СОДЕРЖАНИЕ

[Введение 3](#_Toc191642817)

[Глава 1. Правовое регулирование арендных отношений 6](#_Toc191642819)

[1.1. Договор аренды (найма): сущность и юридическая природа 6](#_Toc191642820)

[1.2. Категория аренды в российском гражданском праве:](#_Toc191642821)

[историческая ретроспектива 14](#_Toc191642821)

[1.3. Современное состояние правового](#_Toc191642827)

[регулирования арендных отношений 28](#_Toc191642827)

[Глава.2. Теоретико-правовые аспекты аренды](#_Toc191642828)

[зданий и сооружений 40](#_Toc191642828)

[2.1. Заключение и исполнение договора аренды зданий и сооружений 40](#_Toc191642830)

[2.2. Понятие договора аренды зданий, сооружений и его особенности 45](#_Toc191642832)

[2.2. Понятие договора аренды зданий, сооружений и его особенности 45](#_Toc191642833)

[2.3. Содержание договора аренды зданий и сооружений 54](#_Toc191642834)

[2.4. Особенности отдельных договоров аренды зданий и сооружений 63](#_Toc191642835)

[Глава. 3 Прекращение и возобновление договора](#_Toc191642836)

[аренды зданий и сооружений 66](#_Toc191642836)

[3.1.Основания прекращения договора 66](#_Toc191642837)

[3.2. Право арендатора на возобновление договора 70](#_Toc191642838)

[Заключение 84](#_Toc191642839)

[Список используемых источников и литературы 87](#_Toc191642840)

# ВВЕДЕНИЕ

В условиях рыночной экономики арендные операции вы­ходят на качественно новый уровень. Многие фирмы прибе­гают к аренде целенаправленно, рассматривая ее в качестве альтернативы покупки недвижимости с длительными срока­ми службы.

В настоящее время арендные сделки в России все в большей степени становятся похожими на подобные операции в экономически развитых странах мира, по крайней мере в плане их разнообразия. Вместе с тем необходимо отметить, если в правовом отношении вопросы регулирования традиционных арендных сделок (в частности, арен­да зданий и сооружений) характеризуются определенной последовательностью и проработанностью, то в части практического применения подобных операций существует достаточно мно­го спорных и противоречивых моментов.

Международные подходы к трактовке арендных операций обусловлены принятой в 1998 г. Программой реформирования бухгалтерского учета в Российской Федерации. Программа предусматривает последовательное осуществление модернизации отечественной системы бухгалтерского учета в соответствии с международными стандартами учета и отчетности. Поэтому необходимо идентифицировать наиболее существенные различия между:

а) трактовкой арендных операций в России и за рубежом;

б) отечественной системой регулирования аренд­ных операций и международными нормативно-правовыми документами;

в) методологией учета арендных операций, предписываемой российскими нормативными документами и международными стандартами.

В условиях рыночных отношений любые операции по ор­ганизации бизнеса или отдельных его сторон нуждаются, прежде всего, в надлежащем правовом обеспечении. До революции теория и практика арендных отношений были достаточно основательно проработаны. Краткий обзор исторической ретроспективы по обсуждаемой про­блематике подтверждает этот факт.

Автор сделал попытку привлечь внимание к проблеме формулирования сущностных понятий в области арендных операций. Любой договор, в том числе и договор аренды, может быть описан с помощью ключевых характеристик, отра­жающих как общий порядок, так и специфику их составле­ния. В применении к арендным сделкам специфика выража­ется в том, что отдельные виды договора аренды различают­ся по так называемым существенным признакам, по составу участников, по требованию обязательности государственной регистрации и др.

Актуальность рассматриваемой темы заключается в том, что в условиях рыночных отношений договор аренды зданий и сооружений является едва ли не самым востребованным договором в ходе исполнения которого между сторонами часто возникают конфликты и разногласия.

Исходя из актуальности темы, целью настоящей работы является исследование характерных признаков, сущности и элементов договора аренды зданий и сооружений.

На основании объекта и целей исследования автор поставил следующие задачи:

-дать характеристику договора аренды (найма): его сущности и юридической природы;

-рассмотреть категорию аренды в российском гражданском праве и ее историческую ретроспективу;

-рассмотреть современное состояние в правовом регулировании арендных отношений;

- дать характеристику зданиям и сооружениям как объекта аренды;

-рассмотреть элементы договора аренды зданий и сооружений и его

особенности;

-рассмотреть содержание договора аренды зданий и сооружений;

-дать характеристику особенностям отдельных договоров аренды зданий и сооружений;

# -рассмотреть основания прекращения договора аренды;

-рассмотреть право арендатора на возобновление договора аренды.

Объектом данного исследования являются права и обязанности субъектов договора аренды зданий и сооружений, правовое положение субъектов данного договора, общие положения о договоре аренды и элементы договора.

Предметом исследования выступает такой вид гражданско-правового договора, как договор аренды зданий и сооружений, который относится к числу классических договорных институтов.

Структура работы включает введение, основную часть, состоящую из трех глав, заключения и приложений.

Теоретической основой квалификационной работы стали труды следующих авторов: Брагинский М.И., Витрянский В.В., Гаврилов А.К., Завидов Б.Д. и других авторов.

Практической основой послужили материалы судебной практики.

Структура работы включает введение, основную часть, состоящую из двух глав и заключения.

В качестве методов исследования применялись следующие: изучение законодательных и нормативных актов, литературных источников, публицистических статей, монографий.

# ГЛАВА 1. ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ АРЕНДНЫХ ОТНОШЕНИЙ

# 1.1. Договор аренды (найма): сущность и юридическая природа

Характеристике арендного договора как элемента граж­данского права должно предшествовать корректное как в юри­дическом, так и экономическом аспекте определение этой фор­мы договорных отношений. Поскольку отдельные признаки и свойства арендных операций присущи также некоторым другим видам договоров (например, договорам подряда, возмездного оказания услуг и т.д.), попытаемся выделить аренду в системе гражданских правоотношений путем сопоставле­ния ее с указанными юридическими категориями.

Очевидно, что наиболее близкими по содержанию к аренд­ным операциям являются отношения кредитования и отно­шения купли-продажи имущества.

Несомненное сходство договора аренды с договором куп­ли-продажи было подмечено уже давно и потому нашло от­ражение в законодательствах многих стран. Если по догово­ру купли-продажи покупатель приобретает право собствен­ности на купленную вещь, то при договоре аренды арендатор равным образом становится полным распорядителем продук­ции или доходов, которые извлечены им в результате исполь­зования арендуемого имущества. Арендатор получает в собст­венность все выгоды от нанятого в соответствии с договором аренды имущества, при этом собственник вещи в пределах срока договора на эти выгоды не имеет никакого права.

Однако необходимо отметить, что часть продукции, по­лученной в результате использования нанятого имущества, может передаваться арендодателю в качестве арендной платы, если это предусмотрено договором аренды. Данное положе­ние не противоречит определенной выше позиции, поскольку продукция является собственностью арендатора по крайней мере до тех пор, пока она не передана арендодателю[[1]](#footnote-1)1.

Таким образом, между продукцией, получаемой с помо­щью арендованного имущества, и арендодателем прерывает­ся всякая связь; арендатор по договору аренды приобретает права владения, пользования и распоряжения полученными выгодами, т.е. приобретает право собственности на них. Здесь имеет место полная аналогия с договором купли-продажи, поскольку связь между вещью и выгодами, полу­ченными от ее использования, с одной стороны, и продавцом имущества, с другой стороны, уничтожается актом купли-продажи.

Договор аренды устанавливает для арендатора вещное право на все выгоды, которые вещь, не разрушаясь и не меняя вида, может дать при ее использовании (без потребления). Иными словами, арендованное имущество не должно менять­ся по основным характеристикам в процессе его эксплуатации арендатором и подлежит возврату в том состоянии, в кото­ром последний его получил с учетом нормального износа.

Между договором купли-продажи и договором аренды существует громадная разница, однако если попытаться вы­делить функции владения и пользования из категории собст­венности и рассматривать их как самостоятельные экономи­ческие ценности, то становится очевидным сходство данных между двумя договорами[[2]](#footnote-2)1.

При договоре аренды арендатор, как и покупатель при до­говоре купли-продажи, получает от арендодателя право соб­ственности на выгоды от нанимаемого имущества, т.е. эти вы­годы приобретают особое экономическое значение и фактически становятся предметом покупки со стороны арендатора и предметом продажи со стороны арендодателя. Ситуация ос­ложняется только тем, что эти выгоды, не имея возможности существовать отдельно и находясь поэтому в связи с вещью, налагают на их собственника (т.е. арендатора) обязанность не разрушать и не изменять вида самой вещи, остающейся собственностью арендодателя.

Фактически сущность аренды заключается в том, что она представляет собой покупку будущих выгод (например, про­дукции) от пользования имуществом; как и при договоре ку­пли-продажи, имущество приобретается для дальнейшего ис­пользования. По сути, единственная разница между этими договорами состоит в том, что на нанимателя налагаются оп­ределенные обязанности по содержанию и возврату нанятого имущества.

Необходимо пояснить различие между вещными и обязательственными правами. Вещное право, называемое также абсолютным, предоставляет человеку непосредственное гос­подство в той или иной форме над вещью, т.е. объектом вещ­ного права является вещь. Обязательственное право дает од­ному лицу право требовать от другого совершения опреде­ленного действия, которое и является объектом права. Это право называют еще относительным.

Вещное право абсолютно и устанавливается независимо от воли субъектов. Например, право собственности, составляющее наиболее значимую часть категории вещных прав, может приоб­ретаться по рождению. Что касается обязательственного права, то для его возникновения необходима воля субъектов, которая и выражается в виде договора, заключенного на определенных ус­ловиях по обоюдному согласию контрагентов.

При столкновении абсолютного права с относительным последнее всегда уступает первому. В мировой практике исторически сложились два подхода к определению юридической природы договора аренды.

Согласно первому подходу договор аренды устанавливает вещные права нанимателя на арендуемое имущество. В этом случае продажа или иное отчуждение вещи у собственника не прекращает действие ранее заключенного договора аренды[[3]](#footnote-3)1.

Определяющим является прежде всего нанятая вещь как материальный объект. Особенность второго подхода состоит в том, что договор аренды не устанавливает вещных прав между нанимателем и нанятой вещью, т.е. носит обязательственный характер. Продажа или отчуждение имущества автоматически пре­кращают договор аренды, заключенный между бывшим собственником имущества и нанимателем. В этом случае на пе­редний план выступает именно договор - существенным об­разом изменились статус его участников и условия хозяйст­вования, следовательно, действие соглашения прекращается[[4]](#footnote-4)1.

Попытка разрешения данного противоречия упирает­ся прежде всего в порядок осуществления собственником сдаваемого в аренду имущества своих прав на него. Право собственности традиционно определяется как право абсолютного господства над вещью и включает в себя три право­мочия - владение, пользование и распоряжение. Право вла­дения - это возможность фактического обладания имущест­вом. Право пользования - основанная на законе возможность эксплуатации имущества с целью извлечения полезных свойств, поступлений и доходов, которые будут принадле­жать лицу, использующему данное имущество. Право распо­ряжения состоит в том, что собственник вправе совершать в отношении своего имущества любые действия, не противо­речащие законодательству и не нарушающие права других лиц (в частности, отчуждать имущество, уничтожить его и т.п.)[[5]](#footnote-5)2. В некотором роде указанные правомочия не являются равноценными; наиболее значительным выступает право распоряжения. Не случайно традиционно право определения юридической судьбы имущества часто сопоставляется с пол­ным правом собственности на него.

Очевидно, что при сдаче вещи в аренду собственник иму­щества лишается прав владения и пользования вещью, одна­ко попытаемся определить, стеснен ли собственник имущест­ва в осуществлении основного для него права - права распо­ряжения. На первый взгляд какого-либо ограничения в рас­поряжении имуществом у арендодателя нет - он может продать его по своему усмотрению, нисколько не считаясь с мнением арендатора. Однако ограничение права распоряжения следу­ет рассматривать не только в контексте с продажей или иным отчуждением имущества, а прежде всего применительно к возможности арендодателя в любой момент удалить нани­мателя по своему усмотрению.

В этом случае наложение запрета (пусть и относительного) на возможность собственника имущества самостоятельно из­бавиться от арендатора в любой момент без возникновения каких-либо юридических затруднений устанавливает в сущ­ности вещный характер прав нанимателя.

Законодательство многих стран, в том числе и современное российское (ст. 619 Гражданского кодекса), устанавливает та­кое положение, при котором у арендодателя нет никаких воз­можностей расторгнуть договор аренды по своему усмотре­нию в том случае, если его контрагентом выступает добросо­вестный, т.е. соблюдающий все условия договора, арендатор.

Кроме того, вещный характер прав арендатора проявля­ется и при отчуждении имущества у первоначального собст­венника. Право арендатора - вещное право, следовательно, переход права собственности на сданное в аренду имущество не является основанием для расторжения или из­менения договора аренды; права нанимателя, как вещные права, превалируют над договорными отношениями между покупателем и продавцом-арендодателем, являющимися элементом обязательственного права[[6]](#footnote-6)1.

Отметим, что большинство законодательств западно­европейских стран последовательны в определении прав добросовестного арендатора, однако не всегда корректны при сохранении договора аренды в силе в случае смены собственника объекта сделки.

Пожалуй, наиболее противоречиво в этой области было римское право, согласно которому договор аренды носил обязательственный характер. Это определялось тем, что сущность договора аренды, по мнению римских юристов, за­ключалась не в установлении для арендатора прав на вещь, а в предоставлении известной совокупности действий для участников сделки в составе, определенном договором. Вещь в договоре оказывалась как бы на втором плане; например, договор считался исполненным и в случае, когда вместо ус­тановленной первоначально вещи нанимателю предлагалась другая, равноценная.

В подтверждение трактовки арендного договора как эле­мента обязательственного права выступал также и порядок его осуществления при отчуждении имущества - "отдавший в наем землю или жилище при продаже их должен заботить­ся, чтобы нанимателю было дозволено пользоваться своим правом и после покупки, при несоблюдении этих условий на­ниматель может начать иск против продавца"[[7]](#footnote-7)1. Автоматическое сохранение договора аренды в силе не было установлено законодательно, и, по сути, добросовестный арендатор не мог продолжать пользоваться арендованным имуществом в случае, если новый хозяин не пожелал бы ос­тавить имущество сданным в наем. Единственное право арен­датора - право на обращение в суд с иском к бывшему собст­веннику-арендодателю с требованием возмещения убытков.

Некорректность данного подхода заключается в том, что акт покупки (приобретение права собственности) рассматри­вался как первичное абсолютное обстоятельство. С этой точ­ки зрения все права третьих лиц на имущество при смене права собственности уничтожались; договоры, по которым возникли определенные обязательства, заключались с преж­ним собственником, следовательно, претензии должны были направляться к нему. В этом случае обязательственное (дого­ворное) право становится превалирующим по отношению к праву абсолютному (вещному праву).

Современные западноевропейские законодательства, в том числе и отечественное, пошли по иному пути. При смене соб­ственника на арендуемое имущество первичным является именно вещный характер прав арендатора на арендуемую вещь, т.е. покупатель имущества прежде всего должен поза­ботиться о правах третьих лиц на данное имущество, по­скольку они сохраняются в силе.

В то же время отдельные страны данную позицию четко не определяют. Например, современное немецкое законода­тельство (а ранее и германское законодательство XIX в.) ус­танавливает, что договор аренды сохраняется в силе при добровольной продаже имущества, но подлежит расторже­нию в том случае, если арендуемая вещь продается за долги прежнего хозяина-арендодателя. Данное положение весьма формально. Действительно, по своей природе публичная продажа на аукционе совершенно сходна с продажей вообще и фактически отличается только тем, что при ней имущество отчуждается не самим собственником, а иным лицом (в данном случае аукционистом), т.е. продажа за долги не может создать других правоотношений, кроме тех, которые устанавливаются актом любого приобретения имущества в собственность[[8]](#footnote-8)1.

Таким образом, если акцентировать внимание только на правах владения и пользования, которые предоставляются на возмездной основе в течение определенного срока, то дого­вор аренды в данном понимании часто может фактически подменяться другими юридическими категориями, например договором возмездного оказания услуг. В частности, право собирать плоды в саду, бесспорно, несет на себе отпечаток поль­зования, однако это право не становится договором аренды только потому, что за него уплачивается вознаграждение и оно является срочным.

Договор аренды - это договор, по которому одна сторона (собственник имущества или уполномоченное им или зако­ном иное лицо) предоставляет на известный срок и за извест­ное вознаграждение индивидуально определенную вещь в пользование и владение другой стороне (арендатору), ко­торая в пределах срока договора приобретает, во-первых, право собственности на плоды, продукцию и доходы, полу­ченные в результате использования арендованного имущест­ва, и, во-вторых, неотъемлемое право пользования и владе­ния имуществом в течение срока договора[[9]](#footnote-9)1.

В заключение отметим, что в юридической и учетной практике существует множество понятий и определений, ха­рактеризующих рассмотренные отношения - от общеупотре­бительных (аренда, наем, прокат, рента) до весьма специфич­ных (например, в русском дореволюционном праве - полов­ничество, кортомное содержание, чиншевый договор и т.д.).

Современное отечественное законодательство в комплексе арендных операций выделяет категории "прокат" и "лизинг" (подробно проблемам классификации и терминологии по­священы следующие страницы данной работы). В то же вре­мя термины "наем" и "аренда" признаются равнозначными и равноупотребительными.

Отметим, что правовые системы других стран часто не­обоснованно придерживаются иного мнения. Еще в римском праве понятия "наем" и "аренда" были разделены. Под най­мом (лат. - locatio) понималось владение и пользование ве­щью, выражаясь современным языком, для потребительских целей. Термин "аренда" (лат. - colonid) применялся в прило­жении к сделкам, в которых арендатор пользовался плодами от нанятого им имущества. Это различие имело свое значе­ние, поскольку при найме величина наемной платы в соот­ветствии с законодательством понижалась только в случае возникновения для нанимателя объективных препятствий для непосредственного пользования вещью (например, ее по­вреждения не по вине нанимателя)[[10]](#footnote-10)2. При аренде величина платы могла быть изменена еще и при неурожае, в случае, когда арендованное поле или огород не приносили доста­точного количества плодов. Таким образом, назначение пользования имуществом (для потребительских или пред­принимательских целей) являлось определяющим при клас­сификации подобного рода сделок. Подобная схема принята и некоторыми современными за­падноевропейскими законодательствами. Например, немец­кое право различает пользование только вещью (miethe -прокат, наем) и извлечение из нее плодов (pacht - аренда).

В ряде стран различие между понятиями аренды и найма увязывается с классификацией объекта имущества. Так, в со­ответствии с австрийским законодательством в аренду мож­но взять сельскохозяйственное оборудование, а также землю; любое остальное имущество можно лишь взять в наем. В то же время каких-либо существенных различий по форме и со­держанию договора указанное обстоятельство не несет. В настоящей работе мы придерживаемся позиции, приня­той современным отечественным законодательством, - не разделяя в принципе категории "аренда" и "наем", тем не менее в силу сложившейся традиции для характеристики ука­занного комплекса операций в основном используется термин "аренда".

# 1.2. Категория аренды в российском гражданском праве: историческая

# ретроспектива

Рассмотрим систему отражения арендных отношений в отечественном гражданском праве в исторической ретро­спективе. Прежде всего, необходимо отметить, что система рос­сийского дореволюционного права характеризовалась двумя основными чертами: преемственностью и заимствованием. Преемственность в регулировании правоотношений состояла в том, что более поздние источники русского права включа­ли в себя слегка переработанные или вообще оставленные без изменений законодательные акты, выпущенные ранее. На­пример, Свод законов Российской Империи от 1832 г. вклю­чал в себя ряд статей, изданных еще во времена царя Алексея Михайловича, Что касается заимствования, то эту черту, строго говоря, нельзя трактовать в полной мере как специ­фически российскую, поскольку законодательства многих стран в значительной степени дублировали друг друга. Тем не менее, действительно, отдельные статьи и положения из законодательств ряда Западных стран, в частности Франции и Германии, включались в отечественные нормативы прак­тически без переработки и надлежащего осмысления. Веро­ятно, не случайно видный русский ученый-правовед конца XIX - начала XX в. Г.Ф. Шершеневич, характеризуя специ­фику российского гражданского права, использовал даже более жесткий термин - поверхностное заимствование.

К первому получившему известность источнику русского права традиционно относят Русскую Правду Ярослава Муд­рого, большинство статей которой посвящено лишь уголов­ному праву. Система же гражданского права в те времена строилась в основном на обычаях[[11]](#footnote-11)1.

Законодательно гражданские правоотношения были оформлены в Псковской и Новгородской судных грамотах XIV-XV вв., которые представляли собой постановления со­вета бояр, княжеские указы, постановления вече, а также за­конодательно закрепленные нормы обычного права Псков­ской и Новгородской феодальных республик. Именно в этих источниках впервые определялись правила относительно арен­ды имущества. Так, в Псковской судной грамоте приводи­лись три необходимых (существенных) условия договора о найме имущества (предмет найма, срок и вознаграждение хозяина). В роли арендодателя мог выступать лишь собст­венник имущества; отметим, что указанное условие просуще­ствовало в отечественном законодательстве до середины XIX в.

Предметом аренды могло выступать лишь недвижимое имущество (поля, луга, огороды и т.д.). Срок аренды уста­навливался по соглашению сторон, в то же время собствен­ник имущества имел право в любой момент времени рас­торгнуть договор, однако существовало требование: хозяин ни в коем случае не должен прерывать аренду до получения первого урожая. Вознаграждение осуществлялось исключи­тельно частью произведенных арендатором продуктов, од­нако предусматривалась возможность залога в виде скота или денег до получения урожая на арендуемом поле. В случае если арендатор не заплатил собственнику арендную плату, то на имущество первого" налагалось взыскание, а после его смерти обязательства переходили к наследникам, принявшим имущество[[12]](#footnote-12)1. Относительно действий участников договора в случае порчи арендуемого имущества Псковская грамота не давала никаких указаний. Дело в том, что объектом арен­ды в то время могло выступать лишь поле или огород и, по-видимому, считалось, что физической порчи этих объектов практически быть не могло. Статья 51 Псковской грамоты давала возможность заключать договор аренды в письмен­ной или устной форме. Если договор заключался устно, то в случае возникновения судебного разбирательства в отно­шении объекта аренды для подтверждения условий этого до­говора необходимы были доказательства по меньшей мере четырех свидетелей.

В качестве первого оформленного источника не только уголовного, но и гражданского права в централизованном русском государстве выступали судебники царей Ивана III (1497 г.) и Ивана IV (1520 г.), отдельные положения которых продолжали применяться в системе российского гражданско­го права до середины XIX в. В данных законах были приве­дены статьи, в которых производился расчет прибытков и приплодов, полученных за известный период времени, при­чем некоторые формулировки статей дают основания пола­гать, что подобные расчеты делались в том числе и с целью определения величины арендной платы.

Следующим документом, в котором правила об аренде имущества получили дальнейшее развитие, следует считать Уложение царя Алексея Михайловича от 1649 г. Отдельные статьи Х и XVI глав данного Уложения были посвящены правилам совершения арендных сделок.

В аренду уже разрешалось сдавать и движимое, и недви­жимое имущество, а также лавки, дворы, торговые ряды. Срок аренды устанавливался договором, однако Уложение предписывало, что в случае найма земель у татарских, чу­вашских, башкирских и ряда других князей договор не дол­жен был заключаться на длительный срок. Впервые подни­мался вопрос о правоспособности отдельных лиц при совер­шении договора, например, правом брать в аренду торговые ряды обладали только местные жители. В случае, если арен­датор был не в состоянии уплатить хозяину плату вследствие пожара или разбоя (т.е. по не зависящим от него причинам), суд мог предоставить рассрочку по уплате на срок не более трех лет (ст. 205, глава Х Уложения); указанное правило бы­ло аннулировано последующими указами. В Уложении также предписывалось совершать договор аренды любого имуще­ства в письменной форме. В противном случае участникам сделки отказывалось в судебной защите - ст. 189 главы Х предписывалось не давать ход делу в судах по искам, осно­ванным на устных высказываниях[[13]](#footnote-13)1.

Из более поздних указов заслуживают внимание указ Петра I от 30 января 1701 г. и указ Анны Иоановны от 8 ию­ня 1738 г. Эти указы законодательно оформляли новый вид арендных отношений - отдача земли в наем под постройку. Арендатор на длительное время брал в наем участок земли, возводил на нем какие-то здания, пользовался ими в течение оставшегося срока договора, а по окончании сделки указан­ные постройки передавались в собственность хозяина зе­мельного участка.

Форма договора аренды устанавливалась в зависимости от вида объекта сделки - при найме недвижимого имущества была обязательной письменная форма договора с указанием цены сделки, поскольку величина пошлины, уплачивавшейся при оформлении сделки, исчислялась на основе именно этой суммы. Движимое имуще­ство (за исключением морских и речных судов) могло сда­ваться в аренду без всяких условий[[14]](#footnote-14)2.

Указом от 26 августа 1727 г. собственникам сданного в аренду имущества запрещалось в одностороннем порядке расторгать договор до истечения срока; точно так же аренда­тор не мог отказать арендодателю в уплате причитающихся сумм или изменить размер платы в одностороннем порядке.

Устав полицейский, принятый в 1782 г., т.е. во времена царствования Екатерины Великой, определял необходимые (существенные) условия договора аренды[[15]](#footnote-15)1. Статья 179 Устава содержала требования об указании в договоре следующих обязательных условий: наименование имущества, подлежащего сдаче в аренду; срок договора; время его совершения; лица, вступающие в сделку; условия сделки. Уставом также было предписано, что отдельные сделки с недвижимым имуществом, например продажа, аренда, залог и т.д., следовало отражать в специальных маклерских книгах, что, по сути, представля­ло собой своего рода государственную регистрацию. В про­тивном случае с каждого из участников сделки взыскивался штраф в двойном размере от цены договора.

Далее заслуживает внимание постановление Высшего Го­сударственного Совета от 30 июня 1824 г., в котором вводи­лось ограничение на аренду монастырских подворьев на срок более чем 12 лет.

В данной работе перечислены наиболее значимые источники договор­ных отношений по аренде до издания в 1832 г. Свода законов Российской Империи, которым окончательно были сформи­рованы источники российского гражданского права. Надо отметить, что первоначально Свод законов не различал наем имущества и личный наем (контракт, подряд). Обособленное понятие имущественного найма (аренды) бы­ло зафиксировано лишь в 1882 г., когда Свод законов был переиздан.

Гражданские законы были разбросаны по всему Своду, поэтому в 1887 г. они были изданы особо и получили назва­ние Гражданского уложения (при этом нумерация и содер­жание статей оставались неизменными). В 1905 г. уложение было переиздано и в целом просуществовало в этой редакции до Октябрьской революции 1917г. Надо иметь в виду то об­стоятельство, что наряду с общим законодательством (Свод законов Российской Империи) в некоторых частях страны действовали местные законы (Польша, Финляндия, Бессара­бия, Прибалтика), которые часто устанавливали иные поло­жения по гражданскому законодательству. Отношениям найма (аренды) были посвящены 18 статей тома Х Свода законов в редакции от 1882 г., а также 8 статей в приложении к тому Х Высочайше утвержденного 19 февра­ля 1861 г. мнения Государственного Совета ("Об отдаче по­мещичьих земель в аренду"). В отношении местных законо­дательств, посвященных вопросам аренды, следует отметить Собрание гражданских законов губерний Царства Польского (раздел 8 "О договоре найма", ст. 1708 - 1831) и Свод местных законов губерний Остзейских (т. III, раздел 13 'Требования по договорам о предоставлении пользования", ст. 4025-4171)[[16]](#footnote-16)1.

Ключевое определение категории найма (аренды) в Своде законов давалось в следующей формулировке. Имуществен­ный наем (аренда) - это договор, по которому одна сторона за определенное вознаграждение обязывается предоставить другой стороне временное пользование своей вещью.

Субъектами отношений найма выступали:

• хозяин вещи (наймодатель);

• арендатор (съемщик, кортомщик и т.д.).

Все участники договора должны были удовлетворять тре­бованию правоспособности. Например, законодательство за­прещало лицам польской национальности брать в аренду имения, расположенные в западных губерниях Российской Империи. Определенные ограничения накладывались и на представителей ряда других национальностей[[17]](#footnote-17)2.

Российское дореволюционное законодательство, в отли­чие от многих правовых систем Запада, не выделяло отдель­ные виды имущественного найма как с точки зрения объекта аренды (например, наем земли, недвижимости и т.д.), так и с позиции содержания договора (например, аренда для по­требительских целей, наем имущества с целью извлечения из него экономической выгоды).

Существенными принадлежностями договора назывались:

• условие о предмете договора;

• условие о сроке пользования;

• условие о размере вознаграждения. Приведем краткую характеристику этих условий.

Условие о предмете договора. Дореволюционное право устанавливало, что в аренду мо­гут быть сданы только вещи (имущество, но не права), при­чем непотребляемого свойства. Не могло выступать в качест­ве предмета аренды имущество, индивидуальность которого не имела значения (например, деньги). Отметим, что факти­чески до отмены крепостного права отдавать в наем можно было не только вещи, но и крепостных слуг. Только с сере­дины XIX в. в России были введены отдельные нормы о лич­ном найме (контракте, подряде), которые нашли отражение в Своде законов от 1882 г.

Законодательно были установлены определенные огра­ничения при отдаче в аренду государственного и церков­ного имущества. Например, монастырские здания не могли отдаваться в наем под торговые и трактирные заведения (ст. 1711,ч. 1,т.Х).

Кроме того, порядок осуществления сделок с недвижимо­стью, принадлежавшей дворянскому сословию (в том числе и сдача в аренду), регулировался еще и в зависимости от ее ви­да (исключение представляли собой операции с заповедной и майоратной недвижимостью).

Заповедная недвижимость могла быть учреждаема Высо­чайшим указом императора только для недвижимости по­томственных, знатных фамилий (ст. 478, ч. 1, т. X). Особен­ность любых сделок с заповедной недвижимостью заключа­лась в том, что для их осуществления необходимо было ис­прашивать высочайшее разрешение; кроме того, относитель­но заповедного имущества были запрещены любые операции, направленные на отчуждение, например продажа, дарение и т.д. Заповедная недвижимость также не подлежала судебным взысканиям и переходила к наследникам в полном составе без раздробления.

Майоратная недвижимость по существу представляла со­бой недвижимость заповедную с той лишь разницей, что она переходила по наследству только к старшему сыну (ст. 494 -512, ч.1, т.Х)[[18]](#footnote-18)1.

## Условие о сроке пользования. Указание срока аренды предполагалось необходимым в договоре с той целью, что упущение его могло быть истол­ковано как возможность пользования вещью вечно или воз­можность прекратить договор в любой момент. Однако само содержание договора аренды предполагало, по мнению рос­сийских юристов, лишь временное и достаточно четко опре­деленное в сроках пользование вещью. По разъяснению Правительствующего Сената в решении № 248 от 1868 г. опреде­ление срока аренды признавалось существенным, поскольку бессрочное пользование чужим имуществом, соединенное с вла­дением, фактически равнялось бы праву собственности. (Стро­го говоря, договор аренды, в котором продолжительность сро­ка не идентифицирована, нельзя считать недействительным; если в отдельном договоре конкретное время его окончания не определено, уместно предполагать, что оно наступает то­гда, когда одна из сторон потребует его прекращения.)

Кроме того, указание на срочность договора устанавли­валось законодательством с целью предотвращения распро­страненной в России в конце XIX - начале XX в. практики фактического приобретения имения путем заключения по­жизненного договора аренды. Поскольку формально собст­венником оставался бывший владелец, казна не получала пошлин и сборов за приобретение недвижимости. (Отметим, что в настоящее время в отечественном законодательстве срок в договоре аренды не рассматривается как существенное обстоятельство - см. ст. 610 Гражданского кодекса.) Однако местное законодательство в западных губерниях допускало возможность заключения свободными крестьянами бессроч­ного договора аренды помещичьего земельного участка, так называемого чиншевого договора.

Впервые четко предельный срок договора аренды (12 лет) был установлен в 1824 г. для монастырских земель и зданий. Впоследствии Свод законов от 1832 г. распространил данное условие на все виды арендных договоров недвижимости; не­обходимость этого шага, приведенная в разъяснениях Пра­вительствующего Сената, заключалась в том, что указанный срок устанавливался с целью не допустить обесценения объ­екта аренды. Тем не менее в отношении срока законодатель­ство допускало множество исключений, причем некоторые из них носили совершенно случайный характер. Например, в окрестностях Санкт-Петербурга и Москвы на 25-верстном расстоянии от них земли, предназначенные для строительства дач, разрешалось отдавать в аренду на срок до 30 лет[[19]](#footnote-19)1. Отметим, что в основном эти ис­ключения касались сроков аренды земельных участков, а число их было столь велико, что общепринятый предельный срок договора в 12 лет применительно к аренде недвижимости практически не применялся.

## В дореволюционном гражданском праве одним из важ­нейших признаков, характеризующих имущественный наем, являлось вознаграждение за предоставленное пользование. Отсутствие данного признака фактически превращало арен­ду в ссуду (решение Правительствующего Сената № 979,1869 г.). Проводя аналогии с действующим в настоящее время Граж­данским кодексом, отметим, что в нем допускается возмож­ность установления размера вознаграждения по аналогии с другим подобным договором[[20]](#footnote-20)2.

Существенные ограничения и требования предъявлялись к потенциальным арендодателям. В частности, правом сдачи имущества в аренду обладали определенные лица на сле­дующих условиях.

1. Собственник был вправе отдать свое имущество на вся­ких условиях с соблюдением общих и местных ограничений (ограничения, установленные местными законодательствами, в основном касались аренды недвижимого имущества).

2. Владельцы заповедных имений, лесов, полей, которым было предоставлено полное и исключительное право их ис­пользования, могли отдавать указанное имущество в аренду, причем соответствующий порядок был установлен Сводом законов с 1863 г. (ст. 486, ч. 1, т. X).

3. Владельцы майоратных имений обладали правом сда­вать в аренду "пустые и запасные земли" на срок не более шести лет с обязательным испрошением разрешения.

4. Все прочие пожизненные владельцы родовых и приоб­ретенных имений могли отдавать их в аренду, но лишь на срок, в течение которого им принадлежало право на указан­ное имущество.

5. Владельцы городских и казенных земель, отданных под хозяйственные заведения, которым было предоставлено пра­во пользования отведенными им участками, могли сдавать их в аренду всеми законными способами.

6. Опекуны и попечители, т.е. представители лиц, не обла­давших правоспособностью, могли заключать договоры аренды на имущество подопечных в пределах предоставлен­ной им власти. Например, опекунам малолетних было пре­доставлено право отдавать в аренду принадлежавшее по­следним имущество на срок до достижения подопечным 17-летнего возраста. Отдача на более продолжительный срок допускалась только с разрешения Правительствующего Се­ната; при несоблюдении этого порядка договор аренды терял силу по достижении малолетним указанного возраста.

Форма договора аренды по Своду законов от 1882 г. различалась в зависимости от вида нанимаемого имуще­ства и статуса его участников. Приведем краткую харак­теристику указанных условий.

## Аренда движимых вещей вне зависимости от цены дого­вора могла заключаться в устном порядке, в то время как аренда недвижимости требовала письменной формы догово­ра, причем нередко была нужна государственная регистра­ция, подразумевавшая занесение его реквизитов в книгу сде­лок и договоров при волостном, уездном и ином правлении. Требования об обязательности регистрации в случаях, когда она была необходима, часто носили случайный характер, единого унифицированного подхода не существовало. С этой точки зрения более ранние документы, как это не парадок­сально, отличались большей конкретностью; например. Псков­ская грамота. Уложение 1649 г., а также указы царя и сената XVIII в. четко устанавливали форму и, выражаясь современ­ным языком, порядок регистрации договоров.

## Для некоторых категорий участников сделки условия заклю­чения договора аренды определялись уровнем их грамотности.

В основном это касалось тех лиц, которые не всегда могли заключать договор в письменной форме. Так, в случае арен­ды крестьянами помещичьей земли на срок не свыше трех лет на всякую сумму, а на срок от 3 до 12 лет на сумму ежегодной арендной платы не свыше 300 руб., указанные договоры могли совершаться устно (ст. 1-700, ч. 1, т. X).

Договорные отношения по вопросам аренды регулирова­лись еще и в зависимости от национальной принадлежности участников, что объяснялось имевшей в те годы националь­ной дискриминацией - для лиц польской и еврейской нацио­нальности во всех случаях являлось обязательным заключе­ние договора аренды в письменной форме.

Обязанности собственника имущества заключались в пре­доставлении вещи арендатору и поддержании ее в надлежа­щем состоянии (выражаясь современным языком, речь шла об осуществлении капитального и текущего ремонтов). Аренда­тор обязан был использовать вещь согласно ее экономическо­му назначению, предупреждать повреждение имущества, а также выплачивать вознаграждение (арендную плату).

В отличие от современного Гражданского кодекса доре­волюционное Гражданское уложение не давало возможности изменить существующую величину арендной платы в течение договора как в одностороннем порядке, так и по инициативе обеих сторон. Изменение величины арендной платы могло быть оформлено лишь прекращением существующего дого­вора и заключением нового[[21]](#footnote-21)1.

Прекращение договора аренды могло произойти по сле­дующим причинам:

-взаимное согласие;

-выполнение сторонами его условий (истечение срока до­говора, внесение всей суммы арендной платы в случае найма с выкупом имущества и т.д.);

-неисполнительность одной из сторон договора;

-гибель, утрата объекта аренды.

Отдельно следует упомянуть о порядке осуществления до­говора аренды при смене собственника арендуемого имуще­ства в процессе договора. Первоначально русское законода­тельство и судебная практика придерживались мнения, что при отчуждении нанятой вещи в собственность иному лицу договор аренды прекращает свое действие; такая практика имела место вплоть до середины XIX в. В качестве причин, объяснявших подобную норму, выдвигалось, например, сле­дующее положение - новый собственник имущества не при­нимал участия в заключении договора аренды, поэтому не являлся обязанным по нему. Однако постепенно в российской юридической практике стал доминировать подход, согласно которому право арен­датора - вещное право, "всюду следующее за вещью"[[22]](#footnote-22)1. Не случайно арендные договоры отно­сились Сводом законов от 1832 г. к "неполным правам соб­ственности". В связи с этим практика осуществления дого­вора аренды в случае смены собственника нанятого имуще­ства требовала пересмотра.

Сначала в соответствии с Указом от 19 июля 1849 г. при публичной продаже имений за долги все арендные договоры, заключенные владельцем до описи имущества, оставались в силе до назначенного срока. Затем в решениях Сената № 304 от 1867 г. и № 1794 от 1870 г. было закреплено требование, согласно которому права арендатора, по категории относя­щиеся к вещным правам, сохранялись при продаже имущест­ва, а также в случае его смерти (указанные права переходили к законным наследникам). Принимая это обстоятельство во внимание, можно понять истинный смысл внесенной в 1882 г. в Свод законов ст. 521: "Вотчинник, несмотря на то, что имущество его находится по законно совершенным актам во временном отдельном владении постороннего лица, может, однако, уступить или передать кому-либо, по своему произ­волу, принадлежащее ему право собственности на таковое имущество, впрочем, не стесняя тем право отдельного владе­ния[[23]](#footnote-23)1".

Современное гражданское законодательство также при­держивается этой позиции - переход права собственности на сданное в аренду имущество к другому лицу не является

Неполное право собственности - это право собственности, силой закона или непринужденной волей собственника, ограниченное в пользовании, вла­дении, распоряжении[[24]](#footnote-24)2.

В заключение отметим, что комплекс арендных отноше­ний в системе дореволюционного права характеризовался существенными противоречиями, связанными прежде всего с отсутствием стройной системы гражданского законодатель­ства в целом. Данные противоречия в наиболее общем виде можно объяснить следующим образом:

• существование множества законодательных актов, ре­гулировавших арендные сделки (наряду со Сводом законов арендные отношения регулировались указами и постановле­ниями Сената, решениями суда и т.д.);

• отсутствие унифицированного подхода к трактовке и определению некоторых категорий и явлений в системе права, регулировавшего арендные сделки (например, не­которые установленные ограничения или положения носили "совершенно случайный характер";

• существование определенного "перекоса" системы гра­жданского права, выражавшегося в том, что отдельным во­просам или явлениям законодательные акты уделяли много внимания, а некоторые важные моменты оставались непропи­санными, таким образом, они регулировались обычаями де­лового оборота. "Наши законы о найме имуществ весьма кратки и неопределенны. Заключая в себе несколько поста­новлений касательно сроков и порядка совершения догово­ров имущественного найма, они почти не вдаются в регули­рование отношений хозяина к нанимателю и обратно. Хо­рошая сторона этих законов заключается только в том, что они предоставляют полный простор воле частных лиц, до­пуская включать в договор найма всякие произвольные усло­вия, законами не противные[[25]](#footnote-25)1.

Отечественные юристы того времени прекрасно осознава­ли "слабые" моменты существовавшей системы права, по­этому в предреволюционные годы велась активная подго­товка нового проекта гражданского уложения, который должен был стать первым российским гражданским кодек­сом. В начале XX в. российская гражданско-правовая наука, по мнению зарубежных юристов, достигла сравнительно высокого уровня, а отечественное гражданское и торговое законодательство успешно приспосабливалось к потребно­стям развивавшейся российской промышленности. Однако работы по совершенствованию системы права были прерва­ны Октябрьской революцией.

В первые годы советской власти вопросам гражданского права практически не уделялось внимания, а хозяйственная жизнь протекала в соответствии с законами и обычаями, принятыми в дореволюционной России, Не случайно первый Гражданский кодекс РСФСР фактически вобрал в себя мно­гие законодательные решения дореволюционного периода с учетом новых реалий.

В период НЭПа в части арендных сделок действовало до­революционное право. Позже, с началом коллективизации, положения по аренде были изменены в части введения запре­та на осуществление найма отдельных объектов, а также из­менения предельных сроков договора. Так, была запрещена аренда земли и предприятий частными лицами.

Гражданский кодекс от 1964 г. содержал главу "Иму­щественный наем", регулировавшую лишь общие вопро­сы арендных отношений, при этом аренда по видам не выделялась в самостоятельные параграфы. Соответствен­но в условиях изменения хозяйственных отношений в кон­це 80-х гг. нормы кодекса 1964 г. оказались недостаточ­ными и отчасти устаревшими применительно не только к арендным договорам. Издание в 1991 г. Основ гражданского законодательства существенно расширило свободу сторон, в частности, при арендных отношениях, которым была посвящена глава Х "Основы законодательства при аренде"; например, была введена аренда предприятия[[26]](#footnote-26)1.

Система параллельного существования двух основопола­гающих источников гражданского права (Основы граждан­ского законодательства в части, не противоречащей им, Гражданский кодекс 1964 г.) вызывала много нареканий и в конечном итоге была изменена в современном Гражданском кодексе РФ (части I и II). Трактовка правовых вопросов арендных сделок в соответствии с действующим законодательст­вом будет рассмотрена в следующих разделах данной работы.

# 1.3. Современное состояние правового регулирования арендных отношений

В настоящее время правовые нормы арендных отношений приведены в главе 34 Гражданского кодекса РФ. Статьи 606 -625 кодекса посвящены общим вопросам регулирования арендных операций, тогда как описание правоотношений по отдельным видам договоров аренды приведено в статьях:

-договор проката (ст. 626 - 631);

-аренда транспортных средств с экипажем (ст. 632 - 641);

-аренда транспортных средств без экипажа (ст. 642 - 649);

-аренда зданий и сооружений (ст. 650 - 655);

-аренда предприятий (ст. 656 - 664);

-финансовая аренда (ст. 665 - 670).

Кроме того, в развитие и дополнение условий, изложен­ных в Гражданском кодексе РФ, действует и специальное за­конодательство об аренде, например, арендные отношения, возникающие при сдаче государственного имущества в аренду, регламентируются, помимо Гражданского кодекса, рядом других нормативно-правовых актов .

По договору аренды (имущественного найма) арендода­тель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (на­нимателю) за плату имущество во временное владение и пользование или во временное пользование (ст.606).

Согласно ст. 608 Гражданского кодекса право сдачи иму­щества в аренду принадлежит его собственнику. Однако арен­додателями могут также выступать лица, управомоченные за­коном или собственником имущества. В основном указанное положение относится к сдаче в аренду объектов государствен­ной или муниципальной собственности, когда в качестве уполномоченных органов выступают комитеты по управле­нию государственным имуществом и местные органы власти.

Недвижимое имущество, принадлежащее предприятию на правах хозяйственного ведения, может быть сдано им в арен­ду только с согласия собственника. Остальным имуществом предприятие вправе распоряжаться самостоятельно, если иное не предусмотрено законом или иными правовыми актами. Имущество, принадлежащее предприятию на праве опера­тивного управления во всех случаях не может быть передано в аренду без согласия его собственника[[27]](#footnote-27)1 (ст. 296 Гражданского кодекса РФ).

Статья 606 устанавливает традиционную норму, согласно которой плоды, продукция и доходы, полученные арендато­ром, принадлежат ему на праве собственности. Однако это по­ложение действует лишь в том случае, когда арендованное имущество использовалось арендатором в соответствии с усло­виями в договоре аренды или, если такие условия не определе­ны, в соответствии с экономическим назначением имущества.

Арендованное имущество может быть сдано арендатором в субаренду; права и обязанности арендатора по договору аренды могут передаваться другому лицу, вноситься в залог или в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных то­вариществ и обществ или паевого взноса в производствен­ный кооператив, если иное не установлено Гражданским ко­дексом, законом, другими правовыми актами. Поскольку сда­ча имущества в субаренду является актом распоряжения, то арендатору, намеревающемуся осуществить указанную сдел­ку, необходимо согласие арендодателя.

Гражданский кодекс вводит квалифицирующий признак, ха­рактеризующий возможные объекты аренды. К ним относятся вещи, не теряющие своих натуральных свойств в процессе их ис­пользования, так называемые непотребляемые вещи. Отсюда следует важный вывод: в аренду не могут быть сданы нематери­альные активы как имущество, не относящееся к. вещам, денеж­ные средства, права организации (лицензии, разрешения и т.д.).

Гражданский кодекс допускает возможность заключения договора аренды в устной форме, но только гражданами (фи­зическими лицами) между собой и на срок не более года, а также если в качестве объекта аренды не выступают недви­жимость или транспортное средство. Во всех иных случаях договор аренды должен быть составлен в письменной форме, а при некоторых условиях необходимо пройти процедуру го­сударственной регистрации. Указанная процедура, напри­мер, установлена для следующих видов арендных операций:

• аренда недвижимого имущества в случае, когда ее срок составляет более одного года (согласно ст. 130 Гражданско­го кодекса РФ к недвижимому имуществу относятся: земля; участки недр; обособленные водные объекты; леса; много­летние насаждения; здания, в том числе помещения, являю­щиеся частью зданий; сооружения; воздушные и морские су­да; космические объекты);

• аренда предприятия, а также операция долгосрочного ли­зинга в случае, когда ее объектом выступает недвижимость.

Несоблюдение требования регистрации сделки влечет за собой признание ее ничтожной в соответствии с п. 1 ст. 165 Гражданского кодекса. Это означает, что указанная сделка является недействительной с момента ее заключения и усло­вия ее не могут быть оспорены в судебном порядке. В таких случаях согласно п.2 ст. 167 Гражданского кодекса стороны обязуются возвратить друг другу все полученное по догово­ру, а при невозможности сделать это в натуре, возместить стои­мость в деньгах - так называемая двусторонняя реституция.

К существенным условиям договора Гражданский кодекс относит единственное условие - о составе имущества. В дого­воре необходимо указать: наименование, характеристику ка­чества и другие признаки, позволяющие точно идентифици­ровать соответствующий объект арендных отношений и его состояние. Однако для отдельных видов арендных сделок ус­тановлены дополнительные условия, признанные существен­ными, эти условия будут рассмотрены ниже при изучении конкретных видов арендных операций.

Срок аренды согласно Гражданскому кодексу не относит­ся к существенным условиям договора. Если в договоре нет указания на срок его действия, он считается заключенным на неопределенное время, и в этом случае каждая из сторон вправе расторгнуть договор в одностороннем порядке, письменно известив другую сторону не менее чем за один месяц (при аренде недвижимости не менее чем за три месяца). Од­нако законом могут устанавливаться максимальные сроки договора для отдельных видов аренды. Например, ст. 627 ус­танавливает, что договор проката может быть заключен только на срок до одного года. Предельные сроки договоров аренды устанавливаются еще и для природных объектов; например, в соответствии с положениями Водного кодекса водные объек­ты могут предоставляться в пользование на срок до 25 лет[[28]](#footnote-28)1.

Не является существенным условием договора и размер арендной платы. В случае отсутствия в договоре условия об арендной плате применяются правила определения цены, предусмотренные п. 3 ст. 424 Гражданского кодекса, - уста­новление цены договора, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичные товары, работы, услуги. Исключение установлено лишь для договора аренды зданий и сооружений - при отсутствии в договоре условия об арендной плате договор считается незаключенным.

Поскольку договор аренды является возмездным, к ос­новной обязанности арендатора относится обязанность свое­временно вносить плату за пользование имуществом[[29]](#footnote-29)1.

Согласно п. 2, ст. 614 Гражданского кодекса арендная плата может быть установлена в виде:

-определенных в твердой сумме платежей, вносимых пе­риодически или единовременно;

-предоставления арендатором определенных услуг;

-установленной доли полученных в результате использова­ния арендованного имущества продукции, плодов или доходов;

-передачи арендатором арендодателю обусловленной до­говором вещи в собственность или в аренду;

-возложение на арендатора определенных договором за­трат на улучшение арендованного имущества.

Стороны могут предусмотреть в договоре как сочетание указанных форм арендной платы, так и иные формы оплаты. При этом следует заметить, что в случаях, когда расчеты ме­жду участниками сделки производятся в неденежной фор­ме, имеет место бартерная сделка со всеми вытекающими, прежде всего для учета и налогообложения, последствиями.

Гражданский кодекс возлагает на арендатора также и другие обязанности:

• арендатор обязан пользоваться арендованным имуще­ством в соответствии с условиями договора аренды или в со­ответствии с назначением имущества, если такие условия в договоре не определены (п. 1, ст. 615);

• п. 2 ст. 616 устанавливает, что текущий ремонт, содер­жание имущества в исправном состоянии должны произво­диться за счет арендатора, если иное не установлено зако­ном, иными правовыми актами или договором. Например, при аренде транспортного средства с экипажем на арендода­теля возлагаются обязанности по осуществлению текущего и капитального ремонтов (ст. 634);

• при прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в кото­ром он его получил, с учетом нормального износа или в со­стоянии, обусловленном договором (ст. 622).

По общему правилу на арендодателя возлагаются такие обязанности:

• предоставить имущество арендатору в состоянии, соот­ветствующем условиям договора или назначению имущест­ва. Имущество должно быть передано арендатору в течение указанного в договоре аренды срока или, когда в договоре такой срок не указан, в разумный срок (ст. 611);

• производить капитальный ремонт переданного в аренду обо­рудования, если иное не предусмотрено законом, иными правовы­ми актами или договором аренды. Например, ст. 644 возлагает на арендатора осуществление всех видов ремонта (текущего и капи­тального) при аренде транспортного средства без экипажа;

• на арендодателя также возлагается ответственность за недостатки сданного в аренду имущества, которые полностью или частично препятствуют пользованию им в соответствии с условиями договора. Он должен исправлять все сущест­вующие повреждения, произошедшие не по вине арендатора; даже если вред причинен посторонним лицом, тяжесть убыт­ка всегда ложится на собственника имущества, за исключе­нием лизинговых операций, при которых риски порчи и по­тери имущества возлагаются на лизингополучателя (аренда­тора). Арендодатель обязан в течение десяти дней после по­лучения соответствующего заявления арендатора устранить недостатки на месте либо произвести замену арендованного имущества аналогичным, находящимся в надлежащем со­стоянии. Арендодатель является ответственным и в том слу­чае, когда он не знал о недостатках на момент заключения договора аренды, т.е. речь идет о скрытых недостатках.

Необходимо отдельно рассмотреть ситуацию, когда дого­вор аренды остается в силе при изменении его условий. В ча­стности, переход права собственности или иного права вла­дения имуществом к другому лицу на сданное в аренду иму­щество не является по общему правилу основанием для изме­нения или расторжения договора.

В случае смерти арендатора его права и обязанности пере­ходят к его наследникам, однако законодательство устанав­ливает правило, согласно которому арендодатель может от­казать наследникам арендатора в продолжении или возоб­новлении договора аренды в случае, когда заключение дого­вора аренды было вызвано определенными личными качест­вами арендатора.

Согласно общему правилу об изменении и расторжении договоров (гл. 29 Гражданского кодекса РФ) договор аренды может быть расторгнут или изменен по соглашению сторон или в случаях, указанных в договоре или определенных законом.

Следует отметить, что реализовать право расторжения до­говора в одностороннем порядке можно, только обратив­шись с соответствующим иском в суд. По требованию одной стороны договор может быть рас­торгнут или изменен по решению суда только: при существенном нарушении договора одной из сторон; в случаях, предусмотренных Гражданским кодексом, законами, договором[[30]](#footnote-30)1.

Статья 619 перечисляет четыре основания, позволяющие арендодателю требовать досрочного расторжения договора в суде:

-пользование имущества арендатором не по назначению или с существенными нарушениями условий договора;

-существенное ухудшение имущества арендатором;

-несвоевременное внесение арендной платы арендатором (просрочка предусмотренного договором срока платежа бо­лее двух раз подряд);

-невыполнение арендатором принятых на себя или воз­ложенных законодательством обязательств по осуществле­нию капитального ремонта в установленный срок или в ра­зумный срок.

По требованию арендатора договор аренды может быть досрочно расторгнут в суде в том случае, если:

•арендодатель не предоставляет имущество арендатору либо создает препятствия по осуществлению договора аренды;

• арендатор выявил недостатки в арендованном имущест­ве, которые препятствуют пользованию им в соответствии с договором или по назначению.

Статья 612 устанавливает, что при выявлении таких недостатков арендатор также вправе потребовать от арендодателя их устранения, уменьшения цены, компенсации или зачета расходов по устране­нию подобных недостатков;

•арендодатель не проводит в положенный срок капи­тальный ремонт, обязанность осуществления которого воз­лагается на него;

• арендованное имущество в силу не зависящих от аренда­тора обстоятельств оказывается в состоянии, не пригодном для дальнейшего использования в соответствии с договором или по своему прямому назначению.

Договором аренды могут быть установлены другие осно­вания досрочного расторжения договора как для арендатора, так и для арендодателя, но в любом случае они должны быть связаны с существенными нарушениями условий договора одной из сторон.

Статья 619 перечисляет четыре основания, позволяющие арендодателю требовать досрочного расторжения договора в суде:

• пользование имущества арендатором не по назначению или с существенными нарушениями условий договора;

• существенное ухудшение имущества арендатором;

• несвоевременное внесение арендной платы арендатором (просрочка предусмотренного договором срока платежа бо­лее двух раз подряд);

• невыполнение арендатором принятых на себя или воз­ложенных законодательством обязательств по осуществле­нию капитального ремонта в установленный срок или в ра­зумный срок.

По требованию арендатора договор аренды может быть досрочно расторгнут в суде в том случае, если:

• арендодатель не предоставляет имущество арендатору либо создает препятствия по осуществлению договора аренды;

• арендатор выявил недостатки в арендованном имущест­ве, которые препятствуют пользованию им в соответствии с договором или по назначению.

Статья 612 устанавливает, что при выявлении таких недостатков арендатор также вправе потребовать от арендодателя их устранения, уменьшения цены, компенсации или зачета расходов по устране­нию подобных недостатков;

• арендодатель не проводит в положенный срок капи­тальный ремонт, обязанность осуществления которого воз­лагается на него;

• арендованное имущество в силу не зависящих от аренда­тора обстоятельств оказывается в состоянии, не пригодном для дальнейшего использования в соответствии с договором или по своему прямому назначению.

Договор аренды может быть прекращен выкупом арен­дованного имущества[[31]](#footnote-31)1. Статья 624 Гражданского кодекса РФ устанавливает, что в законе или договоре аренды может быть предусмотрено, что арендованное имущество переходит в соб­ственность арендатора по истечении срока аренды или до его истечения при условии внесения арендатором всей обуслов­ленной договором цены. Аренда, заканчивающаяся выкупом имущества, является одним из вариантов приобретения указанного актива, преду­смотренных действующим законодательством, а сам договор аренды с правом выкупа в некотором смысле представляв собой завуалированный договор купли-продажи. Действитель­но, по своему содержанию арендные отношения в этом слу­чае сходны с приобретением имущества в рассрочку; сходст­во заключается, прежде всего, в том, что расчеты между уча­стниками договора осуществляются не посредством перечисления единого платежа, а периодическими выплатами. Teм не менее отождествлять указанные договоры в полном объеме нельзя, поскольку юридические отношения, которые складываются между участниками, в каждом конкретном случае будут различны.

Коренное отличие составляет отношение собственности на объект сделки. При договоре купли-продажи с рассрочкой платежа право собственности переходит к покупателю с момента передачи имущества, если иное не предусмотрено договором актив приходуется на баланс покупателя, и соответственно он может владеть, пользоваться и распоряжаться им по своему усмотрению. В частности, покупатель может продать данный актив, даже не рассчитавшись в полном объеме с продавцом.

При некоторых условиях данная операция может оказаться чрезвычайно рисковой для продавца; риск заключается пре­жде всего в том, что право собственности уже перешло к по­купателю и, например, при форс-мажорных обстоятельствах договор купли-продажи ограничивает возможные действия продавца. Например, в случае банкротства организации-покупателя до завершения окончательных расчетов с продав­цом последний не может автоматически изъять проданный ак­тив, а вынужден будет поступать в соответствии с действующим порядком обращения взыскания на имущество должника.

Заключая договор аренды с последующим выкупом иму­щества, арендодатель, который в будущем должен выступать уже в роли продавца, в некотором роде страхуется от подоб­ных коллизий, поскольку в течение срока договора он не те­ряет юридического контроля над объектом. Кроме того, до­говором купли-продажи с рассрочкой платежа предусматри­вается обязательность перехода права собственности на объ­ект сделки, обязателен и график погашения задолженности; напротив, договор аренды с выкупом подразумевает лишь возможность перехода права собственности, реализуемую путем выполнения оговоренных действий, в частности, в от­ношении выкупной цены. Это лишь некоторые из причин, оправдывающих существование подобных договоров.

В случае выкупа арендованного государственного или му­ниципального предприятия товарищество, созданное члена­ми трудового коллектива данного предприятия, имеет пре­имущественное право приобретения в собственность зданий, сооружений, нежилых помещений, которые оно арендует или которыми оно фактически владело, пользовалось в процессе своей производственной деятельности. При этом законодательство не предусматривает обязательного вхождения в соответствующее товарищество всех членов трудового коллектива арендуемого предприятия.

Выкуп отдельного вида государственного и муниципального имущества может быть запрещен. Например, не подлежат выкупу объекты недр, лесного фонда, водные ресурсы; запрещена приватизация, а следовательно, и выкуп при аренде предприятий по производству радиоактивных материалов, предприятий, обеспечивающих выпуск денежных знаков, государственных ценных бумаг и т.д.[[32]](#footnote-32)1.

В соответствии со ст. 622 Гражданского кодекса при пре­кращении договора аренды арендатор обязан вернуть арен­додателю имущество в том состоянии, в котором он его по­лучил, с учетом нормального износа или в состоянии, обу­словленном договором. В случае неправомерного удержания имущества арендатором арендодатель вправе потребовать компенсации убытков. В частности, это может быть внесение арендной платы за время просрочки с возвратом имущества, а если ее размер не покрывает убытков, то и возмещение сверх величины арендной платы[[33]](#footnote-33)2.

Гражданский кодекс устанавливает для добросовестного арендатора преимущественное право при заключении нового договора аренды, т.е. при последующем предложении одинако­вых условий нового договора аренды разным лицам предпоч­тение должно отдаваться предыдущему арендатору. Однако данное правило не означает, что арендный договор будет во­зобновлен на тех же условиях. Кроме того, арендатор не вправе требовать возобновления договора в случае, если арендодатель не намерен в дальнейшем сдавать имущество в аренду.

# ГЛАВА.2. ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ АРЕНДЫ

# ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

# 2.1. Заключение и исполнение договора аренды зданий и

# сооружений

Применительно к договору аренды существенным условием является объект аренды. В данной работе в качестве объекта аренды рассматривается недвижимое имущество, а именно здания, сооружения, иначе - нежилые помещения. В ГК РФ нет упоминания о нежилых помещениях, но имеется отдельный параграф об аренде зданий и сооружений. Понятия "здание", "сооружение", "нежилое помещение" в литературе и нормативных актах трактуются по-разному. Так, в действующем Гражданском кодексе РФ в отличие от ГК РФ 1964 г. дается новая классификация одного из объектов - "здание" вместо "строения". Утрачено понятие "нежилое помещение" как самостоятельное, употребляемое прежде законом наряду с понятием "строение" (понятие "нежилое помещение" как часть целого понятия "здание" употребимо, но к отношениям с ним нормы параграфа 4 применяются лишь в случае, если стороны об этом специально договорятся). Отмеченные изменения ограничивают возможности аренды.

Понятие "здание" технически характеризует строение как капитальное. В этом контексте из его состава исключаются временные переносные строения облегченного (сборно-разборного) типа без фундамента: павильоны, киоски, ларьки, буфеты и т.п. Нежилые здания могут иметь жилые помещения (как вкрапление в нежилую площадь здания, например, служебная квартира в здании больницы). Жилые здания зачастую включают в себя нежилые помещения (канцелярские, общественного питания и т.д.)"[[34]](#footnote-34)1.

В.В. Витрянский полагает, "что в отношении аренды нежилых помещений какие-либо специальные правила в Кодексе отсутствуют, поэтому на указанные правоотношения общие правила о договоре аренды распространены в полном объеме"[[35]](#footnote-35)1. ГК РФ не выделяет нежилые помещения в числе объектов арендных отношений они уже объединены под общим значением "здание", включающим весь спектр нежилых (производственных, культурных и т. д.) и жилых (жилые дома) строений. При этом сразу следует оговориться, что жилые дома посредством арендных отношений могут быть предоставлены в пользование только юридическим лицам (п. 2 ст. 671 ГК РФ). Следует обратить внимание и на то, что нежилое помещение может означать как здание в целом, так и его часть».

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

В то же время в многочисленных строительных нормах и правилах (СНиПах) употребляется формулировка "здания, сооружения и помещения в них". Согласно трактовке распоряжения Госкомимущества РФ от 5 февраля 1993 г. №217-р "Об упорядочении процесса учета и разграничения прав собственности на нежилые помещения", "нежилые помещения" включают в себя "здания, сооружения, нежилые помещения, в том числе встроенно-пристроенные"[[36]](#footnote-36)2.

Согласно Федеральному закону "О регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", к недвижимому имуществу, права на которое подлежат государственной регистрации, относятся, в частности, здания, сооружения, жилые и нежилые помещения[[37]](#footnote-37)1. А в силу ст. 26 того же акта в том случае, если в аренду сдаются здание, сооружение, помещения в них или части помещений, к договору аренды недвижимого имущества, представляемому на государственную регистрацию прав, прилагаются поэтажные планы здания, сооружения, на которых обозначаются сдаваемые в аренду помещения с указанием размера арендуемой площади. Договор аренды помещения или части помещения регистрируется как обременение прав арендодателя соответствующего помещения (части помещения).

Обратимся к ведомственным нормативным актам. Так, Государственный комитет имущества РФ представлял собой орган исполнительной власти России, который управлял государственным имуществом, в частности, государственным недвижимым имуществом. Распоряжением названного органа от 23 марта 1998 г. №252-р было утверждено Положение о порядке оформления закрепления административных зданий, сооружений и нежилых помещений, находящихся в федеральной собственности, передаче их в аренду и безвозмездное пользование[[38]](#footnote-38)2. В этом документе в перечень объектов недвижимого имущества вошли административные здания, сооружения и наряду с ними - нежилые помещения. В распоряжении того же министерства от 30 апреля 1998 г. №396-p говорится о строениях, сооружениях и отдельных помещениях[[39]](#footnote-39)3. Далее в этом тексте указано, что к помещениям могут относиться отдельно стоящее здание, его надземная встроено-пристроенная часть, чердак (мансарда), полуподвал, подвал.

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

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

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

При тех противоречиях, что сложились за эти годы, мы предлагаем придерживаться основной точкой зрения на соотношение вышеназванных понятий, и учитывать, то что «Гражданский кодекс РФ отдельно не выделяет нежилые помещения в числе объектов арендных отношений - они уже объединены под общим значением "здание", включающим весь спектр нежилых (производственных, культурных и т. д.) и жилых (жилые дома) строений»[[40]](#footnote-40)1.

Представляется очевидным, что нежилые помещения как часть нежилых зданий являются объектом договора аренды зданий (сооружений), и было бы разумно название §4 (Аренда зданий и сооружений) главы 34 ГК РФ понимать как "аренда объектов нежилого фонда (зданий, сооружений, нежилых помещений)". Ведь не случайно, несмотря на различия в понимании термина "нежилое помещение", в нормативных актах, регулирующих аренду объектов нежилого фонда, он всегда употребляется в связке со зданиями, строениями. В подтверждение вышесказанного необходимо отметить, что наиболее существенные его черты, такие, как относимость к недвижимости, связь с земельным участком, имеют отношение к нежилым помещениям в той же мере, что и к зданиям, поэтому нормы упомянутого §4 главы 34 ГК РФ было бы разумно применять к договору аренды нежилых помещений.

Трудность состоит в том, что наряду с диспозитивными нормами глава 34 ГК РФ содержит и императивные. А поскольку нет однозначного ответа на вопрос о том, какими нормами §1 (Общие положения об аренде) или §4 (Аренда зданий и сооружений) регулируется договор аренды нежилых помещений, неясно и то, какие из конкурирующих императивных норм соответствующих параграфов надо соблюдать (в частности, в каких случаях договор аренды требует государственной регистрации в органах юстиции). Проблему может разрешить только судебно-арбитражная практика[[41]](#footnote-41)1.

Предлагаем поставить точку в этом споре приведя цитату из Информационного письма ВАС №53, в котором говориться, что «нежилое помещение является объектом недвижимости, отличным от здания или сооружения, в котором оно находится, но неразрывно с ним связанным, и то, что в Гражданском кодексе Российской Федерации отсутствуют какие-либо специальные нормы о... договорах аренды нежилых помещений», к таким договорам должны применяться правила ст. 650-655 ГК РФ аренды зданий и сооружений[[42]](#footnote-42)2.

# 2.2. Понятие договора аренды зданий, сооружений и его особенности

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

Во-первых, это принцип свободы договора, который проявляется, в частности, в том, что число императивных норм, связанных с содержанием договора аренды недвижимости, крайне незначительно. Они в основном относятся к форме договора и к необходимости его государственной регистрации.

Во-вторых, при регулировании аренды недвижимости не проводится идея защиты «слабой стороны», как это сделано в отношении жилищного найма, а последовательно осуществляется принцип защиты прав кредитора в обязательстве, в качестве которого может в конкретной ситуации выступать как арендодатель, так и арендатор. Такой подход позволяет установить справедливый баланс интересов сторон договора, не предписывая в то же время жестких рамок содержания их договорных отношений.

Аренда зданий и сооружений впервые была выделена в ГК РФ в самостоятельную разновидность договора аренды (параграф 4 гл. 34)[[43]](#footnote-43)1.

Легальное определение договора аренды зданий, сооружений содержится в п.1 ст. 650 ГК РФ: «по договору аренды здания или сооружения арендодатель обязуется передать во временное владение и пользование или во временное пользование арендатору здание или сооружение».

Итак, если предметом договора аренды являются здание или сооружение, ряд общих положений об аренде не применяется, поскольку они замещаются специальными правилами.

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

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

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

Однако в юридической литературе продолжаются попытки критики Гражданского кодекса в связи с отсутствием в нем положений об обязательной квалифицированной форме всякой сделки с недвижимостью, в том числе и договора аренды здания (сооружения). Авторы таких работ утверждают, что новый ГК РФ отменил обязательное нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью. Так, Н.А. Сыродоев пишет: «Замена нотариального удостоверения на регистрацию сделок не может быть безоговорочно оправдана. Помимо того, что регистрация сделки сложнее нотариального удостоверения, она не сопряжена с консультационными функциями, которые осуществляет нотариус. А это влечет за собой необходимость привлечения адвокатов для подготовки договоров»[[44]](#footnote-44)1.

В связи с этим прежде всего необходимо указать на фактическую неточность, допускаемую сторонниками всеобщего и обязательного нотариального удостоверения сделок с недвижимостью. ГК никак не мог отменить обязательное нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью либо заменить его государственной регистрацией таких сделок в силу отсутствия в ранее действовавшем законодательстве каких-либо норм, предусматривающих обязательную нотариальную форму для всех сделок с недвижимостью.

В ГК РСФСР 1964 г. имелись положения об обязательном нотариальном удостоверении лишь отдельных видов договоров, и вовсе не обязательно по признаку принадлежности объектов таких договоров к недвижимому имуществу. Обязательное нотариальное удостоверение предусматривалось в отношении договора купли-продажи жилого дома (части дома), находящегося в городе или поселке городского типа, с участием гражданина и договора купли-продажи дач (ст. 239 ГК 1964 г.), а также применительно к договору дарения жилого дома (третья часть ст. 257 ГК 1964 г.).

В то же время обязательного нотариального удостоверения требовали договор дарения на сумму свыше 500 руб. и договор дарения валютных ценностей на сумму свыше 50 руб. (первая часть ст. 257 ГК 1964 г.), что не имело никакого отношения к недвижимому имуществу. Следовательно, критики действующего ГК предлагают по сути не восстановить порядок обязательного нотариального удостоверения сделок с недвижимостью (поскольку таковой ранее отсутствовал), а ввести такой порядок.

Однако введение всеобщего и обязательного порядка нотариального удостоверения всех сделок с недвижимым имуществом, включая и договоры аренды зданий и сооружений, вряд ли целесообразно. По этому поводу можно высказать следующие соображения:

Во-первых, при обязательной государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с недвижимостью обязательная нотариальная форма этих сделок ляжет дополнительным бременем на участников имущественного оборота. Речь идет о неоправданных затратах времени и средств. Ведь с точки зрения функциональных задач и юридического значения обязательный порядок нотариального удостоверения соответствующих сделок идентичен (в этой части) системе обязательной государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом, призванной решать те же задачи (в числе многих иных), которые ставятся и перед обязательным нотариальным удостоверением сделок: проверка законности совершаемых сделок, обеспечение их публичной достоверности и т.д.

Иными словами, цели, которые могли бы служить оправданием для введения обязательного нотариального удостоверения сделок с недвижимостью, полностью совпадают с целями, стоящими перед системой государственной регистрации.

Во-вторых, система государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним никак не может быть заменена обязательным нотариальным удостоверением соответствующих сделок, поскольку только система государственной регистрации обеспечивает ведение единого государственного реестра всех объектов недвижимости, что имеет чрезвычайное значение для имущественного оборота.

В-третьих, утверждение о том, что система государственной регистрации «не сопряжена с консультационными функциями», и что это влечет за собой необходимость привлечения адвокатов, никак не может служить основанием для введения обязательного нотариального удостоверения всех сделок с недвижимостью[[45]](#footnote-45)1. В конце концов, если участники имущественного оборота пожелают получить консультационную помощь от нотариуса, они вправе предусмотреть для своей сделки обязательную нотариальную форму (п. 2 ст. 163 ГК РФ). Кроме того, огромному числу участников сделок с недвижимостью (например, коммерческим организациям, органам власти и местного самоуправления, имеющим квалифицированные юридические службы) консультационные услуги нотариуса просто не нужны.

Данный вывод особенно нагляден применительно к договорам аренды зданий и сооружений. Подавляющее большинство участников указанных договоров составляют коммерческие и некоммерческие организации, органы власти и местного самоуправления, для которых обязательное нотариальное удостоверение договоров аренды зданий и сооружений обернется исключительно дополнительными временными и материальными затратами.

Действующий ГК РФ содержит норму о том, что договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с этого момента (п. 2 ст. 651)[[46]](#footnote-46)1.

Несмотря на то, что проблему регистрации нельзя назвать недостаточно исследованной, количество конфликтов в этой области не уменьшается. Возникают конфликты, в частности, вследствие неправильного понимания смысла и значения соответствующих правовых норм. При этом зачастую приоритет отдается не законности, а целесообразности. Такая позиция строится на действительных и мнимых противоречиях законодательства.

Учитывая то, что в нашей работе государственной регистрации посвящен отдельный параграф, перейдем к дальнейшему рассмотрению особенностей договора аренды зданий, сооружений.

Поскольку здание всегда находится на земле и при использовании его арендатором неизбежно возникнет вопрос о мере пользования арендатором землей, право в отношении земельного участка, на котором здание расположено, также является предметом соответствующего договора аренды здания или сооружения.

Подтверждением этому может служить установленная в ГК РФ презумпция включения платы за пользование земельным участком в арендную плату по договору аренды здания (сооружения). Право на земельный участок возникает одновременно с правом использовать арендованное здание (сооружение), поскольку передается одновременно с передачей прав владения и пользования зданием (сооружением) по этому же договору. Таким образом, при аренде здания (сооружения) само здание становится как бы главной вещью, а право на земельный участок выступает в качестве принадлежности этой вещи.

Ситуация, когда здание становится главной вещью по отношению к земельному участку, на котором оно расположено, сложилась в середине 90-х гг. во многом в связи с тем, что здания (сооружения) и юридически, и фактически были введены в гражданский оборот быстрее и радикальнее, чем земельные участки. При сохранении в основном права государственной (муниципальной) собственности на земли в городах и сельских поселениях значительная часть расположенных на них зданий перешла в частную собственность. Сложившаяся в результате «неоднородность» прав на земельные участки и расположенные на них объекты создает серьезные юридические препятствия к тому, чтобы рассматривать здание и земельный участок как «единый» объект недвижимости, поскольку сама конструкция единого объекта имеет смысл лишь в случае, когда на составляющие его части может быть установлено единое право или, по крайней мере, однородные права.

Четкому определению прав арендатора и арендодателя призваны способствовать некоторые правила, содержащиеся в ГК РФ (ст.ст. 652, 653). Указанные правила сформулированы применительно к двум ситуациям: когда арендодатель здания или сооружения является собственником земельного участка и когда земельный участок, на котором находится здание (сооружение), не принадлежит арендодателю на праве собственности.

В первом случае в договоре аренды здания (сооружения) одновременно решается вопрос о передаче арендатору в аренду и соответствующего земельного участка, на котором находится это здание (сооружение). Арендатору в соответствии с договором земельный участок может быть предоставлен и на ином праве. Если же договор аренды здания (сооружения) не содержит каких-либо указаний о праве арендатора на земельный участок, считается, что к арендатору переходит на срок аренды здания (сооружения) право пользования частью земельного участка, занятой зданием (сооружением) и необходимой для использования его по назначению (п.2 ст.652 ГК).

Если земельный участок не принадлежит на праве собственности собственнику здания (сооружения), такое здание (сооружение) может быть передано в аренду без согласия собственника земли при условии, что подобные действия собственника здания (сооружения) не будут противоречить закону или договору, заключенному с собственником земельного участка (п. 3 ст. 652 ГК). Очевидно, что при таких обстоятельствах к арендатору здания (сооружения) переходит от арендодателя соответственно и право пользования соответствующей частью земельного участка[[47]](#footnote-47)1.

Как отмечает В.В.Витрянский, положение, согласно которому арендатор здания (сооружения) сохраняет за собой право пользования частью земельного участка, занятой зданием (сооружением) и необходимой для его использования по назначению, и в случае изменения собственника земельного участка, в том числе в результате его продажи другому лицу (ст. 653 ГК), призвано способствовать стабильности арендных отношений и защите прав и законных интересов арендатора[[48]](#footnote-48)2.

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

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

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

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

Определенными особенностями, требующими специального регулирования, отличается исполнение договора аренды здания или сооружения. Передача указанного объекта недвижимости арендодателем и принятие его арендатором должны быть оформлены передаточным актом или иным документом, подписанным обеими сторонами (п. 1 ст. 655 ГК).

В акте приема - передачи указывается состояние объекта на момент передачи в аренду. За недостатки имущества по общему правилу несет ответственность арендодатель. Исключение составляют случаи, когда арендатор знал об этих недостатках, или должен быть их обнаружить при приемке имущества. Если арендатор подписал акт приема - передачи с оговоренными в нем недостатками имущества, тем самым он согласился принять имущество в таком состоянии и не вправе предъявлять арендодателю претензии.

До фактической передачи сданного в аренду здания или сооружения арендатору и подписания сторонами передаточного акта или иного соответствующего документа договор аренды не может считаться исполненным. Более того, уклонение одной из сторон от передачи (принятия) соответствующего имущества или подписания передаточного акта рассматривается как отказ от исполнения договора аренды здания (сооружения).

Неисполнение арендодателем своих обязательств по передаче арендатору сданного в аренду здания или сооружения может повлечь для него различные неблагоприятные последствия, помимо общей обязанности должника возместить кредитору причиненные в связи с неисполнением обязательства убытки (ст. 393 ГК). В частности, в подобных случаях возможно применение ст. 398 ГК, согласно которой в случае неисполнения обязательства передать индивидуально-определенную вещь кредитору последний вправе требовать отобрания этой вещи у должника и передачи ее кредитору на предусмотренных обязательством условиях.

Неисполнение арендатором обязательства по принятию от арендодателя сданного в аренду здания или сооружения также влечет для него определенные последствия (помимо обязанности возместить причиненные убытки). В частности, в силу отсутствия какого-либо специального правила в §4 т. 34 ГК, в подобной ситуации в случаях, когда арендатор в нарушение закона, иных правовых актов или договора аренды не принимает арендованное имущество или отказывается его принять, арендодатель вправе потребовать от арендатора принять объект аренды или отказаться от исполнения договора[[49]](#footnote-49)1.

По окончании срока действия договора аренды здания или сооружения либо в случае прекращения его по иным основаниям соответствующее здание или сооружение должно быть возвращено в том же порядке, как оно передавалось в аренду, т.е. передача указанного объекта недвижимости арендатором и принятие его арендодателем также оформляются передаточным актом или иным документом, подписанным обеими сторонами (п. 2 ст. 655 ГК). До этого момента (фактической передачи и подписания передаточного акта, ее удостоверяющего) арендатор не может считаться исполнившим свои обязательства.

# 2.3. Содержание договора аренды зданий и сооружений

По договору аренды зданий или сооружения арендодатель обязуется передать во временное вла­дение и пользование или во временное пользование арендатору здание или сооружение (п. 1 cт. 650 ГК).

Данный договор выделен в самостоятельный вид исходя из его предмета. Предметом договора служат здания или сооружения, т. е. разновидности недвижимого имущества. Здания и сооруже­ния неразрывно связаны с землей (земельным участком), на кото­рой они расположены. Именно это обстоятельство и служит глав­ной причиной выделения договора аренды зданий (сооружений) в отдельный вид[[50]](#footnote-50)2. Пользование зданием или сооружением практи­чески невозможно без пользования земельным участком, послед­ний же стороны далеко не всегда упоминают в договоре аренды наряду со зданием (сооружением), которое на нем расположено. Для восполнения этого пробела и предназначены нормы ГК.

Ответа на вопрос, в чем различие между зданием и сооружени­ем, ГК не содержит. Однако исходя из общеупотребительного зна­чения этих слов можно сделать вывод, 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. Юридического значения делению объектов на здания и сооружения с точки зрения их аренды ГК не придает.

С учетом того, что сдача гражданам в аренду жилых помеще­ний невозможна (глава 35 ГК), арендовать жилые помещения мо­гут только юридические лица, которые затем вправе передать их в социальный или коммерческий наем гражданам. Иное использо­вание жилых помещений ipso iure невозможно. Нежилые здания и нежилые помещения в жилых домах и граждане, и юридические лица могут арендовать совершенно свободно.

Правила об аренде зданий и сооружений применяются при аренде и частей зданий (сооружений), если под ними могут быть выделены обособленные земельные участки. Например, флигель здания имеет отдельный вход и расположен на участке, который граничит с соседним. Такой земельный участок в любой момент может быть функционально обособлен и передан в пользование арендатору части здания (сооружения). К тому же нельзя не учитывать и многолетнюю историю нашего гражданского законода­тельства, которое в свое время распространило на части жилого дома тот же правовой режим, что и на дом в целом,

Сложнее обстоит дело с частями здания (нежилыми помеще­ниями), которые не занимают и не могут занимать обособленного участка. К их числу относятся, скажем, нежилые помещения в многоэтажных зданиях, расположенные на одном из этажей. Выделение обслуживающего такие помещения участка объективно невозможно, хотя на практике подобные договоры заключаются довольно часто. В результате оказывается разорванной связь объ­екта аренды (части здания или сооружения) с земельным участ­ком, т. е. договор в значительной мере лишается специфики, за­крепленной ГК. Именно это обстоятельство и позволяет некото­рым авторам распространять на аренду нежилых помещении общие положения о договорах аренды[[51]](#footnote-51)1.

При всей внешней обоснованности этой точки зрения у нее есть и слабые моменты. Нежилые помещения имеют больше об­щего со зданиями и сооружениями, а не с иными объектами арен­ды. Поэтому многие нормы, которые подлежат применению к аренде зданий и сооружений, было бы логично распространить и на нежилые помещения3. В особенности это касается правил о государственной регистрации договора аренды здания (сооруже­ния). Нежилое помещение — менее значимый объект, чем здание, однако оно подвержено большим ограничениям в результате при­менения общих правил п. 2 ст. 606, а не п. 2 ст. 651 ГК. Трудно представить, какие потери понесет гражданский оборот вследст­вие исполнения требования о регистрации договоров аренды не­жилых помещений, заключенных сроком менее чем на один год.

Неслучайно в главе 30 ГК в отдельный параграф выделены правила о продаже недвижимости, а не зданий и сооружений. Иное решение серьезно ущемило бы права сторон такого догово­ра, как, впрочем, и договора аренды. Следовательно, есть все ос­нования, используя аналогию закона, распространить правила об аренде зданий и сооружений и на нежилые помещения, за исклю­чением норм, касающихся перехода к арендатору прав на земель­ный участок. Во всяком случае, к аренде нежилых помещений должны применяться правила о форме договора аренды зданий (сооружений), его регистрации, порядке передачи объекта и упла­ты арендной платы.

Форма договора аренды зданий и сооружений — письменная, причем обязательно составление единого документа, подписывае­мого сторонами (п. 2 ст. 434 ГК). Заключение такого договора по­средством обмена письмами (документами, исходящими только от одной стороны) невозможно. Несоблюдение формы договора аренды здания или сооружения влечет его недействительность.

Договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считает­ся заключенным с момента такой регистрации (п. 2 ст. 651 ГК). Эта норма является исключением из общего правила, закрепленного п. 2 ст. 609 ГК, согласно которому любой договор аренды не­движимого имущества независимо от срока, на который он заклю­чен, подлежит государственной регистрации. А поскольку исклю­чения не могут толковаться расширительно, п. 2 ст. 651 не должен применяться к аренде других видов недвижимого имущества, на­пример предприятий.

К числу существенных условий договора аренды зданий (соору­жений) помимо его предмета относится также и цена (арендная плата). Договор должен предусматривать размер арендной платы. При отсутствии согласованного сторонами в письменной форме условия о размере арендной платы договор аренды считается неза­ключенным (п. 1 ст. 654 ГК). При этом правила определения це­ны, предусмотренные п. 3 ст. 424 ГК, не применяются[[52]](#footnote-52)1.

Содержание договора аренды зданий и сооружений (по сравне­нию с содержанием обычного договора аренды) не подверглось серьезным изменениям. Основной набор обязанностей сторон со­хранился. Конкретизированы лишь некоторые способы исполне­ния этих обязанностей.

1. Обязанность арендодателя предоставить имущество аренда­тору в состоянии, соответствующем условиям договора и назначе­нию имущества (п. 1 ст. 611 ГК), расширена. Одновременно с пе­редачей арендатору прав владения и пользования зданием или со­оружением ему передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее исполь­зования (п. 1 ст. 652 ГК). Передаче подлежит не весь принадлежа­щий арендодателю земельный участок, а лишь та его часть, кото­рая функционально обслуживает здание или сооружение. Такая передача происходит и при умолчании о ней в договоре аренды. Впрочем, стороны могут увеличить размер передаваемого участка за рамки необходимого для использования здания или сооруже­ния. Вовсе же исключить передачу земельного участка арендатору, по-видимому, можно лишь при передаче в аренду нежилого поме­щения[[53]](#footnote-53)1.

Если арендодатель является собственником земельного участ­ка, на котором находится сдаваемое в аренду здание или сооруже­ние, арендатору предоставляется право пользования соответст­вующей частью земельного участка на условиях аренды или иное право, если оно предусмотрено договором аренды здания или со­оружения (п. 2 ст. 652 ГК). В настоящее время никаких «иных» прав на земельный участок, кроме тех, которые происходят из до­говора аренды, частные лица получить не могут. Это связано с серьезными ограничениями права пожизненного наследуемого владения и постоянного (бессрочного) пользования, которые пре­дусмотрены ЗК. Право постоянного (бессрочного) пользования от собственника-арендодателя могут получить теперь лишь учрежде­ния и казенные предприятия (п. 1 ст. 20 ЗК). Предоставление же земельных участков на праве пожизненного наследуемого владе­ния впредь вообще не допускается (п. 1 ст. 21 ЗК).

Это право предоставляется на срок аренды здания или соору­жения, причем в отношении той части земельного участка, кото­рая занята зданием или сооружением и необходима для его ис­пользования в соответствии с его назначением. При отказе собст­венника определить содержание права на земельный участок арендатор может обратиться с иском в суд о понуждении к опре­делению условий землепользования'.

На судьбу данного права арендатора до тех пор, пока оно су­ществует, не влияет даже смена собственника земельного участка. В случаях, когда земельный участок, на котором находится арен­дованное здание или сооружение, продается другому лицу, за арендатором этого здания или сооружения сохраняется право пользования частью земельного участка, которая занята зданием или сооружением и необходима для его использования, на услови­ях, действовавших до продажи земельного участка (ст. 653 ГК).

Аренда здания или сооружения, находящегося на земельном участке, не принадлежащем арендодателю на праве собственно­сти, допускается без согласия собственника участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установлен­ным законом или договором с собственником земельного участка (п. 3 ст. 652 ГК). Таким образом, согласие собственника земельно­го участка на сдачу в аренду расположенного на нем здания или сооружения требуется в случаях, когда это прямо предусмотрено законом или договором с собственником или когда условия поль­зования участком изменяются[[54]](#footnote-54)1.

Например, договор аренды земельного участка с собственни­ком может запрещать передачу участка или прав на него в любой форме третьим лицам. Что касается изменений условий пользова­ния, то под ними следует понимать такое их ухудшение, которое в соответствии с действующим законодательством может служить основанием для досрочного прекращения права арендодателя зда­ния или строения на земельный участок, например использование не по назначению. При наличии препятствий к заключению дого­вора аренды здания (сооружения) он не может быть заключен, а если он все-таки заключен, то должен считаться ничтожным на основании ст. 168 ГК.

2. Исполнение арендодателем обязанности по передаче зда­ния или сооружения арендатору и принятие предмета договора последним осуществляется по передаточному акту или иному до­кументу о передаче, подписываемому сторонами (п. 1 ст. 655 ГК).

Если иное не предусмотрено законом или договором аренды, обязательство арендодателя передать здание или сооружение арен­датору считается исполненным после предоставления его аренда­тору во владение или пользование и подписания сторонами доку­мента о передаче. Причем для действительной передачи здания (сооружения) необходимо соблюсти одновременно два усло­вия — фактическую передачу и подписание передаточного акта.

Уклонение одной из сторон от подписания документа о пере­даче здания или сооружения на условиях, предусмотренных дого­вором, рассматривается как отказ соответственно арендодателя от исполнения обязанности по передаче имущества, а арендато­ра — от принятия имущества. За нарушение этих обязанностей на­ступает ответственность, установленная договором аренды и дей­ствующим законодательством.

В то же время значение передаточного акта не следует и пере­оценивать. Если обе стороны отказались его подписывать, то это вовсе не означает прекращения договора аренды по соглашению сторон, особенно когда фактически здание (сооружение) переда­но. Соглашение о прекращении договора должно быть совершено в той же форме, что и сам договор, да к тому же подлежит госу­дарственной регистрации. Не влечет прекращения договора арен­ды и отказ одной из сторон от подписания передаточного акта. В этом случае для стороны-нарушителя возникают неблагоприят­ные имущественные последствия, вытекающие из сохраняющего силу договора аренды здания (сооружения). Обязанность арендатора по возврату арендованного здания (сооружения) оформляется так же, как обязанность арендодателя по его передаче. По окончании срока договора аренды или при его досрочном прекращении арендованное имущество должно быть возвращено арендодателю при непременном составлении доку­мента о передаче здания или сооружения (п. 2 ст 655 ГК). Поря­док составления передаточного акта при возврате предмета договора и последствия уклонения от его составления аналогичны тем, которые установлены законом при передаче здания (сооружения) в аренду (п. 1 ст 655 ГК).

3. Наконец, установленная в договоре арендная плата за пользование зданием или сооружением включает и плату за поль­зование земельным участком, на котором оно расположено, или передаваемой вместе с ним соответствующей частью участка, если иное не предусмотрено законом или договором (п. 2 ст. 654 ГК).

Таким образом, если иное особо не оговорено, при аренде здания или сооружения дополнительная плата за земельный участок взи­маться не должна. В случае, когда плата за аренду здания или сооружения уста­новлена в договоре на единицу площади здания (сооружения) или иного показателя размера, арендная плата определяется исходя из фактического размера передаваемого арендатору здания или со­оружения (п. 3 ст. 654 ГК). Фактический размер здания или соору­жения в этом случае может быть взят, к примеру, из передаточно­го акта, составление которого обязательно. Впрочем, общая площадь здания (сооружения) вполне может содержаться и в самом договоре.

Договор аренды недвижимого имущества подлежит государст­венной регистрации, если иное не установлено законом. Эта ре­гистрация осуществляется в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июля 1997 г. Аренда рассматривается как ограничение (обременение) права собственности (или иного вещ­ного права) на объект недвижимости[[55]](#footnote-55)1. Иными словами, регистра­ция договора аренды всегда вторична. Ей должна предшествовать регистрация того права, которое обременено договором аренды, и права собственности, если оно не совпадает с предыдущим пра­вом (п. 2 ст. 6 Закона), а также кадастровый и технический учет самого объекта недвижимости (ст. 12 Закона). Все эти сведения должны быть внесены в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним. И только затем можно ре­гистрировать договор аренды.

Государственная регистрация договора аренды производится по заявлению любой из сторон (п. 1 ст. 26 Закона). Если заявление подается арендодателем, участие арендатора необязательно. При подаче заявления о регистрации арендатором применяются прави­ла ст. 16 Закона. Иными словами, если договор аренды нотариаль­но не удостоверен или у арендатора нет нотариально удостоверен­ной доверенности на осуществление регистрации, вместе с ним заявление на регистрацию должен подать и арендодатель. Арендо­датель должен быть уведомлен и о состоявшейся регистрации до­говора аренды (п. 2 ст. 13 Закона).

Договор аренды недвижимого имущества, предусматривающий переход в последующем права собственности на это имущество к арендатору (ст. 624 ГК), заключается в форме, установленной для договора купли-продажи такого имущества. Аналогичная форма необходима и для допол­нительного соглашения к договору аренды, которым арендатору предоставляется право выкупа арендованного имущества.

Для многих видов аренды существуют особые правила о форме договора и его государственной регистрации.

Цена договора (арендная плата), как и срок, относится к существенным условиям. Если арендная плата договором не уста­новлена, применяется обычная арендная плата (п. 3 ст. 424 ГК, п. 1 ст. 614 ГК). Более подробно состав и порядок уплаты аренд­ной платы будет рассмотрен в параграфе, посвященном содержа­нию договора аренды.

Что же касается срока, то договор аренды может быть заклю­чен как на определенный (п. 1 ст. 610 ГК), так и на неопределенный срок (п. 2 той же статьи).

Определенный срок должен быть установлен в договоре способами, предусмотренными ст. 190 ГК. Если срок аренды в договоре не указан, договор аренды счи­тается заключенным на неопределенный срок. В этом случае каж­дая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, преду­предив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде не­движимого имущества — за три месяца. Законом или договором может быть установлен и иной срок для предупреждения о пре­кращении договора аренды, заключенного на неопределенный срок (абз. 2 п. 2 ст. 610 ГК). Отказ от договора аренды, заключен­ного на неопределенный срок, является правом, а не обязанно­стью сторон. Если ни одна из сторон не заявляет об отказе от до­говора, последний может длиться продолжительное время2. Поэтому точнее вести речь о договоре аренды, заключенном не на неопределенный срок, а без указания срока, т. е. под отменительным условием расторжения договора по инициативе любой из сторон.

# 2.4. Особенности отдельных договоров аренды зданий и сооружений

Важно рассмотреть особенности разновидностей договора аренды зданий, сооружений, к которым применяются дополнительные требования. В качестве критериев для выделения подвидов договора аренды зданий, сооружений можно выбрать различные основания:

Объект аренды находится в общей собственности. Особенностью такого договора аренды зданий, сооружений является то, что необходимо cоглашение всех сособственников о передаче имущества в аренду (ст.246 ГК РФ). В качестве примера можно привести аренду нежилого помещения у собственника - объединения физических лиц, являющихся членами Товарищества собственников жилья (ТСЖ) или же Жилищно-строительного кооператива (ЖСК) и т.п. Частные собственники общей долевой собственности при сдаче в аренду принадлежащего им нежилого помещения зачастую в качестве условий аренды выдвигают ряд требований, исполнение которых должно обеспечить коллективу собственников надлежащее содержание всего жилого дома, облегчить бремя расходов по жилью членам ТСЖ, ЖСК и т.п.

В частности, в качестве условий договора аренды, кроме оплаты согласованной стоимости аренды, часто предусматриваются обязанности арендатора по ремонту систем жизнеобеспечения жилого дома, кровли и чердачных помещений, установка усиленных дверей и домофонов в подъездах, ремонт лифтового хозяйства, благоустройство придомовой территории и др. Поскольку сдаваемое в аренду нежилое помещение, как правило, расположено в жилом доме, арендодатель в договоре стремится максимально предусмотреть все условия, которые защитят жителей дома от возможных последствий деятельности арендатора (стук, шум, резкие запахи, выхлопные газы, вибрация и др.)[[56]](#footnote-56)1. Изложенное накладывает отпечаток на условия договора аренды, делая его в определенной степени отличительным от иных видов договоров аренды нежилых помещений.

Объект передан в доверительное управление. Особенностью аренды при таких условиях будет являться указание "Д.У." после наименования доверительного управляющего, совершающего сделку от своего имени (ст.1012 ГК РФ) и наличие полномочий в договоре доверительного управления на сдачу имущества в аренду.

Объект находится в залоге. При таких условиях в соответствии со ст. 346 ГК РФ необходимо обязательное согласие залогодержателя.

Аренда имущества государственных и казенных предприятий. Как необходимое условие выступает согласие собственника на передачу имущества в аренду (ст. 608 ГК РФ).

Таким образом, договор аренды заключается между арендодателем, арендатором и балансодержателем. В таком договоре аренды предусматриваются основной профиль деятельности на арендуемом имуществе, размер арендной платы, порядок внесения арендной платы, срок аренды, распределение обязанностей сторон по ремонту арендованного имущества, обязанности арендодателя, балансодержателя и арендатора по передаче и использованию имущества[[57]](#footnote-57)2.

Необходимо отметить также особенности аренды зданий и сооружений, когда стороной в договоре выступает акционерное общество. Так крупная сделка, заключаемая акционерным обществом

-от 25% до 50% балансовой стоимости активов общества на дату принятия решения о совершении сделки; - требуется решение совета директоров

- свыше 50% от балансовой - требуется решение общего собрания акционеров (ст. стоимости активов.78, 79 Федерального закона "Об акционерных обществах"); при аренде с правом выкупа имущества акционерных обществ, более 25% акций которых находится в государственной собственности требуется согласие соответствующего комитета по управлению имуществом.

Затронем еще один подвид договора аренды здания, сооружения – договор субсубаренды здания, сооружения. На практике может возникнуть обстоятельства, при которых помещение, здание или сооружение необходимо будет передать в субсубаренду.

Договор "субсубаренды" помещения под офис противоречит действующему гражданскому законодательству РФ, регулирующему арендные правоотношения, следовательно, в силу ст. 168 ГК РФ является ничтожным. В соответствии с п. 2 ст. 615 ГК РФ право сдачи арендованного имущества в субаренду принадлежит только арендатору при обязательном согласии арендодателя. Передача имущества в субаренду субарендатором с согласия арендатора (субарендодателя) действующим законодательством РФ не предусмотрена и грубо нарушает права собственности или вещные права арендодателя[[58]](#footnote-58)1.

# ГЛАВА. 3 ПРЕКРАЩЕНИЕ И ВОЗОБНОВЛЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

# 3.1.Основания прекращения договора

Прекращение договора арен­ды (в том числе его досрочное расторжение) производится по ос­нованиям, предусмотренным главами 26 и 29 ГК, с учетом правил ст. 617, 619 и 620 ГК, частично изменяющих общий порядок, уста­новленный для любых видов обязательств (договоров).

Смена собственника арендованного имущества не влечет пре­кращения договора аренды, даже если его заключение было обу­словлено личными качествами арендатора (п. 1 ст. 617 ГК). В слу­чае смерти арендодателя — физического лица договор аренды не прекращается. Права и обязанности арендодателя переходят к его наследникам.

В случае смерти гражданина, арендующего недвижимое иму­щество, его права и обязанности по договору аренды переходят к наследнику, если законом или договором не предусмотрено иное (п. 2 ст. 617 ГК). Арендодатель не вправе отказать такому на­следнику во вступлении в договор на оставшийся срок его дейст­вия, за исключением случая, когда заключение договора было обусловлено личными качествами арендатора. Казалось бы, при­веденная норма представляет собой конкретизацию общего пра­вила ст. 418 ГК. Однако это не так. В ст. 418 ГК не содержится ни­каких оговорок о возможности ее изменения законом или догово­ром. Между тем такая возможность применительно к договору аренды гражданином недвижимого имущества прямо закреплена. Это позволяет арендодателю вовсе исключить случаи сохранения такого договора аренды после смерти арендатора[[59]](#footnote-59)1.

В отношении смерти арендатора движимого имущества сохра­няют силу общие правила, установленные ст. 418 ГК, т. е. договор аренды сохраняется, если только он не был неразрывно связан с личностью арендатора.

Что же касается ликвидации юридического лица — будь то арендодатель или арендатор — договор аренды в этом случае безоговорочно прекращается (ст. 419 ГК).

По требованию арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда арендатор:

1) пользуется имуществом с существенным нарушением усло­вий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями условий договора. Понятие существенного наруше­ния условий договора дано в п. 2 ст. 450 ГК. Об определении на­значения имущества см. § 2 настоящей главы. Что же касается су­щественного нарушения назначения имущества, то под ним сле­дует понимать такое изменение назначения, которое влечет за собой существенное нарушение условий договора в смысле п. 2 ст. 450 ГК;

2) существенно ухудшает арендованное имущество. Под су­щественным ухудшением арендованного имущества следует пони­мать такое изменение его качества, которое влечет за собой суще­ственное нарушение условий договора в смысле п. 2 ст. 450 ГК;

3) более двух раз подряд по истечении установленного дого­вором срока платежа не вносит арендную плату.

4) 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. Невы­полнение арендатором его обязанности производить текущий ре­монт или нести расходы по содержанию арендованного имущест­ва может быть основанием к досрочному расторжению договора только в случае, если в результате подобного бездействия аренда­тора происходит существенное ухудшение этого имущества.

По требованию арендатора договор аренды может быть дос­рочно расторгнут судом в случаях, когда:

1) арендодатель не предоставляет имущество в пользование арендатору либо создает препятствия пользованию имуществом в соответствии с условиями договора или назначением имущества. Создание препятствий пользованию имуществом может тракто­ваться довольно широко. К ним можно отнести любые случаи не­обеспечения спокойного пользования арендованным имуществом, в частности непроведение арендодателем текущего ремонта или невыполнение им обязанности по содержанию имущества, когда такие обязанности возложены на него договором;

2) 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. Поскольку закон не требует, чтобы эти недос­татки были существенными, договор аренды может быть расторг­нут при наличии у арендованного имущества любых препятствую­щих пользованию недостатков;

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

4) имущество в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, оказывается в состоянии, непригодном для использова­ния. Досрочное расторжение договора по этому основанию произ­водится независимо от того, виновен в том арендодатель или нет.

Договором аренды в соответствии с п. 2 ст. 450 ГК могут быть установлены и другие основания досрочного расторжения догово­ра по требованию как арендодателя, так и арендатора[[60]](#footnote-60)1. Одновре­менно стороны в договоре аренды могут прямо исключить любое из оснований его досрочного расторжения по инициативе арендо­дателя или арендатора. Такая возможность вытекает из автономии их воли при определении условий договора, а также из того, что досрочное расторжение договора является их правом, а не обязан­ностью.

В любом случае договор аренды может быть досрочно расторг­нут только судом по иску заинтересованной стороны договора. При этом арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора лишь после направления арендатору письменного преду­преждения о необходимости исполнения им обязательства в ра­зумный срок. При подаче арендодателем искового заявления о расторжении договора аренды к заявлению должны быть прило­жены как само предупреждение, так и доказательства его отправки арендатору. В противном случае иск арендодателя будет оставлен без рассмотрения.

Вопрос о том, как соотносятся между собой предупреждение о необходимости исполнения обязательства, указанное в ст. 619 ГК, и требование о расторжении договора аренды в смысле п. 2 ст. 452 ГК, не ясен. Очевидно, что в предупреждении арендодатель должен указать на допущенные арендатором нарушения и потре­бовать их исправления. Но из названия предупреждения не следу­ет, что оно должно содержать также и требование о расторжении договора. В противном случае лишено смысла указание в нем на необходимость исполнить обязательство в разумный срок[[61]](#footnote-61)1. Ведь п. 2 ст. 452 ГК содержит четкое правило о сроках ответа на предупреж­дение о расторжении договора. Разумный срок — это срок для уст­ранения нарушений, а не срок ответа на требование о расторжении договора. С другой стороны, если предупреждение не содержит тре­бования о расторжении договора, то для обращения с иском в суд в силу п. 2 ст. 452 ГК арендодатель должен направить арендатору помимо предупреждения еще и требование о расторжении догово­ра. Вряд ли такая волокита отвечает целям ст. 619 ГК.

Таким образом, предупреждение о необходимости исполнения обязательства (ст. 619 ГК) может и не содержать требования о рас­торжении договора. В этом случае арендодателю при неустране­нии арендатором нарушений придется до подачи иска в суд на­правлять ему также и требование о расторжении договора соглас­но п. 2 ст. 452 ГК. Если же предупреждение включает требование о расторжении договора аренды, повторная подача требования не нужна[[62]](#footnote-62)1. Сам отказ устранить нарушения будет означать нежелание арендатора продолжать договорные отношения.

Поскольку арендатор при досрочном расторжении договора не должен отправлять арендодателю предупреждение о необходимо­сти исполнения обязательства (ст. 620 ГК), он может предъявить иск с соблюдением досудебного порядка урегулирования спора с ответчиком по правилам п. 2 ст. 452 ГК.

# 3.2. Право арендатора на возобновление договора

Прекращение до­говора аренды в установленный им срок предоставляет арендатору преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок (ст. 621 ГК). Преимущественное право арендатора на заключение договора аренды на новый срок - классическая норма арендного законодатель­ства, направленная на защиту интересов арендатора. Это право имеет лишь арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности (т.е. в соответствии с условиями договора аренды и требованиями пра­вовых актов). Однако содержание этого права не включает возмож­ность требовать заключения нового договора на прежних условиях. При заключении такого договора на новый срок стороны не связаны условиями ранее действовавшего договора.

Сохранение в новом догово­ре всех или некоторые прежних условий не означает изменения усло­вий прежнего договора, т.е. его продление (пролонгацию). Поэтому ограничения, вводимые п. 3 ст. 614 ГК о минимальных сроках пере­смотра условия о размере арендной платы, в данных обстоятельствах не действуют. Речь в данном случае идет о заключении нового договора в отношении прежнего объекта аренды, в том числе согласования сто­ронами всех существенных условий, придания ему требуемой законом формы, а в необходимых случаях - его государственной регистрации.

Если иное не предусмотрено законом или дого­вором аренды, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок. Арендатор обязан письменно уведомить арендодателя о желании заключить такой договор в срок, указанный в договоре аренды, а если в договоре этот срок не указан, в разумный срок до окончания действия дого­вора.

При заключении договора аренды на новый срок условия до­говора могут быть изменены по соглашению сторон. Если новые условия договора не устраивают арендатора, он теряет преимуще­ственное право заключить договор на новый срок. Такой вывод вытекает из оговорки «при прочих равных условиях», которая ис­пользуется в абз. 1 ст. 621 ГК. Понудить же арендодателя заключить договор на прежних или на каких-либо иных условиях арен­датор не вправе. Если арендодатель отказал арендатору в заключении договора на новый срок, но в течение года со дня истечения срока договора заключил договор аренды с другим лицом, арендатор вправе по своему выбору потребовать в суде перевода на себя прав и обязан­ностей по заключенному договору и возмещения убытков, причи­ненных отказом возобновить с ним договор аренды, либо только возмещения убытков. Такие права принадлежат прежнему аренда­тору, если арендодатель заключил договор аренды на условиях прекращенного договора аренды или же на иных условиях, но ни в коем случае не на тех, на которых арендатор отказался заклю­чить новый договор аренды[[63]](#footnote-63)1.

Если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор аренды считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок (ст. 610 ГК). Срок уведомле­ния арендатора о наличии у арендодателя возражений к продолже­нию договора должен быть предусмотрен в договоре. В противном случае он устанавливается в соответствии со ст. 314 ГК.

Если арендатор пожелает воспользоваться этим своим преимуще­ством, он должен письменно (независимо от формы договора) уведо­мить арендодателя об этом в срок, который был согласован сторонами и включен в содержание действующего договора аренды. Если. такой срок не предусмотрен договором, то уведомление должно быть сделано в разумный срок до окончания действия договора. Разумность срока будет определяться либо его достаточностью для согласований усло­вий нового договора с прежним арендатором, если он воспользуется своим преимущественным правом, либо для поиска арендодателем нового потенциального контрагента при отказе арендатора от этого права.

В любом случае отсутствие письменного уведомления в преде­лах срока действия договора является молчаливым отказом от преиму­щественного права. Более того, в этой ситуации отказ от права влечет его прекращение. Если же уведомление о намерении арендатора воспользоваться своим правом будет направлено им арендодателю это право будет существовать в течение года с момента прекращения договора аренды. Более того, на существование этого права не влияет даже то, что арендодатель уведомил арендатора до истечения срока действия договора аренды о его прекращении и об отказе с его стороны от возобновления договора на новый срок, поскольку в этом случае арендодатель должен воздерживаться от заключения договора аренды с третьим лицом в тече­ние года с момента прекращения прежнего договора.

Действительно, арендатор может реализовать свое преимуществен­ное право при условии реального намерения арендодателя заключить договор с кем бы то ни было. Если же он в дальнейшем не намерен передавать имущество в аренду, он вправе отказать арендатору в зак­лючении договора. Отказ будет правомерным, если в течение года со дня истечения срока прежнего договора он будет воздерживаться от заключения договора аренды с третьим лицом. Если же арендодатель, отказавший арендатору в заключении договора на новый срок, в тече­ние этого срока заключит договор с другим лицом, прежний арендатор вправе по своему выбору либо потребовать в суде перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору, а также возмещения убыт­ков, либо только возмещения убытков.

Это правило касается только заключенного договора аренды, если же имущество передано в пользование по иному договору (например, по договору о совместной деятельности) требовать применения этих санкций нельзя.

Арбитражная практика показывает, что арендатор может защитить свое право на возобновление договора аренды в суде, опираясь лишь на тот факт, что арендодатель только намеревается заключить его с треть­им лицом. Для обоснования своих требований истец-арендатор обязан предоставить документы, подтверждающие такое намерение или переда­чу объекта аренды другому арендатору. Кроме того, истец должен дока­зать, что он не нарушал условий договора аренды, и дать согласие возоб­новить договор аренды на условиях, на которых арендодатель заключил договор аренды с другим арендатором. Если арбитражный суд устано­вил, что арендодатель уже заключил договор аренды с другим аренда­тором, его следует привлечь к участию в деле в качестве третьего лица[[64]](#footnote-64)1.

Постановление

Федерального арбитражного суда

Западно-Сибирского округа

от 24.02.2005

по делу N Ф04-616/2005(8697-А75-28)

33. Если сделка, требующая государственной регистрации, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о регистрации сделки. В этом случае сделка регистрируется в соответствии с решением суда.

ООО "Компания Фаст Фуд групп" обратилась в суд с иском к ОАО "Спорт-АНГ", ООО "Евро-Мастер", ООО "Мистери-Тур", Мосрегистрации о понуждении зарегистрировать договор аренды нежилого помещения от 28.11.2006.

ООО "Евромастер" заявлено встречное исковое требование о признании незаключенным договора аренды нежилых помещений от 28.11.2006 между ОАО "Спорт-АНГ" и ООО "Компания Фаст Фуд групп" и выселении ООО "Компания Фаст Фуд групп" из нежилых помещений.

Решением суда от 27.07.2007, оставленным без изменения постановлением суда апелляционной инстанции от 05.10.2007, исковые требования ООО "Компания Фаст Фуд групп" удовлетворены, в удовлетворении встречного иска отказано.

Спорный договор заключен между ОАО "Спорт-АНГ" и истцом по настоящему делу. 15.04.2007 объект аренды (нежилое помещение) передано арендатору по акту приема-передачи. Срок действия договора установлен 7 лет. В соответствии со ст. 651 Гражданского кодекса РФ договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

22.04.2007 арендодатель нежилого помещения ОАО "Спорт-АНГ" обратился в Мосрегистрацию с заявлением и пакетом документов о регистрации договора аренды. Письмом от 28.04.2007 ОАО "Спорт-АНГ" ходатайствовало о приостановлении государственной регистрации договора аренды. Мосрегистрацией регистрация договора аренды была приостановлена, о чем стороны извещены письмом от 28.04.2007.

Далее ОАО "Спорт-АНГ" совершило сделку купли-продажи помещения, 12.05.2007 переход права собственности на указанное нежилое помещение зарегистрирован за ООО "Евромастер".

ООО "Евромастер" продало помещение по сделке ООО "Мистери Тур", переход права собственности зарегистрирован 02.07.2007.

Согласно ст. 165 ГК РФ, если сделка, требующая государственной регистрации, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о регистрации сделки. В этом случае сделка регистрируется в соответствии с решением суда.

Суд кассационной инстанции оставил решение суда первой инстанции и постановление апелляционной инстанции без изменения.

Постановление

Федерального арбитражного суда

Московского округа

от 20.01.2005

по делу N КГ-А40/12734-04

34. Гражданский кодекс Российской Федерации не содержит нормы, обязывающей стороны регистрировать расторжение договоров аренды.

ООО "Компания Боллини" обратилось в суд с иском к ООО "Икеа Мос" о восстановлении действия соглашения от 10.01.2005 об аренде истцом у ответчика нежилых помещений.

Решением суда от 28.07.2007 в иске отказано по мотиву правомерности действий арендодателя, расторгнувшего соглашение в одностороннем порядке, предусмотренном условием сделки.

Постановлением апелляционной инстанции от 01.11.2007 решение оставлено в силе, но по иным основаниям: соглашение признано действующим ввиду отсутствия госрегистрации расторжения договора.

Истец по соглашению от 10.01.2005 арендовал у ответчика нежилые помещения. Условиями соглашения установлено право арендодателя на одностороннее расторжение сделки, в частности, в случае неуплаты арендатором в течение 10 дней срока очередного арендного платежа. Арендодатель направил арендатору письмо от 09.03.2007 с предложением погасить задолженность по аренде в срок до 19.03.2007.

Поскольку в 10-дневный срок арендатор задолженность не погасил, арендодатель на основании указанного пункта соглашения расторг его в одностороннем порядке, о чем сообщил истцу уведомлением от 19.03.2007. Последующее (22.03.2007) перечисление арендатором долга арендодателем не было принято.

Следовательно, договорные отношения между сторонами прекратились и оснований для их восстановления, о чем просил истец, не имеется.

Однако изложенные в постановлении апелляционной инстанции выводы о продолжении действия соглашения являются неправильными, так как не соответствуют действующему законодательству.

Согласно общим нормам, изложенным в Гражданском кодексе РФ (ст. 131) и Законе "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (ст. ст. 2, 17) государственной регистрации подлежат сделки, связанные с возникновением, изменением и прекращением права собственности и других вещных прав на недвижимые вещи.

Специальной нормой (ст. 651 ГК РФ) установлено правило об обязательной регистрации заключенного в установленном порядке договора аренды нежилых зданий или сооружений (помещений), что имело место в данном случае применительно к соглашению от 10.01.2005 (зарегистрировано 18.09.2006).

Нормы, обязывающей стороны регистрировать расторжение договоров аренды, глава 34 ГК РФ не содержит, следовательно, вывод суда апелляционной инстанции о продолжении действия соглашения в связи с отсутствием регистрации его расторжения не соответствует действующему законодательству.

Суд кассационной инстанции отменил постановление апелляционной инстанции, оставив в силе решение суда первой инстанции.

Постановление

Федерального арбитражного суда

Московского округа

от 18.01.2005

по делу N КГ-А40/12614-04

38. Юридические лица, имеющие в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают права на эти земельные участки в соответствии в земельным кодексом российской федерации.

ОАО "Российские железные дороги" (далее - общество) обратилось в суд с иском к территориальному управлению Министерства имущественных отношений РФ по Краснодарскому краю (далее - теруправление) о заключении договора аренды земли, находящейся в полосе отвода железных дорог.

Решением суда от 28.07.2007, оставленным без изменения постановлением апелляционной инстанции от 20.10.2007, в удовлетворении иска отказано.

Общество обратилось в теруправление с заявлениями от 13.01.2007 о переоформлении права постоянного бессрочного пользования на право аренды земельных участков, находящихся в полосе отвода железной дороги.

Письмом от 27.01.2007 теруправление ответило, что для решения вопроса о предоставлении в долгосрочную аренду земельных участков под полосой отвода железной дороги обществу необходимо представить свидетельство о государственной регистрации права на объекты недвижимого имущества, правоустанавливающие и правоудостоверяющие документы, подтверждающие право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками.

Истец, считая, что теруправление чинит препятствия в реализации его права на заключение договора аренды, обратился в суд с требованием о заключении договора.

Согласно п. 1 ст. 28 Земельного кодекса РФ земельные участки из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в собственность или в аренду в случаях, предусмотренных пунктом 1 статьи 20 настоящего Кодекса.

Ст. 36 ЗК РФ устанавливает, что юридические лица, имеющие в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, могут приобрести права на эти земельные участки в соответствии с настоящим Кодексом, в том числе путем их приватизации или приобретения права аренды.

Для приобретения прав на земельный участок юридическое лицо обращается в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, обладающий правом предоставления соответствующих земельных участков в пределах их компетенции, с заявлением о приобретении прав на земельный участок с приложением его кадастровой карты (плана). Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления в двухнедельный срок со дня поступления указанного заявления готовит проект договора аренды земельного участка и направляет его заявителю с предложением о заключении соответствующего договора.

Истец не представил теруправлению правоустанавливающие документы на имущество, расположенное в полосе отвода, акт на право постоянного (бессрочного) пользования полосой отвода, кадастровую карту земельного участка и проект границ.

В соответствии со ст. 5 Закона "О федеральном железнодорожном транспорте" земли полосы отвода железных дорог относятся к землям железнодорожного транспорта, которые являются землями федерального значения, предоставляемыми безвозмездно в постоянное (бессрочное) пользование его предприятиям и учреждениям для осуществления возложенных на них специальных задач.

Общество представило суду документы, подтверждающие, что оно производит платежи за землю и полоса отвода находится в его фактическом пользовании.

Теруправление, в свою очередь, не представило доказательств выделения указанных земель какому-либо иному пользователю и наличия по этому вопросу спора между ним и обществом.

Следовательно, отсутствие у общества акта на право постоянного пользования полосой отвода в данном случае не может служить основанием для отказа в заключении договора аренды земли.

В силу п. 7 ст. 36 ЗК РФ кадастровая карта может быть изготовлена на основании заявления юридического лица либо по обращению теруправления. Поэтому факт отсутствия кадастровой карты не является обстоятельством для уклонения теруправления от рассмотрения вопроса о заключении договора аренды земельного участка.

Однако согласно п. п. 7 и 8 ст. 36 ЗК РФ границы и размеры земельного участка определяются с учетом фактически используемой площади земельного участка в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства. Границы земельного участка устанавливаются с учетом красных линий, границ смежных земельных участков, естественных границ земельного участка.

Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные ст. 29 ЗК РФ, в двухнедельный срок со дня представления проекта границ земельного участка принимает решение о предоставлении этого участка юридическому лицу и направляет ему копию решения с приложением проекта границ земельного участка.

На основании проекта границ земельного участка за счет юридического лица устанавливаются границы земельного участка на местности и обеспечивается изготовление кадастровой карты земельного участка.

Поскольку указанная процедура сторонами не соблюдена и истец не представил доказательств установления и утверждения границ спорных полос отвода, то договор аренды на предложенных обществом условиях в судебном порядке заключен быть не может.

Суд кассационной инстанции оставил решение суда первой инстанции и постановление апелляционной инстанции без изменения.

Арендатор обладает преимущественным правом на заключение дого­вора аренды на новый срок, если законом или договором аренды не пре­дусмотрено иное. Это правило не применимо к договорам, заключенным на неопределенный срок, поскольку арендные отношения в этом случае существуют до тех пор, пока одна из сторон не утратит к ним экономического интереса. Пунктом 2 ст. 621 ГК установлен специальный способ заключе­ния договора аренды, который можно использовать только при сохра­нении у его участников экономической заинтересованности в аренд­ных отношениях к моменту окончания договора аренды на тех же ус­ловиях. Заключение договора в этих условиях именуется его возобнов­лением, поскольку предполагает сохранение на новый срок арендных отношений на тех же условиях. Иными словами, договор - новый, а его условия (кроме условия о сроке: договор считается заключенный на неопределенный срок) - прежние. Поскольку как арендатора, так и арендодателя устраивают прежние условия, нет необходимости их со­гласовывать. Поэтому возобновление договора происходит по умолча­нию сторон: со стороны арендатора - это продолжение пользования имуществом, а со стороны арендодателя - это отсутствие возражений по этому поводу. Иными словами продолжение пользования имуще­ством можно рассматривать как оферту со стороны арендатора в форме конклюдентных действий, а отсутствие возражений со стороны арендо­дателя - как молчаливый акцепт.

Таким образом, в статье формулируется специальная норма в отно­шении формы договора аренды (ст. 609 ГК). Более того, если таким способом возобновляется договор аренды недвижимого имущества, труд­но выполнить общее требование о его государственной регистрации, поскольку нет письменной (документарной) формы договора. В то же время невозможно зарегистрировать первоначальный договор, имею­щий письменную форму, поскольку он по существу прекратился в свя­зи с истечением срока. Если же требование государственной регистра­ции связано со сроком договора, например в отношении аренды здания и сооружения (п. 2 ст. 651 ГК), то ввиду того, что срок нового договора не определен, невозможно сказать заранее, каким будет его срок в действительности[[65]](#footnote-65)1.

В некоторой степени эту проблему разрешила судебная практика, указав, что договор аренды здания, возобновленный на неопределен­ный срок, не нуждается в государственной регистрации, так как со­гласно п. 2 ст. 651 ГК государственной регистрации подлежит договор аренды здания, заключенный только на срок не менее одного года[[66]](#footnote-66)2.

Основной вывод, который можно сделать из нормы, содержащейся в п. 2 ст. 621, заключается в следующем: даже если срок в договоре аренды определен, это не значит, что договора автоматически прекра­щается в момент его наступления. Поэтому, чтобы прекратить такой договор, заинтересованная сторона должна совершить действие, опре­деленно свидетельствующее о таком намерении. Если такое намерение имеет арендодатель, он обязан предупредить об окончании срока арен­ды и потребовать возврата предмета аренды. Если инициатива исходит от арендатора, он должен вернуть имущество арендодателю. Желатель­но, чтобы стороны в договоре согласовали, эту процедуру, поскольку возврат имущества часто сопряжен с дополнительными действиями и расходами - временными и финансовыми (в частности, демонтаж, упа­ковка, снятие с учета, транспортирование предмета аренды).

В то же время, если ни одна сторона в установленные сроки не совер­шит таких действий, договор автоматически продлевается, а в этой ситуации прекращение договора требует предупреждения по правилам п. 2 ст. 610 ГК.

# ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Рассмотрев теоретико-правовые аспекты договора аренды зданий и сооружений в данной выпускной квалификационной работе можно сделать следующие выводы.

Договор аренды относят к категории вещных, реальных договоров.

Фактически сущность аренды заключается в том, что она представляет собой покупку будущих выгод (например, про­дукции) от пользования имуществом; как и при договоре ку­пли-продажи, имущество приобретается для дальнейшего ис­пользования. По сути, единственная разница между этими договорами состоит в том, что на нанимателя налагаются оп­ределенные обязанности по содержанию и возврату нанятого имущества.

При заключении договора необходимо учитывать, что в соответствии с п.3 ст. 607 ГК РФ в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

По договору аренды зданий или сооружения арендодатель обязуется передать во временное вла­дение и пользование или во временное пользование арендатору здание или сооружение (п. 1 cт. 650 ГК).

Данный договор выделен в самостоятельный вид исходя из его предмета. Предметом договора служат здания или сооружения, т. е. разновидности недвижимого имущества. Здания и сооруже­ния неразрывно связаны с землей (земельным участком), на кото­рой они расположены. Именно это обстоятельство и служит глав­ной причиной выделения договора аренды зданий (сооружений) в отдельный вид. Обязанности по содержанию арендованного помещения стороны вправе определить по своему усмотрению. Чаще всего обязанности, связанные с поддержанием имущества в надлежащем состоянии, текущий ремонт, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи возлагаются на фактического пользователя объекта - Арендатора. Обязанности сторон рекомендуется указывать подробно, для избежания разночтений. Следующая формулировка: "Арендатор несет расходы, связанные с эксплуатацией помещения" при том что "Арендодатель несет расходы возложенные на него как на собственника помещения" может быть истолкована весьма неоднозначно. Подробное определение в договоре обязанностей тесным образом связано с вопросом об ответственности в случае, если имуществу причинен ущерб по причине неисполнения своих обязанностей одной из сторон.

При заключении договора, сторонам следует указать срок возврата помещения арендодателю и фактического освобождения помещения арендатором. При расторжении договора часто возникают вопросы о компенсации арендатору стоимости неотделимых улучшений, которые он произвел в арендованном помещении (например, арендатор заказал и оплатил дорогостоящую отделку, что по договору не входило в его обязанности). Право на возмещение стоимости этих улучшений будет у арендатора только в том случае, если улучшения произведены с согласия арендодателя.

Помимо сказанного, следует отметить, что общее пользование арендованным имуществом, как арендодателем, так и арендатором не возможно и выходит за рамки договора аренды. В силу договора аренды, арендодатель на срок аренды передает права пользования и, возможно, владения - арендатору, при этом, утрачивая их сам, так как согласно ст. 606 ГК РФ плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью.

Заключая договор аренды, не нужно стремиться сводить его содержание к минимально необходимым условиям об объекте аренды и арендной плате. В случае, если законное и гарантирующее ваши права условие не включается в договор по той причине, что стороны не смогли его согласовать, в ваших интересах отказаться от этого варианта, чтобы в будущем избежать судебных процессов и убытков.

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

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

# СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ

1. Нормативные акты

1. Конституция Российской Федерации. – М: ЮРИД. Лит. – 1993. – 64 с
2. Гражданский кодекс РФ Часть первая от 30.11.94. //СЗ РФ 1994, №32, ст. 3301; Гражданский кодекс РФ, Часть вторая от 26.01.96.//СЗ РФ , 1996. №5 ст. 410; Гражданский кодекс РФ, Часть третья от 26.11.2001 //Российская газета от 28 ноября 2001 г.
3. Градостроительный кодекс РФ от 10 января 2006 г. № 15-ФЗ. //СЗ РФ, 2006, №2, ст. 167.
4. Водный кодекс РФ от 30.12.2001. в ред. 30.06.2006. №86-ФЗ. //СЗ РФ, 2006, №27. ч. 1, ст. 2700.
5. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации. Федеральный закон от 24 июля 2005 г. № 95-ФЗ.//Российская газета, № 137 от 27.07.2005.
6. Кодекс РФ об Административных правонарушениях от 20 декабря 2001 г. М.: Ось-89, 2005.

7. Гражданский процессуальный кодекс РФ. Федеральный закон от 14 ноября 2005 г. № 138-ФЗ. //Российская газета, № 220 от 20.11.2005.

8. Жилищный кодекс РФ. Федеральный закон от 29 декабря 2007 г. № 188-З. //СЗРФ, 2005. №5. ст.1012.

9. Российская Федерация. Законы. Федеральный закон «О приватизации государственного и муниципального имущества» от 9 мая 2005 года № 43- ФЗ. //Российская газета, 12 мая 2005 г., № 98.

10. Российская Федерация. Законы. Федеральный закон . «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» от 18.07.1995. //Гражданское законодательство: Сборник нормативных актов. - М.-1999. -С. 456-462.

11. Российская Федерация. Законы. Федеральный закон. «Об авторском праве и смежных правах от 20.07.04. №72-ФЗ //Российская газета, 28 июля 2007 г., №159.

12. Российская Федерация. Законы. Федеральный закон «Патентный закон Российской Федерации»: федер.закон от 07.02.03. № 22-ФЗ. // Российская газета. – 2007. - 11 февраля.- №26.

13. Российская Федерация. Законы. Федеральный закон «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений»: федер. Закон от 25 февраля 1999 г. № 39 – ФЗ //Экономика и жизнь. - 1999. № 11.

2. Определения и Постановления Верховного Суда РФ

1. Российская Федерация Высший Арбитражный суд РФ. Определение Высшего Арбитражного Суда РФ// Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 1997. N 3. С. 70.// Бюллетень Верховного Суда РФ. –2005. -№11. – С.- 10.

2. Российская Федерация. Верховный суд РФ. Постановление Пленума Верховного Суда РФ «О судебной практике по делам о преступлениях, связанных с договорными обязательствами»,№9 от 27.05.2001г.// Бюллетень Верховного Суда РФ.-2001.- №7.-С.17-28.

3. Пензенская область. Пензенский областной суд. Постановление Президиума Пензенского областного суда от 14.01.1999. // Судебная практика по гражданским спорам. Сборник постановлений, решений и определений федеральных судов. – М.: НОРМА-ИНФРА-М.-1999. - 592 с. объектов на территории ЯНАО» от 20 мая 2007 года № 171;

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

5. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 5 мая 1997 г. №14 "Обзор практики разрешения споров, связанных с заключением, изменением и расторжением договоров" // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. – 1998. - №7.

6. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 5 июня 1993 г. №23 // Вестник Высшего Арбитражного суда РФ, 2000. - №11.

7. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 16 июня 1995 г. №17 // Вестник ВАС РФ. – 2005. - №10.

8. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 1 июня 2000 г. №53 // Экспресс-Закон. - август 2006 г. - №30.

1. Описание книг

книга одного автора

1. Ансон, В. Договорное право / В.Ансон. - М.: Юрид. лит., 2000.- 404с.
2. Андреев, В.К. Представительство в гражданском праве / В.К. Андреев. - Екатеринбург.: Калинин, 2005. – 280 с.
3. Андреев, В.К. Гражданское право: учебник /В.К. Андреев. - М.: Юристъ, 1999 – 195 с.

4. Басин, Ю.Г. Проект. Строительство. Закон / Ю.Г. Басин. - М.: Юнити, - 71с.

1. Брагинский, М.И., Договорное право / М.И. Брагинский, - М.: Статут, 2005. - 136 с.
2. Братусь С.Н. Советское гражданское право. Субъекты гражданского права. /С.Н. Братусь - М.: Знание, 1984. – 367 с.

7. Брагинский М. И. Комментарий к части второй Гражданского Кодекса

Российской Федерации для предпринимателей. - М.: Фонд Правовая

культура. 2001.

8. Витрянский В.В. Договор аренды и его виды. - М.: Юрайт, 2005. – 340 с.

9. Витрянский В.В. Договор аренды и его виды: прокат, фрахтование на время,

аренда зданий, сооружений и предприятий, лизинг. - М.: Юрайт, 2005.

– 197 с.

10. Воронин М. Регистрация прав на недвижимость и сделок с ней. //Экономика

и жизнь. 2006. - №32. с. 25-31.

1. Гаврилов, А.К. Гражданское право в России / А.К. Гаврилов А.К. - М.: Инфра – М, 2000.- 425 с.
2. Гарницкий, А.А. Гражданское право Общая часть / А.А. Гарницкий. – М.: Юрист, 2006.- 324 с.
3. Грабовская, Н.П. Гражданское право / Н.П. Грабовская. - М.: Юрист, 2006.- 783 с.
4. Завидов Б.Д. Договор на выполнение проектных и изыскательских работ / Б.Д. Завидов. -М.: Юнити, 1997. – 215 с.
5. Зыкин, И.С. Внешнеэкономические операции: право и практика/ И.С. Зыкин - М.: Международные отношения, 2001. – 116 с.
6. Иоффе, О.С. Советское гражданское право (Курс лекций). Общая часть. Право собственности. Учение об обязательствах / О.С. Иоффе. - Л.: Нева, 1958. - 162 с.

17. Иоффе О.С. Обязательственное право. - М.: Юнити, 2000. – 210 с.

18. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ, части второй. / Под редакцией

Садикова О.Н. – М.: Инфра-М, 2001. – 890 с.

19. Крашенинников П. В. Постатейный комментарий к Федеральному закону

"О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок

с ним". М.: Фонд «Правовая культура». - 2006. – 567 с.

20. Ковалев В.В. Аренда: право, учет, анализ, налогообложение. М.: Финансы и

статистика, 2006. – 305 с.

1. Крассов, О.И. Договорное право в России / О.И. Крассов. - М.: .Юность, 2000. - 67 с.
2. Красавчиков, О.А. Юридические факты в советском гражданском праве/ О.А. Красавичиков. - М.: Право, 1958. – 571 с.

23. Медведев А.Н. Договор аренды. М.: Юриспруденция, 2005. – 165 с.

24. Новицкий Н.Б. Римское право. Изд. 4-е, стереотип. - М.: Феон, 2006. – 275 с. 25. Невзгодина, Е.Л. Гражданское право. Указ. Соч./ Е.Л. Невзгодина. - М..:

Знание, 2001. - 130 с.

1. Новицкий, И.Б. Общее учение об обязательстве / И.Б. Новицкий, Л.А. Лунц - М.: Юрист, 2000. – 177 с.
2. Ойгензихт, В.А. Проблема риска в гражданском праве / В.А. Ойгензихт. - М.: Юрист, - 77 с.
3. Ожегов, С.И. Толковый словарь русского языка / С.И. Ожегов, Н.Ю. Шведова; - М.: Юрист, 1996. – 571 с.
4. Певзнер, А.Г. Понятие и виды субъективных гражданских прав // Ученые записки ВЮЗИ. Вып. Х. Вопросы гражданского права / А.Г. Певзнер. - М.: Знание, 2005. – 520 с.
5. Петров, Д.В. Право хозяйственного ведения и право оперативного управления в системе вещных прав / Д.В. Петров - М.: Знание, 2005. – 612 с.
6. Рясенцев В.А. Основания представительства в гражданском праве. Ученые записки ВЮЗИ. Вып. 1./ В.А. Рясенцев. - М.: ВЮЗИ, 1999. – 159 с.
7. Рясенцев, В.А. Договоры подряда в гражданском праве. Т. 2./ В.А. Рясенцев - М.: Знание, 2000. – 278 с.
8. Романец, Ю.В. Система договоров в гражданском праве России / Ю.В. Романец. – М.: Юрист, 2001. – 438 с.
9. Рясенцев В.А. Советское гражданское право /В.А. Рясенцев. В 2-х т. - М.: Инфра-М, 1986. – 596 с.
10. Суханов, Е.А. Гражданское право. / Е.А. Суханов. – М.: Инфра –М, 2005..- 542 с.
11. Суханов, Е.А. Развитие института вещных прав при переходе к рынку. Гражданское право России при переходе к рынку/ Е.А. Суханов. - М.: Знание, 1995. – 869 с.
12. Садиков О.Н. Гражданское право России. Часть вторая: Обязательственное право: Курс лекций / О.Н. Садиков - М.: МГУ, 2005. – 539 с.
13. Суханов Е.А. Гражданское право: В 2 т. Т. II, полут. 2: Учебник / Е.А. Суханов. - М.: Новый юрист, 2001. – 390 с.

39. Сергеев А. П., Толстой Ю. К. Учебник по гражданскому праву. Часть 2.

- М.: Проспект. - 2007. – 847 с.

40 Смирнов В.Н. Аренда недвижимости. М.: Ось-89, 2006.- 315 с.

41. Толстой Ю.К. Гражданское право: учебник / Ю.К.Толстого. - М.: Юрист,

2005. –539 с.

1. Толстой, Ю.К. К теории правоотношения / Ю.К. Толстой. - Л.: Искра. 1999. -226 с.
2. Цыбуленко З.И. Гражданское право России. Часть первая: учебник / З.И. Цыбуленко. - М.: Юристъ, 1998. –207 с.
3. Шакарян, М.С. Гражданский процесс / М.С. Шакарян. - М.: Юридическая литература, 2001.- 320 с.
4. Шапира, Ж. Международное право предпринимательской деятельности / Ж. Шапира. - М.: Прогресс, 2005. - 234 с.
5. Шершеневич, Г.Ф. Учебник русского гражданского права / Г.Ф. Шершеневич. - М.: МГУ, 1912. – 608 с.
6. Халфина, Р.О. Общее учение о правоотношении / Р.О. Халфина. - М.: Знание, 1974. – 313 с.
7. Черепахин, Д.В. Ответственность по договору / Д.В. Черепахин. - М.: Знание, 2005. – 594 с.

1. 1 Ковалев В.В. Аренда: право, учет, анализ, налогообложение. М.: Финансы и статистика, 2007.С. 203. [↑](#footnote-ref-1)
2. 1 Смирнов В.Н. Аренда недвижимости. М.: Ось-89, 2005. С. 189. [↑](#footnote-ref-2)
3. 1 Витрянский В.В. Договор аренды и его виды. - М.: Юрайт, 2007. С. 190. [↑](#footnote-ref-3)
4. 1Комментарий к Гражданскому кодексу РФ, части второй. / Под редакцией Садикова О.Н. – М.: Инфра-М, 2006. [↑](#footnote-ref-4)
5. 2 Там же. С.488. [↑](#footnote-ref-5)
6. 1Постановление Правительства РФ от 18 февраля 1998 г. №219 "Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним" // Собрание законодательства Российской Федерации. - 23 февраля 1998 г. - №8. - Ст. 963. [↑](#footnote-ref-6)
7. 1Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 1 июня 2005 г. №53 // Экспресс-Закон. - август 2005 г. - №30. [↑](#footnote-ref-7)
8. 1 Витрянский В.В. Договор аренды и его виды. - М.: Юрайт, 2006. С. 190. [↑](#footnote-ref-8)
9. 1 Витрянский В.В. Договор аренды и его виды: прокат, фрахтование на время, аренда зданий, сооружений и предприятий, лизинг. - М.: Юрайт, 2006. С. 167. [↑](#footnote-ref-9)
10. 2 Гофман З.Н. Аренда и субаренда нежилых помещений // Аудиторские ведомости. - №6. - июнь 2007 г. С. 15. [↑](#footnote-ref-10)
11. 1 Медведев А.Н. Договор аренды. М.: Юриспруденция, 2007. С. 150. [↑](#footnote-ref-11)
12. 1 Сергеев А. П., Толстой Ю. К. Учебник по гражданскому праву. Часть 2. - М.: Проспект. - 2004. С. 236. [↑](#footnote-ref-12)
13. 1 Соборное Уложение 1649 г. Текст по Академическому списку. Перевод Б.Б. Кафенгауза. /Хрестоматия по истории России. [↑](#footnote-ref-13)
14. 2Указ Петра I от 30 января 1701 г.. [↑](#footnote-ref-14)
15. 1Устав Благочиния или Полицейский. 1782г. апреля 8. /Хрестоматия по истории России. [↑](#footnote-ref-15)
16. 1 Сергеев А. П., Толстой Ю. К. Учебник по гражданскому праву. Часть 2. - М.: Проспект. - 2006. С. 310. [↑](#footnote-ref-16)
17. 2 Свод законов Российской Империи. ст. 1691, ч. 1, т.Х. [↑](#footnote-ref-17)
18. 1 Смирнов В.Н. Аренда недвижимости. М.: Ось-89, 2006. С. 89. [↑](#footnote-ref-18)
19. 1 Указ Пра­вительствующего Сената от 7 июля 1847 г. [↑](#footnote-ref-19)
20. 2Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. Репринт. изд. 1907 г. - М.: СПАРК. – 2006. С. 413. [↑](#footnote-ref-20)
21. 1 Комментарий к Гражданскому кодексу РФ, Ч.II. /Под редакцией Садикова О.Н. – М.: Инфра-М, 2007. С. 355. [↑](#footnote-ref-21)
22. 1Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. Репринт. изд. 1907 г. - М.: СПАРК. – 2006. С. 210. [↑](#footnote-ref-22)
23. 1Свод законов от 1832 г. ст. 521, ч. 1,т. Х. [↑](#footnote-ref-23)
24. 2Х Свод законов Российской Империи, основания для изменения или расторжения договора арен­ды Ст. 432, ч. 1, т. ст. 617 Гражданского кодекса РФ. [↑](#footnote-ref-24)
25. 1Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. Репринт. изд. 1907 г. - М.: СПАРК. – 2007. С. 287. [↑](#footnote-ref-25)
26. 1 Основ гражданского законодательства. 1991 г. ст. 16-25. [↑](#footnote-ref-26)
27. 1 Комментарий к Гражданскому кодексу РФ, части второй. / Под редакцией Садикова О.Н. – М.: Инфра-М, 2006. Ст. 296 [↑](#footnote-ref-27)
28. 1 Водный кодекс РФ. От 3012.2006 в ред. 30.06.2003 г. №86-ФЗ. //СЗ РФ, 2005, №27, ч.1. ст. 2700. [↑](#footnote-ref-28)
29. 1 Витрянский В.В. Договор аренды и его виды. - М.: Юрайт, 2007. С. 89. [↑](#footnote-ref-29)
30. 1Брагинский М. И. Комментарий к части второй Гражданского Кодекса Российской Федерации для предпринимателей. - М.: Фонд Правовая культура. 2007. С. 612. [↑](#footnote-ref-30)
31. 1Брагинский М. И. Комментарий к части второй Гражданского Кодекса Российской Федерации для предпринимателей. - М.: Фонд Правовая культура. 2006. С. 620. [↑](#footnote-ref-31)
32. 1Федеральный закон «О приватизации государственного и муниципального имущества» от 9 мая 2005 г. № 43-ФЗ.//Российская газета, 12 мая 2006 г., №98. [↑](#footnote-ref-32)
33. 2Витрянский В.В. Договор аренды и его виды: прокат, фрахтование на время, аренда зданий, сооружений и предприятий, лизинг. - М.: Юрайт, 2007. С. 325. [↑](#footnote-ref-33)
34. 1Ковалев В.В. Аренда: право, учет, анализ, налогообложение. М.: Финансы и статистика, 2003. С. 39. [↑](#footnote-ref-34)
35. 1Витрянский В.В. Договор аренды и его виды: прокат, фрахтование на время, аренда зданий, сооружений и предприятий, лизинг. - М.: Юрайт, 2007. С. 329. [↑](#footnote-ref-35)
36. 2Распоряжение Госкомимущества РФ от 5 февраля 1993 г. №217-р "Об упорядочении процесса учета и разграничения прав собственности на нежилые помещения", "нежилые помещения" [↑](#footnote-ref-36)
37. 1Федеральный закон от 21.07.97. №122-ФЗ"О регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"//СЗ РФ, 1997, №30.ст. 3594. [↑](#footnote-ref-37)
38. 2Положение Минимущества РФ о порядке оформления закрепления административных зданий, сооружений и нежилых помещений, находящихся в федеральной собственности, передаче их в аренду и безвозмездное пользование от 23 марта 1998 г. №252-р [↑](#footnote-ref-38)
39. 3Положение Минимущества РФ о порядке оформления закрепления административных зданий, сооружений и нежилых помещений, находящихся в федеральной собственности, передаче их в аренду и безвозмездное пользование от 30 апреля 1998 г. №396-p [↑](#footnote-ref-39)
40. 1 Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 5 июня 1993 г. №23 // Вестник Высшего Арбитражного суда РФ, 2005. - №11. [↑](#footnote-ref-40)
41. 1Гофман З.Н. Аренда и субаренда нежилых помещений // Аудиторские ведомости. - №6. - июнь 2007 г. С. 12. [↑](#footnote-ref-41)
42. 2Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 1 июня 2005 г. №53 // Экспресс-Закон. - август 2007 г. - №30. [↑](#footnote-ref-42)
43. 1Комментарий к Гражданскому кодексу РФ, части второй. / Под редакцией Садикова О.Н. – М.: Инфра-М, 2005. С. 520. [↑](#footnote-ref-43)
44. 1 Сыродоев Н.А. Регистрация прав на землю и другое недвижимое имущество // Государство и право. - 2005. - №8. - С.91. [↑](#footnote-ref-44)
45. 1Гофман З.Н. Аренда и субаренда нежилых помещений // Аудиторские ведомости. - №6. - июнь 2007 г. С. 16. [↑](#footnote-ref-45)
46. 1 Смирнов В.Н. Аренда недвижимости. М.: Ось-89, 2006. С. 217. [↑](#footnote-ref-46)
47. 1 Романец Ю.В. Договоры, направленные на передачу имущества во временное пользование // Законодательство. - 2005. - №12.С. 27. [↑](#footnote-ref-47)
48. 2Витрянский В.В. Договор аренды и его виды. - М.: Юрайт, 2007. С. 237. [↑](#footnote-ref-48)
49. 1Брагинский М. И. Комментарий к части второй Гражданского Кодекса Российской Федерации для предпринимателей. - М.: Фонд Правовая культура. 2005. С. 573. [↑](#footnote-ref-49)
50. 2Комментарий к Гражданскому кодексу РФ, части второй. / Под редакцией Садикова О.Н. – М.: Инфра-М, 2006. С. 601. [↑](#footnote-ref-50)
51. 1Гофман З.Н. Аренда и субаренда нежилых помещений // Аудиторские ведомости. - №6. - июнь 2007 г. С.17. [↑](#footnote-ref-51)
52. 1Козлов С. Договор аренды недвижимости: необходимость государственной регистрации // Финансовая газета. - №22. - май 2005 г. С. 22. [↑](#footnote-ref-52)
53. 1Исрафилов И. Аренда нежилых помещений // Хозяйство и право. - 2003. - №12. С. 8. [↑](#footnote-ref-53)
54. 1Гутников О.В. Государственная регистрация права аренды // Хозяйство и право. - 2006. - №5. С. 18. [↑](#footnote-ref-54)
55. 1Козлов С. Договор аренды недвижимости: необходимость государственной регистрации // Финансовая газета. - №22. - май 2005 г. С. 23. [↑](#footnote-ref-55)
56. 1Витрянский В.В. Договор аренды и его виды: прокат, фрахтование на время, аренда зданий, сооружений и предприятий, лизинг. - М.: Юрайт, 2007. С. 95. [↑](#footnote-ref-56)
57. 2Чупрынина Н.Ю. Приобретение и аренда офиса // Законодательство. – 2005. - №3. С. 8. [↑](#footnote-ref-57)
58. 1 Чупрынина Н.Ю. Приобретение и аренда офиса // Законодательство. – 2005. - №3. С. 11. [↑](#footnote-ref-58)
59. 1 Нестеров В. Договор аренды нежилых помещений // Бизнес гид. - №1. - 2006. С. 266. [↑](#footnote-ref-59)
60. 1 Медведев А.Н. Договор аренды. М.: Юриспруденция, 2007. С. 154. [↑](#footnote-ref-60)
61. 1Ковалев В.В. Аренда: право, учет, анализ, налогообложение. М.: Финансы и статистика, 2003. С. 28. [↑](#footnote-ref-61)
62. 1 Сергеев А. П., Толстой Ю. К. Учебник по гражданскому праву. Часть 2. - М.: Проспект. - 2004. С. 307. [↑](#footnote-ref-62)
63. 1Сергеев А. П., Толстой Ю. К. Учебник по гражданскому праву. Часть 2. - М.: Проспект. - 2004. С. 321. [↑](#footnote-ref-63)
64. 1Об отдельных рекомендациях, принятых на совещаниях по судебно-арбитражной практике. п. 4 письма ВАС РФ от 10 сентября 1993 г. № С-13/ОП-276 - Вестник ВАС РФ, 1993, № 11). [↑](#footnote-ref-64)
65. 1 Медведев А.Н. Договор аренды. М.: Юриспруденция, 2007. С. 155. [↑](#footnote-ref-65)
66. 2 Информационное письмо ВАС. № 59 п. 11. [↑](#footnote-ref-66)