаваемого помещения (например, для офисных нужд, производственных нужд, под склад и т. д.).

Кроме того, к договору аренды, как правило, прилагается технический паспорт помещения. Этот документ содержит все характеристики передаваемого помещения (площадь, количество комнат, расположение лестниц, дверей, окон и т. д.), а также его схематическую планировку. Кстати, вместо техпаспорта помещения можно представить лишь выдержку из копии технического паспорта всего здания, которая также содержит все данные о передаваемом помещении. Такая копия называется экспликацией.

Особое внимание следует обратить на следующий факт: в соответствии со статьей 607 ГК РФ отсутствие описания объекта аренды влечет недействительность договора. Например.

ООО «Техкомплектсервис» заключило договор аренды с ООО «Мир знаний» и предоставило последнему помещение площадью 26 кв. метров. В договоре, заключенном между сторонами, был указан адрес здания, в котором предоставлялось помещение. Иная информация, позволяющая с точностью определить передаваемое помещение, отсутствовала. В дальнейшем вместо оговоренных 26 кв. метров ООО «Мир знаний» было предоставлено помещение площадью 20 кв. метров. Арендатор обратился в арбитражный суд за защитой своих прав. Но суд отказал арендатору в защите его интересов, признав заключенный между сторонами договор недействительным. Поводом для такого решения суда послужило то, что в договоре не было характеристик передаваемого в аренду помещения, а также его технической документации. А значит, из заключенного договора невозможно определить, какое именно помещение предполагалось передать арендатору. Поэтому в соответствии с частью 3 статьи 607 ГК РФ данный договор недействителен[[1]](#footnote-1).

Юристы обращают внимание на основное правило, касающиеся объектов аренды. Например, не может являться объектом аренды самовольная постройка. Ведь в соответствии с п. 2 ст. 222 ГК РФ лицо, осуществляющее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой – продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки. И к тому же самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет.

Таким образом, при заключении договора аренды на строение, сооружение или иное недвижимое имущество необходимо обратить особое внимание на объект аренды, не является ли он самовольной постройкой. Для этого, следует потребовать у арендодателя предоставления документов, свидетельствующих об отведении земельного участка для строительства объекта аренды, разрешение на строительство или судебное решение о признании права собственности на самовольную постройку. Этим можно обезопасить себя и «свой кошелек» от неправомерных действий со стороны арендодателя, пытающегося в нарушении вышеперечисленной нормы гражданского законодательства заключить договор аренды на самовольную постройку.

В договоре аренды должен быть пункт, определяющий размер арендной платы, периодичность и порядок ее внесения, а также срок действия аренды. Отсутствие в договоре аренды согласованного размера арендной платы не влечет недействительность договора. В этом случае, согласно статье 614 ГК РФ, будет приниматься в расчет плата, обычно уплачиваемая при аренде подобного имущества в сравнимых обстоятельствах. Но подобный вариант вызовет массу сложностей, так что указывать размер арендной платы все же необходимо.

Закон предоставляет сторонам договора аренды возможность самостоятельно определить, кто из них будет нести расходы по содержанию помещений (зданий), переданных в аренду. Но если в договоре аренды подобное условие не будет отражено, то бремя содержания помещения ляжет на плечи арендатора.

Поэтому в договоре аренды необходимо четко определить, кто несет расходы по содержанию арендованных помещений, чтобы впоследствии не возникало конфликтных ситуаций между арендатором и арендодателем.

Существующая практика показывает, что возможны три варианта оформления договорных отношений между арендатором и арендодателем в части оплаты коммунальных услуг по арендованному помещению (зданию).

1. Расходы за коммунальные услуги, связанные с содержанием арендованного помещения, согласно договору аренды несет арендодатель, и их сумма фактически учитывается при определении арендной платы.

2. Расходы за коммунальные услуги, связанные с содержанием арендованного помещения, несет арендатор, при этом он сам заключает отдельные договоры с поставщиками коммунальных услуг.

3. Расходы за коммунальные услуги, связанные с содержанием арендованного помещения, несет арендатор, при этом он не заключает договоры с поставщиками коммунальных услуг, а компенсирует арендодателю расходы на оплату коммунальных платежей.

Гражданский кодекс не выделяет вопросы аренды нежилых помещений в качестве какого-то особого вида аренды. Поэтому при аренде помещений применяются общие положения об аренде имущества, сформулированные в статьях 606 - 625 ГК РФ.

Договор аренды зданий и сооружений регулирует как аренду здания (сооружения) в целом так и его части. Правда, в этом случае возникают сложности с передачей арендатору права пользования земельным участком, который функционально обслуживает такую часть. Если физически выделить часть земельного участка, обслуживающего часть здания (сооружения), невозможно, права на такой участок к арендатору переходить не должны.

К нежилым зданиям и сооружениям относятся: промышленные, производственные, торговые, административные (канцелярские), лечебно-оздоровительные, культурно-просветительские, коммунально-бытовые, складские, учебные и для других целей использования. Нежилые здания могут иметь жилые помещения (как вкрапления в нежилую площадь здания, например: служебная квартира в здании больницы). А жилые здания зачастую также включают в себя нежилые помещения, например, канцелярские, общественного питания и т.д. на первом этаже. В таких случаях необходимо в договоре указать правовое положение данных исключений.

Постановление Президиума Высшего Арбитражного суда РФ от 10 марта 1998г. №5096/97 допускает, что незавершённый строительством объект может быть предметом договора купли – продажи. Однако такое правило не применимо к договору аренды зданий или сооружений. Здания могут быть использованы в качестве объекта арендных отношений лишь после принятия их в эксплуатацию как результат завершения строительства, государственной регистрации и технической инвентаризации в установленном порядке (ст. 131 ГК).

Предмет договора аренды зданий или сооружений является существенным условием. Значит, при заключении договора его необходимо конкретизировать: указать какое конкретное здание (помещение) сдаётся в аренду, его место нахождение, общая площадь всех сдаваемых помещений и каждого из них в отдельности и иные данные технической характеристики помещений и его состояния. Если сдаваемое в аренду помещение состоит более чем из одного помещения, а также, если некоторые из сдаваемых помещений являются основными, а часть – вспомогательными, в приложении к договору следует составить план – схему помещения с указанием всех этих деталей. Если здание, в котором находится сдаваемое в аренду нежилое помещение, многоэтажное и в нём, кроме сдаваемого в данном случае помещение есть другие нежилые или жилые помещения, для выделения данного конкретного помещения в договоре аренды следует указать ещё и этаж, на котором находится это помещение, а также нумерацию комнат, если таковая имеется. Также обычно прилагают план – схему земельного участка. Все эти реквизиты необходимо указать либо в тексте договора, либо в передаточном акте, являющимся неотъемлемой частью договора. Не включение в договор аренды указанных данных, позволяющих однозначно определить, какое именно помещение сдаётся в аренду, означает, что договор является несостоявшимся (п.3 ст. 607 ГК).

Как отмечалось, здания и сооружения относятся к объектам недвижимости, неразрывно связанных с землёй. Владение и пользование такими объектами со стороны арендатора предполагает наличие у него определённых прав и в отношении земельного участка, на котором находится здание (сооружение). Определению этих прав помогут некоторые правила, содержащиеся в Кодексе (ст. 652-653) . Указанные правила сформулированы применительно к двум ситуациям, когда арендодатель здания или сооружения является собственником земельного участка и когда земельный участок, на котором находиться здание (сооружение), не принадлежит арендодателю на праве собственности. В первом случае в договоре аренды здания (сооружения) одновременно решается вопрос о передаче арендатору в аренду и соответствующего земельного участка, на котором находится это здание (сооружение). Арендатору в соответствии с договором земельный участок может быть предоставлен и на ином праве. Если же договор аренды здания не содержит каких-либо указаний о праве арендатора на земельный участок, считается, что арендатору переходит на срок аренды здания (сооружения) право пользования частью земельного участка, занятой зданием (сооружением) и необходимой для использования его по назначению (п.2 ст. 652) . Если земельный участок не принадлежит на праве собственности арендодателю здания (сооружения), такое здание может быть передано в аренду без согласия собственника земли при условии, что подобные действия собственника здания (сооружения) не будут противоречить закону или договору с собственником земельного участка (п.3 ст. 652) .Очевидно, что при таких обстоятельствах к арендатору здания 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 здания (сооружения) сохраняет за собой право пользования частью земельного участка, на котором находится здание и которая необходима для его использования по назначению, и в случае изменения собственника земельного участка, в том числе и в результате его продажи другому лицу (ст. 653 ГК РФ). В данном случае законодатель указал лишь один из способов отчуждения земельного участка – его продажу. Однако представляется, что при других способах отчуждения, например дарении, мены, наследовании, арендатор также сохранит своё право пользования земельным участком и зданием.

## 1.2. Нежилое помещение, как объект договора аренды

Если проанализировать действующие в настоящее время договоры аренды, то окажется, что едва ли не две трети из них – это договоры на аренду нежилых помещений. При этом, по одним договорам арендуются целые здания и сооружения, по другим – всего лишь одна или несколько комнат, расположенных как в нежилых строениях, так и в домах жилого фонда.

Понять причины такого небывалого спроса на нежилые помещения несложно. Они в значительной степени обусловлены конкретными изменениями законодательства, регулирующего порядок создания и деятельности предприятий и организаций на территории Российской Федерации. Предоставление гражданам и коллективам граждан права создавать предприятия по своей инициативе вызвало широкое развитие предпринимательства. Естественно, любая, даже самая маленькая организация, не может обойтись без офиса, размеры которого зависят от количества работников организации и профиля ее деятельности. Проблема поиска помещения для размещения персонала, установки необходимого для работы оборудования, приема и обслуживания клиентов встает перед всеми вновь созданными предприятиями и организациями.

Указанные обстоятельства повсеместно привели к резкому повышению спроса на нежилые помещения и возникновению конкуренции между потенциальными арендаторами. В этой связи можно утверждать, что нежилые помещения являются едва ли не единственным объектом аренды, представляющим всеобщий интерес. Что же представляют собой нежилые помещения?

Немало вопросов до настоящего времени вызывает вопрос о том, относятся ли к зданиям и сооружениям нежилые помещения и соответственно, следует ли на них распространять такой же правовой режим или нет. И в теории, и в практике до настоящего времени не существует единого мнения по данному вопросу.

Рассмотрим, как трактуется понятие «нежилое помещение» в нормативных актах разных уровней.

В ГК РФ 1996 года не раскрывается соотношение понятий «здание» и «нежилое помещение». В ГК РСФСР 1964 г.[[2]](#footnote-2) была глава 27 «Имущественный наем» и в ст. 277 данной главы предусматривался найм строений и нежилых помещений. В ГК РФ 1996 г. утрачено понятие «нежилое помещение», а также понятие «строение», зато появилась новый парагр. 4 главы 34 «Аренда зданий и сооружений». Согласно части 2 п. 6 ст. 12 Федерального закона от 21.07.97 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» помещение (жилое и нежилое) представляет собой объект, входящий в состав зданий и сооружений, отсюда можно сделать вывод, что аренда нежилых помещений регулируются теми же нормами, что и аренда зданий и сооружений[[3]](#footnote-3).

В Положении о лицензировании риэлторской деятельности, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 23.11.96 г. № 1407, сказано, что риэлторы совершают сделки со следующими объектами недвижимости: земельными участками, зданиями, строениями, сооружениями, жилыми и нежилыми помещениями.[[4]](#footnote-4)

В вышеуказанных документах термин «нежилые помещения» употребляются в одном ряду с понятиями «здания», «строения», следовательно, «нежилые помещения» - это самостоятельное «узкое» понятие.

Есть у законодателей и другая трактовка понятия «нежилое помещение».

Согласно п.1 Распоряжения Госкомимущества РФ от 05 февраля 1993 года № 217-р «Об утверждении процесса учета и разграничения прав собственности на нежилое помещение», нежилые помещения включают в себя здания, сооружения, встроенно-пристроенные нежилые помещения.[[5]](#footnote-5)

В п. 1.3 Положения о порядке оформления закрепления административных зданий, сооружений и нежилых помещений, находящихся в федеральной собственности, передаче их в аренду и безвозмездное пользование, утвержденное Распоряжением Мингосимущества РФ от 23 марта 1998 г. № 252-р дается определение понятия объекта недвижимого имущества – административные здания, сооружения и нежилые помещения, относящие к федеральной собственности.[[6]](#footnote-6)

В приложении к Распоряжению Мингосимущества РФ от 30 апреля 1998 года № 396–р «О едином порядке определения величины перечисляемой в федеральный бюджет арендной платы за пользование находящимися в федеральной собственности зданиями, строениями, сооружениями и отдельными помещениями», указано, что к помещениям могут относится отдельно стоящее здание, его наземная встроенно-пристроенная часть, чердак (мансарда), подвал.[[7]](#footnote-7)

Посмотрев нормативные акты разных уровней, можно сделать вывод, что законодатели не пришли к общему мнению о понятии «нежилое помещение».

В период с 1993 года (когда действовал ГК РСФСР 1964 г.) по настоящее время общего понимания термина «нежилое помещение» не выработано. Было бы разумно в законодательном порядке определить значение термина «нежилые помещения», и тогда станет ясно, что именно является объектом правового регулирования в том или ином случае. Конечно, это потребовало бы внесения изменений в существующие нормативные акты, затрагивающие указанную проблематику, но в результате этого все участники таких правоотношений оказались бы в выигрыше.[[8]](#footnote-8)

В связи с тем, что в Российской Федерации законодательство несовершенно, то и авторы, при составлении юридической литературы, статей расходятся во мнении, что такое «нежилое помещение» и какие нормы необходимо к аренде нежилых помещений применять общие или специальные.

Анализ различных точек зрения показывает, что нежилые помещения, будучи составной частью здания и сооружения, по своему правовому статусу имеют аналогичный зданиям и сооружениям режим и, следовательно, отношения по аренде нежилых помещений должны регулироваться аналогично отношениям по аренде зданий и сооружений.

Необходимо отметить, что наиболее существенные черты договора аренды, как относимость его к недвижимости, связь с земельном участком, имеют отношение к нежилым помещениям в той же мере, что и к зданиям, поэтому нормы упомянутые парагр. 4 гл. 34 ГК РФ было бы разумно применять к договору аренды нежилых помещений. Трудность состоит в том, что наряду с диспозитивными нормами гл. 34 ГК РФ содержит и императивные. А поскольку нет однозначного ответа на вопрос о том, какими нормами парагр. 1 (Общие положения об аренде) или парагр. 4 (Аренда зданий и сооружений) регулируется договор аренды нежилых помещений, неясно и то, какие из конкурирующих императивных норм соответствующих параграфов надо соблюдать (в частности, в каких случаях договора аренды требует государственной регистрации в органах юстиции). Проблему может разрешить судебно-арбитражная практика.

Хотя, посмотрев арбитражную практику, суды также применяют к данным правоотношениям как общие, так и специальные нормы.[[9]](#footnote-9)

Для правильного и юридически грамотного заключения договора следует точно знать, в чьей собственности находится нежилое помещение, которое служит объектом аренды.

Большое значение для рассмотрения проблем, связанных с арендой, имеет разграничение всех объектов аренды недвижимости по уровням собственности. Имеется в виду деление их на объекты государственной и муниципальной собственности с последующим делением государственной собственности на государственную федеральную и государственную собственность субъектов в составе Российской Федерации. Практическое значение такого деления заключается, прежде всего, в выявлении органов, правомочных решать вопросы аренды недвижимости (государственной федеральной собственности – федеральными органами, государственной областной собственности – областными органами) и в применении правовых актов к конкретным отношениям.

Основными законодательными актами по разграничению уровней собственности являются постановление Верховного Совета Российской Федерации от 27 декабря 1991 года №3020-1 «О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москва и Санкт-Петербург и муниципальную собственность». Кроме того, в развитие этого постановления было издано распоряжение Президента РФ от 18 марта 1992 года №114-рп, которым утверждено Положение об определении пообъектного состава федеральной, государственной и муниципальной собственности и порядке оформления прав собственности.

Постановлением Верховного Совета РФ от 27 декабря 1991 года установлены основные принципы разграничения объектов собственности. В частности, определено, что разграничение уровней собственности не зависит ни от того, на чьем балансе находится объект собственности, ни от ведомственной подчиненности предприятия. Постановлением также определены перечни объектов, относящихся к федеральной собственности, которые могут передаваться в государственную собственность субъектов Российской Федерации и перечни объектов, относящихся к муниципальной собственности.

## 1.3. Порядок заключения и государственной регистрации договора аренды нежилого помещения.

Как показывает практика, подавляющее число споров между хозяйственными субъектами возникает именно в связи с заключением, государственной регистрацией и исполнением договоров аренды нежилых помещений.

Основные положения, посвященные порядку и процедуре заключения договоров, сосредоточены в главе 28 ГК РФ. По данной главе, договор считается заключенным при соблюдении двух необходимых условий:

* + во-первых, стороны должны достичь соглашение о форме, которая должна соответствовать требованиям, предъявляемым к такого рода договорам;
  + во-вторых, по всем существенным условиям договора.

Под «формой», применительно к договору, понимается то, в каком видесовершена сделка: письменно, устно, по факсу/телексу.[[10]](#footnote-10)

В соответствии со ст. 651 ГК РФ требования, предъявленные к форме договора аренды нежилого помещения, заключаются в следующем: договор аренда нежилого помещения должен быть заключен только в письменной форме, в независимости от того, кто является участником данных отношений – юридические или физические лица, а также на какой срок заключается данный договор – короткий или длительный.

Договор аренды нежилого помещения должен быть составлен в виде единого документа. Заключение такого договора посредством обмена документами с помощью почтовой, телеграфной, телетайпной, телефонной, электронной или иной связи (документами, исходящими от одной стороны) невозможно.

Договор аренды должен быть подписан собственноручно сторонами (или уполномоченными представителями, которые действуют на основании доверенностей) без использования факсимильного воспроизведения подписи с помощью средств механического или иного копирования, а также электронной цифровой подписи. Соглашение сторон не может изменить это правило, установленное законом.

Элементом письменной формы договора могут быть, помимо подписи, некоторые другие требования, в частности требование печати. Вопрос о нем разрешается п. 1 ст. 160 ГК РФ: скрепление печатью представляет собой одно из дополнительных требований. Имеется в виду, что вместе с заявлением указанного требования должны быть определены и последствия его нарушения, вплоть до признания договора незаключенным. Если же законодатель или стороны не воспользовались представленной им возможностью и специальные последствия не предусмотрены, то наступает общее неблагоприятное последствие нарушения требований об обязательной форме сделки (п. 1 ст. 162 ГК РФ).[[11]](#footnote-11)

Указание Закона на обязательность письменной формы договораозначает презумпцию: нет письменной формы, нет и договора.

Нарушение письменной формы договора аренды нежилого помещения влечет в данном случае ее недействительность независимо от суммы сделки и участников договора.

Кроме формы, стороны должны достичь соглашение по всемсущественным условиям. Самое главное необходимо сказать, что в случае отсутствия в тексте договора аренды существенных условий, то такой договор признается незаключенным.

Фактическая передача нежилого помещения осуществляется после оформления свидетельства на право аренды и заключения договора аренды. Согласно этим документам балансодержатель и арендатор оформляют акт приемки-передачи нежилого помещения.

Важное значение при заключении договора приобретает вопрос о времени (моменте) и месте заключения договора.

Момент заключения договора является самым важным, поскольку именно с ним законодатель связывает вступление договора в силу, т.е. обязательность для сторон условий заключенного договора.

Согласно п. 3 ст. 433 и п. 2 ст. 651 ГК РФ договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации. Данный пункт относится к договорам аренды нежилых помещений, которые заключены сроком не менее одного года.

Однако если одна из сторон уклоняется от государственной регистрации договора, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о регистрации сделки (договора), в соответствии с п. 3 ст. 165 ГК РФ. В этом случае момент заключения договора должен определяться в соответствии с решением суда.

Уклонение одной из сторон от подписания документа о передаче нежилого помещения на условиях, предусмотренных договором, рассматривается как отказ соответственно арендодателя от исполнения обязанности по передаче помещения, а арендатора – от принятия помещения, и за это сторона - нарушитель несет ответственность, предусмотренная договором аренды.

Договор аренды недвижимого имущества, как и любая сделка с недвижимостью согласно ст. 164 ГК РФ, подлежит государственной регистрации.

Практическое значение государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества состоит в том, что по общему правилу договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом (п. 3 ст. 433 ГК РФ).

Государственная регистрация договора аренды возможна лишь при наличии государственной регистрации ранее возникших прав на объект договора – прав собственности или иных вещных прав в Едином государственном реестре прав. Это крайне важная последовательность действий. Регистрация производится не позднее месячного срока со дня подачи заявления и необходимых документов и удостоверяется свидетельством о государственной регистрации прав, на договор аренды представляется специальная регистрационная подпись. Форма такого свидетельства и специальной регистрационной подписи устанавливается правилами ведения ЕГРП.[[12]](#footnote-12)

Государственной регистрации подлежат договоры аренды, объектом которых является недвижимое имущество. Как было выяснено раньше, нежилое помещение, является недвижимым имуществом, хотя в юридической литературе нет общего мнения по поводу государственной регистрации договора аренды нежилого помещения.

П. В. Крашениников утверждает, что касается договоров аренды нежилых помещений, то следует заметить, что, хотя нежилое помещение является составной частью здания и сооружения, нормы, регулирующие отношения по аренде зданий и сооружений, не применимы к отношениям аренды нежилых помещений, поскольку на возможность их применения нет прямого указания в ГК РФ. В отношении аренды нежилых помещений отсутствуют какие-либо специальные нормы, поэтому к правоотношениям по аренде нежилых помещений в полном объеме применяются общие правила о договоре аренды. Договор аренды нежилого помещения подлежит государственной регистрации независимо от срока аренды [[13]](#footnote-13), такого же мнения придерживается А.А. Глинкин, относительно аренды нежилых помещений отсутствуют какие-либо специальные нормы, поэтому к таким отношениям в полном объеме применяются общие правила о договоре аренды. Договор аренды нежилого помещения подлежит государственной регистрации независимо от срока аренды и считается заключенным только с момента такой регистрации (п. 3. ст. 433 ГК РФ).[[14]](#footnote-14)

Президиум ВАС РФ в части 2 Информационного письма № 53 от 01.06.00 года, установил, что в ГК РФ отсутствуют какие-либо специальные нормы о государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений, к таким договорам аренды должны применяться правила п. 2 ст. 651 ГК РФ. В соответствии с п. 2 ст. 651 ГК РФ договора аренды нежилых помещений, заключенный на срок не менее одного года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента, определенного в соответствии с п. 1 ст. 433 ГК РФ (с момента подписания)[[15]](#footnote-15).

Хотя данное письмо носит информационный характер, позиция Президиума ВАС РФ может существенно повлиять на развитие судебной практики и оказать существенную помощь предпринимателям (юридическим лицам) при защите их интересов в судах. Но, как известно судебная практика в Российской Федерации источником права не является и не может подменять собой правовые нормы, предусмотренные гражданским законодательством. Нормативной базы, которая бы разъясняла, что все договора аренды нежилых помещений подлежат государственной регистрации независимо от срока или только заключенные на срок не менее одного года, нет.

Проанализировав высказывания вышеуказанных авторов, можно сделать вывод, что, как и определение понятия «нежилое помещение», нет единого мнения по поводу, какой договор аренды нежилого помещения нужно регистрировать.

Итак, подведем итоги: договор аренды нежилого помещения является разновидностью договора аренды, но имеет ряд особенностей, не присущих другим видам договора аренды. Например, как уже говорилось выше, при заключении такого договора обязательным является описание объекта аренды. Кроме того, к договору аренды нежилого помещения, как правило, прилагается технический паспорт помещения. В договоре аренды также определяются размер арендной платы, периодичность и порядок ее внесения, а также срок действия аренды. Одной из главных особенностей договора аренды нежилого помещения является его обязательная государственная регистрация.

# ГЛАВА 2. ОСОБЕННОСТИ СОДЕРЖАНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

# НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

## 2.1. Существенные условия договора аренды нежилого помещения

Вопрос о существенных условиях всякого договора рассматривается как вопрос о наличии самой сделки – существенными признаются условия, согласование которых необходимо для признания договора заключенным[[16]](#footnote-16). Это традиционное определение существенных условий практически сохранилось в части первой п. 1 ст. 432 Гражданского кодекса РФ (ГК РФ) и является преобладающим в литературе[[17]](#footnote-17).

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

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

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

Необходимым условием любого правового договора является условие о предмете.

Считается, что для договора аренды существенным условием является только определение предоставляемого в аренду имущества[[18]](#footnote-18); нельзя говорить о заключении соглашения, если не ясно, что же именно арендовано.

По определению предмета договора имеются различные мнения. Одна группа авторов[[19]](#footnote-19) предмет договора видит в действиях, которые должна совершить обязанная сторона. Другая группа авторов[[20]](#footnote-20) предмет договора сводит к вещам, подлежащим передаче другой стороне.

Следующая группа ученых исходит из необходимости разграничения понятий «объект договора» и «предмет договора». Под объектом договора подразумеваются действия (поведение) сторон по передаче вещи, а сама вещь составляет предмет договора[[21]](#footnote-21). «Объектами относительных гражданских прав, которые могут быть осуществлены лишь при определенном поведении обязанных лиц, всегда являются действия этих лиц. В тех случаях, когда действия должников направлены на передачу вещей, эти вещи называются предметом договора»[[22]](#footnote-22). Специфической особенностью аренды является дополнительное требование, предъявляемое законодателем к предмету договора под страхом его не заключения: в нем четко должны быть оговорены условия о качестве передаваемого в аренду имущества, месте нахождения и другие признаки, позволяющие установить соответствующий объект и его состояние.

Чтобы арендовать нежилые помещения нельзя заключить договор аренды зданий и сооружений по правилам парагр. 4 главы 34 ГК РФ. Речь идет о самостоятельном объекте аренды, не предусмотренном указанной главой ГК РФ. Условия применения нежилых помещений в гражданском обороте настолько специфичны, что требуют дополнительного правового регулирования, а до этого – использования общих статей, помещенных в главу 34 ГК РФ. С таким подходом не согласны те, кто нежилые помещения не относят к отличным от зданий и сооружений, самостоятельным объектами недвижимого имущества: «в случае признания нежилого помещения самостоятельным объектом недвижимости следует применять для регулирования отношений по его аренде не нормы параграфа четвертого главы 34 ГК РФ (аренда зданий и сооружений), а общие правила об аренде (параграф первый)»[[23]](#footnote-23).

В юридической литературе имеется и такой подход: ГК РФ не выделяет часть здания – нежилое помещение как объект гражданских прав. Назначение нежилых помещений косвенно определяется в абз. 2 ч.3 ст. 288 ГК РФ – размещение в них собственником предприятия, учреждений, организаций. Проблема нежилого помещения как части здания (жилого или нежилого) возникает тогда, когда имеется несколько собственников либо титульных владельцев, реализующих то или иное право вещное право не в отношении здания, сооружения целиком, а в отношении его конкретных частей (помещений)»[[24]](#footnote-24). Но с тем, что «доказать самостоятельность нежилых помещений как объектов прав невозможно», не согласна Кокоева Л.Т.: «сама практика и реальные жизненные отношения уже признали нежилые помещения таким объектом. Уровень так называемой «самостоятельности» объекта в том числе объекта недвижимости является весьма условной. Если этот признак последовательно применять и развивать в конкретных ситуациях, то легко обнаружить «несамостоятельность» и зданий, сооружений, нормальное функционирование которых в решающей степени зависит от многочисленных коммуникаций, примыкающих и окружающих объектов инфраструктуры; последние также от чего-то зависят и чем-либо определены»[[25]](#footnote-25).

Предмет договора аренды нежилого помещения составляет отдельный объект недвижимого имущества, обладающий самостоятельными характеристиками и требующий дополнительного правового регулирования в главе 34 ГК РФ.

Вторая группа существенных условий договора аренды нежилого помещения – срок, т.е. период времени, на который сдается нежилое помещение в аренду, зависящий от взаимного соглашения сторон.

Договор аренды по ГК РФ предусматривает передачу имущества во временное пользование, поэтому сроки аренды по общему правилу определяются в договоре по соглашению сторон. Вместе с тем ГК РФ, в отличие от Основ законодательства об аренде, не относит срок аренды к существенным условиям договора в силу закона. Но данное условие необходимо для договора аренды нежилых помещений как существенное, так как на практике очень часто это условие заявляется сторонами как существенное (по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение). Действующее законодательство не содержит ограничений в отношении сроков аренды нежилых помещений, т.е. такие договоры могут заключаться на любой срок. П.2 ст. 610 ГК РФ допускает заключение договора без определения срока его действия. В этом случае договор считается заключенным на неопределенный срок.

Третья группа существенных условий – условия и сроки внесения арендной платы, обычно применяемые при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах. Цена аренды получила специальное решение в нормах, посвященных договору аренды зданий, сооружений. Речь идет о статье 654 ГК РФ, в отличие от общих положений аренды предусматривающей обязательное включение в такой договор размера арендной платы. То есть цена договора аренды зданий и сооружений составляет третью группу существенных условий, которые в качестве таковых названы в законе или иных правовых актах.

Но в связи с применением к аренде нежилых помещений общих положений об аренде (парагр. 1 Главы 34 ГК РФ), согласно им арендную плату не следует относить к существенным условиям договора аренды нежилого помещения в силу закона. Однако условие о цене аренды, наряду с объектом и сроком аренды, почти всегда ставится на согласование по заявлению сторон при заключении рассматриваемого договора.

В.В. Витрянский считает, что и срок, и арендная плата относятся к существенным условиям договора аренды [[26]](#footnote-26). При этом он обращает внимание на то, что необходимость признания этих условий существенными предопределена легальной формулировкой договора аренды, где прямо указывается на необходимость установления срока и арендой платы. Но данную точку зрения не поддерживает Кокоева Л.Т., указывая на следующее: «Действительно определение данного договора (ст. 606 ГК РФ) содержит указание на срок и арендную плату. Однако из этого еще не следует, что оба названных условия рассматриваются законодателем в качестве обязательных к согласованию, т.е. существенных. Формулируя определения соответствующих договорных институтов, законодатель преследует прежде всего цель отграничения одного договора от другого, показывает особые, отличительные их черты, но вовсе не объявляет те или иные условия существенными. Например, не подлежит сомнению, что для договора купли-продажи (ст. 454 ГК РФ) цена не является существенным условием, так как в случае ее отсутствия в договоре можно применить норму п. 3 ст. 424 ГК РФ и установить цену через цену на аналогичные товары, но уплата цены прямо названа в ст. 454 ГК РФ в числе признаков купли-продажи. Следовательно, примененная В.В. Витрянским аргументация не может быть признана надлежащей»[[27]](#footnote-27).

Под четвертой группой понимается вся совокупность условий договора, на согласовании которых настаивает хотя бы одна из сторон. Эта группа условий имеет целью совмещение интересов участников договорных отношений. ГК РФ не определяет конкретный круг этих условий, но в практике сложился определенный взгляд на эту группу как требующую неизбежного согласования в тексте договора. Необходимость их согласования только лишь потому, что одной стороной предварительно были высказаны условия заключения договора, вряд ли оправдана. Представляется, что юридическая сила таких условий заключается в договорном характере тех условий, которые существенным образом влияют на определение и исполнение договорных обязательств, и недостижение соглашения может стать основанием к отказу от заключения договора одной из сторон. В.В. Витрянский на конкретном примере высказывается следующим образом: «нередко случается так, что стороны при заключении договора не урегулировали разногласия, например о размере договорной неустойки за неисполнение обязательств, однако затем выполнили условия договора. И только при возникновении спора в связи с применением ответственности одна из сторон заявляет о том, что договор следует считать незаключенным, так как в свое время не было достигнуто соглашение о размере неустойки. В этом случае договор следует считать заключенным (но без условия о размере неустойки), имея в виду, что ни одной из сторон при заключении договора не было сделано заявление о необходимости достижения соглашения по спорному условию договора»[[28]](#footnote-28). Такой вывод вполне справедлив, так как отвечает принципу свободы договора, который в данном случае проявляется в том, что субъекты гражданского оборота самостоятельно решают, с кем и какие договоры заключать, и свободно согласовывают условия договора сообразно их индивидуальным интересам и потребностям. Отсутствие соглашения о конкретной ответственности не исключает применение к должнику мер, определенных законом.

## 2.2. Стороны договора аренды нежилых помещений

Сторонами в договоре аренды, а именно арендодателем и арендатором могут выступать любые субъекты гражданского права (физические и юридические лица, зарегистрированные и не зарегистрированные в качестве индивидуальных предпринимателей, РФ, субъекты РФ, муниципальные образование). Важным требованием, предъявляемым законом к сторонам договора аренды, является наличие их правоспособности и дееспособности.

В соответствии со ст. 608 ГК РФ арендодатель – это собственник передаваемого по договору аренды имущества, либо лицо, уполномоченное в силу закона или собственником сдавать имущество в аренду. Таким образом, любое лицо, не являющееся собственником соответствующего имущества, должно иметь полномочия на сдачу этого имущества в аренду. Причем настоящие распорядительные полномочия должны быть основаны на законе или специальном волеизъявлении собственника.

В соответствии с п.2 ст. 295 ГК РФ предприятие не вправе сдавать в аренду принадлежащее ему на праве хозяйственного ведения недвижимое имущество без согласия собственника. Такое же правило закреплено и в отношении казенных предприятий, за которыми имущество закрепляется на праве оперативного управления. Особо внимательным необходимо быть при заключении договора аренды с учреждением, потому что согласно ст. 298 ГК РФ учреждение не вправе отчуждать или иным способом распоряжаться закрепленным за ним имуществом и имуществом, приобретенным за счет средств, выделенных ему по смете.

Чтобы избежать признания договора аренды (как правило, недвижимого имущества) недействительным, и не допустить выселения из занимаемого помещения, перед заключением договора необходимо внимательно изучить документы противоположной стороны, и убедиться, что она наделена правом, выступать в качестве арендодателя по договору.

Правоотношения аренды имущества сохраняют свою силу и при переходе права собственности (права хозяйственного ведения, оперативного управления или пожизненного наследуемого владения) к другому лицу, поскольку этот процесс не является основанием для изменения или расторжения договора аренды

Правом сдачи нежилого помещения в аренду обладает его собственник, а также лица, управомоченные собственником или законом сдавать нежилое помещение в аренду (ст. 608 ГК РФ).

Сдача имущества в аренду – это форма распоряжения им. Поэтому арендодателем, в первую очередь, выступает собственник, как лицо, обладающее правом распоряжения. Иные лица, выступающие арендодателями, должны быть наделены этим правом по закону или собственником. По закону сдавать нежилое помещение в аренду могут субъекты права хозяйственного ведения, но только с согласия собственника (ст. 295 ГК РФ).

С практической точки зрения представляется важным вопрос о том, какие органы государственного управления распоряжаются имуществом путем сдачи его в аренду. В соответствии с п.15 Постановления Верховного Совета РФ от 27 декабря 1991 года №3020-1 управление и распоряжение объектами федеральной собственности, за исключением случаев, предусмотренных законом, осуществляет Правительство Российской Федерации, которое может делегировать министерствам и ведомствам отдельные полномочия в отношении объектов федеральной собственности. К числу таких полномочий относятся: заключение договоров аренды с руководителями предприятий, организаций, учреждений; утверждение Уставов юридических лиц; заключение договоров аренды имущества и учредительных договоров в соответствии с законодательством. Правительство РФ может также делегировать свои полномочия органам исполнительной власти субъектов РФ. Такими органами являются комитеты по управлению имуществом.

В соответствии с указом Президента РФ №1230 арендодателем по договору аренды может выступать только комитет по управлению имуществом. Согласно п.3 указа исключительно Комитет по управлению имуществом и по его поручению соответствующие комитеты по управлению имуществом, наделенные правами территориальных агентств, осуществляют полномочия арендодателя при сдаче в аренду недвижимого имущества, в том числе нежилых помещений, находящегося в государственной собственности. Поэтому договоры «аренды, заключенные до введения в действие указа, подлежали переоформлению до 1 января 1993 года (п.12 указа). Но до настоящего времени в комитеты по управлению имуществом продолжают обращаться арендаторы, договор которых должен быть переоформлен по п.12 указа Президента №1230. Так как п.12 Указа срок для переоформления устанавливается только для Госкомимущества и соответствующих комитетов по управлению имуществом, а для арендатора не установлена обязанность переоформить договор, то можно сделать вывод, что отказ в переоформлении из-за пропуска срока, установленного указом, недопустим.

Что касается арендатора, то к последнему, как правило, никаких специальных требований законом не предъявляется. Это лицо, заинтересованное в получение имущества в пользование.

Арендаторами могут выступать любые юридические и физические лица, обладающие гражданской правосубъектностью.

Актуальным является вопрос о правопреемстве той или иной организации, как арендатора нежилых помещений после реорганизации какого-либо юридического лица. Особенно остро эта проблема стала после распада Союза ССР, когда союзные организации прекратили свою деятельность, а вместо них образовались различные российские структуры. Арбитражные суды нередко рассматривают споры между несколькими организациями о признании за ними права на аренду нежилых помещений как правопреемников. Такие споры возникают вследствие нечеткого закрепления правопреемника в передаточном акте после реорганизации.

Заключая договор с ненадлежащей стороной, потенциальный арендатор или потенциальный арендодатель рискует тем, что заключенный договор аренды на нежилое помещение может быть признан недействительным и расторгнут.

Для арендатора нежилых помещений важно, чтобы его правомочия были основаны на договоре и законе. Поэтому заключать договор аренды необходимо только с законным арендатором. Здесь возникает немало проблем, избежать которые возможно, если обратиться за помощью к квалифицированному юристу.

## 2.3. Права и обязанности сторон договора аренды нежилых помещений

Действующим законодательством предусмотрен основной круг прав и обязанностей сторон по договору аренды нежилых помещений. Большее внимание в рассмотрении данного вопроса стоит уделить правам арендатора, так как именно данный участник договора имеет менее стабильное положение при пользовании арендуемым нежилым помещением.

Правом арендатора является то, что он может требовать от арендодателя передачи ему нежилого помещения, если тот не предоставил помещение в определенный договором срок. Также арендатор может потребовать возместить убытки, причиненные в результате несвоевременной передачи арендованного имущества. Если же арендатор в результате задержки в передаче имущества потерял интерес к исполнению договора аренды нежилого помещения, он может заявить о расторжении договора и о возмещении арендодателем убытков, причиненных неисполнением договорных обязательств (ст. 611 ГК РФ).

Если после заключения договора, арендатор обнаружит такие недостатки нежилого помещения, которые полностью или частично препятствуют пользованию им, то арендатор может воспользоваться предоставленными ему законом способами защиты нарушенного права (ст.612 ГК РФ), а именно: потребовать от арендодателя либо безвозмездного устранения недостатков имущества, либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков имущества; непосредственно удержать сумму понесенных им расходов на устранение данных недостатков из арендной платы, предварительно уведомив об этом арендодателя; потребовать досрочного расторжения договора.

Арендодателю предоставлена единственная возможность избежать отмеченных негативных последствий. Для этого он, получив соответствующее уведомление арендатора, должен без промедления безвозмездно устранить недостатки сданного им в аренду нежилого помещения.

В случаях, когда арендодатель был обязан предупредить арендатора о правах третьих лиц на сдаваемое нежилое помещение, и не выполнил этой обязанности, арендатор может потребовать от арендодателя уменьшения размера арендной платы либо расторжения договора и возмещения убытков (ст. 613 ГК РФ).

Некоторыми своими правами арендатор может воспользоваться лишь с согласия арендодателя. Это особые правомочия, реализация которых может иметь результатом распоряжение арендованным имуществом. К их числу относятся: право сдавать арендованное нежилое помещение в субаренду, право передавать свои права и обязанности по договору другому лицу, предоставлять арендованные нежилые помещения в безвозмездное пользование и т.д. Согласие арендодателя в данных случаях требуется по причине, что реализация арендатором названных прав может привести к утрате арендодателем прав собственности на сданное в аренду имущество.

Одним из наиболее важных вопросов для арендаторов является возможность и порядок передачи арендованного помещения в субаренду.

Срок договора субаренды не может превышать срок основного договора аренды. К договорам субаренды применяются все правила о договорах аренды (ст. 615 ГК РФ). Поэтому плата за помещение, сдаваемое в субаренду не должна превышать плату, взимаемую по договору аренды. В соответствии со ст. 618 ГК РФ досрочное прекращение договора аренды влечет прекращение заключенного в соответствии с ним договора субаренды. Законодатель исходит из того, что обязательство не может создавать обязанности для лиц, не участвующих в нем в качестве стороны, то есть для третьих лиц, в данном случае, арендодателя.

Интересно также отметить особенность в практике заключения договоров субаренды. Для оформления в установленном порядке договора субаренды нежилого помещения Москомимущество требует предоставления договора о совместной деятельности, заключенного между арендатором и субарендатором. В противном случае в оформлении договора субаренды отказывается. Безусловно, такое требование Москомимущества есть нарушение действующего законодательства.

Следующим правом арендатора является то, что он по своему желанию может производить улучшение арендованного нежилого помещения. Отделимые улучшения являются его собственностью, если же улучшения не могут быть отделены без вреда от помещения, арендатор имеет право после прекращения договора на возмещение стоимости этих улучшений. Стоимость неотделимых улучшений арендованного имущества, произведенных арендатором без согласия арендодателя, возмещению не подлежит, если иное не предусмотрено законом (пункт 3 статьи 623 ГК РФ). Примером такого исключения является правило части 1 статьи 662 ГК РФ об обязанности арендодателя возместить арендатору стоимость неотделимых улучшений имущества независимо от разрешения арендодателя на такие улучшения по договору аренды предприятия. Однако в последнем случае согласно абзацу 2 статьи 662 ГК РФ арендодатель может быть освобожден судом от обязанности возместить арендатору стоимость таких улучшений, если докажет, что издержки арендатора на эти улучшения повышают стоимость арендованного имущества несоразмерно улучшению его качества и (или) эксплуатационных свойств или при осуществлении таких улучшений были нарушены принципы добросовестности и разумности.

Необходимо отметить, что в судебной практике требование соблюдения арендатором принципа разумности и добросовестности при неотделимых улучшений арендованного имущества применяются и при рассмотрении споров по взысканию стоимости неотделимых улучшений по иным договорам аренды имущества.

Основанием для этого является статья 10 ГК РФ, закрепляющая общий принцип добросовестности в осуществлении гражданских прав, в соответствии с которым не допускаются действия граждан и юридических лиц, осуществляемые исключительно с намерением причинить вред другому лицу, а также злоупотребление правом в иных формах. Поэтому, когда улучшения повышают стоимость арендованного имущества несоразмерно улучшению его качества, можно говорить о злоупотреблении правом в иных формах. В этом случае арбитражный суд может отказать лицу в защите принадлежащего ему права на возмещение стоимости неотделимых улучшений, например, если взыскатель не докажет необходимость произведенных улучшений арендованного имущества и минимальность затрат на указанные улучшения. Безусловно, данная ситуация не может возникнуть, если стороны согласовали объем и стоимость произведенных арендатором неотделимых улучшений.

В возмещении стоимости неотделимых улучшений может быть отказано не только в случае отсутствия разрешения арендодателя, но и в случае производства работ без разрешения соответствующих компетентных органов. Также в возмещении затрат арендатора будет отказано, если арендодатель докажет, что проведение работ по ремонту, перепланировке помещения  привело к ухудшению арендованного помещения.

Одним из важнейших прав, предоставляемых действующим законодательством арендатору, добросовестно выполняющему свои обязательства, является преимущественное право на возобновление договора аренды (ст. 621 ГК РФ). Надо ли говорить о том, что для арендатора, владеющего помещениями, которые являются основой его деятельности, требуется стабильность и уверенность в том, что он застрахован от всяческих неожиданностей. Однако, до недавнего времени был отнюдь не бесспорным вопрос даже о возможности защиты этого права арендатора. Поэтому Высший арбитражный суд РФ в своем информационном письме от 10 сентября 1993 года №С-13/ОП-276[[29]](#footnote-29) специально разъяснил, что арендатор надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока действия договора аренды» имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на возобновление договора. Также подчеркивается, что указанное право арендатора должно быть защищено в судебном порядке. При защите этого права необходимым является предоставление документа, подтверждающего намерение арендодателя сдать другому арендатору имущество, ранее находившееся у него в аренде. Кроме того, истец должен доказать, что он не нарушал условий договора аренды, и дать согласие возобновить договор аренды на условиях, на которых арендодатель заключил или предполагал заключить договор аренды с другим арендатором. Вместе с тем, в аналогичных ситуациях арбитражные суды не всегда защищают прежнего арендатора.

Гражданский кодекс РФ указывает, что если после окончания срока договора аренды арендатор продолжает пользоваться имуществом, а арендодатель против этого не возражает, договор будет считаться возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок (ст.621).

Особого внимания требует право арендатора на выкуп арендованного имущества, в нашем случае – нежилого помещения, если такое право предусмотрено условиями договора аренды или законодательством. Такой выкуп возможен по истечении срока аренды или до его истечения при условии внесения арендатором всей обусловленной договором выкупной цены (ст. 624 ГК РФ). В случаях, когда стороны не предусмотрели условия выкупа в договоре, они могут заключить об этом дополнительное соглашение и при этом договориться о зачете ранее выплаченной арендной платы в выкупную цену.

Примером выкупа имущества в силу закона может служить имеющий широкое распространение факт приобретения образованными в ходе приватизации коммерческими организациями в собственность арендуемых ими помещений. В соответствии с Основными положениями Государственной программы приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации после 1 июля 1994 года №1535[[30]](#footnote-30) правом на приобретение арендованных нежилых помещений наделены юридические и физические лица, ставшие собственниками приватизируемых государственных и муниципальных предприятий или в результате выкупа государственного или муниципального имущества, ранее сданного в аренду:

а) акционерные общества открытого типа, созданные путем преобразования государственных и муниципальных предприятий в процессе приватизации, после продажи в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации о приватизации, не менее 75 процентов их акций;

б) граждане и их объединения, осуществляющие предпринимательскую деятельность, предприятия, не более 25 процентов уставного капитала которых находится в государственной и (или) муниципальной собственности, в случае если договор аренды был заключен ими на основании конкурса или аукциона объектов нежилого фонда.

Во всех приведенных случаях обязательным условием для реализации права на выкуп является наличие надлежащего договора аренды нежилого помещения.

Все вышеперечисленные права арендатора являются наиболее важными и значимыми для него. После ознакомления с ними необходимо выяснить, какие на арендаторе лежат обязанности.

Основная обязанность арендатора состоит в своевременном внесении арендной платы за пользование арендованным имуществом.

Обязанностью арендатора является пользование переданными ему помещениями согласно условиям договора аренды и в соответствии с назначением этого имущества (ст. 615 ГК РФ).

Основной обязанностью арендодателя по договору аренды нежилого помещения является обязанность предоставить арендатору помещение в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и его назначению вместе со всеми принадлежностями и относящимися к нему документами (СТ.611 ГК РФ). Однако типовым договором обязанность по передаче помещения возложена на балансодержателя. Причем, здесь же сказано, что приемо-сдаточный акт при передаче помещения составляется не балансодержателем, а лишь при участии его представителя. Интересно также отметить, что среди участников договора термин «балансодержатель» не указан, но все обязанности, которые, согласно действующему законодательству, должны быть возложены на арендодателя, вменены этой несуществующей стороне.

Гражданский кодекс Российской Федерации обязывает арендодателя предупредить арендатора обо всех правах третьих лиц на сдаваемое в аренду имущество (ст. 613).

Принимая во внимание временный характер владения и пользования арендованным нежилым помещением арендатором, обязанности по осуществлению капитального ремонта сданного в аренду имущества возложены на арендодателя. Капитальный ремонт должен производиться им за свой счет в срок, установленный договором, а если такой срок договором не указан или имеется неотложная необходимость, арендодатель должен производить капитальный ремонт в разумный срок.

Также в действующем законодательстве закреплены и другие нормы, направленные на защиту прав добросовестного арендатора. Так, например, согласно п. 1 ст.617 ГК РФ 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. Во всех указанных случаях первоначальный арендодатель по договору должен быть заменен новым — приобретателем вещного права на данное имущество.

Таково содержание основных прав и обязанностей сторон по договору аренды нежилых помещений. За нарушение своих обязанностей стороны несут ответственность.

Рассмотрев во второй главе курсовой работы вопросы особенностей содержания договора аренды нежилых помещений делаем вывод:

1. Существенными признаются условия договора аренды нежилого помещения, согласование которых необходимо для признания этого договора заключенным. К ним относятся предмет договора – нежилое помещение, сроки аренды, условия и сроки внесения арендной платы, а также вся совокупность условий договора, на согласовании которых настаивает хотя бы одна из сторон. Недостижение согласия по этим условиям договора влечет за собой отказ от заключения самого договора.

2. Сторонами договора аренды нежилого помещения являются арендодатель и арендатор. Обе стороны имеют свои права и обязанности по договору аренды. Основная обязанность арендатора состоит в своевременном внесении арендной платы за пользование арендованным имуществом. Основной обязанностью арендодателя по договору аренды нежилого помещения является обязанность предоставить арендатору помещение в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и его назначению. Остальные же права и обязанности сторон, описанные в договоре аренды нежилого помещения, помогают избегать проблем, связанных со спорными вопросами, возникающими в процессе использования арендованного помещения.

# 3 ОСОБЕННОСТИ ИЗМЕНЕНИЯ И ПРЕКРАЩЕНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

## 3.1 Основания изменения и прекращения договора аренды нежилого помещения

Договор аренды нежилых помещений (зданий и сооружений) в соответствии со ст. ст. 625 и 650 ГК РФ является разновидностью договора аренды отдельных видов имущества и характеризуется обязанностью арендодателя передать арендатору во временное владение и пользование или во временное пользование арендатору здание или сооружение.

Стороны, заключив договор аренды нежилого помещения, берут на себя обязанности, которые должны исполнять. Но по разным причинам могут возникнуть ситуации, когда выполнение условий заключенного договора для одной из сторон крайне невыгодно или невыполнимо. В таких случаях данная сторона желает изменить договор или даже прекратить (расторгнуть) его. Однако это сделать сложно, так как законодательство об изменении и прекращении (расторжении) договора носит строгий характер и в большинстве случаев нельзя что-либо сделать без согласия другой стороны. Если же сторона необоснованно откажется от договора или попытается изменить его условия в одностороннем порядке – может повлечь за собой гражданско-правовые санкции.

В ст. 450 ГК РФ содержатся общие нормы, относящиеся к изменению и расторжению любого договора.

П. 1 ст. 450 ГК РФ распространяется на все, договоры, предусмотренные ГК РФ согласно которого изменения или прекращение (расторжения) договора возможно по соглашению сторон, если иное не предусмотрено ГК РФ, другими законами или договором.

Даже на основе анализа только п. 1 ст. 450 ГК РФ, относящихся к изменению или расторжению договоров, можно сказать о том, что стороны аренды в любое время по обоюдному согласию могут до истечения срока аренды изменить условия договора или расторгнуть договор, прекратив тем самым свои взаимные обязательства.

Так, стороны по договору аренды нежилых помещений, заключенному на пятнадцать лет, могут по соглашению между собой изменить условия или прекратить его действия, не дожидаясь истечения пятнадцатилетнего срока.

Перечень оснований расторжения договора аренды недвижимого имущества установлен в ст. ст. 450, 610, 612, 619, 620 ГК РФ. Их можно условно разделить на 4 категории:

1) по сроку договора аренды:

а) по истечении срока, определенного договором;

б) если срок не установлен (т.е. договор заключен на неопределенный срок), то по инициативе одной из сторон с предварительным уведомлением другой стороны за 3 месяца до предполагаемого дня расторжения договора;

2) по волеизъявлению арендодателя — досрочно в судебном порядке по требованию арендодателя в случае, если арендатор:

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

б) существенно ухудшает имущество;

в) более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату;

г) не производит капитального ремонта имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки в тех случаях, когда в соответствии с законом, иными правовыми актами или договором производство капитального ремонта является обязанностью арендатора;

3) по волеизъявлению арендатора — досрочно в судебном порядке по требованию арендатора в случае, если арендодатель:

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

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

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

г) имущество в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования;

4) по волеизъявлению любой из сторон, если:

а) другая сторона существенно нарушает условия договора (при этом под «существенным» понимается такое нарушение договора, которое влечет для другой стороны столь серьезный ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора);

б) она (сторона) в одностороннем порядке отказалась от исполнения договора полностью или частично, если такой отказ допускается законом или соглашением сторон.

В тех случаях, когда возможность изменения или расторжения договора не предусмотрена законом или договором и сторонами не достигнуто об этом соглашение, договор, может быть, расторгнут или изменен по требованию суда.

Важно отметить, что расторжение договора аренды нежилых помещений в соответствии с п. 2 ст. 450 ГК РФ возможно и в иных случаях, предусмотренных ГК РФ, другими законами или договором.

Таким образом, законодательство не дает исчерпывающего перечня оснований расторжения договора аренды недвижимого имущества, а значит, могут возникнуть вполне конкретные вопросы: возможно ли досрочное расторжение договора по требованию арендодателя в случае не двукратного (как установлено в п. 3 ч. 1 ст. 619 ГК РФ), а однократного невнесения арендатором арендной платы в установленный договором срок? Или в случае внесения арендатором арендной платы в неполном объеме?

20 июня 2006 г. ООО «Башнефтепромстрой» (арендодатель) и ООО «Престиж» (арендатор) заключили договор аренды нежилого помещения в виде офисного помещения общей площадью 25 кв. м сроком на 3 года. Среди прочих условий в договоре было предусмотрено право арендодателя расторгнуть договор аренды в случае однократного невнесения арендной платы арендатором.

15 мая 2007 г. арендатор обратился к арендодателю с просьбой об отсрочке внесения арендной платы на 1 месяц или о поэтапной рассрочке ее внесения, мотивируя свою просьбу неожиданно возникшими у него финансовыми затруднениями. Арендодатель отказался выполнить просьбу арендатора и потребовал выплатить арендную плату полностью и в срок, установленный договором, или же расторгнуть договор, вернуть арендованное имущество и заплатить неустойку в размере 50 тыс. руб. Арендатор не согласился с заявленными требованиями арендодателя и продолжал настаивать на своем.

21 мая 2007 г. на основании ч. 2 ст. 619 ГК РФ арендодатель обратился в арбитражный суд с иском к арендатору о расторжении договора аренды и выселении ответчика из занимаемого помещения. В обоснование исковых требований истец сослался на условие договора, согласно которому арендодатель вправе потребовать досрочного расторжения договора аренды в случае однократного нарушения арендатором установленного договором срока внесения арендной платы. Ответчик, в свою очередь, просил суд в иске отказать, считая, что упомянутое условие договора противоречит положениям п. 3 ч. 1 ст. 619 ГК РФ, согласно которому, как уже отмечалось выше, только двукратное невнесение арендной платы может служить основанием для расторжения договора в судебном порядке.

Суд, рассмотрев дело по существу, в удовлетворении исковых требований арендодателя отказал по следующим основаниям.

В силу п. 3 ч. 1 ст. 619 ГК РФ по требованию арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случае, если арендатор более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату.

Просрочка арендной платы, предусмотренная в ч. 1 ст. 619 ГК РФ как существенное нарушение условий договора, на которую ссылался истец в обоснование своего требования, не соответствовала ч. 2 данной статьи, так как не являлась другим основанием расторжения договора. С учетом того, что ст. 619 ГК РФ не допускает изменения положений ее ч. 1 по соглашению сторон, требования истца не подлежали удовлетворению.

Истец с решением суда не согласился и обратился в суд вышестоящей апелляционной инстанции. В апелляционной жалобе арендодатель настаивал на том, что спорное условие включено в договор в полном соответствии с требованиями ч. 2 ст. 619 ГК РФ. В силу п. 3 ч. 1 данной статьи основанием расторжения договора является невнесение арендной платы более двух раз подряд. Однократное нарушение арендатором установленных договором сроков внесения арендной платы есть другое основание расторжения договора аренды.

Суд апелляционной инстанции поддержал позицию истца, дополнительно отметив, что предусмотренное в ч. 1 ст. 619 ГК РФ основание включает в себя не только такой элемент, как «просрочка уплаты», но и еще два элемента — «более двух раз» и «подряд». С этой точки зрения в рассматриваемой ситуации стороны определили в договоре иное основание его расторжения, чем это предусмотрено п. 3 ч. 1 ст. 619 ГК РФ, что вполне соответствовало духу и букве п. 2 ст. 450 ГК РФ. Решение суда первой инстанции было отменено, а исковые требования были признаны законными и подлежащими удовлетворению.

Таким образом, досрочное расторжение договора по требованию арендодателя в случае однократного невнесения арендатором арендной платы в установленный договором срок, если положение об этом зафиксировано в договоре аренды здания или сооружения (равно как и иного имущества), возможно, и прецедент в отечественной арбитражной практике уже имеется.

21 ноября 2005 г. ООО «Колхозный рынок» (арендодатель) и ООО «Троян» (арендатор) заключили договор аренды торгового павильона общей площадью 60 кв. м сроком на 4 года. Договором был предусмотрен следующий порядок выплаты арендной платы: ежеквартально в размере 35 тыс. руб.

21 августа 2007 г. арендатор вместо положенных 35 тыс. руб. выплатил 25 тыс. руб. и просил арендодателя закрепить данный уменьшенный размер арендной платы в договоре, мотивировав свой поступок тем, что вот уже практически год он исправно, по согласованию с арендодателем вносит арендную плату в меньшем размере, чем отражено в договоре, — 30 тыс. руб. и как добросовестный арендатор может рассчитывать на ее уменьшение. Арендодатель с такой позицией не согласился и потребовал вносить арендную плату в полном объеме в соответствии с договором. После категорического отказа арендатора арендодатель 3 сентября 2007 г. обратился в арбитражный суд с иском к арендатору о взыскании задолженности по арендной плате, неустойки за просрочку платежа и расторжении договора аренды в связи с его существенным нарушением. Суд первой инстанции, рассмотрев дело по существу, частично признал правоту истца (арендодателя) и постановил: взыскать с ответчика (арендатора) задолженность по арендной плате и неустойку в размере 75 тыс. руб., а в иске о расторжении договора аренды отказать по следующим основаниям.

Суд установил, что между сторонами ранее имелись разногласия по размеру арендной платы. Ответчик своевременно осуществлял арендные платежи, однако в меньшем размере, в связи с чем и образовалась предъявленная ко взысканию задолженность в размере 20 тыс. руб. В ч. 1 ст. 619 ГК РФ предусмотрены основания досрочного расторжения договора аренды по требованию арендодателя. Согласно ч. 2 названной статьи другие основания для этого в соответствии с п. 2 ст. 450 ГК РФ могут быть установлены договором аренды.

Поскольку стороны в договоре не оговорили возможности его досрочного расторжения в случае невнесения арендной платы в полном размере, а в ч. 1 ст. 619 ГК РФ такое основание досрочного расторжения договора не содержится, арбитражный суд, взыскав задолженность по арендной плате и неустойку за просрочку платежа, в иске о расторжении договора аренды отказал.

Арендодатель обжаловал это несправедливое, на его взгляд, решение в вышестоящем суде апелляционной инстанции. Суд апелляционной инстанции отменил решение суда первой инстанции в части отказа в расторжении договора аренды, указав, что наличие ст. 619 ГК РФ, устанавливающей специальные правила досрочного расторжения договора, не исключает возможности досрочного расторжения договора аренды на основании ст. 450 Кодекса. Согласно п. 2 ст. 450 ГК РФ по требованию одной из сторон договор может быть расторгнут по решению суда при существенном нарушении договора другой стороной. Оценив обстоятельства дела и придя к выводу, что нарушение, допущенное ответчиком, является существенным, суд расторг договор аренды.

Таким образом, и в этом случае — при внесении арендатором арендной платы в неполном объеме договор по требованию арендодателя может быть расторгнут в судебном порядке, даже если положения об этом нет в договоре, но при условии, что суд признает существенным данное нарушение.

Однако анализ материалов судебной практики показывает, что в соответствии с ч. 3 ст. 619 ГК РФ арендодатель, страдающий от недобросовестного арендатора, под тем или иным предлогом нарушающего положения договора аренды недвижимого имущества, об арендной плате, вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок. Здесь важно отметить, что по смыслу ч. 3 ст. 619 ГК РФ указанное предупреждение само по себе не является предложением об изменении или расторжении договора аренды. Право требовать расторжения указанного договора возникает у арендодателя лишь в том случае, если в разумный срок арендатор не устранит соответствующих нарушений. А поскольку ч. 3 ст. 619 ГК РФ не регламентирует процедуру расторжения договора аренды, в отношениях по аренде действует общее правило, содержащееся в п. 2 ст. 452 ГК РФ. Согласно этой норме требование об изменении или о расторжении договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть договор либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении или установленный законом либо договором, а при его отсутствии — в тридцатидневный срок.

В ст. 451 ГК РФ впервые для российского законодательства закреплена возможность изменения или расторжения договора в связи с существенным изменением обстоятельств.

Ссылка стороны на существенное изменение обстоятельств, возникшее после заключения договора возможна только в соответствии будущего исполнения. Если заинтересованная сторона требует применить ст. 451 ГК РФ в отношении уже предоставленного исполнения, то ему должно быть в этом отказано, так как юридическая консультация данной статьи позволяет применить ее лишь в отношении еще не произведенного исполнения. При исполнении до существенного изменения обстоятельств части обязательства ст. 451 ГК РФ применяется в отношении неисполненной части обстоятельств.

Анализируя ст. 451 ГК РФ, нужно подчеркнуть, что данная норма применяется с учетом ст. ст. 309, 420 ГК РФ, устанавливающих принцип обязанности исполнения договора в качестве общего правила.

Изменение обстоятельств признается существенным, когда они изменились настолько фундаментально, что, если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях. Например, основанием для изменения договора аренды нежилого помещения, заключенного для использования помещений под гостиницу, будет резкое сокращение туристов вследствие изменения экологических условий, в таком случае стороны договора могут прийти к соглашению об изменении договора аренды, в соответствии с которым арендатору будет предоставлено право сдавать арендуемое помещение в субаренду под офисы.

Основанием для расторжения вышеуказанного договора, является наводнение, в результате которого арендуемое нежилое помещение получило такие повреждения, при которых оно стало непригодным для использования по назначению и не подлежит восстановлению. В таких ситуациях стороны могут прийти к соглашению о досрочном прекращении договора аренды нежилого помещения.

Закон возлагает на заинтересованную сторону бремя опровержения презумпции того, что для нее из-за такого изменения обстоятельств возникла ситуация неприемлемости исполнения в измененном виде вследствие чрезвычайной обременительности.

В случае, если стороны договора не достигли соглашения о приведении договора аренды в соответствии с существенно изменившимися обстоятельствами или о его прекращении, то заинтересованная сторона вправе потребовать в судебном порядке расторжения договора при наличии одновременно следующих условий:

1) в момент заключения договора стороны исходили из того, что такого изменения обстоятельств не произойдет.

В литературе справедливо отмечается, что «решающим фактором в оценке изменения обстоятельств будет ответ на вопрос о том, могли ли стороны разумно предвидеть такие изменение»[[31]](#footnote-31). Положения ст. 451 ГК РФ не применяются, если сторона знала о неблагоприятном развитии событий или могла бы разумно принять их во внимание до заключения договора и избежать отрицательных последствий.

2) изменение обстоятельств вызвано причинами, которые заинтересованная сторона не могла преодолеть после их возникновения при той степени заботливости и осмотрительности, какая от нее требовалась по характеру договора и условиям оборота.

Возьмем к примеру, тоже наводнение, оно подмыло фундамент здания и в нежилом помещении пошли по стенам трещины, которые привели данное нежилое помещение в аварийное состояние.

По смыслу закона, к подобным неопределенным причинам можно отнести не только неопределимую силу, но и другие обстоятельства, находящиеся в не контроле сторон (девальвация, резкое изменение конъюнктуры, изменения законодательства и т.д.). Неопределенность должна быть объективной: заинтересованная сторона, обязана доказать, что не для него, не для другого лица, действующего разумным образом, возникшие обстоятельства не могут быть преодолены в этих условиях.

3) исполнение договора без изменения его условия на столько нарушило бы соответствующее договору соотношение имущественных интересов сторон и повлекло бы для заинтересованной стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишилась бы того, на что была в праве рассчитывать при заключении договора.

Существенное изменение обстоятельств приводит к ситуации экономической невозможности исполнения, то есть обстоятельства изменились на столько, что строгое исполнение договора сторонами нарушило бы баланс их имущественных интересов и повлекло бы для одной из сторон весьма ощутимый ущерб.

Суды должны строго и ограничено толковать данное правило, «позитивно» вмешиваясь в договорные отношения лишь тогда, когда исполнения стало объективным неприемлемым для стороны его явной неадекватности в силу изменившихся обстоятельств и противоречий принципам добросовестности и справедливости (п. 2 ст. 6 ГК РФ), и только для того, чтобы не допустить злоупотребления стороной своим правом (п. 1 ст. 10 ГК РФ).

4) из обычаев делового оборота или существа обязательства не вытекает, что риск изменения обстоятельства несет заинтересованная в расторжении договора сторона.

Не должен принимать на себя риск случайного изменения обстоятельств, которые следует отличать от нормального риска изменения ситуации, не прямо (закрепив это в договоре, не косвенно) (такое принятие подразумевается, вытекает из существа договора или обычаев делового оборота). Сторона, вступившая в сделку, но не признающая факта принятия на себя риска, тем не менее принимает его в силу указанных причин.

В соответствии с п. 3 ст. 450 ГК РФ, в случае одностороннего отказа от исполнения договора полностью или частично, когда такой отказ допускается законом или соглашением сторон, договор считается соответственно расторгнутым или измененным.

## 3.2 Порядок и последствия изменения и прекращения договора аренды нежилого помещения

Порядок расторжения или изменения договора аренды зависит от применяемого способа его изменения или прекращения.

Последствия изменения или прекращения договора аренды сформулированы в законодательстве в виде общих (ст. 453 ГК РФ) и специальных правил, которые зависят от обстоятельств, послуживших основанием для расторжения или изменения договора.

При прекращении или изменении договора по соглашению сторон должны применяться порядок заключения соответствующего договора, а также требования, предъявляемые к форме такого договора, поскольку суть правила о форме соглашения об изменении или прекращении договора заключается в том, что форма должна быть идентичной той, в которой заключался договор (ст. 452 ГК РФ).

В случае если стороны пришли к соглашению об изменении условий договора, то они заключают дополнительное соглашение, в котором указываются пункты, в которые вносятся изменения и конкретизируется, что именно меняется. Например, в случае если стороны пришли к соглашению об изменении арендной платы, то в договор вносится следующая запись: «п.N договора аренды нежилого помещения, читать в следующей редакции: «Арендная плата за арендуемое помещение составляет (сумма) рублей в месяц».

Но есть ограничение, если стороны пришли к соглашению о сдаче в аренду другого помещения (хотя и аналогического арендуемому и на тех же условиях), то стороны должны заключить новый договор.

Но из судебной практики видно, что и здесь есть исключения.

В Арбитражный суд обратилось ОАО «НефАЗ» (арендодатель) с иском к ООО «Десна» (арендатор) о внесении изменений в договор аренды нежилого помещения, поскольку ООО «Десна» письменного согласия на изменение условий договора не давало, хотя вносило арендную плату по новым ставкам, предложенным истцом[[32]](#footnote-32).

Арбитражный суд исковые требования акционерного общества удовлетворил. При этом он исходил из того, что действия арендатора по внесению арендной платы не могут рассматриваться как его согласие на внесение изменений в договор аренды, так как в соответствии со ст. 452 ГК РФ соглашение об изменении договора совершается в той же форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов, договора или обычаев делового оборота не вытекает иное. Поскольку исходя из ст. 609 ГК РФ договор аренды между юридическими лицами заключается в письменной форме, то соглашение о внесении изменений в договор также должно быть выражено в письменной форме.

Кассационная инстанция решение суда первой инстанции отменила, сославшись на п. 3 ст. 434 ГК РФ, которым установлено, что письменная форма договора считается соблюденной, если письменное предложение заключить договор принято в порядке, предусмотренном п. 3 ст. 438 ГК РФ.

Как следует из названного пункта ст. 438 ГК РФ, совершение лицом, получившим оферту, действий по выполнению указанных в ней условий (уплата соответствующей суммы) считается акцептом, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или не указано в оферте.

Так как иных оснований для непризнания действий арендатора акцептом не было, возражений по условиям арендной платы, предложенной арендодателем, не заявлено, действия ООО «Десна» должны расцениваться как его согласие на внесение изменений в договор аренды.

Основания, порядок и правовые последствия изменения договора урегулированы статьями 450 - 453 ГК РФ.

Принимая и рассматривая подобные дела, суд должен иметь в виду, что в соответствии со ст. 452 ГК РФ требование изменить договор может быть, заявлено стороной только после получения отказа от другой стороны на такое предложение либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении или установленный законом или договором, а при отсутствии – в 30-дневный срок[[33]](#footnote-33).

Если стороны по обоюдному согласию решили прекратить договор, в таком случае стороны заключают соглашение о расторжении, в котором оговариваются условия расторжения, а если вдруг у одной из сторон есть неиспользованные обязательства (возврат нежилого помещения, оставшаяся задолженность) то эти условия тоже должны быть закреплены в данном соглашении.

Соглашение о расторжении договора также как и соглашения об изменении его условий должно быть совершено в той форме, в которой совершен и сам договор (п. 1 ст. 452 ГК РФ). Это самая простая и не требующая судебного вмешательства ситуация.

Как было сказано выше, формой для договора аренды нежилого помещения должна быть только письменная, отсюда следует, что дополнительное соглашение с изменениями и соглашения о расторжении договора аренды нежилого помещения должны быть совершены в письменной форме.

Также необходимо помнить, что в случае, если сам договор аренды нежилого помещения зарегистрирован в Государственном учреждении юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, то и дополнительное соглашение с изменениями в данный договор аренды, так и соглашение о расторжение этого договора должно быть зарегистрировано. Дело в том, что согласие об изменении и дополнении к договору аренды является сделкой, которая изменяет отношения сторон, возникшие на основании ранее заключенного договора аренды.

В соответствии с п. 1 ст. 452 ГК РФ соглашение о расторжении или изменении договора аренды заключается в той же форме, что и договор. Так, если договор между юридическим лицом и гражданином заключается в письменной форме, то для изменения или расторжения этого договора также должна быть использована письменная форма. Изменение и расторжение договора могут быть письменно оформлены путем заключения соглашения, подписания протокола, отражающего основания изменения и расторжения договора, либо путем обмена письмами, телеграммами и т.д.

Во всех остальных случаях договор аренды может быть досрочно расторгнут только судом по иску заинтересованной стороны договора. При этом арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок. В противном случае арендодателю откажут в иске. Для арендатора же такое предупреждение необязательно.

Иной порядок изменения или расторжения договора установлен для тех случаев, когда договор изменяется или расторгается не по соглашению сторон, а по требованию одной из них. Если же требование опирается на одно из оснований, изложенных выше, то порядок изменения или расторжения следующий.

При расторжении (изменении) договора по требованию одной из сторон обязательным является предъявления иска в суд при условии соблюдения досудебного порядка урегулирования спора.

ГК РФ предусмотрена своеобразная досудебная процедура урегулирования конфликта между арендатором и арендодателем, когда имеются основания для досрочного расторжения договора по инициативе арендодателя. В обязательность арендодателя вменено предварительное письменное предупреждение арендатора о необходимости исполнения им соответствующего обязательства в разумный срок.

Данное положение означает, что к исковому заявлению арендодателя о расторжении договора аренды, подаваемому в Арбитражный суд, должны быть приложены документы, подтверждающие соблюдение им досудебного порядка урегулирования спора с ответчиком: копия письменного предупреждения арендатора и доказательства его направления или вручения арендатору (квитанция об отправке). В противном случае иск арендодателя будет возвращен Арбитражным судом без рассмотрения (ст. 104, 108 Арбитражно-процессуального кодекса РФ).

Что касается арендатора, то отсутствие специального правила, которое обязывало бы его предварительно предупредить арендодателя о необходимости исполнения им обязательства, вовсе не означает, что он может сразу обратиться в суд с иском об изменении или расторжении договора аренды.

Суть досудебного порядка состоит в следующем: заинтересованная сторона до обращения в суд обязана направить другой стороне предложение с изменениями или расторжением договора аренды. Другая сторона, которой направлено предложение, обязана в срок, указанный в предложении или в договоре, а при его отсутствии в тридцатидневный срок направить стороне, отправившей предложение: либо извещение о соглашении, либо извещение со своими вариантами изменения договора. В случае, если заинтересованная сторона в изменении или расторжении договора получила согласие, то стороны заключают соглашение, в порядке указанного выше. В случае, если сторона, направившая предложение об изменении, получила отказ другой стороны на предложение об изменении или расторжении договора, либо неполучение ответа на соответствующее предложение имеет право обратиться в суд с требованием расторгнуть или изменить договор в судебном порядке, который и разрешит возникший спор (п. 2 ст. 452 ГК РФ).

В случае получение заинтересованной стороной предложения с иными условиями, то она может согласиться с изменениями контрагента, тогда порядок внесения изменений будет такой же, что и в первом случае. Если сторона, сделавшая предложение об изменении договора, не согласилась со встречным предложением контрагента, она вправе обратиться в суд с требованием об изменении договора. В этой ситуации, условия, подлежащие изменению, будут определены решением суда.

Необходимо помнить, что нельзя изменить условия, которые уже исполненные, потому что нельзя изменить то, что уже не существует. Например, в договоре аренды нежилых помещений указано, что арендодатель до определенной даты проводит капитальный ремонт, арендодатель исполнил свои обязательства, а арендатор отправляет арендодателю предложение об изменение этого пункта и обязательства, которое уже исполнено, возлагает на себя.

В ст. 453 ГК РФ установлены последствия изменения и расторжения договора.

В случае изменения договора соответствующим образом, меняется и содержание обязательства, основанного на данном договоре. При этом обязательство изменяется в той части, в какой был изменен лежащий в его основе. Например, стороны согласились на увеличение арендной платы, то арендатор оплачивает арендную плату в новом размере, в остальной части договора аренды нежилого помещения (например, сроки внесения арендной платы, условия об использование данного помещения и т. д.) сохраняются в прежнем виде, а стало быть, в прежнем виде сохраняется соответствующее этим условиям содержание обязательства аренды.

При расторжении договора аренды он прекращает свое действие и вместе с этим прекращается и основанное на нем обязательство. С этого момента стороны лишаются принадлежащих им в силу обязательств прав и освобождаются от лежащих на них обязанностей.

Если изменения и расторжения договора аренды произошло по взаимному соглашению сторон, то основанное на нем обязательство соответствующим образом изменяется или прекращается с момента заключения и государственной регистрации сторонами соглашения об изменении и расторжении договора аренды. Так в приведенном выше примере стороны могут прийти к соглашению об изменении арендной платы, и арендатор обязан вносить арендную плату в новом размере с момента подписания дополнительного соглашения с изменением и государственной регистрации его в Государственном учреждении прав на недвижимое имущество и сделок с ним (если она требуется), если иное не установлено в данном дополнительном соглашении.

При изменении и расторжении договора в судебном порядке основанное на нем обязательство соответственно изменяется или прекращается с момента осуществления в законную силу решения суда об изменении и расторжении договора.

Суд при расторжении договора, может определить последствия расторжения договора, исходя из необходимости справедливого распределения между сторонами расходов, понесенных ими в связи с исполнением договора.

В случае, если арендодатель подал иск не только о расторжении договора аренды, но и выселении из арендуемого нежилого помещения, то арендатор обязан освободить нежилое помещение после вступления в силу решения суда. Если арендатор не освобождает арендуемое нежилое помещение, то арендодатель по истечению 30 дней после вступления решения суда в силу, может обратиться в Службу судебных приставов для исполнения данного решения суда.

# ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Подводя итог вышеизложенному, отметим, что с при­нятием нового Гражданского кодекса в вопросах правового регулирования аренды имущества появилось значительное количество нововведений. Основное из них – выделение отдельных видов аренды. По каждому виду аренды выделены свои правила, которых отличает наличие определенных признаков.

Особый интерес для предпринимателей представляет аренда недвижимого имущества, в первую очередь нежилых помещений, интерес предпринимателей в данном случае оп­ределяется тем, что данные объекты, необходимые для осуществления предпринимательской деятельности, имеют достаточно высокую стоимость. Заключение договора арен­ды позволяет не отчуждать сразу крупные денежные суммы.

По законодательству различных государств договор имущественного найма (аренды) является двусторонним, возмездным, консенсуальным, где объектом договора иму­щественного найма (аренды) может служить любая непотре­бляемая движимая или недвижимая вещь. А законодатель­ство ФРГ и Швейцарии рассматривает договор аренды как разновидность договора имущественного найма.

Интересно отметить стремление законодателей в различных странах обеспечить единое регулирование дого­вора имущественного найма со всеми его разновидностями. Но как бы ни строилось правовое регулирование договора аренды (имущественного найма), круг основных обязанностей наймодателя (арендодателя) и нанимателя (арендато­ра) со времен римского права остается неизменным.

Очевидно, рынок недвижимости является одним из индикаторов эффективности экономической политики страны, и внимание к нему со стороны правовой науки и прак­тики вполне обоснованно.

В данной работе рассмотрены вопросы правового регулирования договоров аренды нежилых помещений – понятие, предмет и государственная регистрация договора. Проанализированы нормативное обеспечение договора аренды, обязанности сторон, некоторые нюансы, возникающие при заключении договора аренды нежилого помещения.

В нынешних условиях договор аренды нежилых помещений имеет исключительно важное значение. Цель данного договора – обеспечить передачу имущества во временное владение и пользование. В этом заинтересованы обе стороны. Интерес арендодателя предполагает, что с помощью передачи нежилых помещений в аренду реализуются его интересы как собственника по извлечению дохода из имеющейся у него в наличии собственности.

Заинтересованность арендатора к использованию нанятого недвижимого имущества состоит в том, чтобы, не обременяя себя всякий раз приобретением зданий в собственность, получить возможность эффективного использования временно нанятого помещения для производственных или иных коммерческих целей.

Действительно достаточно посмотреть, кто обычно является арендатором – это, как правило, юридические лица или предприниматели, осуществляющие свою коммерческую деятельность, они редко являются собственниками зданий, в которых располагаются их офисы, склады и т. д. поскольку пока не располагают достойными средствами.

Заключение договора аренды нежилых помещений в таких случаях – является единственно правильным решением в сложившейся ситуации, к тому же в ходе аренды арендатор может выкупить имущество в собственность.

Итак, договор нежилых помещений приносит пользу и удовлетворение потребностей обеих сторон. Его значение состоит в том, что он способствует развитию коммерческой деятельности, поддерживает предпринимателей. В этой ситуации как никогда важно знать в полной мере все нюансы и неожиданности в законодательстве, регулирующем подобные сделки.

Принимая во внимание все выше сказанное, считаю, что цель работы, поставленная мною во введении достигнута, и в ней раскрыты максимальные знания, касающиеся договора аренды нежилых помещений.

# СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативные правовые акты:

1. Гражданский Кодекс РФ (по состоянию на 20.10.2006.) – Новосибирск: Сиб. унив. изд-во, 2006, – 496с.
2. Гражданский кодекс РСФСР: Закон РСФСР от 11.06.1964 г. / Ведомости ВС РСФСР. 1964. № 24. Ст. 407.
3. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997г. № 122-ФЗ (с изм. на 12.04.2002 г.). Собрание законодательства РФ, 28.07.1997 г. № 30. - С.3594.
4. Постановление Правительства РФ от 18. 02. 98 г. № 219 «Об утверждении Правил ведения ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним от 23. 12. 99 г.» / Собрание законодательств РФ от 23. 02. 98 г. № 8 с. 963.
5. Распоряжения Госкомимущества РФ от 05.02.1993 года № 217-р «Об утверждении процесса учета и разграничения прав собственности на нежилое помещение» (с изм., внесенными Распоряжением Госкомимущества РФ от 26.02.1993 года № 364-р. / журнал «Панорама приватизации» № 9 и № 6, 1993.
6. Распоряжение Мингосимущества РФ от 23.03.1998 г. № 252-р «Об утверждении Положения о порядке оформления закрепления административных зданий, сооружений и нежилых помещений, находящихся в федеральной собственности, передаче их в аренду и безвозмездное пользование». Журнал «Панорама приватизации», июнь, 1998.
7. Распоряжение Мингосимущества РФ от 30 апреля 1998 г. № 396 –р «О едином порядке определения величины перечисляемой в федеральный бюджет арендной платы за пользование находящимися в федеральной собственности зданиями, строениями, сооружениями и отдельными помещениями» (согласно Письма Минюста РФ от 06.08.1998 г. № 5294-ВЭ, данное распоряжение не нуждается в гос. регистрации, т.к. не содержит новых правовых норм. Бюллетень Министерства юстиции РФ, № 9, 1998).
8. Сборник актов Президента и Правительства РФ. 2002. №16. Ст. 1237.
9. Собрание законодательства РФ. 2004. №13. Ст. 1478

Материалы судебной практики:

1. Арбитражная практика недели // КоммерсантЪ-DAILY 2001. № 12, 31, 75.
2. Вестник Высшего арбитражного суда РФ. 2003. №11. С. 104-105.
3. Информационное письмо Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 66 от 11. 01. 02 г. «Обзор практики разрешения споров, связанном с арендой». Вестник ВАС, № 3 (112), март 2002.
4. Материалы из архива Нефтекамского городского суда за 2005 – 2007 годы: Дело № 141/25; № 289/68.
5. Письмо Президиума ВАС РФ № 53 от 01.06.00 г. «О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений». Вестник ВАС РФ №7, 2000.

Специальная литература:

1. Брагинский, М.И., Витрянский, В.В. Договорное право: Общие положения. – М.: Статут, 2003, – 624с.
2. Витрянский, В.В. Комментарий части второй Гражданского кодекса РФ // Хозяйство и право. М. 2002. №2. С.2–22
3. Витрянский, В.В. Отдельные виды договора аренды (Комментарий ГК РФ) // Хозяйство и право, 2001, №3, с. 8–12.
4. Витрянский, В.В. Договоры: порядок заключения, изменения и расторжения, новые типы. М.: Центр деловой информации. – М.: Статут, 2003, – 345с.
5. Витрянский, В.В., Брагинский, М.И. Договорное право: Договоры о передаче имущества. – М.: Статут, 2000, – 625с.
6. Гражданское право России. Том 2. Обязательственное право / Под ред. О.Н. Садикова. М.: Юстицинформ, 2001, – 421с.
7. Гражданское право т. 2 (под редакцией А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого). - М.: «Проспект», 2001, – 512с.
8. Гражданское право. Том 1 / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. М.: Проспект, 2000, – 624с.
9. Дорогавцева, Е.Е. Здание, сооружение и нежилое помещение как объекты аренды недвижимости (проблематика соотношения и разграничения понятий) // Государство и право, 2002, №7. С. 105
10. Исрафилов, И. Аренда нежилых помещений // Хозяйство и право» № 10, 2004, – с.113.
11. Кокоева, Л.Т. Основные проблемы гражданско-правового регулирования арендных отношений. – Дисс.докт.юрид.наук, Саратов – 2004, – 172с.
12. Комарова, Т.Ю. Нежилые помещения, как объект аренды // Законодательство. №12, 2002, – с. 15–17.
13. Комментарии к части второй ГК РФ для предпринимателей / под ред. Брагинской Т., комментарии к гл. 34 Аренда зданий и сооружений. – М.: Фонд «Правовая культура», 2006, – 714с.
14. Комментарии ко второй части Гражданского кодекса РФ (постатейные) // под ред. О.Н Садикова, М.: Юридическая фирма «Контракт», издат. Группа «Инфра-М-Норма», 2003, – 731с.
15. Крашенинников, П. В. Комментарии к Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». – М.: Статут, 2002, 211с.
16. Лапач, В.А. Нежилые помещения как объекты гражданских прав // Законодательство, 2003, № 4. С. 9– 10
17. Мейер Д.И. Русское гражданское право (по изд. 1902 г.). Ч. 2 С. 161; Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договоры о передаче имущества. Книга 2-я. М.: Статут, 2000, – 593с.
18. Мейер, Д.И. Русское гражданское право (по изд. 1902 г.). Ч. 2. – М.: Проспект, 2003, – 397с.
19. Смирнов, В.В., Лукина, З. П. Аренда недвижимости (зданий, сооружений, нежилых помещений) – М.: Ось, 2004. – 463с.
20. Советское гражданское право. Том 1 /Под ред. О.А. Красавчикова. М.: Высшая школа, 1972, – 513с.
21. Тархов, В.А. Гражданское право. Общая часть. Курс лекций. Чебоксары: Чуваш. кн. изд-во, 2003, – 588с.
22. Тархов, В.А. Гражданское право. Общая часть. Уфа, 2002, – 654с.
23. Учебник по гражданскому праву. Ч. 1// Под ред. Калпина А.Г., Масляева А.И. – М.: Проспект, 2003, – 574с.
24. Ресурсы электронных библиотек [www.fanlib.ru](http://www.fanlib.ru) и [www.library.ru](http://www.library.ru).

1. Материалы из архива Нефтекамского городского суда. [↑](#footnote-ref-1)
2. Гражданский кодекс РСФСР: Закон РСФСР от 11.06.1964 г. / Ведомости ВС РСФСР. 1964. № 24. Ст. 407. [↑](#footnote-ref-2)
3. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997г. № 122-ФЗ (с изм. на 12.04.2002 г.). Собрание законодательства РФ, 28.07.1997 г. № 30. - С.3594. [↑](#footnote-ref-3)
4. Постановление Правительства РФ от 23.11.1996 г. 1407 «Об утверждении Положения о лицензировании риэлторской деятельности» / Собрание законодательства РФ, 02.12.1996 года № 49. - С.5569. [↑](#footnote-ref-4)
5. Распоряжения Госкомимущества РФ от 05.02.1993 года № 217-р «Об утверждении процесса учета и разграничения прав собственности на нежилое помещение» (с изм., внесенными Распоряжением Госкомимущества РФ от 26.02.1993 года № 364-р. / журнал «Панорама приватизации» № 9 и № 6, 1993. [↑](#footnote-ref-5)
6. Распоряжение Мингосимущества РФ от 23.03.1998 г. № 252-р «Об утверждении Положения о порядке оформления закрепления административных зданий, сооружений и нежилых помещений, находящихся в федеральной собственности, передаче их в аренду и безвозмездное пользование». Журнал «Панорама приватизации», июнь, 1998. [↑](#footnote-ref-6)
7. Распоряжение Мингосимущества РФ от 30 апреля 1998 г. № 396 –р «О едином порядке определения величины перечисляемой в федеральный бюджет арендной платы за пользование находящимися в федеральной собственности зданиями, строениями, сооружениями и отдельными помещениями» (согласно Письма Минюста РФ от 06.08.1998 г. № 5294-ВЭ, данное распоряжение не нуждается в гос. регистрации, т.к. не содержит новых правовых норм. Бюллетень Министерства юстиции РФ, №9, 1998). [↑](#footnote-ref-7)
8. Комарова Т.Ю. Нежилые помещения, как объект аренды. Журнал «Законодательство» №12, 1999. [↑](#footnote-ref-8)
9. п. п. 5, 8, 9, 10 Информационного письма Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 66 от 11. 01. 02 г. «Обзор практики разрешения споров, связанном с арендой». Вестник ВАС, № 3 (112), март 2002. [↑](#footnote-ref-9)
10. Смирнов В. В., Лукина З. П. Аренда недвижимости (зданий, сооружений, нежилых помещений) - М.: Ось, 2004. - С.45. [↑](#footnote-ref-10)
11. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право: Общие положения. – М.: Статус, 1998. - С.280. [↑](#footnote-ref-11)
12. Постановление Правительства РФ от 18. 02. 98 г. № 219 «Об утверждении Правил ведения ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним от 23. 12. 99 г.» / Собрание законодательств РФ от 23. 02. 98 г. № 8 с. 963. [↑](#footnote-ref-12)
13. Крашениников П. В. Комментарии к Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». – М.: Статут, 2002. [↑](#footnote-ref-13)
14. Глинкин А.А. Газета «Бухгалтерский учет» № 1, январь, 2000. [↑](#footnote-ref-14)
15. Письмо Президиума ВАС РФ № 53 от 01.06.00 г. «О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений».Вестник ВАС РФ №7, 2000. [↑](#footnote-ref-15)
16. Советское гражданское право. Том 1 /Под ред. О.А. Красавчикова. М.: Высшая школа, 1972. С. 361 [↑](#footnote-ref-16)
17. Гражданское право. Том 1 / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. М.: Проспект, 2000. С. 486 [↑](#footnote-ref-17)
18. Гражданское право России. Том 2. Обязательственное право / Под ред. О.Н. Садикова. М.: Юстицинформ, 1997. С. 190 [↑](#footnote-ref-18)
19. Мейер Д.И. Русское гражданское право (по изд. 1902 г.). Ч. 2 С. 161; Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договоры о передаче имущества. Книга 2-я. М.: Статут, 2000. С. 445 [↑](#footnote-ref-19)
20. Учебник по гражданскому праву. Ч. 1/ Под ред. Калпина А.Г., Масляева А.И.. М.: Юрист, 1997. С. 379.; Учебник по гражданскому праву. Ч. 1/ Под ред. Сергеева А.П., Толстого Ю.К. М.: Проспект, 1998. С. 499 [↑](#footnote-ref-20)
21. Тархов В.А. Гражданское право. Общая часть. Курс лекций. Чебоксары: Чуваш. кн. изд-во, 1997.С. 195 [↑](#footnote-ref-21)
22. Тархов В.А. Гражданское право. Общая часть. Уфа, 1998. С. 330 [↑](#footnote-ref-22)
23. Дорогавцева Е.Е. Здание, сооружение и нежилое помещение как объекты аренды недвижимости (проблематика соотношения и разграничения понятий) // Государство и право, 2002, №7. С. 105 [↑](#footnote-ref-23)
24. Лапач В.А. Нежилые помещения как объекты гражданских прав // Законодательство, 2003, № 4. С. 9-10 [↑](#footnote-ref-24)
25. Кокоева Л.Т. Основные проблемы гражданско-правового регулирования арендных отношений. – Дисс.докт.юрид.наук, Саратов – 2004. С. 187 [↑](#footnote-ref-25)
26. Витрянский В.В. Договор аренды и его виды. с. 128. [↑](#footnote-ref-26)
27. Кокоева Л.Т. Основные проблемы гражданско-правового регулирования арендных отношений. – Дисс.докт.юрид.наук, Саратов – 2004. С. 87 [↑](#footnote-ref-27)
28. Витрянский В.В. Договоры: порядок заключения, изменения и расторжения, новые типы. М.: Центр деловой информации. 1995. С. 29. [↑](#footnote-ref-28)
29. Вестник Высшего арбитражного суда РФ. 2003. №11. С. 104-105 [↑](#footnote-ref-29)
30. Собрание законодательства РФ. 2004. №13. Ст. 1478 [↑](#footnote-ref-30)
31. Комментарии части 1 Гражданского кодекса РФ для предпринимателей. Под ред. Т. Брагинской. - М.: Фонд «Правовая культура», 1995. - С.362. [↑](#footnote-ref-31)
32. Материалы из архива Нефтекамского городского суда [↑](#footnote-ref-32)
33. п. 5 информационного письма Пленума Высшего арбитражного суда РФ от 05.05.1997 г. № 14, «Обзор практики разрешения споров, связанных с заключением, изменением и расторжением договоров». Вестник ВАС РФ № 7, 1997. - С.106. [↑](#footnote-ref-33)