**Некоторые проблемы правового регулирования аренды нежилых помещений в Российской Федерации**

Дипломное сочинение студентки 5 курса дневного отделения Полосковой Елены Петровны

Московская государственная юридическая академия

Кафедра гражданского права

**Введение**

Предметом исследования в настоящей работе является правовое регулирование отношений аренды нежилых помещений в Российской Федерации. При этом ввиду сложности и многоаспектности данных отношений в реальной жизни, недостаточности их правовой базы, различия в практике применения и судебных решениях, в работе рассматриваются лишь некоторые проблемы договора аренды что и обусловило наименование данного дипломного сочинения.

Актуальность данной темы обусловлена рядом обстоятельств. Вопервых, договор аренды нежилых помещений сравнительно недавно получил широкое распространение в гражданско-правовых отношениях. По своей «популярности» в настоящее время он занимает, пожалуй, одно из первых мест в хозяйственной деятельности предпринимателей. Сегодня работа коммерческих и иных организаций немыслима без соответствующего помещения, где располагаются офис фирмы, оборудование, оргтехника, помещения для работы персонала и т.д. Своеобразие проблемы аренды нежилых помещений, в данном случае, заключается в том, что длительное время в СССР все пригодные для этих целей объекты недвижимости находились в собственности государства и распределялись между организациями, предприятиями и учреждениями соответствующими государственными органами в директивном порядке. После 1991 года в России начался настоящий бум на помещения, каждая организация старалась получить от государства «свою долю пирога» в виде пригодного для работы объекта недвижимости, что вызвало необходимость создания соответствующей правовой базы. Здесь, однако, имелись и сохранились до сего времени немалые проблемы. На начальном этапе становления российской государственности, в силу отсутствия нормативно-правовой системы законодательства России об аренде, правовой вакуум по этим вопросам заполнило союзное законодательство. Основополагающую роль при этом играли Основы законодательства Союза ССР и союзных республйк 1989г.[1]. Со временем, этот вакуум заполнило российское законодательство, в основном, указы Президента РФ и постановления Правительства РФ.

В период 1993-1995гг. на региональном уровне субъектами РФ принято большое количество нормативных актов, подчас идущих вразрез с федеральным законодательством об аренде.

Лишь 1995-1996 годах с принятием частей первой и второй Гражданского кодекса Российской Федерации[2] процесс правового регулирования арендных отношений получил свое логическое завершение на законодательном уровне.

Тем не менее, белые пятна арендного законодательства все же остались, что требует для правоприменителя вдумчивого, взвешенного применения различных по своей природе, характеру, времени принятия, предмету регулирования норм права в области арендных отношений. Это обстоятельство является вторым аргументом в пользу актуальности выбора темы данной дипломной работы.

В-третьих, к сожалению, судебная практика в данном вопросе не всегда однородна. Подчас, арбитражные суды различных регионов и уровней не-одинаково разрешают споры, вытекающие из арендных отношений.

Задача данной работы состоит в изучении проблемы в целом и выявлении .и разрешении спорных вопросов, связанных с арендой нежилых помещений.

В работе широко используются нормативные акты, журнальные статьи, монография и судебно-арбитражная практика.

Работа состоит из введения, трех глав, заключения и списка использованных источников. Первая глава посвящена основным понятиям аренды нежилых помещений. В ней раскрываются понятие, особый объект договора аренды и его стороны. Вторая глава включает в себя вопросы условий и порядка возникновения и прекращения подобного рода арендных отношений. В третьей главе анализируются правовой статус арендатора и арендодателя и ответственность сторон по договору аренды нежилых помещений.

Напомню, что автор не ставила целью раскрыть все вопросы правового регулирования арендных отношений, а затронула лишь «болевые точки» данной проблемы.

**Глава I. Основные понятия аренды нежилых помещений**

**§1.1. Понятие договора аренды**

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

Таким образом, отличительными признаками данного договора являются:

а) представление арендодателем арендатору индивидуально определенного имущества;

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

Развитие научно-технического прогресса привело к тому, что появились сферы, где полезными свойствами имущества можно пользоваться не вступая во владение им, например, каналами связи, услугами ЭВМ через кабельную сеть и т.п. В значительной степени это и привело к закреплению в законе различения пользования арендованным имуществом, соединенным с владением и без такового.

Аренда имеет традиционно широкое распространение в коммерческом обороте и по сфере использования уступает лишь договору купли-продажи. Объектом аренды может выступать различное имущество: земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи) (ст. 607 ГК РФ).

Как купля-продажа и иные акты возмездной реализации имущества, аренда является товарной сделкой. Товаром в ней выступает часть потребительной стоимости вещи, сдаваемой в аренду. Эта часть потребительной стоимости соответствует отрезку времени, в течение которого арендатор имеет право извлекать полезные свойства этой вещи.

При аренде происходит экономическое расщепление потребительной стоимости вещи на часть, отчуждаемую в виде товара и другую, таковым не являющуюся. Следствие этого - принадлежность арендованного имущества на различных юридических титулах одновременно двум субъектам. На срок договора у арендатора возникает ограниченное вещное право на объект аренды с одновременным сужением правомочий собственника (арендодателя) в отношении имущества.

Важная черта этого договора - то, что он является основанием для перехода имущества в пользование, а не в собственность, не в право хозяйственного ведения или право оперативного управления. В большинстве случаев осуществление права пользования арендованным имуществом связано с необходимостью им владеть, то есть, второе правомочие арендатора состоит в праве владения нанятым имуществом. «В ряде случаев наниматель может и должен осуществлять, хотя и в очень узких пределах, и право распоряжения нанятой вещью (например, ремонт вещи своими силами или передача ее третьему лицу для ремонта; передача части имущества в пользование другому лицу и т.п.). Можно сделать вывод, что у нанимателя возникает особое вещное право, включающее право пользования, в ряде случаев право владения, в определенных границах и право распоряжения нанятым имуществом»[2]. Это означает, что права арендатора на арендованное имущество подлежат защите наряду с правом собственности.

Договор аренды является консенсуальным, т.к. у сторон возникают права и обязанности сразу после заключения соглашения. Договор аренды является возмездным, поскольку арендованное имущество предоставляется за плату. Также из законодательного определения (ст. 606 ГК РФ) видно, что договор у обеих сторон порождает и права, и обязанности, то есть он является двусторонне обязывающим.

В.В.Витрянский[3] в своем комментарии второй части Гражданского кодекса Российской Федерации, принятой 22 декабря 1995 года, отмечает, что давая понятие договора аренды. Гражданский кодекс исходит из того, что договор представляет собой обычный самостоятельный вид договорных обязательств, такой же как договоры куплипродажи, подряда и т.п. Гражданский кодекс РФ исключает возможность использования данного договора как организационно-правовой формы предпринимательства либо как одно из средств разгосударствления экономики. В таком качестве договор аренды более не рассматривается, а Основы законодательства СССР об аренде 1989 года, допускавшие использование аренды для разгосударствления и приватизации имущества государственной и муниципальной собственности не подлежат применению с момента вступления части второй Гражданского кодекса РФ в силу. По мнению В.В.Витрянского, «о возвращении договора аренды в семью договорных обязательств свидетельствует и использованная в Гражданском кодексе терминология, когда арендодатель именуется одновременно наймодателем, арендатор - нанимателем, а сам договор - договором имущественного найма». Нужно, однако, отметить, что и сегодня арендные отношения регулируются нормами действующего законодательства о приватизации.

На основании выше рассмотренных положений можно выделить некоторые особенности, присущие договору аренды:

1) аренда - это одно из законных оснований владения и пользования имуществом, находящегося в собственности другого лица, а арендатор является законным владельцем соответствующего имущества;

2) арендные отношения возникают только из договора, заключенного собственником арендуемого имущества либо с уполномоченным им органом и прекращаются с истечением срока действия договора или его расторжением в установленном порядке.^ также в случае досрочного выкупа арендованного имущества;

3) аренда - досрочное и возмездное владение имуществом и другими объектами.

Рассматривая договор, мы, прежде всего, исследуем его объект, выясняем кто является надлежащими сторонами, а также раскрываем его существенные условия. Об этом и пойдет речь в дальнейшем с учетом особенностей, которые присущи договору аренды нежилых помещений, выявляя некоторые проблемы, связанные с применением положений законодательства на практике.

**§1.2. Нежилые помещения как особый объект аренды**

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

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

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

Для более точного ответа на данный вопрос следует сравнить понятие «нежилые помещения» с понятием «жилые помещения».

Ст. 2 88 Гражданского кодекса РФ и ст. 7 Жилищного кодекса РФ[4] жилыми признаются помещения, которые предназначены для постоянного проживания граждан, также для использования в качестве служебных жилых помещений и общежитий. Проект Жилищного кодекса, составленный и опубликованный в 1994 году[5], дает понятие жилого помещения как помещения, отвечающего установленным санитарным, противопожарным, градостроительным и техническим требованиям и предназначенное для проживания граждан (ст.4)" Следовательно, нежилыми являются помещения, не входящие в жилищный фонд Российской Федерации и предоставляемые для производственных, промышленных, коммерческих и иных нужд.

В соответствии с п.З ст. 288 ГК РФ не допускается размещение производств в жилых домах. Однако, предприниматели игнорируют данную норму и заключают договоры аренды жилых помещений, используя их под офисы. Это противоречит нормам действующего законодательства и, в конечном итоге, влечет к признанию таких договоров недействительными в судебном порядке.

ПРИМЕР. Арбитражный суд г.Москвы удовлетворил два иска Департамента муниципального жилья г.Москвы к СП «Арбат - Интернэшнл» о признании недействительными договоров аренды на помещения по адресу ул.Арбат, д.6/2 и выселении его из этих помещений. В январе 1992г. СП «Арбат - Интернэшнл» и муниципальное управление «Арбат» заключили договор аренды на квартиру №24 по адресу ул.Арбат, д.6/2. Квартира должна была использоваться как контора до начала реконструкции здания. Аналогичный договор в октябре 1992 года это СП заключило с Киевским райсоветом на квартиры 7 и 8 в этом же доме. Однако, Департамент муниципального жилья г.Москвы, выявив этого арендатора, счел, что он занимает жилые помещения, которые могут использоваться только для проживания граждан, незаконно и обратился в суд. В суде истец сослался на ст. 7 Жилищного кодекса, которую нарушил арендатор и арендодатели, сдавшие помещение. Истец также отметил, что как муниципальное управление «Арбат», так и Киевский райсовет превысили свои полномочия, выступив арендодателями жилых помещений. Если бы помещения были нежилыми, указанные организации также не обладали бы правом распоряжаться ими, так как с 1992 года только Москомимущество может быть стороной по договору аренды нежилых помещений. Суд счел доводы истца законными и обоснованными и полностью удовлетворил их[6].

Размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятия, организации, учреждения допускается только после перевода такого помещения в нежилое. Порядок данного перевода определяется жилищным законодательством и местной администрацией.

Ст.9 действующего Жилищного кодекса, а также ст. 9 проекта Жилищного кодекса не допускает перевод пригодных для проживания помещений в домах государственного и общественного фондов в нежилые. Такое возможно только в исключительных случаях и осуществляется по решению органов местной администрации.

В г.Москве перевод жилого помещения в нежилое осуществляется в соответствии с Порядком перевода жилых помещений в нежилой фонд, утвержденным распоряжением мэра г.Москвы «Об упорядочении перевода жилых помещений в нежилой фонд и оформлении документов о разрешении перепланировки жилых и нежилых помещений в жилых домах» от II ноября 1994 года.[7]

Данный порядок устанавливает общие требования к переводу жилых помещений в нежилой фонд в г.Москве вне зависимости от нахождения в государственной (муниципальной) собственности, собственности общественных объединений или частных лиц, а также находящихся в хозяйственном ведении или оперативном управлении предприятий, министерств, государственных комитетов и ведомств. Возможность перевода жилых' помещений в нежилые рассматривается комиссией административного округа, также непосредственно городской комиссией по использованию жилищного фонда. Решения этих комиссий утверждаются Департаментом муниципального жилья г.Москвы. В соответствии с этим порядком, основаниями для перевода жилых помещений в нежилые являются признание жилых помещений непригодными для постоянного проживания; признание жилых помещений временно непригодными (до устранения причин, обуславливающих непригодность) для проживания; признание факта целесообразности изменения функционального назначения жилых помещений в целях улучшения жилищно-коммунального и бытового обслуживания населения, получения дополнительных средств для расширенного воспроизводства жилищного фондами т.п. Для рассмотрения на комиссии вопросов о целесообразности перевода жилых помещений в нежилые собственник или по его поручению владелец (балансодержатель) представляет:

а) заявление с указанием причин, побудивших его обратиться с соответствующим заявлением, также заявитель может представить технико-экономическое обоснование просьбы;

б) технический паспорт или выписку из него, подготовленные БТИ (по данным на день обращения в комиссию) с указанием износа основных элементов и строения в целом, либо технического состояния отдельного помещения, о котором возбуждается ходатайство, а также значений стоимости данного помещения, полученных по действующим в г.Москве методикам оценки жилых и нежилых помещений;

в) заключение центра Госсанэпиднадзора о возможности изменения функционального назначения помещений;

г) заключение органа Госпожнадзора;

д) обязательство использовать данное помещение, не нарушая прав и законных интересов соседей;

е) документы, подтверждающие, что граждане, ранее проживавшие на данной площади, обеспечены по их согласию иной равноценной площадью за счет средств физических или юридических лиц, обратившихся по поводу перевода данной жилой площади в нежилой фонд.

Межведомственная комиссия изучает представленные документы и принимает решение, которое оформляется актом. На основании этого решения Департамент муниципального жилья издает распоряжение. Указанный документ выдается владельцу (балансодержателю) помещений и направляется в БТИ для внесения вытекающих из них изменений в технический паспорт на строение.

Из этого следует, что арендовать возможно не только помещение, находящееся в нежилом фонде, но и при необходимости перевести жилое помещение в нежилое для последующего заключения договора аренды данного имущества.

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

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

Основными законодательными актами по разграничению уровней собственности являются постановление Верховного Совета Российской Федерации от 27 декабря 1991 года №3020-1 «О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе

Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москва и Санкт-Петербург и муниципальную собственность»[8] Кроме того, в развитие этого постановления было издано распоряжение Президента РФ от 18 марта 1992 года №114-рп, которым утверждено Положение об определении пообъектного состава федеральной, государственной и муниципальной собственности и порядке оформления прав собственности.[9]

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

Некоторые особенности в регулировании объектов собственности характерны для городов Москва и Санкт-Петербург. Они не отнесены к городам, наделенным муниципальной собственностью. Однако, учитывая, что постановлением Верховного Совета РФ от 27 декабря 1991 года районам этих городов также не предоставлено право управления муниципальной собственностью, названные города осуществляют полномочия собственника в отношении муниципальной собственности, расположенной на их территории.

Правительством Москвы 16 сентября 1993 года было принято постановление №868 «О порядке управления недвижимостью (зданиями, сооружениями, нежилыми помещениями) в г.Москве»[10], которое устанавливает разграничение государственной собственности в г.Москве на федеральную собственность и государственную собственность г «Москвы.

К федеральной собственности относятся:

- здания, строения, сооружения, находящиеся на территории г.Москвы, и помещения, в которых размещены высшие органы законодательной, исполнительной и судебной власти Российской Федерации, Генеральная прокуратура РФ, Центральный банк РФ, Пенсионный фонд РФ;

- здания, строения, сооружения и помещения, отнесенные в установленном порядке к объектам историко-культурного наследия общероссийского значения;

- здания, строения, сооружения, в том числе построенные за счет средств государственного бюджета СССР, РСФСР или РФ, находящиеся в пользовании органов законодательной, исполнительной и судебной власти РФ и учтенные на их балансе, относятся к федеральной собственности в пределах, обеспечивающих реальную потребность в размещении штатной численности сотрудников вышеуказанных органов с нормативом, установленным данным постановлением.

Во всех остальных случаях указанные объекты недвижимости и нежилые помещения, а также земельные участки, на которых они расположены, в полном объеме относятся к государственной собственности г.Москвы, и предоставляются в пользование указанным органам в порядке, установленном законодательством РФ:

- предприятия (организации), более 50% которых могут использоваться для удовлетворения потребностей г.Москвы как столицы и субъекта РФ, относятся к государственной собственности г.Москвы;

- объекты недвижимости, находящиеся на балансе предприятий (организаций), относятся к тому уровню собственности, к которому относится балансодержатель (за исключением объектов социальнокультурного и коммунально-бытового назначения приватизируемых предприятий).

К государственной (муниципальной) собственности г.Москвы относятся следующие нежилые помещения (независимо от ведомственной принадлежности предприятий, на балансе которых они находятся, за исключением объектов, находящихся на балансе МО РФ, ФСБ РФ, МВД РФ, Федерального управления специального строительства при Совете Министров - Правительстве РФ, ФАПСИ):

- здания и строения, ранее переданные местной администрацией в ведение другим юридическим лицам, встроенно-пристроенные нежилые помещения, построенные за счет 5-7 процентных отчислений на строительство объектов социально-культурного и бытового назначения;

- прочие здания, сооружения, нежилые помещения, в том числе встроенно-пристроенные (за исключением находящихся в границах предприятия), арендуемые либо используемые на иных основаниях предприятиями торговли, общественного питания, бытового обслуживания, организациями и учреждениями социальной защиты населения.

Такое разграничение прав собственности на государственное имущество необходимо для определения органа, правомочного сдать нежилое помещение в аренду.

**§1.3. Стороны договора аренды нежилых помещений**

Стороны договора именуются арендодателем и арендатором. Арендодатель - лицо, предоставляющее контрагенту нежилое помещение в целевое временное владение и пользование за плату. Арендатор - лицо, берущее за плату в целевое временное владение и пользование или пользование нежилое помещение. К лицам, которые могут выступать в роли арендатора и арендодателя, предъявляются обычные для участников гражданского оборота требования правосубъектности - факт государственной регистрации для юридических лиц и достижение совершеннолетия для физических лиц.

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

Сдача имущества в аренду представляет собой форму распоряжения им. Поэтому арендодателем, в первую очередь, выступает собственник, как лицо, обладающее правомочием распоряжения. Иные лица, выступающие арендодателями, должны быть наделены этим правом по закону или собственником. По закону сдавать нежилое помещение в аренду могут субъекты права хозяйственного ведения, но только с согласия собственника (ст"295 ГК РФ). Аналогично решался данный вопрос в Указе Президента РФ №1230 от 14 октября 1992 года «О регулировании арендных отношений и приватизации имущества государственных и муниципальных предприятий, сданного в аренду».[11] В п.4 записано: «государственные и муниципальные предприятия вправе сдавать в аренду имущество (кроме недвижимого), закрепленное за ними на праве хозяйственного ведения, на срок не более года. Сдача имущества в аренду на больший срок осуществляется по согласованию с комитетом по управлению имуществом». До принятия нового Гражданского кодекса эта норма указа противоречила действовавшим в то время Основам гражданского законодательства Союза ССР и республик 1991 года, которыми разрешалась сдача в аренду и недвижимого имущества, находящегося на праве хозяйственного ведения и оперативного управления. Кроме того нередко п.4 указа читался невнимательно, на основании чего делался вывод о возможности самостоятельной сдачи недвижимости в аренду государственными предприятиями.

Условие о согласии собственника на сдачу в аренду нежилого помещения действует и в отношении казенных предприятий, за которыми имущество закреплено на праве оперативного управления (ст.297 ГК РФ). Но другой субъект права оперативного управления - учреждение - не имеет право сдавать закрепленное за» ним имущество, а также имущество, приобретенное им за счет средств, выданных учреждению по смете, в аренду ни при каких условиях. Исключением является только имущество, приобретенное учреждением на доходы от его предпринимательской деятельности, разрешенной ему учредительными документами.

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

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

Можно заметить, что по смыслу п.З и п.12 при переоформлении действующих договоров аренды без изменений их условий арендодателем становится соответствующий комитет по управлению имуществом и согласие государственного предприятия - балансодержателя, бывшего ранее арендодателем, не требуется.

Не. смотря на существование указа Президента РФ №1230, было не просто ответить на вопрос о надлежащем арендодателе, в Москве до появления постановления Правительства Москвы от 16 сентября 1993 года № 868, о котором оговаривалось ранее. Постоянно возникала проблема установления органов, компетентных принимать решения о сдаче нежилых помещений в аренду. Чаще всего, в нарушение установленного порядка, нежилые помещения сдавались в аренду государственными и муниципальными организациями и предприятиями - балансодержателями, которые отвечают за содержание, эксплуатацию, ремонт и восстановление зданий и сооружений.

ПРИМЕР. Консорциум «Молибден» обратился в арбитражный суд г.Москвы с иском о выселении фирмы «Олимп-8» (бывший трест Мосстрой-8) из здания по ул.Селезневской, ссылаясь на наличие у него договора аренды на это здание, заключенного с ПРЭО райисполкома. Арбитражный суд удовлетворил иск. Без изменения оставила это решение и надзорная инстанция. Однако, эти решения стали предметом проверки Пленума Высшего арбитражного суда России. При этом высшая инстанция пришла к выводу, что арбитражные суды не исследовали вопрос о наличии у ПРЭО имущественных прав на указанное строение в объеме, позволяющем ему выступать арендодателем по договору аренды. Таким образом, необходимо выяснить, имелись ли полномочия у ПРЭО на заключение договора аренды. Поэтому все состоявшиеся решения были отменены и дело направлено на новое рассмотрение.[12]

В данном случае у суда возникли сомнения в правомочности действий ПРЭО по сдаче здания в аренду, но на практике встречаются случаи, когда арендодателями выступают низовые звенья управления жилищно-коммунальным хозяйством города (РЭУ, ПРЭО, РЭП и т.д.), а также непосредственно административные органы, например, администрации муниципальных округов. Разумеется, чаще всего такие договоры юридических гарантий для правомерного пользования нежилыми помещениями не дают. Это следует из того, что на основании выше упомянутого постановления правительства Москвы единственным арендодателем в столице может выступать только Москомимущество и его территориальные агенства. Однако, возникает вопрос, как быть с теми многочисленными договорами аренды, которые были заключены ранее. Можно ли автоматически заменить арендодателя по договору аренды, который не был переоформлен в соответствии с указом Президента РФ №1230 от 14 октября 1992 года? В постановлении правительства Москвы подчеркивается, что Москомимущество является правоприемником по всем ранее заключенным договорам аренды, в том числе с правом выкупа. Но в информационном письме Высшего арбитражного суда РФ от 3 сентября 1993 года № С-13/ОП-272[13] разъясняется, что договоры аренды, заключенные в установленном» порядке, являются действующими независимо от изменения арендодателя. Недвижимое имущество, в том числе нежилые помещения, находящееся у предприятия в хозяйственном ведении и переданное им в аренду другому предприятию не может быть изъято у него, несмотря на то, что арендодателем по договору после переоформления будет выступать комитет по управлению имуществом. Поэтому комитет по управлению имуществом становится правопреемником по договору аренды только после его переоформления. Следовательно, если договор аренды на нежилое помещение в надлежащем порядке не был переоформлен, арендодателем продолжает оставаться предприятие, заключившее договор аренды.

ПРИМЕР. Возник спор между АО «Аэропорт «Внуково»» и его рестораном, который взял в аренду свои площади не у самого аэропорта, а у Москомимущества. Помещения, которые занимает ресторан, арендовались им у аэропорта с 50-х годов. В 1992 году ресторан преобразовался в акционерное общество и перезаключил договор аренды с Москомимуществом. Через год акционировался и сам аэропорт. Формируя свой уставной фонд, АО «Аэропорт «Внуково» внес в него площади ресторана, после чего стал требовать от ресторана, чтобы тот платил арендную плату именно аэропорту, а не Москомимуществу. Но ресторан, ссылаясь на договор с МКИ, арендную плату аэропорту платить не желал. Аэропорт решил обратиться в суд. Арбитражный суд Москвы не сразу, но все же встал на сторону аэропорта (первоначально иск был отклонен). Однако, признав недействительным договор аренды ресторана с МКИ, Московский арбитражный суд по формальным причинам не аннулировал свидетельство на право аренды. Аэропорт обратился в Высший арбитражный суд, который полностью удовлетворил его иск.[14].

Следует отметить, что такая практика «применяется только в отношении договора аренды нежилых помещений, которые были заключены до вступления в действие указа Президента РФ №1230. Договоры, заключенные не с комитетами по управлению имуществом, после указанной даты являются неправомерными, хотя, многие организации, заключившие договоры аренды нежилых помещений с РЭУ, ПРЭО и т.д., исправно платили арендную плату, участвовали в косметическом ремонте и выполняли другие обязанности по договору. В результате бюджет недосчитывал крупные суммы.

По мнению директора Центрального территориального агенства МКИ Владимира Андреенкова особо остро эта проблема стояла в Центральном округе города Москвы. Это и понятно, так как центр Москвы является самым престижным районом для расположения офисов фирм. Поэтому правительство Москвы в порядке эксперимента осуществляет продажу прав аренды на бесконкурсной основе юридическим лицам, занимающим нежилые помещения по договорам аренды с РЭУ, ПРЭО и т.д. Таким образом, город решил легализовать незаконные договоры аренды и в дальнейшем регулировать размеры поступления арендной платы. Сейчас идет крупномасштабная проверка состояния и использования занимаемых площадей, а также документов, подтверждающих права заявителей на занимаемые помещения. Помощь в такого рода проверке оказывает Московская ассоциация предпринимателей, которая сама вызвалась изыскивать помещения с неправовой формой аренды. При этом 80% выявленной площади поступает в распоряжение Москомимущества, а 20% идет на целевые конкурсы - помещения получают фирмы именно этой ассоциации.

К сожалению, Москомимущество часто игнорирует ранее заключенные договоры аренды на нежилые помещения. Но дела подобной категории решаются в арбитражных судах неоднозначно.

ПРИМЕР. Еще в 1987 году между производственным жилищноремонтным объединением Свердловского райисполкома столицы и Всероссийским объединением племзаводов (в последствии преобразованного в Ассоциацию племенных заводов «Племзавод») в установленном порядке был заключен договор аренды здания по ул.Чернышевского сроком на 5 лет. Спустя 4 года, то есть в период действия данного договора на основании распоряжения правительства Москвы между Союзом добровольных обществ пчеловодов России «Роспчеловодсоюз» с одной стороны, и арендодателем - Центральным территориальным агенством МКИ и фондодержателем - дирекцией «Тверская» территориального управления «Тверское» - с другой стороны, был заключен договор аренды того же самого здания. После этого «Роспчеловодсоюз» обратился с иском о выселении «Племзавода» из указанного здания. Московский арбитражный суд иск удовлетворил. Надзорная инстанция решение оставила без изменений, так как ранее заключенный договор аренды не был переоформлен. И только Пленум Высшего арбитражного суда отменил указанные решения и в иске отказал, поскольку новый договор аренды был заключен в отношении здания уже обремененного другим договором аренды.[15]

Рассматривая проблемы регулирования аренды нежилых помещений, необходимо также отметить то, что в связи с исключительными правами комитетов по управлению имуществом в отношении собственности происходит ущемление прав организаций - балансодержателей. Как уже отмечалось, в соответствии с указом Президента РФ №1230 от 14 октября 1992 года согласие балансодержателя для сдачи нежилого помещения в аренду не требуется. Также в соответствии с п .4.4. Положения о порядке учета и оформлении прав на недвижимость (здания, сооружения, нежилые помещения) в г.Москве, утвержденного постановлением правительства Москвы от 16 сентября 1993 года №868, в случае необоснованного отказа со стороны балансодержателя городской собственности в подписании договора аренды, Москомимущество заключает этот договор самостоятельно. Оценочное понятие «необоснованный отказ» позволяет толковать его как угодно, и, тем более, как угодно Москомимуществу.

ПРИМЕР. «Мосинжстрой» обратился с иском к Москомимуществу о признании недействительным договора аренды, по которому арендодатель, то есть комитет, передал в аренду кооперативу «Электроника - Сервис» помещение по ул.Бронная. Как указали представители истца, балансодержателем передаваемого помещения был «Мосинжстрой», без его согласия сдавать спорное помещение нельзя. Однако, Московский городской арбитражный суд сослался на выше упомянутую норму Положения и в иске отказал.[16]

В соответствии с указанием п .4.4. Положения предприятие - балансодержатель подписывает арендный договор в качестве юридического лица, несущего ответственность за содержание, эксплуатацию, ремонт и восстановление зданий и сооружений. Балансодержатель также совместно с Москомимуществом обеспечивает подготовку договоров аренды, перерасчет арендной платы, доведение, указанных изменений арендной платы до арендаторов, контроль за соблюдением арендных договоров.

В этой связи интересна точка зрения В.В.Витрянского.[17] Он считает, что в отношении имущества, закрепленного государством или муниципальным образованием за юридическим лицом на праве хозяйственного ведения, оперативного управления или ином вещном праве, за государством (муниципальным образованием), а также за уполномоченными им органами сохраняются лишь те правомочия собственника, которые прямо указаны в законе. К примеру, собственник имущества, находящегося в хозяйственном ведении у государственного (муниципального) предприятия, не наделен правом распоряжаться имуществом, принадлежащему этому предприятию. Действительно, изучив ст.295 ГК РФ, можно сказать, что такого права у собственника по закону нет в отношении имущества, находящегося в хозяйственном ведении. Поэтому, считает В.В.Витрянский, ни один из государственных или муниципальных органов не вправе выступать арендодателем имущества, закрепленного на балансе у государственного (муниципального) предприятия. В этом смысле положение о наделении Госкомимущества РФ, других комитетов по управлению имуществом исключительным правом сдавать в аренду недвижимое имущество государственных предприятий и их структурных подразделений, содержащееся в указе Президента РФ от 14 октября 1992 года №1230, противоречит Гражданскому кодексу РФ и не подлежит применению.

В федеральных законах «О введении в действие части первой Гражданского кодекса РФ» от 21 октября 1994 года и «О введении в действие части второй Гражданского кодекса РФ» от 22 декабря 1995 года не содержится норм, отменяющих положения данного указа. Думается, что теперь, когда новый Гражданский кодекс устранил многие пробелы, существовавшие до его вступления в законную силу, нормы, содержащиеся в подзаконных нормативных актах и противоречащие нормам ГК РФ, не должны применяться. Хотя, учитывая реалии сегодняшнего дня, не верится, что комитеты по управлению имуществом согласятся с точкой зрения В.В.Витрянского.

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

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

ПРИМЕР. Ассоциация шахматных федераций обратилась с иском о признании недействительным договора аренды помещений на Гоголевском бульваре, д.14 между Москомимуществом и Российской шахматной федерацией. Ассоциация считала себя правопреемником Шахматной федерации СССР, которой были сданы эти помещения в аренду ранее. Иск был первоначально удовлетворен. Кассационная коллегия решение оставила без изменения. Надзорная инстанция ранее принятые решение и постановление отменила и в иске отказала, исходя из того, что Шахматная федерация СССР прекратила свою деятельность, учредительные документы ассоциации не содержат данных о правопреемстве, а решением 62 конгресса ФИДЕ и Госкомспорта России Российская шахматная федерация признана правоприемником- Шахматной федерации СССР о Председатель Высшего арбитражного суда РФ принес протест, в котором предлагал состоявшиеся решения по делу отменить, а дело передать на новое рассмотрение. Пленум протест удовлетворил по следующим основаниям: на своем съезде Шахматная федерация СССР была преобразована и были учреждены добровольные общественные организации - Ассоциация шахматных федераций и Российская шахматная федерация. В данном случае имела место реорганизация и правоприемниками являются обе названных организации. Поэтому право пользования помещениями принадлежит как Российской шахматной федерации, так и Ассоциации шахматных федераций.[18]

Таким образом, будущим контрагентам необходимо точно установить свои полномочия и полномочия другой стороны. Заключая договор с ненадлежащей стороной, потенциальный арендатор или потенциальный арендодатель рискует тем, что заключенный договор аренды на нежилое помещение может быть признан недействительным и расторгнут.

На основании изложенного в Главе 1 можно сделать выводы о том, что договор аренды является очень распространенным способом передачи имущества на законных основаниях в пользование и владение или только пользование. Среди различных объектов аренды особое место занимают нежилые помещения. Интерес к ним возрос в последнее время в связи с активным развитием предпринимательства в Российской Федерации. Любому предприятию, организации, учреждению необходимы площади для осуществления своей деятельности.

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

С помощью юриста возможно правильно определить все условия договора аренды нежилого помещения и оформить их надлежащим образом.

**Глава 2. Порядок возникновения, изменения и прекращения арендных правоотношений по поводу нежилых помещений**

**§2.1. Условия договора аренды нежилых помещений**

Первостепенное значение для всякого договора имеют вопросы, связанные с определением его существенных условий. Договор может считаться заключенным лишь в том случае,\* если между сторонами в требуемой законом форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или других нормативных актах как существенные или необходимые для договора определенного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение (ст.432 ГК РФ).

Следует сразу отметить, что в отношении аренды нежилых помещений какие-либо специальные правила в Гражданском кодексе отсутствуют, поэтому к указанным правоотношениям общие правила о договоре аренды применяются в полном объеме.

Применительно к договору аренды нежилых помещений существенным условием является объект аренды. Договор аренды обязательно должен содержать данные, позволяющие определенно установить нежилое помещение, подлежащее передаче арендатору (количество нежилых помещений, место их расположения). Данное условие может охватывать количественные, производственно-технические и экономические характеристики нежилого помещения. Заключая договор на аренду нежилого помещения, стороны фиксируют адрес, размер (метраж) помещений, его техническое состояние и назначение. Именно условие о составе передаваемого в аренду недвижимого имущества является основополагающим для данных отношений, т.к. реальные арендные отношения строятся на факте передачи в аренду конкретного имущества. «Кроме того, четкое определение в договоре состава арендуемого имущества необходимо для правильного расчета арендной платы, обеспечения надлежащего контроля за его состоянием и своевременным проведением ремонта, защиты имущественных прав арендатора и арендодателя».[19] Для арендатора это важно, чтобы ему передали в аренду конкретное, необходимое для него помещение. А арендодатель заинтересован в том, чтобы по окончании срока аренды или при прекращении действия договора его требования о возврате арендовавшегося имущества основывались ка содержавшихся в договоре характеристиках нежилого помещения.

Так, при рассмотрении конкретного спора в арбитражном суде, было установлено, что в течение определенного времени арендатор вносил арендную плату, в том числе за нежилое помещение, фактически переданное в аренду другому лицу. Это явилось следствием небрежности арендодателя и халатности самого арендатора, не сопоставившего включенный в договор перечень объектов аренды с фактически полученным в аренду имуществом. В результате подобных упущений страдают имущественные интересы предприятия, что ощутимо в условиях их хозяйственной самостоятельности.

Непосредственно связано с первым условием договора аренды нежилого помещения второе - о его стоимости. Стоимость арендованного имущества определяется исходя из оценки этого имущества на момент его сдачи в аренду с учетом фактического износа. При определении в договоре стоимости необходимо руководствоваться первоначальной стоимостью на основе бухгалтерских данных собственника; восстановительной стоимостью; остаточной стоимостью. Оценку стоимости помещений, находящихся в государственной и муниципальной собственности, подлежащих сдаче в аренду производят оценочные комиссии, назначаемые территориальными комитетами по управлению государственным имуществом.

Базой для оценки стоимости основных фондов помещений является их остаточная стоимость, определяемая путем уменьшения восстановительной стоимости на процент износа, исчисленного исходя из норм амортизации и фактического срока службы.

Следующее условие договора аренды нежилых помещений - размеры арендной платы. Арендная плата - это плата» за владение и пользование или только пользование на условиях аренды чужим имуществом. «По сути, арендная плата есть категория не экономическая, а чисто правовая, поскольку экономический эффект от использования какоголибо имущества в производственной деятельности и получаемые в результате этой деятельности доходы не зависят от того, на праве ли собственности, в силу аренды или по другим основаниям используется соответствующее имущество производителем».[20]

При согласовании размера арендной платы фактически сталкиваются самостоятельные и противоположные интересы. Интерес арендодателя состоит в том, чтобы сделать определенные накопления, а также получить коммерческий доход от сдачи имущества в аренду. В то же время, арендатор заинтересован получить в свое владение и пользование необходимое ему помещение с минимальными потерями своих доходов .

Из определения договора аренды - предоставление арендатору за плату имущества во временное владение и пользование - следует вывод о том, что условие об арендной плате относится к существенным условиям. Однако, договор аренды нежилого помещения, в котором отсутствует указание на размер подлежащей взиманию арендной платы, в отличие от общего правила, касающегося существенных условий договора, не может считаться незаключенным. Такое положение было установлено п.1 СТ.614 ГК РФ: «Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды. В случае, когда договором они не определены, считается, что установлены порядок, условия и сроки, обычно применяемые при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах».

Основы законодательства об аренде определяли размер арендной платы как сумму амортизационных отчислений\* от стоимости арендованного имущества и части прибыли, которая может быть получена от общественно-необходимого использования взятого в аренду имущества, на уровне не ниже банковского процента. Сейчас же Гражданский кодекс РФ предусматривает целый ряд вариантов установления в договоре арендной платы. При этом значительно расширяются сферы волеизъявления сторон.

Арендная плата может быть установлена как в отношении всего арендуемого имущества в целом, так и применительно к каждой из его составных частей.

Существуют следующие формы арендной платы:

- определенные платежи в твердой сумме, вносимые периодически или одновременно;

- установленная доля полученных в результате использования арендованного имущества продукции, плодов, доходов;

- предоставленные арендатором арендодателю определенные услуги;

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

- возложение на арендатора обусловленных договором затрат по улучшению арендованного имущества (ст. 614 ГК РФ).

Этот перечень не является исчерпывающим или императивным. Стороны могут предусмотреть в договоре арендную плату как в виде сочетания различных из названных форм, так и в иной форме, не предусмотренной Гражданским кодексом.

Отлично от Основ законодательства об аренде Гражданский кодекс регулирует вопрос об изменении размера арендной платы. Такие изменения могут производится по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год. Ранее размер арендной платы мог меняться сторонами нечаще одного раза в пять лет. Арендатор может требовать уменьшения арендной платы, если в связи с обстоятельствами, не зависящими от него существенно ухудшились условия пользования или состояние нежилого помещения.

Если арендатор существенно нарушает свои обязанности по внесению арендных платежей, то арендодатель может требовать от арендатора досрочного внесения арендной платы, но не более чем за два срока подряд. Это новая мера оперативного воздействия на арендатора, установленная п.5 ст. 614 ГК РФ.

Для определения размера арендной платы приказом Минстроя РФ от 14 октября 1992 года №209 была утверждена Методика по определению уровня арендной платы за нежилые здания (помещения).[21] Данная методика является рекомендательной. Методика устанавливает, что размер арендной платы за нежилые помещения должен учитывать восстановительную стоимость помещения, их потребительские качества, арендную плату за землю, используемую арендаторами нежилых помещений, амортизационные платежи, предстоящие расходы на капитальный ремонт объектов аренды, налоги. Методика также предусматривает корректировку размеров арендной платы с учетом уровня инфляции. Конкретные величины параметров, определяемых Методикой, устанавливаются администрациями республик, краев, областей, автономных и других образований с учетом рекомендаций.

Годовая арендная плата за нежилые помещения устанавливается не ниже сложившегося уровня арендной платы в предшествующем году и рассчитывается по специальной формуле, расписанной в Методике. В арендной плате за нежилые помещения учитывается стоимость арендной платы за землю, фактически используемой арендаторами нежилых помещений, включая занятую помещением, которая определяется в каждом конкретном случае отдельно по договоренности сторон. Также Методика рекомендует особый порядок определения арендной платы за нежилые помещения в зданиях - памятниках истории и культуры.

В Москве вопросы, связанные с арендной платой, регулируются также Положением о порядке определения годовой арендной платы за нежилые помещения (здания, сооружения) (Приложение №5 к постановлению правительства Москвы от 16 октября 1993 года №868) и распоряжением Госкомимущества РФ от 10 июня 1994 года №1456-р «О расчете арендной платы за объекты федеральной собственности в г. Москве».[22]

В соответствии с письмом Госналогслужбы РФ №УЮ-4-15/194н и Минфина РФ №143 от 8 декабря 1993 года «О сроках и порядке перечисления в бюджет дивидендов и арендной платы»^ сроки внесения арендной платы при сдаче в аренду комитетами по управлению имуществом нежилых помещений определяются в договорах аренды между арендодателями и арендаторами. Суммы начисленной платы за текущий месяц перечисляются в соответствующий бюджет (по принадлежности объектов собственности) арендатором не позднее 10 числа, следующего за текущим месяцем. Копии платежных поручений, подтверждающих перечисление в бюджет арендной платы, передаются в фонд имущества и комитет по управлению имуществом для осуществления контроля за полнотой и своевременностью ее перечисления в бюджет. По истечении установленных сроков уплаты не внесенная сумма считается недоимкой и взыскивается с начислением пени.

Так как договор аренды носит срочный характер, следующим условием договора является его срок. В отношении этого условия произошли принципиальные изменения. Ранее законодательство (например, ст. 120 Основ гражданского законодательства Союза ССР) рассматривало условие о сроке как существенное. При отсутствии в договоре аренды условия о сроке его действия договор считался не заключенным. Кроме того, различные нормативные акты называли разные предельные сроки на аренду нежилых помещений. В Москве стороны могли руководствоваться постановлением правительства Москвы от 8 января 1992 года №34 «О неотложных мерах по развитию предпринимательской деятельности в г.Москве», п.21 которого устанавливал срок аренды нежилого помещения при желании арендатора в 25 лет. Основы гражданского законодательства также не содержали ограничения в сроках действия договора аренды. Однако, ст. 277 Гражданского кодекса 1964 года устанавливала, что срок договора имущественного найма не должен превышать 10 лет. Срок заключаемого между государственными, общественными организациями договора найма нежилого помещения не должен превышать 5 лет.[23] При таком неопределенном положении страдал, прежде всего арендатор, поскольку по истечении 5 лет арендодатель был вправе предъявить иск о расторжении договора (даже если срок аренды по договору превышал 5 лет) и закон был на стороне арендодателя.

Действующий Гражданский кодекс РФ предусматривает, что договор аренды нежилых помещений заключается на срок, определенный договором. Однако, допускается заключение договора и без указания в нем срока. В этом случае договор будет считаться заключенным на неопределенный срок. Правовые последствия оформления договора без указания срока заключаются в том, что каждая сторона такого договора может отказаться от него в любое время в одностороннем порядке, предупредив об этом другую сторону за 3 меcяца.

Все выше рассмотренные условия являются первостепенными для договора аренды нежилого помещения. Другие условия договора, которые составляют его основное содержание, подробнее будут рассмотрены далее.

После достижения соглашения по всем условиям договора стороны должны оформить его в надлежащем порядке.

**§2.2. Заключение договора аренды на нежилые помещения**

Прежде всего, следует уделить внимание форме, в которой заключается договор. В соответствии с п.1 ст. 609 ГК РФ - это обязательная письменная форма. Кроме того, договор аренды нежилого помещения подлежит государственной регистрации (п.2 ст.609 ГК РФ).

Особым образом регулируется форма договора аренды помещения, предусматривающего переход в последующем права собственности на это нежилое помещение к арендатору. Такие договоры заключаются в форме, предусмотренной для договора купли-продажи недвижимости. Суть этих требований сводится к тому, что договор аренды нежилого помещения заключается в письменной форме путем составления единого документа, подписанного сторонами и нотариального его удостоверения. Нотариальное удостоверение подобных договоров будет необходимым до принятия закона о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В Москве порядок предоставления нежилых помещений имеет ряд особенностей. Управление московской недвижимостью осуществляется в соответствии с ранее упоминавшимся автором постановлением правительства Москвы №868. Этот акт содержит большое количество норм, противоречащих действующему законодательству, на что будет обращено внимание в дальнейшем.

При заключении договора аренды на помещение, находящееся в государственной собственности, арендодателем в Москве выступает Москомимущество. Основная масса договоров заключается в территориальных агенствах от имени Комитета, так как территориальные агенства являются его структурными подразделениями и, не обладая статусом юридического лица, не могут быть стороной по договору. При заключении договора аренды на помещение, находящееся в федеральной собственности в Москве арендодателем выступает Госкомимущество. Передача помещений в аренду любому физическому и юридическому лицу осуществляется, как правило, на основании конкурса или аукциона. П.4.2. Приложения №1 к постановлению правительства Москвы №868 установлен ряд исключений из этого правила, перечень которых является исчерпывающим. П.4.3. этого же приложения устанавливает, что фактическая передача помещения в аренду осуществляется после оформления свидетельства в Управлении недвижимости Москомимущества, согласно которому должен быть оформлен приемосдаточный акт на передаваемое помещение и заключен договор аренды. Однако, на практике существует обратный порядок - свидетельство на право аренды выдается после заключения договора. Это безусловно неправильно. В соответствии с П.4.3. Приложения №1 к постановлению правительства Москвы №868 заключение договора аренды осуществляется после оформления свидетельства на право аренды в Управлении недвижимости Москомимущества, то есть свидетельство представляет собой некий разрешающий документ для заключения договора.

Одним из нововведений являлся п.11 постановления правительства Москвы №868, предоставивший арендатору право «узаконит» договоры аренды, заключенные без участия Москомимущества в течение трех месяцев с даты издания постановления, то есть до 16 декабря 1993 года. Согласно этому пункту в заявительном порядке подлежат регистрации в Москомимуществе договоры аренды, субаренды и другие договоры, в частности, договоры о совместной деятельности, содержащие обязательства по предоставлению нежилых помещений. Постановлением правительства Москвы №81 от 24 января 1995 года данное положение п.11 было признано утратившим силу (п.8). [24]

После заключения договора по истечении определенного времени стороны по своему желанию могут изменить или расторгнуть его.

**§2.3. Изменение и расторжение договора аренды нежилых помещений**

Изменение условий договора и его досрочное прекращение допускается по соглашению сторон либо решению суда. В основе требований об изменении или расторжении договора могут лежать различные мотивы. Споров такого рода не мало в практике арбитражных судов. В каждом случае судья дает оценку обоснованности доводов обеих сторон и принимает решение об удовлетворении требований истца или отказе в их удовлетворении. Однако, в отдельных случаях в законодательстве могут содержаться непосредственные указания о том, как оценивать те или иные конкретные мотивы, лежащие в основе требований об изменении (расторжении) договора. Так, в ст. 617 ГК РФ сказано, что переход права собственности (хозяйственного ведения, оперативного управления, пожизненного наследуемого владения) на сданное имущество к другому лицу не являются основанием для изменения или расторжения договора аренды. Такое однозначное указание в законе фактически предопределяет решение юрисдикционного органа по иску об изменении (расторжении) договора аренды нежилого помещения, если требования истца основаны лишь на изложенных выше мотивах.

Второй случай, указанный в законе, предусмотрен п.З ст. 614 ГК РФ. Согласно данной норме размеры арендной платы могут изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год.

Третье конкретное указание касается расторжения договора аренды. В соответствии со ст. ст. 619 и 620 ГК РФ договор может быть расторгнут по требованию одной из сторон решением суда. Это значит, что никакие иные мотивы не должны приниматься во внимание юрисдикционным органом при рассмотрении спора о расторжении договора аренды нежилого помещения. Расторжение договора по решению суда возможно лишь при условии существенного нарушения договора одной из сторон, а также в иных случаях, предусмотренных законом или договором (ст. 450 ГК РФ).

Кодекс называет конкретные основания для досрочного расторжения договора по требованию как арендодателя, так и арендатора. Эти основания носят характер расшифровки понятия «существенное нарушение договора» применительно к арендным отношениям. Так, арендодатель может потребовать досрочного расторжения, если арендатор:

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

- существенно ухудшает имущество;

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

- 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.

Арендатор вправе обращаться в суд с иском о досрочном расторжении договора в следующих случаях:

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

- 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;

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

- имущество в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

Договором могут быть предусмотрены и иные основания для его досрочного расторжения по требованию одной из сторон.

Ст. 619 Гражданского кодекса РФ предусмотрена своеобразная досудебная процедура урегулирования конфликта между сторонами в тех случаях, когда имеются основания для досрочного расторжения договора по инициативе арендодателя. В обязанность арендодателя вменено предварительное письменное предупреждение арендатора о необходимости исполнения им соответствующего обязательства в разумный срок. Данное положение означает, что к исковому заявлению арендодателя о расторжении договора аренды, подаваемого в арбитражный суд, должны быть приложены документы, подтверждающие соблюдение им досудебного порядка урегулирования спора с ответчиком: копии письменного предупреждения арендатора и документов о его направлении или вручении арендатору. В противном случая иск арендодателя будет возвращен арбитражным судом без рассмотрения.

Таким образом, единственным актом, регламентирующим отношения арендатора и арендодателя в каждом конкретном случае аренды нежилых помещений является договор. Перед его заключением стороны должны прийти к соглашению по всем условиям, которые являются существенными для договора аренды нежилых помещений. И только после достижения такого соглашения возможно заключение договора. Договор на аренду нежилых помещений заключается в письменном виде путем подписания его сторонами. Договор подлежит государственной регистрации в соответствии с правилами, установленными Госкомимуществом РФ. Если одну из сторон не устраивают некоторые условия договора либо одна из сторон недовольна выполнением этих условий контрагентом, то договор может быть досрочно расторгнут.

При заключении договора, при изменении его условий, а также при расторжении договора его участники меняют свое правовое положение. Но во всех случаях стороны обладают определенными правами и выполняют обязанности по данному договору.

**Глава 3. Правовое положение участников договора аренды нежилого помещения**

**§3.1. Права и обязанности сторон по договору**

Основное содержание договора аренды нежилых помещений составляют права и обязанности арендатора и арендодателя» Большее внимание в рассмотрении данного вопроса будет «уделено правам арендатора, так как именно данный участник договора имеет менее стабильное положение при пользовании арендуемым нежилым помещением.

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

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

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

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

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

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

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

ПРИМЕР. В 1992 году Москомимущество сдало в аренду издательству «Русский язык» помещение на ул.Лушкинской. Издательство переуступило здание Международному промышленному банку. Договор о совместной деятельности между ними фактически являлся договором субаренды. Банк полностью отреставрировал строение на свои средства, переоборудовав его под офис. По сведениям Москомимущества, «Русский язык» получал от банка за субаренду площадей валюту, однако, само издательство арендную плату не вносило. Это стало основанием для расторжения договора аренды через суд. После удовлетворения иска, МКИ сдал эти площади в аренду международному журналу «Панорама». По решению суда банку пришлось освободить отреставрированное строение.[25]

Однако, в данном случае субарендатор получает право требовать от арендодателя в основном договоре аренды нежилого помещения заключения с ним договора в пределах оставшегося срока субаренды и на условиях, соответствующих прекращенному договору. Это право может быть реализовано вплоть до предъявления субарендатором иска о принуждении арендодателя к заключению договора в суд.

В Москве, согласно п 5.2. Приложения №1 к постановлению правительства Москвы №868, размер нежилых помещений, передаваемых в субаренду не должны превышать 25% от общей арендуемой площади.

П.5 указанного приложения предусматривает предоставление помещений в субаренду любым юридическим лицам, зарегистрированным в установленном порядке, с согласия арендодателя - Москомимущества и арендатора. О физических лицах в этом пункте не указывается. Но, поскольку, к договору субаренды применяются правила, установленные для договора аренды, то данное положение противоречит п .4.1. указанного приложения, согласно которому передача помещения в аренду осуществляется любому юридическому и физическому лицу. Кроме того, п.5 c 3. Приложения №1 установлено, что заключенный между арендатором и субарендатором договор утверждается в Москомимуществе.

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

Следующим правом арендатора является то, что он по своему желанию может производить улучшение арендованного нежилого помещения. Отделимые улучшения являются его собственностью, если же улучшения не могут быть отделены без вреда от помещения, арендатор имеет право после прекращения договора на возмещение стоимости этих улучшений. В случае, когда неотделимые улучшения произведены без согласия арендодателя, их стоимость, как правило, не возвращается.

Одним из важнейших прав, предоставляемых действующим законодательством арендатору, добросовестно выполняющему свои обязательства, является преимущественное право на возобновление договора аренды (ст. 621 ГК РФ). Надо ли говорить о том, что для арендатора, владеющего помещениями, которые являются основой его деятельности, требуется стабильность и уверенность в том, что он застрахован от всяческих неожиданностей. Однако, до недавнего времени был отнюдь не бесспорным вопрос даже о возможности защиты этого права арендатора . Поэтому Высший арбитражный суд РФ в своем информационном письме от 10 сентября 1993 года №С-13/ОП-276[26] специально разъяснил, что арендатор надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока действия договора аренды» имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на возобновление договора. Также подчеркивается, что указанное право арендатора должно быть защищено в судебном порядке. При защите этого права необходимым является предоставление документа, подтверждающего намерение арендодателя сдать другому арендатору имущество, ранее находившееся у него в аренде. Кроме того, истец должен доказать, что он не нарушал условий договора аренды, и дать согласие возобновить договор аренды на условиях, на которых арендодатель заключил или предполагал заключить договор аренды с другим арендатором. Вместе с тем, в аналогичных ситуациях арбитражные суды не всегда защищают прежнего арендатора.

ПРИМЕР. В Московский областной арбитражный суд обратилось ТОО «Интерьер МО» с иском о понуждении комитета по управлению имуществом г.Люберцы к заключению договора на нежилое помещение. В соответствии с уставом ТОО является правоприемником цеха по комплексному изготовлению высокохудожественного интерьера жилищ «Интерьер» Люберецкого ГПО БОН, производственные фонды которого были приватизированы путем выкупа арендованного имущества, кроме здания, где располагался цех. Суд удовлетворил исковые требования.

Но кассационная и надзорная инстанции отменили это решение. Лишь Пленум ВАС РФ по протесту своего председателя исправил ошибку.[27]

Если арбитражный суд установил, что арендодатель уже заключил договор аренды с другим лицом, следует привлечь последнего в качестве третьего лица. При подтверждении указанных истцом требований арбитражный суд производит замену арендатора, заключившего договор аренды нежилого помещения, указывая об этом в решении. В тех случаях, когда при рассмотрении дела будет выявлено, что арендодатель не намерен сдавать спорное нежилое помещение в аренду, оснований обязывать арендодателя возобновить договор не имеется.

В другом разъяснении Высшего арбитражного суда о правомерности проведения конкурса на право заключить договор аренды нежилого помещения до истечения срока действия ранее заключенного договора аренды этого помещения содержалось следующее. Действующим законодательством не запрещено проведение конкурса на право заключать договор аренды нежилого помещения до истечения срока действия ранее заключенного арендного договора. Однако, при проведении арендодателем такого конкурса, в условиях его проведения должно быть указано, что новый договор может быть заключен только после истечения срока действия первоначального договора. Если же на конкурс выставлено имущество, обремененное соответствующими обязательствами, но без этой оговорки, арендатор вправе предъявить в суд требования о признании конкурса недействительным. При проведении конкурса арендодатель должен поставить его участников в известность о том, что арендатор, имеющий с арендодателем договор обладает преимущественным перед другими лицами правом на его возобновление. Арендатор вправе потребовать от арендодателя возобновить с ним договор на условиях, на которых договор мог быть заключен с победителем конкурса, независимо от того, являлся ли арендатор участником конкурса или нет.[28].

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

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

Примером выкупа имущества в силу закона может служить имеющий широкое распространение факт приобретения образованными в ходе приватизации коммерческими организациями в собственность арендуемых ими помещений. В соответствии с Основными положениями Государственной программы приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации после 1 июля 1994 года №1535[29] правом на приобретение арендованных нежилых помещений наделены юридические и физические лица, ставшие собственниками приватизируемых государственных и муниципальных предприятий или в результате выкупа государственного или муниципального имущества, ранее сданного в аренду:

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

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

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

ПРИМЕР. Комитет по управлению имуществом г.Краснодара обратился в Краснодарский краевой арбитражный суд с иском о признании недействительными договоров аренды с правом выкупа от 01.06.91г. и от 25.12.92г. №159. Истец ссылался на то, что договор от01.0б.91г. заключен ненадлежащим арендодателем и что арендатор не создал и не зарегистрировал в установленном порядке арендное предприятие. Требование о признании недействительным договора от 25.12.92г. основано на том, что Комитет по управлению имуществом г.Краснодара не мог быть правопреемником надлежащего арендодателя и что при переоформлении договора от 01.06.91г. Комитет не проверил соответствие договора законодательству. Первоначально иск был удовлетворен. Кассационной и надзорной инстанциями решение также оставлено без изменения. Лишь Пленум Высшего арбитражного суда РФ отменил вынесенное решение и в иске Комитету отказал по следующим основаниям. Согласно договору от 01.06.91г. Краснодарский крайобщепитсоюз, выступивший в качестве арендодателя, передал организации арендаторов ресторана «Бургас» в аренду с правом выкупа имущественный комплекс ресторана. Мотивируя недействительность договора, судебные инстанции не приняли во внимание то обстоятельство, что указом Президента РФ от 14 октября 1992 года №1230 на соответствующие комитеты по управлению имуществом возлагалась обязанность по переоформлению договоров аренды. В исполнение этого указа Комитетом г.Краснодара договор от 01.06.91г. был переоформлен на договор от 25.12.92г. №159 с ТОО «Бургас», созданным трудовым коллективом арендаторов. Одновременно Комитет утвердил план приватизации ТОО «Бургас», в котором способом приватизации значился выкуп арендованного имущества. Эти действия свидетельствуют о том, что Комитет по управлению имуществом г.Краснодара одобрил договор от 01.06.91г. Сам по себе факт ненадлежащей проверки Комитетом по управлению имуществом г.Краснодара соответствия законодательству договора от 01.06.91г. при его переоформлении не влечет недействительность договора от 25.12.92г. №159. Других оснований для признания этого договора недействительным истец не привел.[30]

Подобных дел, связанных с выкупом арендованных помещений, находится в производстве арбитражных судов немало.

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

Основная обязанность арендатора состоит в своевременном внесении арендной платы за пользование арендованным имуществом. Вопросы, связанные с регулированием платы за аренду нежилых помещений были рассмотрены в параграфе «Условия договора аренды нежилых помещений» .

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

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

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

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

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

**§3.2. Ответственность сторон по договору аренды нежилых помещений**

Институт гражданско-правовой (имущественной) ответственности за нарушение договорных обязательств - важный элемент структуры договорных отношений. Он выполняет три основные функции.

Во-первых, превентивную функцию. Установление в законе или договоре ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение каких-либо обязательств является средством обеспечения их выполнения, так сказать, под угрозой применения наказания. Это особенно действенно в тех случаях, когда сторона имеет реальную возможность выполнить свое обязательство, однако, может нарушить его в угоду какому-либо экономическому интересу. К примеру, вместо своевременного перечисления арендной платы арендатор намерен использовать соответствующие денежные средства по другому назначению с целью получения определенной экономической выгоды. Наличие в данном случае в договоре аренды условия об ответственности за несвоевременное перечисление арендной платы, скорее всего, заставит арендатора отказаться от своего намерения и выполнить обязательство перед арендодателем.

Во-вторых, гражданско-правовая (имущественная) ответственность играет компенсационную роль в договорных обязательствах. Неисполнение одной из сторон обязательств по договору затрагивает имущественные интересы другой стороны. Причиненный при этом ущерб возмещается путем применения к виновной стороне мер гражданскоправовой ответственности.

В третьих, с помощью указанных норм на сторону, не исполнившую условия договора, возлагаются неблагоприятные имущественные последствия, что служит своего рода наказанием за нарушение обязательств перед контрагентом по договору.

Так, с арендатором, который пользуется нежилыми помещениями не в соответствии с условиями договора или его назначением, договор может быть расторгнут и с него могут быть взысканы убытки. В соответствии с упоминавшимся выше постановлением правительства Москвы №81 от 24 января 1995 года «О ходе выполнения постановления правительства Москвы от 16 сентября 1993 года №868» Москомимуществу было предписано вносить в договоры аренды, контракты условия, по которым юридические и физические лица, не использующие нежилые помещения по прямому назначению, по истечении 60 дней со дня подписания договора оплачивают эти площади в пятикратном размере.

При нарушении права арендатора на преимущественное возобновление договора на новый срок, арендатор может потребовать в суде перевода на себя прав и обязанностей по заключенному с новым арендатором договору аренды нежилого помещения. А также, если пожелает арендатор, арендодатель должен будет возместить убытки, причиненные первому в связи с отказом.

Гражданский кодекс РФ предусматривает ответственность арендодателя и за недостатки сданного в аренду нежилого помещения (ст. 612).

Нормы об ответственности содержатся в общих и специальных актах и в заключенном сторонами договоре. Эти нормы предусматривают два вида имущественной ответственности: применение санкций и возмещение убытков. Санкции устанавливаются законом или договором применительно к конкретному виду нарушения в строго определенном размере и взыскивается со стороны по договору за сам факт нарушения обязательства независимо от неблагоприятных последствий этого нарушения. Под убытками понимаются расходы, произведенные кредитором, утрата или повреждение его имущества (прямой действительный ущерб), а также не полученные кредитором доходы, которые он получил бы, если бы обязательство было исполнено должником (косвенный ущерб). Санкции легче для взыскания, чем убытки. Их размер не нужно доказывать, достаточно лишь доказать факт нарушения, за который установлена соответствующая санкция. Убытки же нужно доказывать в каждом конкретном случае. Особенно сложный процесс такого доказывания в части размера неполученных доходов^. Хотя и размер реально понесенных расходов для устранения последствий нарушения условий договора не всегда является бесспорным.

Проблема возмещения убытков достаточно актуальна для арендных отношений, поскольку эти отношения тесно связаны с правом собственности и законного владения. Практика арбитражных судов показывает, что стороны неохотно идут на установление в договорах санкций, не предусмотренных законодательством. Поэтому включать санкции в договоры следует по соглашению.. То есть, если арендодатель требует установить в договоре санкцию в свою пользу, то он должен принять предложение арендатора об установлении санкций в пользу последнего. Только при таком подходе в договор об аренде будет включен раздел об имущественной ответственности сторон за нарушение договорных обязательств.

Таким образом, отношения между арендатором и арендодателем строятся в соответствии с закрепленными в законе и договоре их правами и обязанностями. Именно права и обязанности сторон являются основным содержанием договора аренды нежилых помещений. Соблюдение сторонами взаимных прав и обязанностей способствуют успешной реализации цели предпринимательской деятельности в отношениях между контрагентами договора. Но, к сожалению, не всегда стороны соблюдают установленные ими же условия договорами тогда за неправомерные действия по отношению к другой стороне наступает ответственность в виде санкций и возмещения убытков. Это, бесспорно, не укрепляет имущественное положение сторон и их репутацию.

**Заключение**

Итак, тема «Некоторые проблемы правового регулирования аренды нежилых помещений в Российской Федерации» актуальна в современных условиях развития российской экономики.

Исходя из проведенного исследования можно сделать следующие выводы:

1. Аренда является одним из наиболее распространенных способов

владения и пользования нежилыми помещениями.

2. Договор аренды нежилых помещений регулируется Гражданским кодексом РФ, федеральными законами, указами Президента РФ и различными подзаконными нормативными актами.

3. Нормативные акты, принятые органами власти и управления различных уровней содержат противоречия в правовом регулировании арендных отношений. С одной стороны нормативные акты, принятые и на федеральном уровне, и на уровне субъектов Федерации противоречат Гражданскому кодексу РФ. С другой стороны, нормы правовых актов субъектов Федерации и местного самоуправления входят в противоречие с законодательными актами федерального уровня. Такое положение вещей создает трудности в применении арендного законодательства и нередко приводит к спорным ситуациям.

4. Объектом данного договора аренды является нежилое помещение. Им признается помещение, не входящее в жилищный фонд и предназначенное для коммерческих и иных целей.

5. В случаях обоснованной необходимости возможно изменение функционального назначения жилых помещений и перевод их в нежилые в целях получения дополнительных средств для расширенного воспроизводства жилищного фонда. Порядок такого перевода представляет собой сложную процедуру и требует большого количества согласований с различными специально уполномоченными государственными органами. В условиях острой нехватки жилищного фонда такая процедура оправдывает себя.

6. Для определения надлежащего арендодателя в договоре аренды нежилых помещений важно знать, к какой форме собственности относятся данные помещения: частной, государственной федеральной, государственной субъектов Федерации, муниципальной.

7. С 1992 года арендодателями нежилых помещений государственной собственности выступают только соответствующие комитеты по управлению имуществом. Несмотря на то, что стороной в договоре является соответствующий комитет, обязанности арендодателя фактически вменены балансодержателю нежилого помещения. Однако, балансодержатель по законодательству стороной договора не является. Такое положение ущемляет интересы балансодержателя и, поэтому было бы справедливо предоставить ему возможность выступать стороной в договоре аренды нежилого помещения, либо обязать комитеты фактически выполнять все обязанности арендодателя по договорам.

8. Арендные отношения возникают только после заключения договора с надлежащей стороной в письменной форме. Для договоров аренды нежилых помещений требуется их регистрация в государственных органах.

9. До истечения действия данного договора стороны по соглашению могут менять его условия, а также расторгнуть договор досрочно. Это возможно и в судебном порядке при наличии оснований к таким требованиям.

10. Иногда при перемене собственника арендуемого помещения новый арендодатель требует изменения условий договора или его расторжения. Данные требования незаконны, и при обращении такого арендодателя в суд, в иске ему должно быть отказано.

11. Причиной существования проблем в области аренды нежилых помещений является также незнание отдельными предпринимателями нормативной базы.

12. К сожалению, сами арбитражные суды не всегда однозначно и правомерно выносят решения по конкретным делам, возникшим из арендных правоотношений.

13. Большую роль в установлении единообразного порядка применения арендного законодательства играют разъяснения Высшего арбитражного суда РФ.

Думается, с введением частей первой и второй Гражданского кодекса РФ отношения по поводу аренды нежилых помещений будут более однородными и единообразными, что должно способствовать уменьшению споров, передаваемых на рассмотрение арбитражных судов.

**Список литературы**

1. Гражданский кодекс РФ (часть 1 и часть 2). Российская газета. 1994г. №238-239 от 8 декабря; 1996г. №23-25,27 от 6,7,8,10 февраля.

2. Жилищный кодекс РСФСР, с изменениями и дополнениями по состоянию на 1 октября 1992г. «Совет юриста». Москва. 1992

3. Проект Жилищного кодекса РФ. «Российская газета». 1994. 8 октября о

4. Указ Президента РФ "О регулировании арендных отношений и приватизации имущества государственных и муниципальных предприятий, сданного в аренду" от 14 октября 1992г. №1230. Сборник актов Президента и Правительства РФ. 1992. №16. Ст.1237.

5. Постановление Верховного Совета РФ от 27 декабря 1991г. №3020-1 "О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москва и Санкт-Петербург и муниципальную собственность". Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР и Верховного Совета РСФСР. 1992. №3. Ст. 8 9.

6. Основы законодательства Союза ССР и союзных республик об аренде. Ведомости Съезда народных депутатов СССР и Верховного Совета СССР. 1989г. №25. Ст.481; 1991г. №12 Ст.325.

7. Основные положения Государственной программы приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации после 1 июля 1994г. №1535. Собрание законодательства РФ. 1994. №13. Ст. 147 8.

8. Положение об определении пообъектного состава федеральной, государственной и муниципальной собственности и порядке оформления прав собственности от 18 марта 1992г. №114-РП. Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР и Верховного Совета РСФСР. 1992. №13. Ст. 697.

9. Постановление правительства Москвы "О порядке управления недвижимостью (зданиями, сооружениями, нежилыми помещениями) в Москве" от 16 сентября 1993г. №868. Газета «КоммерсантЪ». 1993. №44. от 1-7 ноября. С.41-46.

10. Постановление правительства Москвы "О ходе выполнения постановления правительства Москвы от 16 сентября 1993г. №868 "О порядке управления недвижимостью (зданиями, сооружениями, нежилыми помещениями) в Москве" от 24 января 1995г. Газета «Деловая Москва сегодня». 1995. №7. С. 4.

11. Порядок перевода жилах помещений (домов) в нежилой фонд в г.Москве (Приложение №1 к распоряжению мэра Москвы "Об упорядочении перевода жилых помещений в нежилой фонд и оформления документов о разрешении перепланировки жилых и нежилых помещений в жилых домах" от II ноября 1994г. №560-РМ). Вестник мэрии Москвы. 1994. №24.

12. Методика по определению уровня арендной платы за нежилые здания (помещения) от 14 сентября 1992г. №209. Аренда жилых и нежилых помещений. Сборник нормативных документов с комментариями. Агенство «Бизнес-информ». М. 1996. С. 21-29.

13. Письмо Госналогслужбы РФ №УЮ-4-15/194н и Минфина РФ №143 от 8 декабря 1993г. "О сроках и порядке перечисления в бюджет дивидентов и арендной платы". Аренда жилых и нежилых помещений. Сборник нормативных документов с комментариями. Агенство «Бизнесинформ». М. 1996. С. 83-84.

14. Распоряжение Госкомимущества РФ от 10 июня 1994г. №1456-Р "О расчете арендной платы за объекты федеральной собственности в г.Москве". Аренда жилых и нежилых помещений. Сборник нормативных документов с комментариями. Агенство «Бизнес-информ». М. 1996. С .95-99.

15. Постановления Пленума Высшего арбитражного суда РФ: №10 от 20 апреля 1993г. по делу №28-896 Московского городского арбитражного суда. Вестник ВАС РФ. 1993. №8. С. 35-38; №15 от 1 июля 1993г. "О протесте Председателя ВАС РФ на решения по делу №6-571 арбитражного суда г.Москвы". Вестник ВАС РФ. 1993. №10. С.47-48; №39 от 20 декабря 1994г. Вестник ВАС РФ. 1995. №4. С. 60-62; №31 от 27 сентября 1994г. Вестник ВАС РФ. 1995. №2. С.38-40; №15 от 23 мая 1995г. "О договорах аренды с правом выкупа". Аренда жилых и нежилых помещений. Сборник нормативных документов с комментариями. Агенство «Бизнес-информ». М. 1996. С.14 5-147.

16. Арбитражная практика недели. Газета «КоммерсантЪ-DAILY». 1995. №22 от 29 ноября; №31 21 февраля; №12 25 января; №75. 25 апреля.

17. Информационные письма от 3 сентября 1993г. №С-13/ОП-272 "Об отдельных рекомендациях, принятых на совещании по судебноарбитражной практике". Вестник Высшего арбитражного суда РФ. 1993. №11. С. 100-101; от 10 сентября 1993г. №С-13/ОП-276. Вестник Высшего арбитражного суда РФ. 1993. №11. С.104-105; 1995. №10. С.6869.

18. Витрянский В. В. «Комментарий части второй Гражданского кодекса РФ». Журнал «Хозяйство и право». М. 1996. №2. С.2-22.

19. Герасименко С.А. «Аренда как организационно-правовая форма предпринимательства». М. Изд. «Век». 1992.

20. Горемыкина Е. «Правовое регулирование аренды нежилых помещений в Москве». Журнал «Закон». 1994. №11 С.9 9-100.

21. Долинская В. «Договор аренды (имущественного найма)». Журнал «Закон». М. 1994. №10. С. 14-18.

Сноски:

1. Ведомости Съезда народных депутатов СССР и Верховного Совета СССР. 1989г. №25. Ст.481; 1991г. №12 Ст.325 2 Российская газета, 1994г. №238-239 от 8 декабря; 1996г. №23-25,27 от 6,7,8,10 февраля

2. Долинская В. «Договор аренды (имущественного найма)». Журнал «Закон». М. 1994. №10. С. 14

3. См. об этом: Витрянский В.В. «Комментарий части второй Гражданского кодекса РФ». Журнал «Хозяйство и право». М. 1996. №2. С. 2-22 2 Витрянский В. В. «Комментарий части второй Гражданского кодекса РФ». Журнал «Хозяйство и право». М. 1996. №2. С.4

4. Жилищный кодекс РСФСР, с изменениями и дополнениями по состоянию на 1 октября 1992г. М. «Совет юриста». 1992

5 Проект Жилищного кодекса РФ. «Российская газета». 1994. 8 октября

6. «КоммерсантЪ-DAILY». 1995. №22. от 29 ноября («Арбитражная практика недели»)

7. Вестник мэрии Москвы. 1994. №24

8. Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР и Верховного Совета РСФСР. 1992. №3. Ст. 8 9

9. Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР и Верховного Совета РСФСР. 1992. №13. Ст. 697

10. «КоммерсантЪ». 1993. №44. от 1-7 ноября. С. 41-46

11. Сборник актов Президента и Правительства РФ. 1992. №16. Ст. 1237

12. Вестник Высшего арбитражного суда РФ. 1993. №10. С.47-48

13. Вестник Высшего арбитражного суда РФ. 1993. №11. С.10 0-101

14. «КоммерсантЪ-DAILY» 1995. №31. 21 февраля («Арбитражная практика недели»).

15. Вестник Высшего арбитражного суда РФ. 1993. №8. С. 35-38

16. «КоммерсантЪ-DAILY». 1995. №12. 25 января. («Арбитражная практика недели»)

17. См об этом: Витрянский В. В. «Комментарий части второй Гражданского кодекса РФ». Журнал «Хозяйство и право». М. 1996. №2. С.2-22

18. Вестник Высшего арбитражного суда РФ. 1995. №2. С. 38-4 О

19. Герасименко С.А. «Аренда как организационно-правовая форма предпринимательства». М. Изд. «Век». 1992. С .16

20. Герасименко С.А. «Аренда как организационно-правовая форма предпринимательства». М. Изд. «Бек». 1992. С.19

21. «Аренда жилых и нежилых помещений». Сборник нормативных документов с комментариями. Агенство «Бизнес-информ». М. 1996. С.21-29

22. «Аренда жилых и нежилых помещений». Сборник нормативных документов с комментариями. Агенство «Бизнес-информ». М. 1996. С. 95-99 2. Там же: С.83-84

23. См. об этом подробнее: Горемыкина Е. «Правовое регулирование аренды нежилых помещений в Москве». Журнал «Закон». 1994. №11 С. 100

24. Газета «Деловая Москва сегодня». 1995. №7. С. 4

25. «КоммерсантЪ-DAILY». 1995. №75. 25 апреля. («Арбитражная практика недели»)

26. Вестник Высшего арбитражного суда РФ. 1993. №11. С. 104-105

27. Вестник Высшего арбитражного суда РФ. 1995. №4. С. 60-62

28. Вестник Высшего арбитражного суда РФ. 1995. №10. С. 68-69

Собрание законодательства РФ. 1994. №13. Ст. 1478

30. «Аренда жилых и нежилых помещений». Сборник нормативных документов с комментариями. Агенство «Бизнес-информ». М. 1996. С. 145-147