**Особенности правового регулирования аренды зданий и сооружений.**

Как известно среди видов аренды наиболее распространённым является аренда зданий и сооружений. При этом правовое регулирование данного договора существенно отличается от регулирования других видов аренды.

Более того, если предметом договора аренды является здание или сооружение, ряд общих положений об аренде вовсе не применяется, поскольку они замещаются специальными правилами. Специальные правила, регулирующие договор аренды здания или сооружения, вызваны к жизни специфическими свойствами зданий и сооружений как объектов недвижимости: особой ценностью этих объектов, их непотребляемостью в процессе использования, неразрывной связью с землей и т.п.

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

**1. Форма и государственная регистрация договора аренды зданий и сооружений.**

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

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

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

В ГК РСФСР 1964 г. [2] имелись положения об обязательном нотариальном удостоверении лишь отдельных видов договоров, и вовсе не обязательно по признаку принадлежности объектов таких договоров к недвижимому имуществу. Обязательное нотариальное удостоверение предусматривалось в отношении договора купли-продажи жилого дома (части дома), находящегося в городе или поселке городского типа, с участием гражданина и договора купли-продажи дач (ст. 239 ГК 1964 г.), а также применительно к договору дарения жилого дома (третья часть ст. 257 ГК 1964 г.).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В период, когда готовился и принимался новый ГК, нежилые помещения внутри зданий не признавались объектом недвижимости; по этой причине сделки с нежилыми помещениями (в том числе договоры об их аренде) не требовали государственной регистрации. Однако сегодня, по мнению многих известных юристов, складывается ситуация, когда договор аренды здания в целом, заключенный на срок в одиннадцать месяцев, обходится без государственной регистрации, а такой же договор аренды (или субаренды) отдельного помещения в этом здании на менее продолжительный срок не имеет силы до его обязательной государственной регистрации. Эта ситуация порождена Федеральным законом от 21 июля 1997 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – ФЗ «О государственной регистрации»), включившим нежилые помещения в перечень объектов недвижимости (абз. 3 ст. 1 Закона) [3].

Поэтому принятие ФЗ «О государственной регистрации» привело к спорам по поводу государственной регистрации договоров аренды зданий (сооружений) и нежилых помещений. Например, многие российские адвокаты полагают, что вопрос о необходимости регистрации договора аренды помещений, если срок аренды установлен сторонами менее года, в настоящее время является одним из наиболее актуальных вопросов правоприменительной практики в Российской Федерации [4].

В юридической литературе выдвигаются требования об обязательной регистрации заключенных на срок менее одного года договоров аренды помещений. Такие требования обосновываются тем, что действие ст. 651 ГК РФ распространяется якобы исключительно на договоры зданий и сооружений в целом.

Так, по мнению В.В. Витрянского, в результате принятия данного Закона правоотношения, связанные с арендой нежилых помещений, теперь охватываются общими положениями об аренде, касающимися недвижимого имущества, а именно правилом о том, что договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом. Иное установлено законом в отношении договоров аренды зданий и сооружений продолжительностью менее года (п.2 ст. 651 ГК), однако указанное специальное правило не затрагивает договоров аренды нежилых помещений [5].

Существуют и иные мнения по поводу договоров аренды нежилых помещений. Например, по мнению И. Исрафилова, нежилые помещения вообще не являются отдельными объектами арендных отношений, поскольку «они уже объединены под общим значением «здание»» и к ним следует применять нормы, регулирующие аренду зданий. А из этого следует вывод, что «при отсутствии в договоре размера арендной платы договор аренды нежилого помещения считаются незаключенным и не влечет никаких последствий» [6]. Этот вывод фактически основывается на одном-единственном формально-логическом умозаключении автора о том, что «понятие «здание» несколько шире и по смысловому значению полностью охватывает понятие «нежилое помещение». Но реализация такого вывода на практике может привести к разрушительным последствиям для имущественного оборота (ведь по существу ставятся под сомнение практически все договоры аренды нежилых помещений).

Действительно, в законодательстве не содержится прямого указания на то, что ст. 651 ГК может применяться и к части зданий и сооружения, в том числе - к помещениям. Несовершенство нашего законодательства ни для кого не секрет. Однако недостатки законодательства не должны служить основанием для его произвольного толкования и забвения общеизвестных принципов. Действительно, весьма странным выглядит подчинение требованию обязательности государственной регистрация аренды помещений для свадеб, симпозиумов и т.п. Именно поэтому законодатель учел особенности краткосрочной аренды и ввел в ГК РФ положения ст. 651 п. 2 ГК РФ, в соответствии с которой необязательной является регистрация договора аренды на срок менее года.

То, что в силу неразрывной связи части и целого статус целого распространяется, если не установлено иное, и на его части - очевидно. Какие-либо особые основания для исключения помещений из правила п. 2 ст. 651 ГК отсутствуют. В законодательстве специальных ограничений в отношении регистрации договоров аренды помещений также не содержится.

Ссылка на положения параграфа 4 главы 34 весьма ли убедительна, и ссылаясь только на ее положениях нельзя утверждать, что помещение не подпадает под юрисдикцию норм указанной главы и, следовательно, на него нельзя распространить положения п. 2 ст. 651 ГК РФ о необязательности регистрации договора аренды здания (сооружения) сроком менее года. Достаточно вспомнить ст. ст. 1, 2, 3, и особенно ст. 26 п.3. ФЗ «О государственной регистрации», где четко и ясно нежилые помещения перечисляются и в качестве самостоятельных объектов недвижимости, и в качестве самостоятельных объектов государственной регистрации, состоявшихся на них обременений.

В п. 3 ст. 26 ФЗ "О государственной регистрации", через запятую, перечисляются после зданий, сооружений и сами помещения, находящиеся в них. Тем самым законодателем еще раз продемонстрирована неразрывная и тождественная связь, в части процедур государственной регистрации как для зданий, сооружений, так и для помещений, находящихся в них. Кроме того, в ст. 1 ФЗ "О государственной регистрации", дающей основные значения терминов, употребляемых при его изложении написано: "Кадастровый номер помещения в здании или сооружении состоит из кадастрового номера здания или сооружения и инвентарного номера помещения".

Таким образом, прослеживается четкий, последовательный порядок при совершении процедур государственной регистрации обременений на объекты недвижимости, учитывающий права землевладельцев, собственников зданий, сооружений и помещений, находящихся в них. Кроме того, известно, что гражданское законодательство РФ нежилые помещения рассматривают как часть зданий и сооружений, как по формально-юридическим, так и по фактическим обстоятельствам.

Общеизвестно также, что в соответствии со ст. 2 п.1 ГК РФ гражданское законодательство определяет правовое положение участников гражданского оборота, основания возникновения и порядок осуществления права собственности и других вещных прав, регулирует договорные и иные обязательства, а также другие имущественные и связанные с ними неимущественные отношения. При этом гражданское законодательство состоит из ГК РФ и принятых в соответствии с ним иных федеральных законов.

Из текста ГК РФ следует, что предусмотренная им государственная регистрация допускается лишь в случаях прямо предусмотренных в ГК РФ и иными законами. И, как уже отмечалось выше, указанные законы не должны противоречить ГК РФ.

Нормы ГК РФ безусловно имеют юридический примат перед нормами Закона о регистрации. Так, ст. 3 Закона о регистрации, перечисляя нормативные акты, относящиеся к законодательству о государственной регистрации прав на недвижимое имущество первым называет ГК РФ, что в свою очередь в совокупности с уже отмеченными выше нормами Кодекса, подтверждает юридическую субординацию норм ГК РФ и Закона о регистрации. Следовательно нормы Закона о регистрации должны следовать нормам ГК РФ и последние имеют юридический приоритет по отношению к ним.

Таким образом, исходя из изложенного, руководствуясь нормами ГК и Закона о регистрации, можно заключить, что нормы ГК РФ имеют юридический приоритет пред нормами Закона о регистрации и именно ими нужно пользоваться при разрешении возникающих коллизий и различных толкований при решении вопросов, связанных с процедурами государственной регистрации аренды зданий, сооружений и помещений, находящихся в них.

Принятие ФЗ «О государственной регистрации» привело и к другим спорам по поводу государственной регистрации договоров аренды зданий и сооружений. В отличие от ГК, который говорит о государственной регистрации именно договоров аренды (п. 2 ст. 609), данный Закон в некоторых случаях предусматривает государственную регистрацию права аренды.

Большинство юристов называет это несоответствие ГК и Закона о государственной регистрации «технической оплошностью законодателя» [7]. Но существуют публикации, авторы которых полагают, что регистрации подлежат права аренды. При этом, в обоснование своей позиции они ссылаются на ст. 4 и п.1. ст. 26 ФЗ «О государственной регистрации», содержащие определение – «государственная регистрация права аренды».

Некоторые из указанных авторов доказывают, что объектом регистрации является не договор аренды здания (сооружения), а некое «право-обременение». Например, по мнению О. Гутникова, в ФЗ «О государственной регистрации» «речь идет именно о регистрации права аренды недвижимого имущества. Безусловно, договор аренды представляется на государственную регистрацию, так как для того, чтобы зарегистрировать право, необходимо представить основание (договор), из которого это право возникает. Однако регистрируется с точки зрения ст. 26 Закона не договор, а право аренды... Поэтому следует признать, что регистрация обременения есть одновременно государственная регистрация права, а регистрация права в то же время является регистрацией обременения. Можно даже вести речь о едином понятии аренды как права-обременения, подлежащего государственной регистрации. От него, безусловно, отличается договор аренды (сделку) как основание, из которого такое право-обременение возникает» [8].

С такой позицией трудно согласиться, потому что в соответствии с п. 3 ст. 433 ГК договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом. Кроме того, в ГК имеется императивная норма (п. 1 ст. 425), согласно которой договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения. Следовательно, до момента государственной регистрации договора аренды здания или сооружения он не вступает в силу, т.е. не порождает абсолютно никаких прав и обязанностей. А следовательно не может служить основанием для регистрации «права аренды».

Государственная регистрация договора аренды здания (сооружения) одновременно означает обременение права собственности или иного вещного права арендодателя на соответствующий объект, сданный в аренду. Соответствующие сведения о договоре аренды здания (сооружения) вносятся в подраздел III Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним - «Записи об ограничениях (обременениях) права собственности и других вещных прав на объект недвижимого имущества». В указанном подразделе Единого государственного реестра имеется специальная часть (подраздел 111-1) для записей сведений об аренде. На месте записи об аренде в графу «Описание предмета аренды» заносятся данные об арендуемом объекте недвижимости или его части, а в графе «Срок» указываются даты начала и окончания аренды или дата начала аренды и ее продолжительность; если срок аренды договором не определен, вместо продолжительности аренды пишутся слова «срок не определен».

В случае прекращения договора аренды здания или сооружения указанные записи об обременении права собственности или иного вещного права арендодателя погашаются специальным штампом погашения регистрационной записи, проставляемым на лицевой стороне листа записи об аренде. В штампе погашения регистрационной записи проставляется дата регистрации прекращения соответствующего обременения и имя регистратора, заверенные подписью последнего.

Никаких отдельных разделов (подразделов), куда могли бы вноситься сведения о государственной регистрации права аренды Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним не содержит, да в этом и нет необходимости, поскольку право аренды здания или сооружения возникает из зарегистрированного договора аренды и им же удостоверяется.

Как уже отмечалось выше, нормы ГК РФ имеют приоритетное юридическое значение пред нормами Закона о регистрации и именно ими и надлежит руководствоваться при наличии противоречий и различных толкований вопросов, связанных с государственной регистрацией аренды зданий, сооружений и находящихся в них помещений. Общие положения гражданского законодательства не предусматривают обязанности сторон производить регистрацию права аренды и не связывают действительности права аренды с его регистрацией. Однако, в нарушение ст. 3 ГК РФ, ст. 26 п. 1. ФЗ «О государственной регистрации» государственной регистрации подлежит именно право аренды, наряду с регистрацией договоров аренды зданий, сооружений и помещений, находящихся в них. Такая трактовка, изложенная в п. 1 ст. 26 ФЗ «О государственной регистрации» - юридически не состоятельна. Ибо, указанная статья противоречит как нормам ГК РФ, так и нормам непосредственно регулирующими вопросы связанные с регистрации договоров аренды и проистекающих из него обременений.

Такой позиции придерживались многие юристы еще до принятия Закона о регистрации, справедливо отмечая, что государственной регистрации подлежит именно договор как правоустанавливающий документ, содержащий ограничения (обременения) прав собственности арендодателя, поскольку «регистрация договора аренды производна от регистрации права собственности арендодателя на недвижимое имущество» [9].

Регистрация «права аренды» отдельно от договора и независимо от срока его действия прямо не предусмотрено действующим федеральным законодательством РФ. Думается, что если государственной регистрации подлежит в установленном Законом порядке сам договор аренды здания или сооружения, то необходимость в дополнительной регистрации «права аренды» в этом случае явно является излишней.

Суммируя изложенное, представляется, что единственно правильным и юридически обоснованным выводом будет являться то положение, при котором государственная регистрация договоров аренды зданий (сооружений), а также помещений находящихся в них, сроком действия менее года, не подлежит обязательной государственной регистрации и, следовательно, не влияет на легитимность указанных сделок.

Данный вывод в первую очередь проистекает из действующего ГК РФ, его юридического приоритета перед иными нормативным актами, регулирующими процедуры государственной регистрации договоров аренды, а также норм Закона о регистрации.

**2. Права арендатора на земельный участок.**

Здания и сооружения, как уже отмечалось, относятся к объектам недвижимости, неразрывно связанным с землей, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. Владение и пользование такими объектами со стороны арендатора предполагает наличие у него определенных прав и в отношении земельного участка, на котором находится здание (сооружение). Четкому определению этих прав призваны способствовать некоторые правила, содержащиеся в ГК (ст.ст. 652, 653). Указанные правила сформулированы применительно к двум ситуациям: когда арендодатель здания или сооружения является собственником земельного участка и когда земельный участок, на котором находится здание (сооружение), не принадлежит арендодателю на праве собственности.

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

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

Как отмечает В.В.Витрянский, положение, согласно которому арендатор здания (сооружения) сохраняет за собой право пользования частью земельного участка, занятой зданием (сооружением) и необходимой для его использования по назначению, и в случае изменения собственника земельного участка, в том числе в результате его продажи другому лицу (ст. 653 ГК), призвано способствовать стабильности арендных отношений и защите прав и законных интересов арендатора [10].

**3. Арендная плата.**

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

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

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

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

**4. Особенности исполнения договора.**

Определенными особенностями, требующими специального регулирования, отличается исполнение договора аренды здания или сооружения. Передача указанного объекта недвижимости арендодателем и принятие его арендатором должны быть оформлены передаточным актом или иным документом, подписанным обеими сторонами (п. 1 ст. 655 ГК). До фактической передачи сданного в аренду здания или сооружения арендатору и подписания сторонами передаточного акта или иного соответствующего документа договор аренды не может считаться исполненным. Более того, уклонение одной из сторон от передачи (принятия) соответствующего имущества или подписания передаточного акта рассматривается как отказ от исполнения договора аренды здания (сооружения).

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

Вместо требования передать ему вещь, являющуюся предметом обязательства, кредитор вправе потребовать возмещения убытков. Если арендатор в результате просрочки арендодателя в исполнении обязательства по передаче имущества потерял интерес к договору аренды, он вправе требовать его расторжения и возмещения убытков, причиненных расторжением договора (п. З ст. 611 ГК).

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

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

Руслан МАРДАЛИЕВ, юрист, доцент Современного Гуманитарного Университета (СПб филиал)

**Список литературы**

 [1] Сыродоев Н.А. Регистрация прав на землю и другое недвижимое имущество. // Государство и право. 1998. №8. С.91.

 [2] См.: Ведомости Верховного Совета РСФСР. 1964. №24.

 [3] См.: «Российская газета» от 30.07.97. №145.

 [4] Баринов Ю. Государственная регистрация ограничений недвижимого имущества по действующему гражданскому законодательству РФ. // Кодекс-info. 1999. N 6.

 [5] Витрянский В.В. Договор аренды и его виды. М., 1999. С. 188.

 [6] Исрафилов И. Аренда нежилых помещений. // Хозяйство и право. 1997. №10. С.14.

 [7] Витрянский В.В. Договор аренды и его виды. М., 1999. С. 190.

 [8] Гутников О.В. Государственная регистрация права аренды. // Хозяйство и право. 1999. №5. С.117.

 [9] Воронин М. Регистрация прав на недвижимость и сделок с ней. // Экономика и жизнь. 1997. №32. С.15.

 [10] Витрянский В.В. Отдельные виды договора аренды (Комментарий ГК РФ) // Хозяйство и право. 1996. №3. С.8.