

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Тольяттинский государственный университет»

ИНСТИТУТ ПРАВА

(институт)

Кафедра «Гражданское право, гражданский процесс и трудовое право»

(кафедра)

030501.65 «ЮРИСПРУДЕНЦИЯ»

(код и наименование направления подготовки, специальности)

Гражданское право

(наименование профиля, специализации)

ДИПЛОМНАЯ РАБОТА

на тему «Договор аренды нежилых помещений»

Студент

Н.В. Бойченко

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

Э.А. Джалилов

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Допустить к защите

Заведующий кафедрой канд.юрид.наук О.Е. Репетева

(ученая степень, звание, И.О. Фамилия)

(личная подпись)

« _____ » _____ 2016 г.

Тольятти 2016

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Тольяттинский государственный университет»
ИНСТИТУТ ПРАВА
КАФЕДРА «ГРАЖДАНСКОЕ ПРАВО, ГРАЖДАНСКИЙ ПРОЦЕСС
И ТРУДОВОЕ ПРАВО»

УТВЕРЖДАЮ
Зав. кафедрой «Гражданское право, гражданский процесс и
трудовое право»

_____ О.Е. Репетева

(подпись)

« ____ » _____ 2015 г.

ЗАДАНИЕ
на выполнение дипломной работы

Студент: Бойченко Наталья Викторовна

1. Тема: «Договор аренды нежилых помещений»
2. Срок сдачи студентом законченной выпускной квалификационной работы: 23.05.2016
3. Исходные данные к выпускной квалификационной работе: Гражданский кодекс РФ; Информационные письма ВАС РФ; Решения и определения ВАС РФ.
4. Содержание выпускной квалификационной работы (перечень подлежащих разработке вопросов, разделов) 1. Общая характеристика договора аренды нежилых помещений. 2. Содержание и заключение договора аренды нежилых помещений. 3. Проблема реализации договора аренды нежилых помещений
5. Дата выдачи задания «03» января 2016 г.

Руководитель дипломной работы

_____ Э.А. Джалилов

(подпись)

(И.О. Фамилия)

Задание принял к исполнению

_____ Н.В. Бойченко

(подпись)

(И.О. Фамилия)

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Тольяттинский государственный университет»
ИНСТИТУТ ПРАВА
КАФЕДРА «ГРАЖДАНСКОЕ ПРАВО, ГРАЖДАНСКИЙ ПРОЦЕСС
И ТРУДОВОЕ ПРАВО»

УТВЕРЖДАЮ

Зав. кафедрой «Гражданское право, гражданский процесс и трудовое право»

О.Е. Репетева

(подпись)

«___» _____ 2015 г.

**КАЛЕНДАРНЫЙ ПЛАН
выполнения дипломной работы**

Студента: Бойченко Наталья Викторовна

по теме: «Договор аренды нежилых помещений»

Наименование раздела работы	Плановый срок выполнения раздела	Фактический срок выполнения раздела	Отметка о выполнении	Подпись руководителя
Составление плана работ и библиографии.	Декабрь 2015	25.12.2015	выполнено	
Обсуждение I главы работы	Январь 2016	22.01.2016	выполнено	
Обсуждение II главы работы	Февраль 2016	22.02.2016	выполнено	
Обсуждение III главы работы	Март 2016	20.03.2016	выполнено	
Предоставлен черновой вариант работы	Апрель 2016	25.04.2016	выполнено	
Представление ВКР для проверки в системе «Антиплагиат»	Май 2016	26.05.2016	выполнено	
Предзащита	Май 2016	23.05.2016	выполнено	
Корректировка ВКР	Май 2016	25.05.2016	выполнено	
Защита ВКР перед государственной аттестационной комиссией	Июнь 2016	17.06.2016		

Руководитель дипломной работы

(подпись)

Э.А. Джалилов

(И.О. Фамилия)

Задание принял к исполнению

(подпись)

Н.В. Бойченко

(И.О. Фамилия)

Аннотация

к дипломной работе

«Договор аренды нежилых помещений»

студента группы Юрз-1001Д

Бойченко Натальи Викторовны

Актуальность темы дипломной работы в действующем законодательстве аренда нежилого помещения не выделена как самостоятельный вид аренды, о чем свидетельствует глава 34 Гражданского кодекса РФ, регламентирующая такие виды аренды, как аренда зданий и сооружений, предприятий и финансовая аренда (лизинг). Глава 35 Гражданского кодекса РФ регулирует наем жилого помещения, но отсутствуют механизмы регулирования аренды нежилого помещения.

Объектом исследования являются общественные отношения, возникающие в сфере аренды нежилых помещений.

Предмет исследования составляют нормы действующего законодательства, регулирующие договор аренды нежилых помещений.

Цель работы - комплексный гражданско-правовой анализ договора аренды нежилых помещений.

Задачи исследования: 1) рассмотреть понятие и источники правового регулирования договора аренды нежилых помещений; 2) определить понятие, признаки и виды нежилых помещений; 3) выявить субъектный состав договора аренды нежилых помещений и особенности их правового статуса; 4) исследовать содержание договора аренды нежилых помещений; 5) проанализировать особенности заключения и изменения договора аренды нежилых помещений; 6) рассмотреть порядок пролонгации и прекращения договора аренды нежилых помещений; 7) выявить проблемы, возникающие при исполнении договора аренды нежилых помещений; 8) определить вопросы ответственности за неисполнение договора аренды нежилых помещений.

Работа написана на основе обширного круга **источников**, включающего нормативно-правовые акты, специальную литературу и материалы судебной

практики.

Дипломная работа состоит из введения, 3 глав, 8 параграфов, заключения и списка использованных источников. Количество источников: 114.

Объем работы: 85 страниц.

Содержание

Введение.....	7
Глава 1. Общая характеристика договора аренды нежилых помещений.....	10
1.1. Понятие, признаки и виды нежилых помещений.....	10
1.2. Понятие и источники правового регулирования договора аренды нежилых помещений.....	18
1.3. Особенности субъектного состава договора аренды нежилых помещений и их правовой статус.....	23
Глава 2. Содержание и заключение договора аренды нежилых помещений...29	
2.1. Содержание договора аренды нежилых помещений.....	29
2.2. Особенности заключения и изменения договора аренды нежилых помещений.....	38
2.3. Порядок пролонгации и прекращения договора аренды нежилых помещений.....	45
Глава 3. Проблемы реализации договора аренды нежилых помещений.....	57
3.1. Проблемы исполнения договора аренды нежилых помещений.....	57
3.2. Проблемы ответственности за неисполнение договора аренды нежилых помещений.....	63
Заключение.....	71
Список использованных источников.....	74

Введение

Актуальность дипломной работы на тему «Договор аренды нежилых помещений» заключается в следующем.

В настоящее время рост национальной экономики позволил участникам рынка увеличить оборот нежилых помещений. Наиболее распространенным гражданско-правовым явлением является аренда нежилых помещений. Поэтому ввиду высокой степени инвестиционной привлекательности таких объектов нормы законодательства должны позволять хозяйствующим субъектам беспрепятственно осуществлять свою деятельность.

Однако, в действующем законодательстве аренда нежилого помещения не выделена как самостоятельный вид аренды, о чем свидетельствует глава 34 Гражданского кодекса РФ регламентирующая такие виды аренды, как аренда зданий и сооружений, предприятий и финансовая аренда (лизинг). Глава 35 Гражданского кодекса РФ регулирует наем жилого помещения, но отсутствуют механизмы регулирования аренды нежилого помещения.

Отсутствие легального определения «нежилого помещения» приводит к неутрачивающим дискуссиям, как в правоприменительной практике, так и в теории гражданского права. Споры возникают в отношении как самого признания за нежилыми помещениями статуса объекта гражданских прав, их соотношения со зданиями (сооружениями), в которых они расположены, так и правомочий собственников прилегающих помещений и прав на земельный участок, на котором расположено соответствующее здание (сооружение).

Проблема неопределенности правового режима нежилых помещений привлекала внимание разработчиков Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации¹, которые предлагали ввести в Гражданский кодекс РФ специальную главу «Право собственности на жилые и нежилые помещения», закрепляющую понятие помещения, в том числе

¹ Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации (одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07.10.2009) // ВВАС РФ. 2009. № 11.

нежилого, и его классификацию. Однако Гражданский кодекс РФ отказался от термина «нежилое помещение» и заменил его термином «здания, сооружения», тем не менее понятие «нежилое помещение» сохраняет смысл для отличия его от жилого помещения.

Вышеуказанные недостатки и пробелы в правовом режиме нежилых помещений отражаются в итоге в правоприменительной практике. Ввиду неопределенности понятия «нежилое помещение» существуют неразрешенные структурные проблемы правового режима нежилых помещений, в том числе и в судебной практике, в частности, арендных отношений.

Так, на практике имеют место различные правовые противоречия в квалификации договора аренды части нежилого помещения, а также ряд вопросов при определении объекта и государственной регистрации подобного вида договора. При заключении договора аренды части нежилого помещения и дальнейшей его регистрации основную сложность вызывает необходимость правильно идентифицировать, то есть описать, объект недвижимости, так как самостоятельным объектом недвижимости является только помещение в целом. Следовательно, возникает проблема, как описать ту часть нежилого помещения, которая берется в аренду.

Таким образом, несовершенство действующего законодательства в рассматриваемой сфере приводит к разногласию между участниками правоотношений по аренде нежилых помещений, что подтверждается большим количеством судебных споров, одной из причин которых является непонимание субъектами гражданско-правового статуса нежилого помещения, а также несовершенство нормативно-правовых отношений в данной сфере. Все это говорит об актуальности развития процессов правового регулирования договора аренды нежилого помещения и обуславливает необходимость совершенствования правовых норм в области аренды нежилых помещений.

Цель дипломной работы – провести комплексный гражданско-правовой анализ договора аренды нежилых помещений.

Для достижения указанной цели поставлены следующие задачи:

- 1) рассмотреть понятие и источники правового регулирования договора аренды нежилых помещений;
- 2) определить понятие, признаки и виды нежилых помещений;
- 3) выявить субъектный состав договора аренды нежилых помещений и особенности их правового статуса;
- 4) исследовать содержание договора аренды нежилых помещений;
- 5) проанализировать особенности заключения и изменения договора аренды нежилых помещений;
- 6) рассмотреть порядок пролонгации и прекращения договора аренды нежилых помещений;
- 7) выявить проблемы, возникающие при исполнении договора аренды нежилых помещений;
- 8) определить вопросы ответственности за неисполнение договора аренды нежилых помещений.

Объектом дипломной работы являются общественные отношения, возникающие в сфере аренды нежилых помещений.

Предмет исследования составляют нормы действующего законодательства, регулирующие договор аренды нежилых помещений.

Нормативно-правовой основой дипломной работы являются – Гражданский кодекс РФ, Федеральный закон РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», материалы судебно-арбитражной практики, а также другие нормативно-правовые акты, регулирующие вопросы аренды нежилых помещений.

При написании дипломной работы автор изучал и анализировал работы следующих ученых-цивилистов – М.И. Брагинского, В.В. Витрянского, Д.А. Максимова, О.Н. Садикова, А.П. Сергеева, Е.А. Суханова и др.

Дипломная работа структурирована в соответствии с поставленными целью и задачами исследования и включает – введение, три главы, восемь параграфов, заключение и список использованных источников.

Глава 1. Общая характеристика договора аренды нежилых помещений

1.1. Понятие, признаки и виды нежилых помещений

Несмотря на то, что законодательно нежилые помещения признаются самостоятельными объектами гражданских прав (абз. 3 ст. 1 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – ФЗ № 122)², в доктрине этот вопрос не имеет однозначного решения.

И.В. Поваренкина делая вывод о том, что нежилые помещения представляют собой объекты недвижимости, входящие в состав зданий, сооружений, однако не считает правильным отождествлять их со зданием или сооружением, несмотря на то, что они неразрывно связаны между собой³.

В.А. Лапач указывает на то, что ст. 130 ГК РФ прямо не относит помещение к недвижимому имуществу⁴, но такой вывод противоречит норме этой статьи, так как в ней указано: «Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество». Более того, согласно п. 3.3 Концепции развития гражданского законодательства РФ и вовсе предлагается исключить эту норму, тем самым сделав перечень объектов недвижимости закрытым. С одной стороны, возможно, такие изменения помогут избежать споров между хозяйствующими субъектами в части установления, относится предмет спора к недвижимости либо является вещью иного характера. С другой стороны, в процессе толкования такой нормы возникнет вопрос, может ли помещение, жилое или нежилое, рассматриваться в качестве самостоятельного объекта гражданских прав.

В цивилистике существует точка зрения, согласно которой помещение не может выступать самостоятельным объектом гражданских прав. Это

² Федеральный закон от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ (ред. от 29.12.2015) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // СЗ РФ. 1997. № 30. Ст. 3594.

³ Поваренкина И.В. Правовой режим нежилых помещений как объектов гражданских правонарушений в РФ // Вестник Восточно-Сибирской открытой академии. 2015. № 17 (17). С. 12.

⁴ Лапач В.А. Система объектов гражданских прав: теория и судебная практика. СПб., 2002. С. 376.

объясняется тем, что отрицается возможность признания права собственности на часть здания, каковой и является помещение⁵. Такая позиция во многом основана на признании здания сложной неделимой вещью, раздел которой на отдельные помещения в натуре невозможен без разрушения, повреждения или изменения ее назначения.

Что касается судебной-арбитражной практики, то нужно обратить внимание на п. 8 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 23.07.2009 г. № 64⁶ положения которого по смыслу и содержанию совпадают с общепризнанной научной позицией, рассмотренной в обеих концепциях развития гражданского законодательства.

Так, если собственник здания в соответствии со ст. 24 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости»⁷ решил выделить из его состава одно или несколько помещений, то при внесении в реестр записей о них прекращается право собственности на здание в целом, о чем делается соответствующая запись в реестре. Более того, в случае если собственником всех помещений в здании становится одно лицо, то оно вправе избрать правовой режим здания как единого объекта гражданских прав. Собственник должен подать заявление в соответствующий орган, и с момента внесения в реестр соответствующей записи возникает право собственности указанного лица на здание и прекращается на отдельные помещения.

Указанный подход нашел свое отражение в проекте Федерального закона № 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Проект № 47538-6)⁸, в котором предлагается следующее: «Государственная регистрация права собственности на помещение во вновь возведенном здании может быть

⁵ Суханов Е.А. Понятие и виды ограниченных вещных прав // Вестник МГУ. 2002. № 4. С. 14.

⁶ Постановление Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 г. № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания» // ВАС РФ. 2009. № 9.

⁷ Федеральный закон от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ (ред. от 30.12.2015) «О государственном кадастре недвижимости» // СЗ РФ. 2007. № 31. Ст. 4017.

⁸ Проект Федерального закона № 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016.

произведена только после государственной регистрации права собственности на здание, в котором расположено данное помещение». Таким образом, впоследствии при государственной регистрации права собственности на помещение прекращается право собственности на здание, где находится это помещение, и наоборот.

В итоге на отдельные помещения, выступающие самостоятельными объектами гражданских прав, могут быть разделены в первую очередь здания. Также могут быть разделены строения и сооружения (п. 5 ч. 1 ст. 7 Закона о кадастре), и, как правило, такие помещения будут нежилыми. Объекты же незавершенного строительства не могут быть разделены на отдельные помещения, так как в этом случае речь идет о сложной вещи, когда одна вещь, а именно помещение, жилое либо нежилое, включается в состав другой вещи. Но объект незавершенного строительства не является полноценной вещью, в том смысле что его использование не может быть осуществлено в полной мере его собственником ввиду незаконченности процесса его строительства⁹. Такой подход подтверждается не только ранее рассмотренными позициями ученых-цивилистов, отраженными в обеих концепциях развития гражданского законодательства, но и в судебной практике.

Так, в Определении от 2 декабря 2014 года Верховный Суд РФ¹⁰ указал на невозможность постановки на кадастровый учет отдельных нежилых помещений в объекте, незавершенном строительстве. Внимание Судебной коллегии по экономическим спорам было обращено на то, что дальнейшая достройка может повлечь изменение характеристик, состава помещений в объекте, определяемых по завершении строительства и ввода его в эксплуатацию и подлежащих впоследствии указанию в техническом плане здания, сооружения. Согласно иной позиции Верховного Суда РФ (п.п. 14 и 16 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов

⁹ Клинов А.О. Правовая природа и понятие нежилого помещения // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2015. № 10. С. 20.

¹⁰ Определение Верховного Суда РФ от 02.12.2014 г. № 306-ЭС14-2019 по делу № А65-25514/2013 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016.

недвижимости¹¹) требования о признании права собственности на объект незавершенного строительства в виде квартиры в многоквартирном жилом доме подлежат удовлетворению, если истцом исполнены обязательства по договору участия в долевом строительстве и квартира ему передана. Этот вывод противоречит не только положениям ч. 2 ст. 16 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»¹², но и здравому смыслу. И в первом и во втором случае объектом спора является помещение, выступающее самостоятельным объектом гражданских прав. То, что определяет его относимость к нежилому или жилому назначению, называется особым правовым режимом. Представляется недопустимым такой двойственный подход к рассматриваемым спорам. Конечно, может показаться, что в случае непризнания возможности разделения объекта незавершенного строительства на отдельные помещения игнорируется часть интересов участников оборота, пострадавших от действий недобросовестного застройщика, однако иная позиция неприемлема ввиду противоречия базовым принципам не только теории вещного права, но и частного права в целом.

Что касается определения понятия «нежилое помещение», то при его формулировании важно установить, в каком значении оно употребляется. В широком смысле нежилое помещение представляет собой материально-физический объект, обладающий определенным рядом характеристик и свойств. Здесь речь идет об обыденном понимании помещения, к примеру, здание, состоящее из одного нежилого помещения. В узком смысле понимается юридическая категория, а не материально-физический объект. В связи с тем, что нежилое помещение может выступать самостоятельным объектом гражданских прав, для его определения следует использовать конструкцию

¹¹ Обзор практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 04.12.2013) (ред. от 04.03.2015) // БВС РФ. 2014. № 3.

¹² Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ (ред. от 13.07.2015) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» // СЗ РФ. 2005. № 1 (Ч. 1). Ст. 40.

фикции по аналогии с недвижимым имуществом, когда факт действительности «подводится» под понятие (формулу), прямо противоречащее факту¹³.

П.В. Макеев, рассматривая нежилое помещение по аналогии с жилым формулирует определение понятия нежилого помещения, на основе признаков жилого помещения¹⁴.

В науке выделяют следующие признаки нежилого помещения:

- 1) недвижимый характер нежилого помещения;
- 2) изолированность нежилого помещения;
- 3) предназначенность нежилого помещения рассматривается учеными в двух значениях: для производственных, административных, торговых, социальных, образовательных, культурных и других целей¹⁵ и не для проживания граждан¹⁶. Иногда оба варианта предназначенности объединяют, например, предназначенность для использования в производственных, социальных, лечебно-санаторных или иных целях, кроме целей проживания граждан¹⁷.

Однако О.А. Клинов, рассматривая признак предназначенности нежилого помещения, указывает только на не предназначенность для проживания граждан. Предназначенность же использования для других целей, определяется ученым как признак функционального (целевого) назначения нежилого помещения. Помещения могут быть, к примеру, административными или производственными¹⁸. Широкий, но не закрытый перечень назначений нежилых помещений приведен в письме Министерства жилищно-коммунального хозяйства РСФСР от 9 марта 1977 года № 15-1-103 «О

¹³ Клинов А.О. Правовая природа и понятие нежилого помещения // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2015. № 10. С. 19.

¹⁴ Макеев П.В. «Нежилое помещение»: понятие, признаки и его дефиниция // Право и политика. 2009. № 2. С. 28.

¹⁵ Гражданское право. Часть вторая: Учебник / Отв. ред. В.П. Мозолин. М.: Юристъ, 2004. С. 131.

¹⁶ Певницкий С.Г., Чефранова Е.А. Многоквартирные дома: проблемы и решения. М.: Статут, 2006. С. 190.

¹⁷ Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй (постатейный) / Под ред. Т.Е. Абовой, А.Ю. Кабалкина. М.: Юрайт, 2007. С. 332.

¹⁸ Клинов А.О. Правовая природа и понятие нежилого помещения // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2015. № 10. С. 22.

классификации помещений зданий гражданского назначения»¹⁹. Этот документ, несмотря на свой информационный характер, применяется на территории Российской Федерации, что подтверждается судебной практикой²⁰.

Стоит отметить, что целевое назначение помещения имеет и важное практическое значение, так как оно указывается не только в проектной документации, необходимой для возведения объекта капитального строительства (ч. 13 ст. 48 Градостроительного кодекса (далее – ГрК РФ)²¹, но и отражается в графе «Назначение» в записи подраздела I правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденных Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 23 декабря 2013 года № 765;

4) пригодность нежилого помещения для определенного использования²². Выделяя признак пригодности нежилого помещения, ученые говорят о соответствии нежилого помещения строительным, техническим и противопожарным нормам²³.

На основании данных признаков ученые формулируют определение нежилого помещения как изолированного объекта недвижимости, предназначенного и пригодного для производственных, административных, общественных и иных целей, кроме цели постоянного проживания граждан (отвечающий санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства)²⁴.

Интересной представляется позиция сторонников концепции пространства, согласно которой помещение определяется как пространство,

¹⁹ Письмо Минжилкомхоза РСФСР от 09.03.1977 г. № 15-1-103 (Извлечение) «О классификации помещений зданий гражданского назначения» [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016.

²⁰ Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 07.04.2014 г. по делу № А42-4660/2013 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016.

²¹ Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ (ред. от 30.12.2015) // СЗ РФ. 2005. № 1 (Ч. 1). Ст. 16.

²² Гришаев С.П. Правовой режим недвижимого имущества [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс. 2007.

²³ Кузьмина И.Д. Правовой режим зданий и сооружений как объектов недвижимости: Дис. ... докт. юрид. наук. Томск, 2004. С. 85, 86.

²⁴ Makeev П.В. «Нежилое помещение»: понятие, признаки и его дефиниция // Право и политика. 2009. № 2. С. 32.

ограниченное трехмерным контуром, который образует объект недвижимости и имеет вход²⁵.

А.В. Сафонов определяет нежилое помещение как «часть составной недвижимой вещи (здания), являющейся механическим соединением некоторой совокупности частей, самостоятельное юридическое существование которых невозможно, пока они входят в состав данной вещи. Указанные части образуют единое целое, представляют собой одну вещь в натуральном и юридическом выражении и приобретают статус объектов гражданских прав в случае их юридического выделения из состава здания»²⁶. Несмотря на такой подход, А.В. Сафонов рассматривает нежилое помещение в качестве самостоятельного объекта гражданских прав и указывает на то, что при выделении помещения из состава здания к последнему невозможно применить правовой режим недвижимого имущества, так как одновременное существование одной недвижимой вещи в объеме другой недопустимо²⁷.

Понятие помещения в общем виде определено федеральным законодательством. Согласно п. 14 ст. 2 Технического регламента о безопасности зданий им признается «часть объема здания или сооружения, имеющая определенное назначение и ограниченная строительными конструкциями». Ввиду большого разнообразия нежилых помещений различного характера и назначения в ряде сводов строительных норм и правил даются их четкие определения²⁸.

Что касается материально-физического выражения помещения, то необходимо для полноты определения содержания этого понятия, то представляется возможным рассматривать в этом качестве площадь, которая

²⁵ Степанов С.А. Недвижимое имущество в гражданском праве. М., 2004. С. 147.

²⁶ Сафонов А.В. Нежилое помещение как объект гражданских прав: дис. ... канд. юрид. наук. Екатеринбург, 2011. С. 9.

²⁷ Сафонов А.В. Нежилое помещение как объект гражданских прав: дис. ... канд. юрид. наук. Екатеринбург, 2011. С. 14.

²⁸ Приказ Минрегиона России от 29.12.2011 г. № 635/10 «Об утверждении свода правил "СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения» [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016; Приказ Минрегиона РФ от 24.12.2010 г. № 778 «Об утверждении свода правил «СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные» [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016.

определяется «по размерам, измеряемым между отделанными поверхностями стен и перегородок на уровне пола»²⁹.

Однако все указанные нормы являются техническими, следовательно, возникают вопросы: насколько их соотношение возможно и применимы ли они к гражданско-правовым отношениям?

Так, в своем решении Санкт-Петербургский городской суд указал, что «строительные нормы и правила (имеется в виду СНиП 2.08.01-89), как следует из текста этих норм и правил, распространяются на проектирование жилых зданий, следовательно... применяемая в них терминология также подчинена этому назначению и не может служить для целей определения правового режима чердака в многоквартирном доме...»³⁰.

В качестве отдельного признака, характеризующего нежилое помещение, выделяют его функциональную обособленность. Так, помещения можно разделить на две категории: основные (самостоятельные) и вспомогательные (служебные)³¹. Такое деление основано на принципе деления вещей на главную и принадлежность. Следовательно, вспомогательные нежилые помещения (принадлежность к главной вещи - основным жилым либо нежилым помещениям) по функциональному назначению обслуживают одно или несколько помещений и неразрывно связаны с системами жизнеобеспечения здания (сооружения). Такой подход поддерживается и учеными.

Некоторые ученые выделяют еще и технические нежилые помещения³², которые, к примеру, наряду с конструктивными элементами и внутридомовым оборудованием являются просто общим имуществом дома, их даже нельзя отнести к недвижимому имуществу (нежилым помещениям). Президиум ВАС РФ в п. 1 Обзора практики разрешения споров, связанных с арендой, указал,

²⁹ СНиП 31-01-2003. Здания жилые многоквартирные (приняты Постановлением Госстроя РФ от 23.06.2003 г. № 109) [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016.

³⁰ Решение Судебной коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда от 13.09.2000 г. по делу № 3-107/2000 «О признании недействительным пункта 1.2 распоряжения губернатора Санкт-Петербурга от 11.12.1998 № 1244-р и частично недействительным пункта 2.3 распоряжения мэра Санкт-Петербурга от 19.02.1996 № 128-р» [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016.

³¹ Сафонов А.В. Нежилое помещение как объект гражданских прав: дис. ... канд. юрид. наук / А.В.Сафонов. М., 2011. С. 32.

³² См.: Там же. С. 36.

что крыша представляет собой конструктивный элемент здания и не является самостоятельным объектом недвижимости, который мог бы быть передан в пользование отдельно от здания³³.

Таким образом, вопрос об отнесении нежилых помещений к самостоятельным объектам гражданских прав решен не окончательно. Если жилые помещения используются исключительно для проживания граждан, то нежилые используются более широко³⁴. Неотъемлемым признаком нежилого помещения является его связь с землей.

Таким образом, на основании изложенного под нежилым помещением следует понимать самостоятельный объект недвижимого имущества, являющийся частью объема объекта, в котором он расположен, ограниченный трехмерным контуром при наличии входа, имеющий определенное целевое назначение (производственные, административные, общественные и иные цели) и не предназначенный для постоянного проживания граждан.

1.2. Понятие и источники правового регулирования договора аренды нежилых помещений

Несмотря на то, что нежилое помещение является объектом недвижимости, отличным от здания или сооружения, в котором оно находится, но неразрывно с ним связанным, в действующем Гражданском кодексе РФ отсутствуют какие-либо специальные нормы об аренде данных помещений.

Исходя из норм ГК РФ, в настоящее время выделяются следующие типы договора аренды: договор проката, договор транспортного средства с экипажем/без экипажа, договор аренды здания и сооружения, договор аренды предприятия, договор финансовой аренды. По своей сути вышеуказанные типы договоров в рамках соблюдения обозначенного принципа кодифицирования можно объединить в две большие группы:

³³ Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 г. № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» // ВВАС РФ. 2002. № 3.

³⁴ Фатихова Л.М. Правовые особенности нежилого помещения как наследования // Научный альманах. 2015. № 12-3 (14). С. 92.

- 1) договор аренды движимого имущества;
- 2) договор аренды недвижимого имущества.

Договор аренды нежилых помещений относится ко второй группе, т.е. к договорам аренды недвижимого имущества. При этом, как отмечается в доктрине, в настоящее время ГК РФ регулирует отношения по аренде недвижимости преимущественно параграфом, который посвящен договору аренды зданий и сооружений. Однако такая позиция является несостоятельной.

Ст. 131 ГК РФ дает понятие недвижимого имущества путем перечисления вещей и указания на характерные критерии: наличие прочной связи с землей и невозможности перемещения без несоразмерного ущерба их назначению.

Что касается договоров аренды нежилых помещений, то в данном случае мнения ученых разнятся. Так, Е. Киндеева считает, что отношения аренды нежилых помещений регулируются общими правилами о договоре аренды³⁵. Ю.В. Романец, полагает не правильным выводить аренду нежилых помещений из круга отношений, регулируемых институтом аренды зданий (сооружений)³⁶.

Что бы разобраться в сложившейся ситуации относительного правового регулирования договора аренды нежилых помещений, нужно определиться с особенностями правового режима данного вида объекта гражданских прав, которая базируется на классификации охраняемого объекта.

В предыдущей части настоящей выпускной квалификационной работы были выделены два вида нежилых помещений – основные и вспомогательные.

Ю.В. Харитоновна в зависимости от характера здания, в котором расположено нежилое помещение и функционального назначения нежилого помещения, выделяет четыре вида нежилых помещений:

- 1) основного назначения, которые расположены в жилых зданиях;
- 2) основного назначения, которые расположены в нежилых зданиях или сооружениях;
- 3) вспомогательного назначения, которые расположены в жилых зданиях;

³⁵ Киндеева Е. Грамотная регистрация - итог предсказуем // Бизнес-адвокат. 2000. № 1. С. 22.

³⁶ Романец Ю.В. Система договоров в гражданском праве России: монография. М.: Норма, Инфра-М, 2013. С. 226.

4) вспомогательного назначения, которые расположены в нежилых зданиях или сооружениях³⁷.

Говоря о соотношении правовых режимов вспомогательных и самостоятельных помещений, М.П. Рубанова отмечает, что «самостоятельные и вспомогательные помещения соотносятся как главная вещь и принадлежность (ст. 135 ГК РФ): вспомогательное помещение либо предназначено для обслуживания самостоятельного помещения и связано с ним общим назначением (коридор), либо является принадлежностью здания в целом (например, котельная)»³⁸.

Вышеуказанная классификация показывает, что правовой режим нежилых помещений сочетает в себе элементы правового режима здания и (или) сооружения, жилого или нежилого соответственно, с одной стороны, и элементы вещно-правового регулирования как самостоятельного объекта гражданских прав, с другой стороны. Соответственно первая группа элементов, связанных с нормами отраслей земельного, градостроительного права, носит преимущественно публично-правовой характер, другая же группа элементов носит в большей степени частноправовой характер, хотя и с ограничениями, свойственными для объектов недвижимости (ограничения на участников гражданского оборота при приобретении, пользовании и распоряжении нежилыми помещениями)³⁹.

Ввиду вышеуказанной неопределенности понятия нежилого помещения и его места среди объектов гражданских прав существует множество разночтений в его правовом режиме. В результате этого сформировалась особенность правового режима нежилых помещений, заключающаяся в сочетании элементов правовых режимов жилых помещений и зданий и сооружений в целом.

³⁷ Харитонов Ю.В. Правовой статус нежилых помещений по российскому законодательству: Дис. ... канд. юрид. наук. М., 2006..

³⁸ Рубанова М.П. Правовой режим нежилых помещений и проблемы их участия в коммерческом обороте: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. СПб., 2008.

³⁹ Петрушкин В.А. Актуальные проблемы правовой модели системы оборота недвижимости: монография / Науч. ред. В.В. Витрянский. М.: Статут, 2014. С. 132.

Так, к специфическим элементам правового режима нежилых помещений, расположенных в нежилых зданиях относят следующие:

- нежилое помещение является составной частью недвижимой вещи (здания);
- автоматическое распространение ограниченных вещных прав на здание на соответствующие выделенные помещения;
- юридический раздел здания на помещения не является основанием для прекращения обязательственных отношений, которые возникли между собственником здания и третьим лицом⁴⁰.

Таким образом, что касается правового режима нежилых помещений, то будет правильным согласиться с Е.А. Сухановым в том, что речь идет об «особом правовом режиме, который... должен регулироваться специальным законодательством, а не общими правилами ГК»⁴¹, чему может способствовать принятие специального закона о нежилых помещениях⁴².

Что касается п. 2 Информационного письма № 53, в отношении договоров аренды нежилых помещений, то должны применяться по аналогии только правила п. 2 ст. 651 ГК РФ лишь. Однако арбитражные суды зачастую толкуя содержание данного письма широко, и применяют к договорам аренды нежилых помещений по аналогии все нормы § 4 гл. 34 ГК РФ, что не представляется правильным.

Следовательно, в отношении договора аренды нежилого помещения целесообразно применять общие положения о договоре аренды, а также условия договора, заключенного сторонами. Применение по аналогии отдельных положений § 4 гл. 34 ГК РФ (например, ст.ст. 654, 655) должно иметь соответствующее обоснование в судебном акте.

Договор аренды нежилых помещений представляет собой разновидность договора аренды, специальный характер регулирования которого определяется

⁴⁰ Сафонов А.В. Нежилое помещение как объект гражданских прав: Дис. ... канд. юрид. наук. Екатеринбург, 2011.

⁴¹ Суханов Е. А. Основные положения права собственности. М., 2010. С. 353.

⁴² Чернов А.В. Особенности правового режима нежилых помещений, расположенных в жилых зданиях // Вестник стипендиатов ДААД. 2014. Т. 1. № 1-1. С. 38.

характером его объекта. Поэтому к данному виду договора применяют как общие положения об аренде, содержащиеся в § 1 гл. 34 ГК РФ, так и специальные нормы § 4 гл. 34 ГК РФ, регулирующие аренду зданий и сооружений.

Исходя из легального определения договора аренды зданий и сооружений (ст. 606 ГК РФ), под договором аренды нежилого помещения следует понимать договор, по которому арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) нежилое помещение за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Договор аренды нежилого помещения является консенсуальным, возмездным, двустороннеобязывающим и в этом смысле не отличается от обычного договора аренды.

Таким образом, под договором аренды нежилого помещения следует понимать договор, по которому арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) нежилое помещение за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Договор аренды нежилого помещения является консенсуальным, возмездным, двустороннеобязывающим и в этом смысле не отличается от обычного договора аренды.

В отношении договора аренды нежилого помещения целесообразно применять общие положения о договоре аренды, а также условия договора, заключенного сторонами. Применение по аналогии отдельных положений § 4 гл. 34 ГК РФ (например, ст.ст. 654, 655) должно иметь соответствующее обоснование в судебном акте.

Результат проведенного исследования необходимо отразить в главе 34 ГК РФ. В связи с тем, что нежилые помещения являются частью зданий, поэтому правильное название § 4 (аренда зданий и сооружений) гл. 34 ГК РФ понимать как «аренда объектов нежилого фонда (зданий, сооружений, нежилых помещений)», так как в нормативных актах, регулирующих аренду объектов

нежилого фонда, при различном понимании термина «нежилое помещение» он всегда употребляется в связке со зданиями (сооружениями), строениями.

1.3. Особенности субъектного состава договора аренды нежилых помещений и их правовой статус

Сторонами договора аренды являются арендодатель и арендатор. Арендодатель – лицо, предоставляющее контрагенту конкретное нежилое помещение в целевое временное владение и пользование за плату. Арендатор – лицо, берущее за плату в целевое временное владение и пользование либо только пользование определенное нежилое помещение.

В качестве и арендодателя, и арендатора могут выступать физические лица, юридические лица, муниципальные образования, государство (субъекты РФ и Российская Федерация). К лицам, которые могут выступать в роли арендатора и арендодателя, предъявляются обычные для участников гражданского оборота требования правосубъектности⁴³.

Для вступления в арендные правоотношения не обязательно чтобы физическое лицо было зарегистрировано в качестве индивидуального предпринимателя.

У юридических лиц как субъекта арендных отношений право – и дееспособность возникает одновременно с момента государственной регистрации.

Юридическое лицо приобретает гражданские права и принимает на себя гражданские обязанности через свои органы, действующие в соответствии с законом, иными правовыми актами и учредительным документом (ч. 1 ст. 53 ГК РФ).

В соответствии со ст. 608 ГК РФ право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. В то же время арендодателями могут быть

⁴³ Левшун П.В., Павлов В.В. Права, обязанности и правовой статус участников договора аренды нежилых помещений: практика Российской Федерации // Вестник Академии. 2008. № 1. С. 65.

также и лица, которые не являются собственниками имущества, передаваемого по договору аренды. К их числу относятся лица, которым право передавать имущество по договору аренды предоставлено законодательством либо самим собственником такого имущества. Например, в качестве арендодателя может выступать законный представитель как физического, так и юридического лица, полномочия которого на передачу имущества по договору аренды могут быть подтверждены доверенностью, актом о назначении опекуна, иными способами, определенными законодательством⁴⁴.

Например, интересы общества с ограниченной ответственностью может представлять лицо, полномочия которого подтверждены решением общего собрания участников общества с ограниченной ответственностью. Также интересы акционерного общества может представлять единоличный исполнительный орган общества (директор, генеральный директор), полномочия которого подтверждаются договором, заключаемым каждым с акционерным обществом.

В материалах судебной практики, как правило, всестороннее исследуется вопрос о наличии правовых оснований для передачи имущества в аренду, то есть о праве распоряжения им.

Зачастую встречаются случаи, когда договор аренды нежилого помещения, заключенный публично-правовым образованием в отношении нежилого помещения, которое находится в собственности другого публично-правового образования, недействителен.

Так, судом было установлено, что истец не является ни собственником переданных в аренду помещений, ни управомоченным лицом на сдачу их в аренду, так как вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Сахалинской области от 19.03.2010 г. по делу № А59-6299/2009 признано право федеральной собственности на спорные помещения⁴⁵.

⁴⁴ Баринов Н.А., Бевзюк Е.А., Беляев М.А., и др. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть вторая от 26 января 1996 г. N 14-ФЗ (постатейный) [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс. 2014.

⁴⁵ Постановление ФАС Дальневосточного округа от 18.11.2010 г. № Ф03-7897/2010 по делу № А59-4999/2009 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016.

Управление государственной и муниципальной собственностью связано с определением того, кто является арендодателем, и с учетом этого имеет свои особенности. Управление федеральной собственностью осуществляет Правительство РФ, которое, в свою очередь, вправе делегировать свои полномочия по его управлению федеральным органам исполнительной власти. Так, Федеральное агентство по управлению государственным имуществом осуществляет от имени Российской Федерации в установленном порядке управление и распоряжение федеральным имуществом, кроме случаев, когда осуществление указанных полномочий входит в компетенцию других органов. К числу таких органов отнесено Управление делами Президента РФ. Правительство РФ наделило его компетенцией управлять и распоряжаться федеральным имуществом, закрепленным за ним.

Следует обратить внимание на то, что все имущество государственных (муниципальных) учреждений закрепляется за ними на праве оперативного управления согласно требованиям ГК РФ. Порядок использования данного имущества установлен федеральными законами⁴⁶, указами Президента РФ и актами Правительства РФ.

У акционерных обществ вопросы управления собственным имуществом связаны с так называемыми крупными сделками (гл. X Федерального закона РФ «Об акционерных обществах»⁴⁷), их одобрением Советом директоров (наблюдательным советом) общества и общим собранием акционеров. Уставом общества могут быть установлены также иные случаи, при которых на совершаемые обществом сделки распространяется порядок одобрения крупных сделок (ст. 78 ФЗ об акционерных обществах). В их числе можно назвать сделку по аренде недвижимости (без права ее выкупа) как наиболее крупную сделку.

Так, рассмотрев иск о признании недействительным договора аренды нежилого помещения, суд указал, что на момент совершения оспариваемой

⁴⁶ Федеральный закон РФ от 14.11.2002 г. № 161-ФЗ (ред. от 23.11.2015) «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» // СЗ РФ. 2002. № 48. Ст. 4746.

⁴⁷ Федеральный закон РФ от 26.12.1995 г. № 208-ФЗ (ред. от 29.06.2015) «Об акционерных обществах» // СЗ РФ. 1996. № 1. Ст. 1.

сделки генеральным директором обеих сторон сделки являлось одно и то же лицо. Таким образом, данная сделка требовала одобрения, однако доказательств ее одобрения не представлено, в связи с чем, судами сделан обоснованный вывод о нарушении положений ст. 45 Федерального закона «Об обществах с ограниченной ответственностью»⁴⁸ при заключении оспариваемого договора⁴⁹.

По другому делу, было правомерно удовлетворено требование о признании договора аренды нежилого помещения недействительной сделкой, поскольку наличие родственных отношений между руководителем ООО и контрагентом ООО на момент совершения оспариваемой сделки никем не оспаривалось, апелляция суд, руководствуясь положениями ст. 45 ФЗ об ООО, пришел к правомерному выводу о том, что спорный договор аренды между данными лицами является сделкой с заинтересованностью, в связи с чем подлежал одобрению общим собранием участников ООО, однако доказательств одобрения оспариваемой сделки как сделки с заинтересованностью не представлено⁵⁰.

Кроме того, необходимо установить наличие правомочий на заключение договора аренда нежилого помещения. Так, арбитражные суды правомерно отказали в признании недействительным договора аренды нежилых помещений и применении последствий недействительности сделки, установив, что совет директоров общества, в число членов которого входил истец, был избран сроком на один год, следовательно, полномочия указанного совета были прекращены в силу ст. 66 ФЗ об акционерных обществах; в связи чем суды пришли к выводу о том, что истец на дату совершения оспариваемой сделки фактически не являлся лицом, входящим в состав коллегиального органа управления обществом, способным влиять на хозяйственную деятельность общества, в том числе на заключаемые им сделки; иных обстоятельств,

⁴⁸ Федеральный закон от 08.02.1998 г. № 14-ФЗ (ред. от 29.12.2015) «Об обществах с ограниченной ответственностью» // СЗ РФ. 1998. № 7. Ст. 785.

⁴⁹ Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 29.05.2015 г. № Ф10-1269/2015 по делу № А23-4964/2013 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016.

⁵⁰ Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 18.02.2015 г. № Ф10-4909/2014 по делу № А35-946/2013 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016.

свидетельствующих о заинтересованности истца в совершении оспариваемой сделки, не установлено⁵¹.

Следует обратить внимание на то, что если понятие арендодателя закреплено в ГК РФ отдельной статьей – 608, то ГК РФ не дает отдельной правовой нормы об арендаторе и не определяет этого понятия. Поэтому закон не предъявляет к арендаторам особых требований. По общему правилу ими могут быть физические и (или) юридические лица, заинтересованные в получении имущества в пользование.

Выводы по первой главе выпускной квалификационной работе.

1. Нежилое помещение самостоятельный объект недвижимого имущества, являющийся частью объема объекта, в котором он расположен, ограниченный трехмерным контуром при наличии входа, имеющий определенное целевое назначение (производственные, административные, общественные и иные цели) и не предназначенный для постоянного проживания граждан.

2. Договор аренды нежилого помещения - договор, по которому арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) нежилое помещение за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Договор аренды нежилого помещения является консенсуальным, возмездным, двустороннеобязывающим и в этом смысле не отличается от обычного договора аренды.

3. В отношении договора аренды нежилого помещения целесообразно применять общие положения о договоре аренды, а также условия договора, заключенного сторонами. Применение по аналогии отдельных положений § 4 гл. 34 ГК РФ (например, ст.ст. 654, 655) должно иметь соответствующее обоснование в судебном акте.

4. В связи с тем, что нежилые помещения являются частью зданий, поэтому правильное название § 4 (аренда зданий и сооружений) гл. 34 ГК РФ

⁵¹ Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 20.10.2015 г. № Ф03-4267/2015 по делу № А73-13593/2014 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016.

понимать как «аренда объектов нежилого фонда (зданий, сооружений, нежилых помещений)», так как в нормативных актах, регулирующих аренду объектов нежилого фонда, при различном понимании термина «нежилое помещение» он всегда употребляется в связке со зданиями (сооружениями), строениями.

5. Сторонами договора аренды являются арендодатель и арендатор. В качестве и арендодателя, и арендатора могут выступать физические лица, юридические лица, муниципальные образования, государство. К лицам, которые могут выступать в роли арендатора и арендодателя, предъявляются обычные для участников гражданского оборота требования правосубъектности.

Глава 2. Содержание и заключение договора аренды нежилых помещений

2.1. Содержание договора аренды нежилых помещений

Основным содержанием договора аренды нежилых помещений являются определение и конкретизация реальных (фактических) прав и обязанностей арендатора и арендодателя по данному конкретному договору аренды.

Основной обязанностью арендодателя является передача помещения арендатору. Данная обязанность арендодателя включает обязанность передать:

- нежилое помещение в надлежащем состоянии, т.е. в состоянии, соответствующем условиям договора и назначению имущества;
- с основным имуществом и его принадлежности;
- необходимые для использования нежилого помещения документы;
- нежилое помещение, принадлежности и необходимые для использования документы в установленный срок⁵².

Условие о порядке передачи нежилого помещения определяет, в какой срок и каким образом объект аренды должен фактически перейти во владение и (или) пользование арендатора, а также чем должна быть подтверждена передача.

При этом, арендодатель не признается выполнившим обязанность по передаче имущества, если оно передано в состоянии, не соответствующем назначению имущества.

Например, Комитет обязан был передать предпринимателю нежилое помещение для размещения в нем магазина. Однако, спорное помещение в силу своих конструктивных особенностей не могло быть использовано под магазин без реконструкции. В то же время, проведение реконструкции этого помещения запрещено в связи с отнесением его к объектам гражданской обороны, что свидетельствует о наличии неустранимых препятствий, не позволяющих предпринимателю пользоваться арендованной недвижимостью. Таким образом,

⁵² Гражданский кодекс Российской Федерации. Аренда. Наем жилого помещения: Постатейный комментарий к главам 34 и 35 / Под ред. П.В. Крашенинникова. М.: Статут, 2014. С. 24.

судом было установлено, что Комитет передал предпринимателю имущество, которое не могло использоваться в соответствии с целевым назначением, то есть не исполнил обязанность, установленную п. 1 ст. 611 ГК РФ⁵³.

Однако, обязанность арендодателя по передаче имущества, признается судами выполненной, если нежилое помещение передано в состоянии, которое исключает его использование по назначению, но договором предусмотрено, что имущество с недостатками подлежит ремонту арендатором.

Так, судом был установлен факт заключения между истцом (арендодатель), третьим лицом (владелец) и ответчиком (арендатор) договора о передаче в аренду недвижимого имущества, являющегося областной собственностью, закрепленного за государственными учреждениями (организациями) на праве оперативного управления, в соответствии с которым арендодатель передал арендатору для использования под розничную торговлю нежилые помещения. Пунктом 2.3.9 договора предусмотрена обязанность арендатора произвести капитальный ремонт указанных помещений за свой счет. Актом от 15.04.2004 помещения приняты арендатором с указанием на их неудовлетворительное состояние и необходимость их капитального ремонта.

Оценивая названный акт, суд правомерно признал, что, подписав его, арендатор был осведомлен о неудовлетворительном техническом состоянии арендуемых помещений.

Поэтому арендатор в силу п. 2 ст. 612 ГК РФ не вправе ссылаться на недостатки переданного в аренду имущества, которые были ему известны при заключении договора⁵⁴.

Если же арендодатель ограничил доступ арендатора в арендуемое помещение и передал последнее другому арендатору, то такие действия могут быть признаны судом нарушением обязанности по предоставлению имущества в состоянии, соответствующем положениям договора и назначению имущества

⁵³ Определение ВАС РФ от 26.02.2008 г. № 1897/08 по делу № А43-34189/2006-2-655 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016.

⁵⁴ Постановление ФАС Поволжского округа от 01.12.2009 г. по делу № А57-1306/08 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016.

(ст. 611 ГК РФ), и основанием для возмещения арендатору понесенных в связи с этим убытков.

Например, в период действия договора аренды, на основании которого арендатор является титульным пользователем спорного помещения, Общество заменило замок (03.11.2010), опечатаło дверь (05.11.2010), составило описание имущества, находящегося в арендуемом помещении (09.11.2010) и в тот же день передало объект найма новому арендатору.

Применительно к спорной ситуации совершение арендодателем действий в условиях действующего договора имущественного найма, чинящих препятствие к использованию объекта аренды, справедливо квалифицированы судом как нарушение условия договора, обязывающее Общество предоставить Предпринимателю имущество в состоянии, соответствующем положениям сделки и назначению имущества (статьи 606 и 611 ГК РФ)⁵⁵.

О неисполнении арендодателем обязанности по передаче нежилого помещения может свидетельствовать отсутствие акта приема-передачи данного помещения⁵⁶. Однако, если судом будет установлено, что арендатор фактически занимает данное помещение, то отсутствие акта приема-передачи помещения не свидетельствует о непередаче объекта арендатору⁵⁷.

Рассматриваемой обязанности арендодателя корреспондирует безусловное право арендатора требовать от арендодателя фактической передачи ему в пользование ранее арендованного нежилого помещения, если арендодатель своевременно не предоставил помещение, т.е. в ранее определенный (оговоренный) договором срок. Арендатор наделяется правом требовать возмещения убытков, причиненных ему арендодателем в результате несвоевременной передачи арендованного имущества. В тех случаях, когда арендатор из-за задержек в фактической передаче имущества потерял реальный интерес к фактическому исполнению ранее заключенного договора аренды

⁵⁵ Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 15.01.2013 г. по делу № А43-11288/2011 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016.

⁵⁶ См.: Постановление ФАС Уральского округа от 24.11.2009 г. № Ф09-9298/09-С3 по делу № А50-5942/2009 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016.

⁵⁷ См.: Постановление ФАС Московского округа от 28.09.2007 г. № КГ-А40/9730-07 по делу № А40-10844/07-77-96 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016.

нежилого помещения, он имеет право выставить встречное требование (заявить требование) об автоматическом расторжении договора и о возмещении арендодателем всех убытков, причиненных ему неисполнением (несвоевременным исполнением) ранее взятых арендодателем договорных обязательств (ст. 611 ГК РФ)⁵⁸.

Если уже после заключения договора арендатор обнаружит такие недостатки нежилого помещения, которые полностью или частично воспрепятствуют целевому (установленному и зафиксированному в договоре аренды) пользованию им, то он наделен правами свободно воспользоваться предоставленными ему законом способами защиты своих нарушенных прав (ст. 612 ГК РФ), а именно потребовать от арендодателя либо безвозмездного немедленного устранения недостатков сданного им в аренду имущества, либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения своих собственных расходов на устранение выявленных недостатков арендованного имущества. В частности, арендатор может непосредственно удержать сумму понесенных им дополнительных расходов на устранение выявленных недостатков из своей текущей арендной платы, в установленном порядке заранее уведомив об этом арендодателя, или потребовать досрочного расторжения заключенного с ним договора.

Следующей обязанностью арендодателя является предупреждение арендатора обо всех правах третьих лиц на сданное в аренду имущество. В соответствии со ст. 613 ГК РФ при заключении договора аренды арендодатель обязан предупредить арендатора о всех правах третьих лиц на сдаваемое в аренду имущество (сервитуте, праве залога и т.п.). Неисполнение арендодателем этой обязанности дает арендатору право требовать уменьшения арендной платы либо расторжения договора и возмещения убытков. Либо арендодатель не признается выполнившим обязанность по передаче имущества

⁵⁸ Левшун П.В., Павлов В.В. Права, обязанности и правовой статус участников договора аренды нежилых помещений: практика Российской Федерации // Вестник Академии. 2008. № 1. С. 67.

надлежащим образом, если это имущество находится в постоянном бессрочном пользовании другого лица⁵⁹.

Некоторыми своими правами арендатор может воспользоваться лишь с предварительного согласия арендодателя. Речь идет о получении им особых правомочий, реализация которых может иметь прямым результатом (следствием) законный переход прав на распоряжение ранее арендованным им имуществом.

Так, согласно п. 2 ст. 615 ГК РФ арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено ГК РФ, другим законом или иными правовыми актами. Согласие арендодателя в данных случаях носит обязательный (безусловный) характер; оно требуется по причине того, что реализация арендатором всех названных прав может, в свою очередь, привести к утрате арендодателем своих прав собственности (владения) на ранее сданное им в аренду имущество⁶⁰.

Основной обязанностью арендатора является внесение арендодателю арендной платы в соответствии с указанными в договоре аренды порядком, условиями и сроком ее внесения. Данная обязанность арендатора возникает с момента фактической передачи ему объекта аренды.

При этом, арендодатель не вправе требовать арендной платы за период, в котором арендатор был фактически лишен возможности использовать арендованное имущество, поскольку договор аренды носит взаимный характер, т.е. невозможность пользоваться арендованным имуществом по независящим от арендатора обстоятельствам освобождает последнего от исполнения

⁵⁹ Постановление ФАС Северо-Западного округа от 22.02.2011 г. по делу № А56-86305/2009 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016.

⁶⁰ Левшун П.В., Павлов В.В. Права, обязанности и правовой статус участников договора аренды нежилых помещений: практика Российской Федерации // Вестник Академии. 2008. № 1. С. 68.

обязанности вносить арендную плату. Поскольку в период, когда арендатор лишен возможности использовать указанное имущество, арендодатель не осуществляет какого-либо предоставления, он теряет право на получение арендной платы⁶¹.

В соответствии с п. 1 ст. 615 ГК РФ арендатор нежилого помещения должен использовать арендуемое помещение согласно с указанными в договоре аренды условиями, а если в договоре они не определены, то по прямому назначению этого нежилого помещения.

Например, суды установили, что основанием для принятия решения о расторжении договора явились результаты осмотра истцом арендуемых обществом нежилых помещений, в ходе которого установлено, что данные помещения используются как салон красоты, тренажерный зал, сауна и комната отдыха. Суды нижестоящих инстанций, руководствуясь ст.ст. 615, 619 ГК РФ, удовлетворили иск, поскольку наличие в спорных помещениях кроватей само по себе не свидетельствует об использовании истцом объекта аренды с нарушением целевого назначения объекта аренды и оказании истцом в спорных помещениях услуг, не соответствующих условиям договора⁶².

Если условия содержания и эксплуатации арендованного имущества не согласованы, то обязанности по его содержанию распределяются между сторонами в соответствии с правилами ст. 616 ГК РФ. Арендатор должен будет поддерживать арендованное имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества (п. 2 ст. 616 ГК РФ). Такие расходы не включают в себя затраты на капитальный ремонт, который арендодатель осуществляет за свой счет (п. 1 ст. 616 ГК РФ).

Если в договоре аренде условие о капитальном ремонте арендованного имущества не согласовано, то обязанность по его проведению в силу п. 1 ст. 616 ГК РФ несет арендодатель.

⁶¹ Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (утв. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 26.06.2015) [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016.

⁶² Постановление Арбитражного суда Московского округа от 16.07.2015 г. № Ф05-8516/2015 по делу № А40-112079/14 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016.

Согласно п. 1 ст. 616 ГК РФ обязанность по осуществлению капитального ремонта переданного в аренду имущества несет арендодатель, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором аренды.

Норма п. 1 ст. 616 ГК РФ диспозитивна, поэтому стороны вправе в соответствии с п. 4 ст. 421 ГК РФ возложить обязанность по осуществлению капитального ремонта на арендатора⁶³. При этом они могут установить, что арендодатель возмещает арендатору произведенные затраты, либо возложить все расходы на арендатора. Если капитальный ремонт осуществляется арендодателем, стороны могут согласовать обязанность арендатора возместить его стоимость.

Согласно п. 2 ст. 616 ГК РФ обязанность по осуществлению текущего ремонта арендованного имущества несет арендатор, если иное не установлено законом или договором аренды. Однако правило п. 2 ст. 616 ГК РФ диспозитивно, поэтому стороны вправе в соответствии с п. 4 ст. 421 ГК РФ возложить обязанность по проведению текущего ремонта на арендодателя. В этом случае он не сможет потребовать компенсации затрат на ремонт, в том числе в случае получения от арендатора при прекращении договора имущества в худшем состоянии, чем оно было на момент передачи.

Стороны вправе в соответствии с п. 4 ст. 421 ГК РФ возложить полностью или частично обязанности по поддержанию арендованного имущества в исправном состоянии на арендодателя⁶⁴.

За арендодателем закрепляется обязанность по проведению капитального ремонта арендованного имущества (ст. 616 ГК РФ). Под капитальным ремонтом понимается восстановление основных технических, физических и иных конструкций имущества, его основных элементов, определяющих его целевое назначение, с целью обеспечения дальнейшей эксплуатации имущества. Капитальный ремонт арендодатель производит за свой счет.

⁶³ Определение Высшего Арбитражного Суда РФ от 04.03.2009 г. № 1959/09 по делу № А40-27523/07-60-188 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016.

⁶⁴ Постановление Третьего арбитражного апелляционного суда от 30.05.2008 г. № А33-12257/2007-03АП-1208/2008 по делу № А33-12257/2007 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016.

При этом законом, иными правовыми актами или договором аренды может быть предусмотрено, что капитальный ремонт имущества обязан осуществлять арендатор либо могут устанавливаться особенности осуществления капитального ремонта имущества.

В соответствии с п. 2 ст. 616 ГК РФ, арендатор обязан поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества, если иное не установлено законом или договором аренды.

Однако, на практике возникает вопрос о правомерности включения в договор аренды нежилого помещения обязанности арендатора заключить договор с управляющей организацией на обслуживание общих помещений многоквартирного дома и оплачивать ее услуги.

ГК РФ в общей части указывает на свободу договора, в том числе право сторон предусмотреть в договоре любые условия, и вместе с тем ограничение свободы договора законом (ст. 421 и 422 ГК РФ).

Согласно ст. 210 ГК РФ, собственник несет бремя содержания своего имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

Норма, содержащаяся в п. 1 ст. 158 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ)⁶⁵ императивна (не содержит условия о возможности ее изменения сторонами договора).

Пункты 4 и 7 ст. 155, п. 5 ст. 161, п. 2 ст. 162 ЖК РФ устанавливают, что договор с управляющей организацией заключается собственниками помещений в многоквартирном доме либо нанимателями жилых помещений (за исключением случая строительства нового дома, когда такие полномочия есть у застройщика, либо когда в отсутствие волеизъявления собственников управляющую организацию выбирает орган местного самоуправления).

Таким образом, специальные нормы ЖК РФ предусмотрели для общего имущества многоквартирного дома иное правило о бремени содержания имущества, чем предусмотрено специальной нормой для договора аренды п. 2

⁶⁵ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 31.01.2016) // СЗ РФ. 2005. № 1 (Ч. 14). Ст. 14.

ст. 616 ГК РФ, а также установили, что второй стороной в договоре с управляющей организацией может быть только собственник или наниматель. Причем правило п. 1 ст. 158 ЖК РФ согласуется с общей нормой ст. 210 ГК РФ.

Соответственно, свобода договора аренды в ситуации, когда арендуемое нежилое помещение расположено в многоквартирном доме, ограничена специальной нормой жилищного законодательства в части возможности передать арендатору обязанность по участию в расходах на содержание общего имущества и заключить соответствующий договор с управляющей организацией.

Данная точка зрения соответствует позиции судов. Так, согласно Определению Высшего Арбитражного Суда РФ от 07.04.2014 г. № ВАС-461/14 по делу № А81-5/2013, в силу положений статей 168, 210 и 616 ГК РФ на арендатора не может быть возложена обязанность заключать с третьими лицами договор, согласно которому он будет нести бремя содержания общего имущества здания⁶⁶.

То есть суд указывает на недействительность правила договора аренды о возложении на арендатора обязанности заключить договор с управляющей организацией по ст. 168 ГК РФ (как противоречащего закону).

Данный вывод согласуется с правовой позицией, изложенной в Постановлениях Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ, согласно которой в силу ст.ст. 210 и 249 ГК РФ расходы по содержанию общего имущества обязаны нести его собственники, на арендатора нежилого помещения обязанности по заключению от своего имени договора по оплате расходов на содержание общего имущества возложены быть не могут⁶⁷.

Таким образом, императивными правилами ЖК РФ установлено, что заключение договора с управляющей организацией и внесение платы за содержание общего имущества возлагается только на собственника; передача данной обязанности арендатору, по мнению судов, не допустима.

⁶⁶ Определение ВАС РФ от 07.04.2014 г. № ВАС-461/14 по делу № А81-5/2013 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016.

⁶⁷ Постановление Президиума ВАС РФ от 17.04.2012 г. № 15222/11 по делу № А40-99124/10-37-796 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016.

2.2. Особенности заключения и изменения договора аренды нежилых помещений

Договор аренды нежилого помещения, в соответствии с ч. 1 ст. 432 ГК РФ считается заключенным, если между сторонами достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора, к которым относятся условие о предмете.

Предметом рассматриваемого договора является передаваемое в аренду нежилое помещение.

В договоре аренды нежилых помещений должно быть указано конкретно, какое помещение передается в аренду (местонахождение, состав, общая площадь всех арендуемых помещений и каждого в отдельности, назначение, тип и другие данные состояния и технической характеристики помещения, а также этаж помещения и нумерация, если таковая имеется).

В случаях, когда предоставляемое в аренду помещение состоит из нескольких помещений, и в случаях, когда часть сдаваемых помещений основные, а другие - вспомогательные, то к договору необходимо составить план-схему помещения и указать все эти детали. Существенное значение имеет указание в договоре аренды сведений, которые однозначно определяют помещение, предоставляемое в аренду, так как ГК РФ (п. 3 ст. 607) этим вопросом определяет, считается ли договор аренды заключенным.

Состояние передаваемого имущества должно соответствовать условиям договора и его назначению (ст. 611 ГК РФ), в помещении должны находиться все необходимые принадлежности.

Для договоров аренды нежилого помещения, подлежащих государственной регистрации, необходимым приложением являются кадастровые паспорта соответственно здания, сооружения и помещения, где должен быть указан размер арендуемой площади (ст. 26 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с

ним»⁶⁸). Однако в некоторых случаях, судебной практикой признается, что отсутствие кадастрового паспорта объекта недвижимости с указанием его части, передаваемой в аренду, не может являться основанием для отказа в регистрации данного договора, при условии, что к данному договору приложено приложение, в котором указано точное графическое и текстовое описание той части нежилого помещения, которая предоставляется в аренду, из чего следует, что стороны определили подлежащее передаче в аренду имущество посредством текстуального описания и графического отображения границ и арендуемой площади в приложении, что является достаточным и не требует предоставления кадастрового паспорта части нежилого помещения⁶⁹.

Р.Р. Ленковская отмечает, что для аренды недвижимого имущества и нежилых помещений, в частности, определение в договоре аренды размера арендной платы есть одно из существенных условий для заключения сделки (ст. 654 ГК РФ), в отличие от общего правила аренды имущества. Поэтому при отсутствии в договоре аренды нежилого помещения размера арендной платы или порядка ее определения договор рассматривается как незаключенный и не влекущий никаких правовых последствий, до тех пор, пока сторонами дополнительным соглашением не будут пересмотрены условия договора с определением размера арендной платы или не будет согласован размер арендной платы. В таких случаях договор аренды следует считать заключенным с момента достижения согласия о размере арендной платы сторонами⁷⁰.

В данном случае учения к договорам аренды помещений по аналогии закона применяет нормы об аренде зданий и сооружений. В связи с этим возникает вопрос: является ли размер арендной платы действительно существенным условием договора аренды помещений? По данному вопросу в судебной практике существует две позиции.

⁶⁸ Федеральный закон от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ (ред. от 29.12.2015) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // СЗ РФ. 1997. № 30. Ст. 3594.

⁶⁹ Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 08.05.2015 г. № Ф04-18509/2015 по делу № А03-12826/2014 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016.

⁷⁰ Ленковская Р.Р. Жилые и нежилые помещения как объекты гражданских прав // Правовые вопросы недвижимости. 2015. № 2. С. 16.

В одних случаях размер арендной платы признается судами как существенное условие договора аренды помещений⁷¹, в других - размер арендной платы не признают существенным условием договора аренды помещений.

Так, как следует из материалов дела, между сторонами 30.11.06 заключен договор, в соответствии с которым ответчица предоставила истце право торговли в одном из торговых залов торгового центра «Калининградский пассаж». Обе судебные инстанции, исходя из содержания условий договора, правильно установили, что между сторонами возникли арендные правоотношения, предусматривающие пользование частью нежилых помещений за плату. Оспариваемый договор содержит данные, позволяющие определить, какие помещения торгового комплекса переданы в пользование предпринимателю Шишкановой В.О., в связи с чем оснований считать договор незаключенным нет.

Размер арендной платы, который закон не относит к существенным условиям договора аренды помещений, сторонами также согласован. В любом случае ссылка апелляции на ст. 654 ГК РФ, определяющую существенные условия договора аренды здания или сооружения, ошибочна, поскольку оспариваемый договор таковым не является⁷².

Срок действия договора аренды в договоре необходимо определить. Для отдельных видов имущества законом могут быть установлены максимальные (предельные) сроки. В случаях, когда в договоре срок аренды не определен, такой договор считается заключенным на неопределенный срок. При этом каждая из сторон в любое время вправе расторгнуть договор, с обязательным предупреждением за три месяца об этом второй стороны. Такое предупреждение осуществляется в письменной форме. Однако срок предупреждения о предстоящем прекращении договора аренды сторонами может быть изменен в договоре или это может быть предусмотрено в законе.

⁷¹ Постановление ФАС Северо-Западного округа от 06.09.2011 г. по делу № А13-9725/2010 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016.

⁷² Постановление ФАС Северо-Западного округа от 24.07.2008 г. по делу № А21-3483/2007 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016.

На практике возникают вопросы: как правильно согласовать условие о сроке аренды, имеет ли значение фактическое исполнение договора при решении вопроса о том, считать ли срок договора согласованным. В случае если условие о сроке не согласовано, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок и может быть прекращен в любой момент по заявлению любой стороны.

Определение срока действия договора указанием на событие, наступление которого не является неизбежным, свидетельствует о том, что условие о сроке действия договора является несогласованным, а договор считается заключенным на неопределенный срок⁷³.

В другом случае, определение срока действия договора указанием на событие, наступление которого не является неизбежным, не свидетельствует о несогласованности условия о сроке действия договора, если существуют доказательства его фактического исполнения (акты приема-передачи имущества, переписка, соглашение о расторжении данного договора)⁷⁴.

Договор аренды нежилого помещения всегда заключается в письменной форме. Причем если по общему правилу договор в письменной форме может быть заключен также путем обмена документами (п. 2 ст. 434 ГК РФ), то применительно к аренде нежилого помещения допускается только один способ заключения договора - путем составления одного документа, подписанного сторонами. Такие же требования закон устанавливает в отношении договора продажи недвижимости (ст. 550 ГК РФ).

Договор подписывается собственноручно сторонам или путем факсимильного воспроизведения подписи с помощью средств механического или иного копирования, электронно-цифровой подписи либо иного аналога собственноручной подписи, допускается в случаях, если это допускается законом.

⁷³ Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 20.02.2015 г. № Ф01-6380/2014, Ф01-6378/2014 по делу № А38-1780/2014 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016.

⁷⁴ Постановление ФАС Московского округа от 11.07.2011 г. № КГ-А40/6891-11 по делу № А40-96171/10-91-835 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016.

Договор подписывается сторонами лично (в случае если это физические лица), уполномоченными лицами, либо уполномоченными представителями.

Так, если, к примеру, подписи от имени руководителя в договоре аренды нежилого помещения, передаточном акте к договору выполнены не им, а другим лицом с подражанием его подписи, суды признают данный договор, как не соответствующему требованиям подп. 1 п. 3 ст. 40 ФЗ об ООО и, следовательно, является ничтожным⁷⁵.

Нарушение простой письменной формы сделки влечет в данном случае, в силу прямого указания в статье, ее недействительность (см. ст. ст. 167, 168 ГК РФ).

Договор аренды нежилых помещений, заключенный на год и более, должен быть зарегистрирован в Росреестре⁷⁶.

Однако, в судебной практике нет однозначной позиции по вопросу государственной регистрации нескольких договоров аренды, заключенных одновременно на одно и то же недвижимое имущество сроком менее чем на один год.

В одном случае судами признается, что такие договоры представляют собой одну сделку и подлежат госрегистрации, при условии что общий срок аренды по всем этим договорам более года.

Например, 7 мая 2008 г. предприниматель (арендодатель) и аптека (арендатор) подписали договоры № 2, 3, 4, 5 и 6 о передаче в аренду нежилых помещений.

Срок действия договоров составил: № 2 - с 01.06.2009 по 30.04.2010; № 3 - с 01.05.2010 по 31.03.2011; № 4 - с 01.04.2011 по 29.02.2012; № 5 - с 01.03.2012 по 31.01.2013; № 6 - с 01.02.2013 по 31.07.2013.

Считая, что названные сделки нарушают требования закона, предприниматель и третье лицо обратились в суд с заявленными требованиями.

⁷⁵ Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 17.04.2015 г. № Ф10-766/2015 по делу № А08-4927/2013 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016.

⁷⁶ Полетаева А. Договор аренды помещения // Практическая бухгалтерия. 2014. № 9. С. 56.

Оценив представленные в дело доказательства, суды пришли к правильному выводу о том, что рассматриваемые договоры представляют собой единую сделку, совершенную на срок более одного года. Изложенное подтверждается соглашением сторон от 12.11.2008 г.

В силу п. 2 ст. 651 ГК РФ договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Поскольку в материалы дела не представлены доказательства государственной регистрации сделки, суды обоснованно признали оспариваемые договоры в совокупности незаключенными (ч. 3 ст. 433 ГК РФ).

Довод кассационной жалобы о том, что суды не учли разъяснения, содержащиеся в пункте 10 информационного письма № 59 ошибочен. Стороны совершили оспариваемые договоры от 07.05.2008 г. одновременно, а не после истечения срока действия первого договора, заключенного на срок менее одного года⁷⁷.

В других случаях, суды отмечают, что если стороны заключили в отношении одного объекта аренды одновременно несколько договоров таким образом, чтобы срок действия одного договора начинал течь после истечения срока действия другого, такие договоры не подлежат госрегистрации, хотя их общий срок составляет более года.

Например, ООО «Московская топливная компания» обратилось с встречным иском к ООО «Никомед Дистрибьюшн Сентэ» о признании недействительными краткосрочных договоров субаренды от 20.12.2010 г. № 1 нежилых помещений и от 20.12.2010 г. № 2 нежилых помещений.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 07.12.2011, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 20.02.2012 первоначальный иск удовлетворен, неустойка снижена в порядке ст. 333 ГК РФ до 150 000 долларов США и 100 000 руб. соответственно, производство по делу по встречному иску в части

⁷⁷ Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 31.03.2010 г. по делу № А53-17516/2009 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016.

требования о признании недействительным краткосрочного договора аренды № 2 от 20.12.2010 прекращено в связи с отказом ООО «Московская топливная компания» от иска в указанной части, в удовлетворении остальной части встречного иска отказано.

С согласия ООО «ВестИнвест» истец на основании договора субаренды № 1 от 20.12.2010 г. сдал помещения в субаренду ОАО «МТК» (правопредшественник ответчика) и передал их ответчику по акту приема-передачи от 20.01.2011 г.

Срок субаренды помещений по договору субаренды № 1 установлен с 20.01.2011 г.

Также стороны заключили договор субаренды № 2 от 20.12.2010 г., предусмотрев срок аренды вышеуказанных помещений с 25.12.2011 г. по 31.03.2012 г.

Суды так же правомерно пришли к выводу об отказе в удовлетворении встречного иска, поскольку в договоре субаренды № 1 стороны согласовали передачу помещений в субаренду на срок 11 месяцев.

В соответствии с п. 2 ст. 651 ГК РФ, договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Срок действия договора № 1 составляет менее года. Последовательное заключение краткосрочных договоров субаренды недвижимого имущества не противоречит закону⁷⁸.

Если стороны достигли соглашения в письменной форме по всем существенным условиям договора аренды, который подлежит государственной регистрации, но так и не зарегистрировали его, то ни одна из них не может самовольно изменить договор или отказаться от обязательства, в т.ч. по оплате неустойки (ст. 310 ГК РФ). Договор считается заключенным.

Таким образом, проведенный анализ государственной регистрации договора аренды нежилых помещений, позволяет говорить о двух возможных

⁷⁸ Постановление ФАС Московского округа от 28.05.2012 г. по делу № А40-99530/11-40-858 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016.

вариантах совершенствования действующего законодательства: унифицировать правила о регистрации нежилых помещений⁷⁹, либо распространить требование ст. 651 ГК РФ на государственную регистрацию договоров аренды нежилых помещений независимо от срока, на который они заключаются. Основным аргументом сторонников второго варианта является тот факт, что освобождение от регистрации сделок, заключаемых на срок менее года, может привести к ослаблению государственного контроля в этой области⁸⁰.

2.3. Порядок пролонгации и прекращения договора аренды нежилых помещений

Добросовестные арендаторы нежилого помещения вправе рассчитывать на заключение с ними договора аренды на новый срок, что позволяет им в приоритетном порядке перед другими участниками гражданского оборота получить в аренду имущество, выгоду от использования которого они уже успели оценить.

Если иное не предусмотрено законом или договором аренды нежилого помещения, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок. Арендатор обязан письменно уведомить арендодателя о желании заключить такой договор в срок, указанный в договоре аренды, а если в договоре такой срок не указан - в разумный срок до окончания действия договора (абз. 1 ч. 1 ст. 621 ГК РФ).

Преимущественным правом обладает не только арендатор по действующему договору аренды, но и арендатор по договору, который был прекращен в течение года до заключения договора аренды с другим лицом или проведения торгов для заключения такого договора, при условии письменного

⁷⁹ Рузакова О.А. Проблемы государственной регистрации в гражданском праве // Законодательство. 2002. № 2. С. 25.

⁸⁰ Пискунова М.Г., Киндеева Е.А. Недвижимость: договоры и комментарии. – М.: Юрайт, 2009. С. 2.

уведомления арендодателя о желании заключить новый договор аренды (п. 2 Постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 г. № 73).

Преимущественное право может быть исключено самим договором аренды или иным соглашением сторон (ч. 2 ст. 434 ГК РФ) или явствовать из совершения сторонами конклюдентных действий - направления арендатором заявления об отказе от реализации преимущественного права и сдачи арендодателем имущества в аренду третьему лицу.

Для возникновения преимущественного права должен быть действительным и заключенным договор аренды, которым оно предусмотрено. Так, договор долгосрочной аренды при отсутствии его регистрации все равно связывает стороны арендным обязательством, однако в этом случае преимущественное право у арендатора не возникает. Это связано с тем, что, раз договор не прошел регистрацию, он не порождает тех последствий, которые могут оказать влияние на права и интересы третьих лиц, не знавших о факте заключения договора аренды и о содержании его условий (п. 3 Обзора судебной практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными⁸¹).

Преимущественное право на заключение нового договора аренды прекращается в случае отказа арендатора от его реализации, а также в случае досрочного отказа от договора одной из сторон или его досрочного прекращения по соглашению сторон. Закон не предусматривает сохранение преимущественного права при расторжении договора, которым он предусмотрено, если только стороны не договорились об ином⁸².

Преимущественное право возникает только у добросовестных арендаторов, которые надлежащим образом в течение всего срока действия предыдущего договора аренды выполняли свои обязательства, если только иное прямо не предусмотрено договором аренды. Если арендатор в течение срока договора аренды допускал нарушения своих обязательств, то преимущественное право он утрачивает.

⁸¹ Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 г. № 165 «Обзор судебной практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными» // ВАС РФ. 2014. № 4.

⁸² Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 26.06.2014 г. по делу № А75-6230/2013 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016.

В договоре аренды можно предусмотреть прекращение преимущественного права не только в результате нарушения арендатором своих обязательств, но и вследствие негативной оценки его коммерческой деятельности со стороны клиентов или других арендаторов, выявленной посредством их опроса или анкетирования⁸³.

Помимо этого, в заключении договора аренды на новый срок может быть также отказано арендатору, который злоупотребляет своим преимущественным правом, например отказывается от заключения договора аренды нежилого помещения, став победителем в торгах, и дожидается новых торгов с установлением меньшей арендной платы, чтобы перевести на себя права и обязанности по договору аренды⁸⁴.

Наличие у арендатора преимущественного права на заключение договора аренды на новый срок не свидетельствует об обязанности арендодателя его заключать. Это правомочие он реализует по своему усмотрению, и у арендатора отсутствует право требовать заключения договора аренды с ним⁸⁵.

Обязанность арендодателя заключить с арендатором договор аренды на новый срок обусловлена передачей спорного имущества в аренду третьему лицу. До наступления указанного обстоятельства требования общества о продлении срока аренды не носят обязательного характера и не подлежат судебной защите⁸⁶.

Вместе с тем арендодатель вправе не сдавать имущество в аренду, а использовать его самостоятельно, он может передать его в безвозмездное пользование, внести в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного общества или распорядиться иным образом. В указанных случаях арендатор не вправе требовать передачи ему имущества, поскольку оснований для реализации преимущественного права не возникает.

⁸³ Постановление Арбитражного суда Московского округа от 08.05.2015 г. № Ф05-4757/2015 по делу № А40-145830/1 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016.

⁸⁴ Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 25.11.2014 г. № Ф01-4872/2014 по делу № А79-904/2014 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016.

⁸⁵ Постановление ФАС Северо-Западного округа от 07.06.2012 г. по делу № А13-8929/2011 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016.

⁸⁶ Дружинин А. О преимущественном праве в договоре аренды // ЭЖ-Юрист. 2015. № 36. С. 13.

Определенные особенности имеет пролонгации договора аренды нежилых помещений, являющихся государственным или муниципальным имуществом.

Прежде всего, говоря о проведении торгов, следует отметить, что перезаключение договора аренды требует проведения новых торгов. В противном случае сделка может быть признана ничтожной (п. 1 Постановления Высшего Арбитражного Суда РФ от 17.11.2011 г. № 73). Указанное подтверждается судебной практикой.

Например, Девятый арбитражный апелляционный суд оставил в силе решение суда первой инстанции, которым признано недействительным заключение договора субаренды помещений с автоматической пролонгацией.

Согласно ст. 15 Федерального закона «О защите конкуренции»⁸⁷ органам государственной власти субъектов... запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия).

Положения ст. 17.1 ФЗ о защите конкуренции направлены на обеспечение равного доступа к государственному (муниципальному) имуществу в условиях конкуренции. Преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок не является исключительным и с момента вступления в силу названного Закона реализуется с соблюдением требований, установленных ст. 17.1 этого Закона.

Как следует из буквального толкования ч. 9 ст. 17.1 ФЗ о защите конкуренции, а также системного толкования всех положений названной статьи, необходимым условием реализации права добросовестного арендатора на заключение договора аренды на новый срок без проведения конкурса, аукциона является заключение первоначального договора (срок действия которого истек) в соответствии с порядком, предусмотренным частями 1 и 3

⁸⁷ Федеральный закон от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ (ред. от 05.10.2015) «О защите конкуренции» // СЗ РФ. 2006. № 31 (Ч. 1). Ст. 3434.

этой же статьи, то есть по результатам проведения конкурсов и аукционов на право заключения таких договоров.

Согласно ст. 168 ГК РФ сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения. Таким образом, суд первой инстанции пришел к обоснованному выводу о том, что оспариваемый договор заключен в нарушение указанной нормы права⁸⁸.

В соответствии с п. 2 ст. 610 ГК РФ каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества - за три месяца. Законом или договором может быть установлен иной срок для предупреждения о прекращении договора аренды, заключенного на неопределенный срок⁸⁹.

Положениями ст. 620 ГК РФ предусмотрены следующие основания для досрочного расторжения договора по требованию арендатора:

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

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

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

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

⁸⁸ Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 13.07.2015 г. № 09АП-21805/2015 по делу № А40-205653/2014 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016.

⁸⁹ Мандрюков А. Основания для расторжения договора аренды // Ревизии и проверки финансово-хозяйственной деятельности государственных (муниципальных) учреждений. 2014. № 6. С. 47.

Кроме того, договором аренды могут быть установлены и другие основания досрочного расторжения договора по требованию арендатора в соответствии с п. 2 ст. 450 ГК РФ.

Таким образом, в отношении отказа от договора аренды ст. 620 ГК РФ предусмотрена возможность согласования в договоре права на односторонний отказ путем включения в договор особого условия. На практике арендатор под предлогом различных обстоятельств может объявить об одностороннем расторжении аренды и прекратить пользоваться помещением. Однако основания досрочного расторжения договора аренды по требованию одной из сторон, перечисленные в ч. 2 ст. 619 и ч. 2 ст. 620 ГК РФ, могут быть и не связаны с какими-либо нарушениями, допущенными другой стороной.

При этом если в отношении механизма реализации права арендодателя на досрочное расторжение договора аренды сложилась достаточно стабильная практика применения ст. 619 ГК РФ (Информационное письмо от 11.02.2002 г. № 66), то в отношении практики реализации права арендатора на отказ от договора аренды существуют некоторые сложности. Многочисленные примеры судебной практики иллюстрируют определенные проблемы, возникающие у сторон при формулировании в договоре оговорки о праве одностороннего отказа от договора аренды. И здесь особый интерес представляет возможность включения в договор аренды «абстрактного» основания расторжения договора (в случае, когда сторонами договора являются юридические лица или физические лица, осуществляющие предпринимательскую деятельность)⁹⁰.

Кроме того, в этой связи очевидна особая роль установления механизма соотношения норм ГК РФ об общих основаниях расторжения гражданско-правового договора и об основаниях досрочного расторжения договора аренды.

В статьях 450, 619, 620 ГК РФ прямо предусматривается возможность расторжения договора и в случаях согласования и определения сторонами таких оснований для его досрочного расторжения. К примеру, в одном из дел, рассмотренных Судебной коллегией по экономическим спорам Верховного

⁹⁰ Свириденко О.М. О некоторых процессуальных проблемах, связанных с отказом арендатора от договора аренды // Журнал российского права. 2015. № 12. С. 117.

Суда РФ⁹¹, предметом иска являлось требование арендатора о расторжении договора аренды, заключенного на длительный срок.

В одном из пунктов договора аренды стороны предусмотрели основания для его досрочного расторжения по требованию арендатора в судебном порядке. Следующим пунктом было оговорено, что в случае досрочного расторжения договора по основаниям иным, чем указано в предыдущем пункте, стороны обязаны письменно предупредить о предстоящем расторжении за один год до расторжения. По мнению арендатора, такая формулировка является «абстрактным» основанием для расторжения договора в судебном порядке, а иное толкование будет свидетельствовать о нарушении принципа свободы договора.

Анализируя договор и давая ему оценку, суды первой и кассационной инстанций применили положения ст. 431 ГК РФ, установили буквальное значение условий договора путем сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом, а также учли, что судебными актами по взаимосвязанному делу арендатору отказано в признании договора расторгнутым в одностороннем внесудебном порядке.

Из-за отсутствия в спорном случае конкретных оснований для расторжения договора суды пришли к выводу о том, что сторонами не согласована возможность безосновательного одностороннего расторжения договора аренды, заключенного на определенный срок, по инициативе арендатора.

Поскольку арендатор не обосновал наличие причин для досрочного расторжения договора по заявленному им иску, суды отказали в удовлетворении его требования.

Довод арендатора, изложенный в кассационной жалобе в Верховный Суд РФ, о наличии предусмотренных спорным пунктом обязательств иных оснований для расторжения в судебном порядке договора направлен на переоценку установленных по делу и представленных сторонами доказательств

⁹¹ Определение Верховного Суда РФ от 19.12.2014 г. № 310-ЭС14-2411 по делу № А08-7982/2013 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016.

и не свидетельствует о неправильном применении судами норм материального права.

В другом деле, арендатор также указывал на то, что уведомил ответчика о расторжении договора в соответствии с его условиями.

Заявитель указывал на то, что, заключая договор, стороны согласовали содержание соответствующего пункта договора, исходя при этом из возможности арендодателя или арендатора инициировать расторжение обязательств по любому основанию, не предусмотренному в договоре аренды, с заблаговременным письменным предупреждением о предстоящем расторжении за один год до расторжения.

По мнению арендатора, суды апелляционной и кассационной инстанций существенно нарушили положения ст. 431 ГК РФ, чем фактически поставили реализацию принципа свободы договора в зависимость от конкретного судебного усмотрения без учета норм закона.

По результатам рассмотрения кассационной жалобы арендатора определением Верховного Суда РФ данная жалоба передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ⁹² со ссылкой на то, что закон предлагает сторонам предусмотреть случаи расторжения договора и не обязывает указывать в договоре конкретное основание; стороны согласовали содержание пункта договора, исходя при этом из возможности сторон инициировать расторжение обязательств по любому основанию, не предусмотренному в договоре, с заблаговременным письменным предупреждением о предстоящем расторжении за один год до расторжения.

Однако при рассмотрении указанного дела коллегией судебные акты об отказе в удовлетворении требований о расторжении договора оставлены в силе, поскольку утрата арендатором интереса в использовании помещения не предусмотрена в качестве основания для расторжения договора.

⁹² Определение Верховного Суда РФ от 29.06.2015 г. № 310-ЭС15-4004 по делу № А08-7981/2013 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016.

При этом коллегия ссылалась на ч. 2 ст. 620 ГК РФ и п. 2 ст. 450 ГК РФ. Из приведенных норм следует, что для досрочного расторжения арендатором договора аренды по основаниям, не предусмотренным ст. 620 ГК РФ, такие основания должны быть указаны в договоре.

Коллегия признала, что суды апелляционной и кассационной инстанций, истолковав спорный пункт договора с соблюдением положений ст. 431 ГК РФ, пришли к правильному выводу о том, что названный пункт не содержит самостоятельных оснований расторжения договора, а устанавливает лишь условия реализации иных причин для его расторжения.

Поскольку утрата арендатором интереса в использовании помещения не предусмотрена в качестве основания для расторжения договора, суды обоснованно отказали в иске, исходя из права сторон по собственному усмотрению определять условия договора (ст. 421 ГК РФ).

Позиция коллегии об оставлении оспариваемых судебных актов в силе представляется обоснованной, поскольку рассматриваемые в данных делах договоры аренды заключены сторонами в рамках осуществления ими предпринимательской деятельности.

Таким образом, в приведенных примерах суд в отсутствие в спорном пункте конкретных оснований для расторжения договора пришел к выводу о том, что сторонами не согласована возможность безосновательного одностороннего расторжения договора аренды, заключенного на определенный срок, по инициативе арендатора. Сторонами заключен договор аренды на определенный срок, значит, и арендодатель, и арендатор выразили свою волю вступить в обязательство на срок, установленный договором, согласовав возможность досрочного расторжения договора по основаниям, указанным в самом договоре.

Анализируя спорный пункт договора и давая ему оценку, суды первой и кассационной инстанций применили положения ст. 431 ГК РФ и установили буквальное значение условий договора путем сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом.

Поскольку арендатор не смог доказать наличие оснований для досрочного расторжения договора по заявленному им иску, суды отказали в удовлетворении его требования.

Данная позиция отражена в п. 25 Информационного письма от 11.01.20022 г. № 66.

Вместе с тем право участников на односторонний отказ от исполнения обязательств должно однозначно следовать из условий договора. Недостаточно лишь направить заблаговременное предупреждение о предстоящем расторжении обязательств за год до расторжения договора аренды, поскольку условие договора, обязывающее арендатора при досрочном освобождении помещения уведомить об этом арендодателя за определенное количество времени, не является условием, дающим право арендатору досрочно расторгнуть договор в одностороннем порядке⁹³. Противоположный подход к определению в договоре иных оснований для отказа арендатора от договора аренды, чем предусмотрено в законе, означал бы немотивированное, беспричинное, досрочное расторжение обязательств путем только лишь заблаговременного уведомления другой стороны, что противоречит принципам обеспечения стабильности гражданского оборота.

В случае детального регулирования условиями договора оснований для одностороннего расторжения обязательств сложилась устойчивая судебно-арбитражная практика, рекомендующая суду воспринимать условие договора, наделяющее одного из контрагентов правом на односторонний отказ от исполнения обязательств, как предварительное согласие обеих сторон на расторжение договора в будущем. Это позволяет руководствоваться п. 1 ст. 450 ГК РФ, согласно которому изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон⁹⁴.

Модернизация гражданского законодательства не могла пройти мимо решения столь важного практического вопроса. В связи с чем, в последнюю

⁹³ Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 30.04.2010 г. по делу № А53-11498/2009 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016.

⁹⁴ Постановление Президиума ВАС РФ от 16.02.2010 г. № 13057/09 по делу № А40-87811/08-147-655 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016.

редакцию ГК РФ включена ст. 450.1, положениями которой предусмотрена сама возможность и установлен механизм реализации права на отказ от договора (исполнения договора) или от осуществления прав по договору. Также с 1 июня 2015 г. признан утратившим силу п. 3 ст. 450 ГК РФ, предусматривавший следующее: в случае одностороннего отказа от исполнения договора полностью или частично, когда такой отказ допускается законом или соглашением сторон, договор считается соответственно расторгнутым или измененным. Анализ проекта изменений ГК РФ свидетельствует о существенном реформировании института отказа от исполнения договора, что требует более пристального дальнейшего научного осмысления и детальной регламентации практики применения указанных норм судами.

Выводы по второй главе выпускной квалификационной работы.

1. Основным содержанием договора аренды нежилых помещений являются определение и конкретизация реальных (фактических) прав и обязанностей арендатора и арендодателя по данному конкретному договору аренды.

2. Договор аренды нежилого помещения, в соответствии с ч. 1 ст. 432 ГК РФ считается заключенным, если между сторонами достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора, к которым относятся условие о предмете, которым является передаваемое в аренду нежилое помещение.

Не однозначно решенным как в доктрине, так и в практике является вопрос о цене: является ли данное условие существенным для договора аренды нежилых помещений. Представляется что решение данного вопроса должно быть дано разъяснениями высшей судебной инстанции., аналогично как относительно государственной регистрации данного договора.

3. Для реализации арендатором преимущественного права должны быть установлены следующие условия: надлежащее исполнение арендатором своих обязанностей по договору; наличие письменного уведомления арендодателя о намерении заключить новый договор аренды в разумный срок до окончания действия договора аренды; согласие арендатора на заключение договора

аренды на новый срок на условиях, на которых арендодатель предполагал заключить договор аренды с другим арендатором; тождественность условий аренды.

4. Договор аренды нежилого помещения прекращает свое действие в следующих случаях: по истечении срока его действия; при расторжении по соглашению сторон; при расторжении в судебном порядке по инициативе арендодателя; при расторжении в судебном порядке по инициативе арендатора. В последних двух случаях требования о расторжении договора аренды могут быть заявлены только после направления уведомления об исполнении обязанностей по договору аренды.

Таким образом, в отношении договора аренды нежилого помещения целесообразно применять общие положения о договоре аренды, а также условия договора, заключенного сторонами. Применение по аналогии отдельных положений § 4 гл. 34 ГК РФ должно иметь соответствующее обоснование в судебном акте. Практика Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ подтверждает вывод о том, что далеко не все нормы § 4 гл. 34 ГК РФ применимы к договору аренды нежилого помещения.

Глава 3. Проблемы реализации договора аренды нежилых помещений

3.1. Проблемы исполнения договора аренды нежилых помещений

Стороны свободны в согласовании порядка передачи нежилого помещения (п. 4 ст. 421 ГК РФ).

При согласовании такого порядка в договоре необходимо определить: срок передачи имущества в аренду; момент, когда обязательство по передаче объекта считается исполненным; доказательства передачи имущества в аренду; состав документов, относящихся к объекту аренды; состав принадлежностей, передаваемых вместе с объектом аренды; состояние объекта на момент его передачи арендатору.

Местом передачи нежилого помещения согласно абз. 2 п. 1 ст. 316 ГК РФ является место его нахождения. Несмотря на то, что буквальное толкование указанной нормы позволяет сделать вывод о возможности изменить договором условие о месте передачи объекта аренды, исходя из логики и существа обязательства местом передачи объекта недвижимости может служить только место нахождения указанного объекта в силу его неразрывной связи с землей (п. 1 ст. 130 ГК РФ)⁹⁵.

Если условие о порядке передачи в аренду нежилого помещения не согласовано, то в таком случае имущество, а также все относящиеся к нему документы и принадлежности должны быть переданы арендатору в разумный срок после подписания договора (п. 2, п. 3 ст. 611 ГК РФ). Доказательством передачи будет являться акт приема-передачи.

Акт приема-передачи подписывается обеими сторонами и в силу этого признается судами в качестве надлежащего и достаточного доказательства передачи имущества арендатору.

Так, в ходе проверки, проводимой администратором рынка, установлено, что павильон, принадлежащий на праве собственности ответчику, расположен

⁹⁵ Гражданское право / Под ред. О.Н. Садикова. С. 370.

на арендуемом истцом торговом месте № 621 и находится там без заключения договора о предоставлении торгового места. По результатам проверки 21 мая 2009 года составлен акт опечатывания указанного помещения.

Ссылаясь на то, что ответчик предоставленное истцу в аренду торговое место № 621 не освободил, индивидуальный предприниматель Вотина О.А. обратилась в Арбитражный суд Республики Хакасия с настоящим иском.

Доказательственную базу виндикационного требования составляют обстоятельства, подтверждающие право собственности (или иной титул) истца на спорный объект, обладающий индивидуально-определенными признаками, утраты истцом обладания вещью, а также факты незаконного владения ответчиком истребуемым имуществом.

Для удовлетворения исковых требований необходимо наличие указанных фактов в совокупности, отсутствие или недоказанность одного из них влечет отказ в удовлетворении иска.

Как установлено арбитражными судами, наличие вещно-правового права на торговое место № 621 истец подтверждает договором о предоставлении торгового места на рынке от 01.04.2009, заключенным между ООО «Авторынок» и ИП Вотиной О.А. Из содержания договора следует, что отношения, возникшие между обществом и предпринимателем, относятся к арендным и, следовательно, регулируются гл. 34 ГК РФ.

До фактической передачи недвижимости и подписания сторонами передаточного акта договор аренды не считается исполненным.

В подтверждение факта передачи имущества истец представил акт приема-передачи спорного имущества от 01.04.2009.

Вместе с тем, при наличии сведений о том, что на спорном торговом месте располагается павильон ответчика, арбитражными судами не был включен в предмет судебного исследования вопрос о фактической передаче арендодателем торгового места № 621 арендатору.

При новом рассмотрении дела суду следует установить, имела ли место фактическая передача торгового места № 621 от ООО «Авторынок» к ИП

Вотиной О.А., разрешить спор с учетом подлежащих применению норм материального права, кроме того, суду первой инстанции также следует распределить расходы по государственной пошлине за кассационное рассмотрение дела»⁹⁶.

Акт приема-передачи не является единственным возможным доказательством передачи имущества.

Однако, в некоторых случаях суды прямо указывают, что при подписании сторонами передаточного акта вступает в силу презумпция того, что состоялась фактическая передача объекта аренды, если не доказано обратное. Отсутствие же такого акта свидетельствует об отсутствии фактической передачи, пока не будет доказано иное⁹⁷.

Стороны могут указать в договоре срок передачи в аренду нежилого помещения (п. 3 ст. 611 ГК РФ). Он должен быть согласован по правилам ст. ст. 190 - 194 ГК РФ, а именно одним из следующих способов: указанием на определенную календарную дату; истечением определенного периода времени; указанием на событие, которое должно неизбежно наступить.

Если срок передачи в аренду здания, сооружения, помещения не согласован, то в этом случае арендодатель будет обязан передать имущество в разумный срок в силу п. 2 ст. 314, п. 3 ст. 611 ГК РФ⁹⁸. При этом понятие «разумный срок» является оценочным и определяется судом в каждом конкретном случае в зависимости от обстоятельств дела.

Пользование арендатором арендованным имуществом допускается только в соответствии с его назначением, которое может либо определяться в условиях договора, либо устанавливаться в законе, либо исходить из общего содержания и признаков имущества.

Согласно п. 2 ст. 615 ГК РФ арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои

⁹⁶ Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 09.12.2009 г. по делу № А74-2454/2009 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016.

⁹⁷ Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 06.11.2015 г. № Ф10-3995/2015 по делу № А54-7285/2014 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016.

⁹⁸ См.: Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 06.04.2009 г. № 09АП-3569/2009-ГК по делу № А40-64657/08-64-273 [Электронный ресурс] // СПС «Гарант», 2013.

права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено ГК РФ, другим законом или иными правовыми актами. В указанных случаях, за исключением перенайма, ответственным по договору перед арендодателем остается арендатор⁹⁹.

Для возможности заключения договора перенайма необходимо согласие арендодателя, при этом не имеет значения, в какой форме это согласие выражено - договор либо отдельное юридически значимое сообщение. Отсутствие согласия арендодателя на передачу прав и обязанностей по договору аренды является основанием признания его ничтожным как заключенного в нарушение п. 2 ст. 615 ГК РФ.

Достаточно часто стороны договора аренды включают в договор условие о праве арендатора без дополнительного согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду. В связи с этим на практике возникают споры относительно необходимости получения согласия арендодателя на сдачу в субаренду части арендованного имущества.

Так, наличие в договоре условия о праве сдавать в субаренду все арендуемые помещения без дополнительного согласия собственника имущества не освобождает арендатора от необходимости получить согласие на сдачу в субаренду части указанных помещений¹⁰⁰.

В некоторых случаях права пользования по договору аренды нежилого помещения могут быть ограничены.

Например, собственник торгового центра вправе не допускать арендатора в арендуемые под магазин помещения за пределами времени работы данного центра, если договором аренды не предусмотрено право круглосуточного и

⁹⁹ Сорокин А. Договор перенайма: анализ споров // Жилищное право. 2015. № 11. С. 42.

¹⁰⁰ Постановление ФАС Уральского округа от 06.05.2010 г. № Ф09-2476/10-С6 по делу № А47-7366/2008 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016.

неограниченного доступа в эти помещения и нет необходимости осуществлять действия по эксплуатации магазина за пределами указанного времени¹⁰¹.

Ст. 622 ГК РФ предусмотрено, что при прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю имущество, однако не установлено, в каком месте арендатор должен исполнить данную обязанность.

При рассмотрении споров, связанных с обязанностью арендатора возвратить имущество, суды, руководствуясь п. 1 ст. 316 ГК РФ, признают, что арендатор должен вернуть имущество в том же месте, где его получил, если договором не предусмотрено иное.

Факт возврата арендованного имущества может быть подтвержден актом приема-передачи. Кроме того, при наличии акта приема-передачи, по которому арендодатель передал имущество новому арендатору, а также сведений о том, что новый арендатор фактически пользуется имуществом, суд может признать доказанным факт возврата спорного имущества прежним арендатором с даты, указанной в акте приема-передачи¹⁰².

Однако, к примеру, довод ответчика о том, что 07.04.2008 он освободил часть арендуемых помещений площадью 82,9 кв. м, обоснованно отклонен судом со ссылкой на то, что ответчиком не доказан факт направления истцу сообщения о намерении расторгнуть договор аренды и освободить арендуемые нежилые помещения в порядке, предусмотренном договором. Письмо от 03.04.2008 г. № 23, в котором ответчик в одностороннем порядке заявляет об освобождении части арендуемых помещений, верно не принято судом в качестве допустимого доказательства, подтверждающего факт передачи нежилых помещений истцу¹⁰³.

Если арендатор докажет, что арендодатель уклонялся от приемки имущества, в частности от подписания акта приема-передачи, последний не вправе требовать от арендатора арендной платы за период с момента

¹⁰¹ Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 04.02.2015 г. № Ф01-6093/2014 по делу № А28-4754/2014 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2015.

¹⁰² Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 30.11.2011 г. по делу № А17-6083/2010 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2015.

¹⁰³ Постановление ФАС Уральского округа от 14.04.2009 г. № Ф09-2058/09-С6 по делу № А07-14584/2008-Г-ГЕА [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016.

прекращения договора до момента фактического возврата имущества арендодателю.

Расходы по содержанию имущества несет его собственник (ст. 210 ГК РФ). Однако в соответствии с п. 2 ст. 616 ГК РФ данные расходы возлагаются на арендатора, если иное не установлено законом или договором.

Содержание арендованных нежилых помещений включает в себя текущий и капитальный ремонт, поддержание их в исправном состоянии (ст. ст. 616, 625 ГК РФ).

По общему правилу (п. 1 ст. 616 ГК РФ) проведение капитального ремонта - обязанность арендодателя. Однако в договоре могут быть предусмотрены иные условия. Такая ситуация часто приводит к долгим спорам о стоимости ремонта и порядке его возмещения¹⁰⁴.

В этом случае сторонам целесообразно согласовать в договоре условие о зачете стоимости ремонта в счет погашения арендных платежей¹⁰⁵.

Кроме того, перед началом ремонта или перепланировки необходимо получить письменное согласие арендодателя на такие изменения. В противном случае арендодатель может потребовать возмещения убытков¹⁰⁶.

Арбитражные суды установили, что в период аренды помещений банком (ответчиком) помимо капитального ремонта и перепланировки помещений произведены работы по установлению специального оборудования в целях осуществления банковской деятельности, а именно: установлены металлические огнеупорные двери и решетки, огнеупорный сейф, бронекабина, произведена обшивка стен помещения металлом.

При этом судами установлено, что банком не представлены доказательства того, что общество давало согласие на проведение указанных работ, а также на сохранение специального оборудования в арендуемых помещениях после прекращения арендных отношений.

¹⁰⁴ См., например: Постановление Арбитражного суда Московского округа от 10.12.2014 г. № Ф05-14729/2013 по делу № А40-88435/12 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016.

¹⁰⁵ Постановление Арбитражного суда Московского округа от 15.12.2014 г. № Ф05-13888/2014 по делу № А40-186795/13-157-1669 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016.

¹⁰⁶ Постановление ФАС Дальневосточного округа от 15.07.2013 г. № Ф03-2056/2013 по делу № А73-13651/2012 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016.

С учетом установленного, положений ст. 15, п. 1 ст. 622 ГК РФ, оценки представленных истцом в обоснование понесенных расходов доказательств арбитражные суды пришли к правомерному выводу о доказанности истцом своих требований и о наличии оснований для их удовлетворения в заявленном размере.

3.2. Проблемы ответственности за неисполнение договора аренды нежилых помещений

Ответственность сторон в договоре аренды нежилых помещений может быть установлена в виде: возмещения убытков (ст. ст. 15, 393 ГК РФ); уплаты процентов за пользование чужими денежными средствами (ст. 395 ГК РФ); уплаты неустойки за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства по договору (ст. 330 ГК РФ).

Стороны должны определить в договоре, за нарушение каких его условий и в каком объеме наступает та или иная ответственность или уплачивается неустойка. Они могут согласовать различные виды ответственности или неустойки при наступлении различных обстоятельств. Так, в договоре могут быть установлены неустойка за просрочку внесения арендной платы в период действия договора и неустойка, начисляемая после его окончания за просрочку возврата объекта аренды¹⁰⁷.

Ст. 612 ГК РФ содержит положения об ответственности арендодателя за недостатки сданного внаем имущества. При этом, арендатор вправе реализовать только одно из правомочий, предусмотренных указанной статьей ГК РФ (безвозмездное устранение недостатков имущества; соразмерное уменьшения арендной платы; возмещение расходов на устранение недостатков имущества; удержание суммы понесенных расходов на устранение недостатков из

¹⁰⁷ Постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 16.12.2009 г. по делу № А55-14382/2009 «По делу о взыскании задолженности по арендной плате по договору аренды нежилого помещения, штрафа, расходов по уплате госпошлины и услуг представителя» [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016.

арендной платы, с предварительным уведомлением об этом арендодателя; досрочное расторжение договора).

Так, Общество направило предпринимателям письмо с предложением подписать соглашение о расторжении договора и выплатить 8 571 741 руб. 02 коп. убытков в связи с предоставлением непригодного для использования помещения.

Предпринимателями в адрес общества направлено письмо с требованием погасить 2 354 418 руб. задолженности по договору: 2 188 000 руб. задолженности по арендной плате за октябрь, ноябрь и декабрь 2014 года и 166 418 руб. неустойки в связи с ненадлежащим исполнением обязательств по внесению арендной платы за пользование помещением.

Суд счел несостоятельным довод общества о невозможности использования части помещений по назначению. При этом суд сослался на то, что арендатор принял помещение во владение и пользование без замечаний, вносил плату за пользование всем помещением, и сделал вывод о том, что выявленные недостатки не относятся к тем недостаткам, за которые в силу закона отвечает арендодатель. Суд посчитал, что общество не доказало неосновательное обогащение предпринимателей, и отказал в удовлетворении встречного иска.

Установив, что общество не соблюдало условия договора о перечислении арендной платы, суд, проверив представленный предпринимателями расчет задолженности и пеней, удовлетворил первоначальный иск.

Кассационная инстанция, отметила, что общество осуществило один из способов защиты своего права, предусмотренных ст. 612 ГК РФ, сославшись на обнаружение недостатков имущества, направило арендодателям требование о досрочном расторжении договора, после чего договор был расторгнут по соглашению сторон. Соответственно, общество, исчерпав свои права в предоставленном ему законом объеме, утратило право требовать уменьшения арендной платы.

Таким образом, суды сделали соответствующий установленным по делу обстоятельствам вывод о том, что неосновательного обогащения на стороне предпринимателей за счет общества не возникло¹⁰⁸.

Ст. 612 ГК РФ, предоставляя арендатору ряд прав при обнаружении недостатков, препятствующих пользованию имуществом, не устанавливает его обязанности уведомлять арендодателя о таких недостатках. Однако этой же статьей предусмотрено право арендодателя устранить обнаруженные недостатки или заменить имущество, что, естественно, он может сделать, только получив соответствующее уведомление. Таким образом, при обнаружении недостатков имущества возникает коллизия прав и обязанностей сторон.

Судебной практикой признается, что право арендатора на возмещение расходов, связанных с устранением недостатков арендованного имущества, возникает при условии уведомления арендодателя об этих недостатках¹⁰⁹.

Следует обратить внимание на то, что формулировка ст. 612 ГК РФ не содержит указания на возможность сторон оговорить иное, однако стороны договора аренды вправе отступить от данных положений при условии соблюдения общих принципов гражданско-правовой ответственности. Так, вполне возможно предусмотреть в договоре фиксированный штраф арендодателя за предоставление имущества с определенным недостатком либо ограничить перечень прав арендатора одним или несколькими из поименованных в ст. 612 ГК РФ. Полное же исключение данной ответственности не соответствует принципам возмездности и эквивалентности гражданско-правовых отношений, особенно если речь идет об умышленной форме вины (п. 4 ст. 401 ГК РФ)¹¹⁰.

¹⁰⁸ Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 22.12.2015 г. по делу № А56-83494/2014 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016.

¹⁰⁹ Постановление ФАС Северо-Западного округа от 16.10.2006 г. по делу № А05-19192/2005-6 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016.

¹¹⁰ Пьянкова А.Ф. Толкование норм о договоре аренды в контексте Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 14.03.2014 г. № 16 «О свободе договора и ее пределах» // Арбитражный и гражданский процесс. 2015. № 3. С. 27.

Договором аренды нежилого помещения может быть предусмотрена неустойка за просрочку внесения арендных платежей. При этом в случае, если договор аренды подлежит государственной регистрации, возникает вопрос относительно момента возникновения права на взыскание договорной неустойки - до или после государственной регистрации договора аренды.

Также возникают споры по поводу того, каким образом должно быть сформулировано условие о неустойке.

По вопросу о законности взыскания договорной неустойки за просрочку внесения арендных платежей, возникшей в период с момента подписания до государственной регистрации договора аренды, существует две позиции судов.

В одних случаях договорная неустойка за просрочку внесения арендных платежей подлежит взысканию только с момента государственной регистрации договора аренды¹¹¹, в других - подлежит взысканию за период с момента подписания договора аренды до его государственной регистрации, если стороны распространили действие договора на данный период¹¹².

В п. 5 ст. 614 ГК РФ предусмотрены правовые последствия существенного нарушения арендатором сроков внесения арендной платы - возникновение у арендодателя права требовать от арендатора досрочного внесения арендной платы.

Арендатор, не поддерживавший имущество в исправном состоянии, несет ответственность за ущерб, причиненный третьим лицам в связи с неисполнением такой обязанности.

Общество «Орбита» арендует помещение по договору аренды, в котором предусмотрена обязанность арендатора за счет собственных средств, без дальнейшей их компенсации, содержать арендуемый объект и находящиеся в нем инженерные коммуникации в технически исправном состоянии, не совершать действия, способные вызвать их повреждение, производить в разумные сроки текущий ремонт, участвовать в ремонте фасада здания.

¹¹¹ Постановление ФАС Уральского округа от 14.07.2010 г. № Ф09-5282/10-С3 по делу № А50-40776/2009 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016.

¹¹² Постановление ФАС Центрального округа от 19.03.2013 г. по делу № А14-14963/2012 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016.

Кроме того, на арендаторе лежит обязанность немедленно извещать арендодателя и балансодержателя обо всех повреждениях, авариях или иных событиях, нанесших (или грозящих нанести) арендуемому объекту ущерб, и принимать все меры по их предотвращению или устранению.

Согласно заключению экспертизы причиной обрушения части стены здания, послужило систематическое увлажнение атмосферными осадками тела кладки стены. Наличие штукатурного слоя на наружной поверхности стены из силикатного кирпича также усилило разрушение, так как это препятствовало выветриванию влаги из тела кладки.

Исследовав материалы дела, исходя из обязанностей арендатора, предусмотренных договором аренды, а также учитывая, что помещение находилось в пользовании ответчика длительное время, суды установили, что арендатором не были приняты достаточные меры по поддержанию имущества в исправном состоянии. За весь период эксплуатации помещения ответчиком не производилась замена рулонного ковра на кровле и отливов карнизного свеса, что привело к обширной сквозной коррозии металла и явилось причиной систематического увлажнения атмосферными осадками тела кладки стены, и, как следствие, обрушения ее части.

При таких обстоятельствах суды пришли к правильному выводу о том, что ответственным за причинение вреда имуществу истца и обязанным возместить ущерб, является общество «Орбита»¹¹³.

Однако, на практике возникают ситуации, при которых арендованному имуществу причинен вред третьими лицами и вправе ли в том случае арендатор требовать возмещения вреда.

Согласно п. 1 ст. 1064 ГК РФ, вред, причиненный личности или имуществу гражданина, а также вред, причиненный имуществу юридического лица, подлежат возмещению в полном объеме лицом, причинившим вред.

Основанием законного требования о возмещении вреда является гражданско-правовой интерес истца, т.е. нарушение гражданских прав,

¹¹³ Постановление ФАС Уральского округа от 23.08.2011 г. № Ф09-3672/11 по делу № А47-3678/2010 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016.

причинившее вред (либо личности или имуществу гражданина, либо имуществу юридического лица).

Арендатор пользуется и владеет объектом аренды на основании обязательственного права (ст. 606 ГК РФ). Соответственно, он является законным владельцем, а поврежденное имущество принадлежит ему на праве аренды.

В то же время арендатор не является собственником вещи, не относится к ней как к своей, не несет полностью по общим правилам бремя содержания имущества, его права ограниченные и зависимые от права собственности на объект аренды.

Согласно 15 ГК РФ, лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере. Под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

Само по себе причинение вреда арендованному имуществу не вредит имущественным интересам арендатора, которые в силу ст. 2 ГК РФ защищает гражданское право.

То есть в данном случае основанием возникновения права требования у арендатора может быть только такой вред, причиненный объекту аренды, который повлек нарушение прав арендатора и причинил ему убытки. Утрату же или повреждение арендованного имущества можно считать убытками собственника, а не арендодателя.

Вместе с тем арендные правоотношения могут предусматривать в некоторых случаях (например, в рамках п. 3 ст. 615 ГК РФ) возмещение убытков, понесенных при утрате или повреждении вещи собственнику арендатором. Очевидно, что в такой ситуации арендатор, в свою очередь, несет

убытки и приобретает регрессное право требования по отношению к третьему лицу (п. 1 ст. 1081 ГК РФ).

Соответственно, взыскать возмещение вреда объекту аренды в пользу арендатора возможно, руководствуясь общими нормами ст. 15 ГК РФ, либо правилом о регрессе п. 1 ст. 1081 ГК РФ (для случаев, когда арендатор понес ответственность за повреждение вещи перед арендодателем).

В связи с этим суды признают возможным взыскание возмещения вреда, причиненного арендованному имуществу третьим лицом, лишь в случае, если следствием повреждения объекта аренды стали убытки арендатора, а само по себе повреждение объекта аренды таковым не признается.

Так, в ответ на заявление ответчика об отсутствии у истца как у арендатора права обратиться с иском о возмещении вреда, причиненного имуществу, которое ему не принадлежит, суд постановил, что согласно договору аренды между арендодателем и истцом установлена обязанность последнего поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества, что корреспондируется с положениями п. 2 ст. 616 ГК РФ, возлагающей на арендатора обязанности по текущему ремонту арендуемого имущества¹¹⁴.

Если же договор аренды или специальные нормы об аренде не возлагают все затраты на восстановление вещи или возмещение убытков собственника на арендатора, суды отказывают арендатору в праве на возмещение вреда, причиненного имуществу третьим лицом¹¹⁵.

Таким образом, арендатор не вправе требовать возмещения вреда, причиненного арендованному имуществу третьим лицом. В то же время арендатор имеет право на возмещение убытков, если следствием повреждения имущества стали убытки арендатора (например, в порядке регрессного требования после возмещения арендатором ущерба арендодателю).

¹¹⁴ Постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 17.10.2011 г. по делу № А43-27996/2010 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016.

¹¹⁵ Постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 24.11.2011 г. по делу № А55-2327/2011 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016.

Арендатор, не поддерживавший имущество в исправном состоянии, обязан при возврате возместить стоимость его восстановления до состояния, в котором оно передавалось в аренду¹¹⁶.

По смыслу п. 2 ст. 616 ГК РФ арендатор обязан не только должным образом содержать арендованное имущество, но и обеспечивать его сохранность. На практике возникают споры относительно ответственности арендатора за утрату имущества в результате умышленных действий третьих лиц. Так, арендатор не несет установленную договором ответственность за хищение арендованного имущества при отсутствии его вины и проявлении им должной степени заботливости¹¹⁷.

Выводы по третьей главе выпускной квалификационной работе.

Таким образом, в процессе реализации договора аренды нежилых помещений возникает множество споров, по многим из которых суды не имеют однозначной позиции. В связи с чем, в целях единообразного применения действующих норм, регулирующих арендные отношения, возникающие из договора аренды нежилых помещений, необходимо провести обзор имеющейся практики и дать разъяснения на уровне высшей судебной инстанции, по следующим вопросам:

- 1) субъекты договора аренды нежилых помещений, их права, обязанности и ответственность;
- 2) существенные условия договора аренды нежилых помещений.

¹¹⁶ Постановление ФАС Северо-Западного округа от 05.07.2010 г. по делу № А05-16646/2009 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016.

¹¹⁷ Постановление ФАС Уральского округа от 09.03.2010 г. № Ф09-10921/09-С3 по делу № А76-12066/2009-18-539 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016.

Заключение

В заключительной части дипломной работы будут подведены итоги проведенному исследованию договора аренды нежилых помещений.

В первой главе дипломной работы были рассмотрены: понятие, признаки нежилых помещений, источники правового регулирования договора аренды нежилых помещений и особенности субъектного состава данной договорной конструкции.

Под нежилое помещением следует понимать самостоятельный объект недвижимого имущества, являющийся частью объема объекта, в котором он расположен, ограниченный трехмерным контуром при наличии входа, имеющий определенное целевое назначение (производственные, административные, общественные и иные цели) и не предназначенный для постоянного проживания граждан.

Договор аренды нежилого помещения – это договор, по которому арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) нежилое помещение за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Договор аренды нежилого помещения является консенсуальным, возмездным, двустороннеобязывающим и в этом смысле не отличается от обычного договора аренды.

В связи с тем, что нежилые помещения являются частью зданий, поэтому правильное название § 4 (аренда зданий и сооружений) гл. 34 ГК РФ понимать как «аренда объектов нежилого фонда (зданий, сооружений, нежилых помещений)», так как в нормативных актах, регулирующих аренду объектов нежилого фонда, при различном понимании термина «нежилое помещение» он всегда употребляется в связке со зданиями (сооружениями), строениями.

Вторая глава дипломной работы была посвящена содержанию и заключению договора аренды нежилых помещений.

Основным содержанием договора аренды нежилых помещений являются определение и конкретизация реальных (фактических) прав и обязанностей арендатора и арендодателя по данному конкретному договору аренды.

Договор аренды нежилого помещения, в соответствии с ч. 1 ст. 432 ГК РФ считается заключенным, если между сторонами достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора, к которым относятся условие о предмете, которым является передаваемое в аренду нежилое помещение.

Не однозначно решенным как в доктрине, так и в практике является вопрос о цене: является ли данное условие существенным для договора аренды нежилых помещений. Представляется что решение данного вопроса должно быть дано разъяснениями высшей судебной инстанции., аналогично как относительно государственной регистрации данного договора.

Для реализации арендатором преимущественного права должны быть установлены следующие условия: надлежащее исполнение арендатором своих обязанностей по договору; наличие письменного уведомления арендодателя о намерении заключить новый договор аренды в разумный срок до окончания действия договора аренды; согласие арендатора на заключение договора аренды на новый срок на условиях, на которых арендодатель предполагал заключить договор аренды с другим арендатором; тождественность условий аренды.

Договор аренды нежилого помещения прекращает свое действие в следующих случаях:

- по истечении срока его действия;
- при расторжении по соглашению сторон;
- при расторжении в судебном порядке по инициативе арендодателя;
- при расторжении в судебном порядке по инициативе арендатора.

В последних двух случаях требования о расторжении договора аренды могут быть заявлены только после направления уведомления об исполнении обязанностей по договору аренды.

Вопросы реализации договора аренды нежилых помещений были рассмотрены в третьей главе дипломной работы.

В процессе реализации договора аренды нежилых помещений возникает множество споров, по многим из которых суды не имеют однозначной позиции. В связи с чем, в целях единообразного применения действующих норм, регулирующих арендные отношения, возникающие из договора аренды нежилых помещений, необходимо провести обзор имеющейся практики и дать разъяснения на уровне высшей судебной инстанции, по следующим вопросам:

1) субъекты договора аренды нежилых помещений, их права, обязанности и ответственность;

2) существенные условия договора аренды нежилых помещений.

Таким образом, в отношении договора аренды нежилого помещения целесообразно применять общие положения о договоре аренды, а также условия договора, заключенного сторонами. Применение по аналогии отдельных положений § 4 гл. 34 ГК РФ должно иметь соответствующее обоснование в судебном акте. Практика Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ подтверждает вывод о том, что далеко не все нормы § 4 гл. 34 ГК РФ применимы к договору аренды нежилого помещения.

В целом проведенный анализ договорных отношений нежилых помещений свидетельствует о высокой значимости регулирования данных договорных гражданско-правовых отношений относительно аренды нежилых помещений, что говорит о необходимости более детального и подробного изучения выбранной проблемы. Законодательное регулирование не сформулировано еще в полной мере, но востребованность данного регулирования обуславливает его актуальность и требует дальнейшего продолжения работы над данным вопросом.

Список использованных источников

Нормативные правовые акты

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 г. № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 г. № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 г. № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 г. № 11-ФКЗ) // СЗ РФ. 2014. № 31. Ст. 4398.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 31.01.2016) // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ (ред. от 29.06.2015) // СЗ РФ. 1996. № 5. Ст. 410.
4. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 31.01.2016) // СЗ РФ. 2005. № 1 (Ч. 14). Ст. 14.
5. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ (ред. от 30.12.2015) // СЗ РФ. 2005. № 1 (Ч. 1). Ст. 16.
6. Федеральный закон от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ (ред. от 30.12.2015) «О государственном кадастре недвижимости» // СЗ РФ. 2007. № 31. Ст. 4017.
7. Федеральный закон от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ (ред. от 05.10.2015) «О защите конкуренции» // СЗ РФ. 2006. № 31 (Ч. 1). Ст. 3434.
8. Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ (ред. от 13.07.2015) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» // СЗ РФ. 2005. № 1 (Ч. 1). Ст. 40.
9. Федеральный закон РФ от 14.11.2002 г. № 161-ФЗ (ред. от 23.11.2015) «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» // СЗ РФ. 2002. № 48. Ст. 4746.

10. Федеральный закон от 08.02.1998 г. № 14-ФЗ (ред. от 29.12.2015) «Об обществах с ограниченной ответственностью» // СЗ РФ. 1998. № 7. Ст. 785.
11. Федеральный закон от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ (ред. от 29.12.2015) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // СЗ РФ. 1997. № 30. Ст. 3594.
12. Федеральный закон РФ от 26.12.1995 г. № 208-ФЗ (ред. от 29.06.2015) «Об акционерных обществах» // СЗ РФ. 1996. № 1. Ст. 1.
13. Постановление Правительства РФ от 26.07.2010 г. № 537 (ред. от 26.12.2011) «О порядке осуществления федеральными органами исполнительной власти функций и полномочий учредителя федерального государственного учреждения» (вместе с «Положением об осуществлении федеральными органами исполнительной власти функций и полномочий учредителя федерального бюджетного учреждения», «Положением об осуществлении федеральными органами исполнительной власти функций и полномочий учредителя федерального казенного учреждения») // СЗ РФ. 2010. № 31. Ст. 4236.
14. Приказ Минрегиона России от 29.12.2011 г. № 635/10 «Об утверждении свода правил «СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения» [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016.
15. Приказ Минрегиона РФ от 24.12.2010 г. № 778 «Об утверждении свода правил «СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные» [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016.
16. Письмо Минжилкомхоза РСФСР от 09.03.1977 г. № 15-1-103 (Извлечение) «О классификации помещений зданий гражданского назначения» [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016.
17. СНиП 31-01-2003. Здания жилые многоквартирные (приняты Постановлением Госстроя РФ от 23.06.2003 г. № 109) [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016.

Специальная литература

- 18.Баринов Н.А., Бевзюк Е.А., Беляев М.А., и др. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть вторая от 26 января 1996 г. N 14-ФЗ (постатейный) [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс. 2014.
- 19.Гражданский кодекс Российской Федерации. Аренда. Наем жилого помещения: Постатейный комментарий к главам 34 и 35 / Под ред. П.В. Крашенинникова. М.: Статут, 2014. 420 с.
- 20.Гражданское право. Часть вторая: Учебник / Отв. ред. В.П. Мозолин. М.: Юристъ, 2004. 624 с.
- 21.Гришаев С.П. Правовой режим недвижимого имущества [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс. 2007.
- 22.Дружинин А. О преимущественном праве в договоре аренды // ЭЖ-Юрист. 2015. № 36. С. 12-15.
- 23.Киндеева Е. Грамотная регистрация - итог предсказуем // Бизнес-адвокат. 2000. № 1. С. 20-25.
- 24.Клинов А.О. Правовая природа и понятие нежилого помещения // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2015. № 10. С. 19-26.
- 25.Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй (постатейный) / Под ред. Т.Е. Абовой, А.Ю. Кабалкина. М.: Юрайт, 2007. 869 с.
- 26.Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации (одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07.10.2009) // ВВАС РФ. 2009. № 11.
- 27.Кузьмина И.Д. Правовой режим зданий и сооружений как объектов недвижимости: Дис. ... докт. юрид. наук. Томск, 2004. 426 с.
- 28.Лапач В.А. Система объектов гражданских прав: теория и судебная практика. СПб., 2002. 426 с.

29. Левшун П.В., Павлов В.В. Права, обязанности и правовой статус участников договора аренды нежилых помещений: практика Российской Федерации // Вестник Академии. 2008. № 1. С. 65-70.
30. Ленковская Р.Р. Жилые и нежилые помещения как объекты гражданских прав // Правовые вопросы недвижимости. 2015. № 2. С. 16-19.
31. Макеев П.В. «Нежилое помещение»: понятие, признаки и его дефиниция // Право и политика. 2009. № 2. С. 25-31.
32. Мандрюков А. Основания для расторжения договора аренды // Ревизии и проверки финансово-хозяйственной деятельности государственных (муниципальных) учреждений. 2014. № 6. С. 45-49.
33. Ожегов С.И., Шведова Н.Ю. Толковый словарь русского языка. М., 2007. 960 с.
34. Певницкий С.Г., Чефранова Е.А. Многоквартирные дома: проблемы и решения. М.: Статут, 2006. 270 с.
35. Петрушкин В.А. Актуальные проблемы правовой модели системы оборота недвижимости: монография / Науч. ред. В.В. Витрянский. М.: Статут, 2014. 420 с.
36. Пискунова М.Г., Киндеева Е.А. Недвижимость: договоры и комментарии. М.: Юрайт, 2009. 420 с.
37. Поваренкина И.В. Правовой режим нежилых помещений как объектов гражданских правонарушений в РФ // Вестник Восточно-Сибирской открытой академии. 2015. № 17 (17). С. 10-15.
38. Полетаева А. Договор аренды помещения // Практическая бухгалтерия. 2014. № 9. С. 55-59.
39. Проект Федерального закона № 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016.
40. Пьянкова А.Ф. Толкование норм о договоре аренды в контексте Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

- Федерации от 14.03.2014 г. № 16 «О свободе договора и ее пределах» // Арбитражный и гражданский процесс. 2015. № 3. С. 25-31.
41. Романец Ю.В. Система договоров в гражданском праве России: монография. М.: Норма, Инфра-М, 2013. 496 с.
42. Рузакова О.А. Проблемы государственной регистрации в гражданском праве // Законодательство. 2002. № 2. С. 25-29.
43. Рубанова М.П. Правовой режим нежилых помещений и проблемы их участия в коммерческом обороте: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. СПб., 2008. 33 с.
44. Сафонов А.В. Нежилое помещение как объект гражданских прав: дис. ... канд. юрид. наук. Екатеринбург, 2011. 198 с.
45. Свириденко О.М. О некоторых процессуальных проблемах, связанных с отказом арендатора от договора аренды // Журнал российского права. 2015. № 12. С. 115-120.
46. Сорокин А. Договор перенайма: анализ споров // Жилищное право. 2015. № 11. С. 40-44.
47. Степанов С.А. Недвижимое имущество в гражданском праве. М., 2004. 340 с.
48. Суханов Е.А. Понятие и виды ограниченных вещных прав // Вестник МГУ. 2002. № 4. С. 14-18.
49. Суханов Е. А. Основные положения права собственности. М., 2010. 426 с.
50. Фатихова Л.М. Правовые особенности нежилого помещения как наследования // Научный альманах. 2015. № 12-3 (14). С. 90-94.
51. Харитонова Ю.В. Правовой статус нежилых помещений по российскому законодательству: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2006. 32 с.
52. Чернов А.В. Особенности правового режима нежилых помещений, расположенных в жилых зданиях // Вестник стипендиатов ДААД. 2014. Т. 1. № 1-1. С. 35-41.

53. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 17.11.2011 г. № 73 (ред. от 25.12.2013) «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» // ВВАС РФ. 2012. № 1.
54. Постановление Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 г. № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания» // ВВАС РФ. 2009. № 9.
55. Постановление Президиума ВАС РФ от 17.04.2012 г. № 15222/11 по делу № А40-99124/10-37-796 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016.
56. Постановление Президиума ВАС РФ от 16.02.2010 г. № 13057/09 по делу № А40-87811/08-147-655 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016.
57. Определение Верховного Суда РФ от 29.06.2015 г. № 310-ЭС15-4004 по делу № А08-7981/2013 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016.
58. Определение Верховного Суда РФ от 02.12.2014 г. № 306-ЭС14-2019 по делу № А65-25514/2013 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016.
59. Определение Верховного Суда РФ от 19.12.2014 г. № 310-ЭС14-2411 по делу № А08-7982/2013 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016.
60. Определение ВАС РФ от 07.04.2014 г. № ВАС-461/14 по делу № А81-5/2013 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016.
61. Определение Высшего Арбитражного Суда РФ от 04.03.2009 г. № 1959/09 по делу № А40-27523/07-60-188 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016.
62. Определение ВАС РФ от 26.02.2008 г. № 1897/08 по делу № А43-34189/2006-2-655 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016.

63. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 г. № 165 «Обзор судебной практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными» // ВВАС РФ. 2014. № 4.
64. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 г. № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» // ВВАС РФ. 2002. № 3.
65. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 01.06.2000 г. № 53 «О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений» // ВВАС РФ. 2000. № 7.
66. Обзор судебной практики Верховного Суда РФ № 2 (утв. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 26.06.2015) [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016.
67. Обзор практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 04.12.2013) (ред. от 04.03.2015) // БВС РФ. 2014. № 3.
68. Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 13.07.2015 г. № 09АП-21805/2015 по делу № А40-205653/2014 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016.
69. Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 07.04.2014 г. по делу № А42-4660/2013 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016.
70. Постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 17.10.2011 г. по делу № А43-27996/2010 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016.
71. Постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 24.11.2011 г. по делу № А55-2327/2011 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016.
72. Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 06.04.2009 г. № 09АП-3569/2009-ГК по делу № А40-64657/08-64-273

«Исковые требования об обязанности передать по акту нежилые помещения в соответствии с условиями договора аренды и обязанности не чинить препятствия в пользовании помещением удовлетворены, так как ответчик не передал истцу имущество, предусмотренное договором аренды нежилого помещения, и препятствует в допуске истца в помещения» [Электронный ресурс] // СПС «Гарант», 2013.

73. Постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 16.12.2009 г. по делу № А55-14382/2009 «По делу о взыскании задолженности по арендной плате по договору аренды нежилого помещения, штрафа, расходов по уплате госпошлины и услуг представителя» [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016.
74. Постановление Третьего арбитражного апелляционного суда от 30.05.2008 г. № А33-12257/2007-03АП-1208/2008 по делу № А33-12257/2007 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016.
75. Постановление ФАС Дальневосточного округа от 18.11.2010 г. № Ф03-7897/2010 по делу № А59-4999/2009 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016.
76. Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 29.05.2015 г. № Ф10-1269/2015 по делу № А23-4964/2013 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016.
77. Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 17.04.2015 г. № Ф10-766/2015 по делу № А08-4927/2013 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016.
78. Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 18.02.2015 г. № Ф10-4909/2014 по делу № А35-946/2013 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016.
79. Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 06.11.2015 г. № Ф10-3995/2015 по делу № А54-7285/2014 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016.

80. Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 22.12.2015 г. по делу № А56-83494/2014 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016.
81. Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 08.05.2015 г. № Ф04-18509/2015 по делу № А03-12826/2014 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016.
82. Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 20.10.2015 г. № Ф03-4267/2015 по делу № А73-13593/2014 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016.
83. Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 20.02.2015 г. № Ф01-6380/2014, Ф01-6378/2014 по делу № А38-1780/2014 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016.
84. Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 04.02.2015 г. № Ф01-6093/2014 по делу № А28-4754/2014 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2015.
85. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 16.07.2015 г. № Ф05-8516/2015 по делу № А40-112079/14 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016.
86. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 08.05.2015 г. № Ф05-4757/2015 по делу № А40-145830/1 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016.
87. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 10.12.2014 г. № Ф05-14729/2013 по делу № А40-88435/12 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016.
88. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 15.12.2014 г. № Ф05-13888/2014 по делу № А40-186795/13-157-1669 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016.
89. Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 25.11.2014 г. № Ф01-4872/2014 по делу № А79-904/2014 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016.

90. Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 26.06.2014 г. по делу № А75-6230/2013 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016.
91. Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 15.01.2013 г. по делу № А43-11288/2011 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016.
92. Постановление ФАС Дальневосточного округа от 15.07.2013 г. № Ф03-2056/2013 по делу № А73-13651/2012 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016.
93. Постановление ФАС Центрального округа от 19.03.2013 г. по делу № А14-14963/2012 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016.
94. Постановление ФАС Московского округа от 28.05.2012 г. по делу № А40-99530/11-40-858 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016.
95. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 07.06.2012 г. по делу № А13-8929/2011 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016.
96. Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 30.11.2011 г. по делу № А17-6083/2010 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2015.
97. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 06.09.2011 г. по делу № А13-9725/2010 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016.
98. Постановление ФАС Уральского округа от 23.08.2011 г. № Ф09-3672/11 по делу № А47-3678/2010 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016.
99. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 22.02.2011 г. по делу № А56-86305/2009 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016.
100. Постановление ФАС Московского округа от 11.07.2011 г. № КГ-А40/6891-11 по делу № А40-96171/10-91-835 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016.
101. Постановление ФАС Уральского округа от 06.05.2010 г. № Ф09-2476/10-С6 по делу № А47-7366/2008 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016.

102. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 05.07.2010 г. по делу № А05-16646/2009 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016.
103. Постановление ФАС Уральского округа от 09.03.2010 г. № Ф09-10921/09-С3 по делу № А76-12066/2009-18-539 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016.
104. Постановление ФАС Уральского округа от 14.07.2010 г. № Ф09-5282/10-С3 по делу № А50-40776/2009 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016.
105. Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 31.03.2010 г. по делу № А53-17516/2009 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016.
106. Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 30.04.2010 г. по делу № А53-11498/2009 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016.
107. Постановление ФАС Поволжского округа от 01.12.2009 г. по делу № А57-1306/08 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016.
108. Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 09.12.2009 г. по делу № А74-2454/2009 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016.
109. Постановление ФАС Уральского округа от 14.04.2009 г. № Ф09-2058/09-С6 по делу № А07-14584/2008-Г-ГЕА [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016.
110. Постановление ФАС Уральского округа от 24.11.2009 г. № Ф09-9298/09-С3 по делу № А50-5942/2009 «Из ст. 655 ГК РФ следует, что юридически значимым обстоятельством является момент возврата объекта договора аренды собственнику, который подтверждается документом, обоюдно подписанным контрагентами» [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016.

111. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 24.07.2008 г. по делу № А21-3483/2007 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016.
112. Постановление ФАС Московского округа от 28.09.2007 г. № КГ-А40/9730-07 по делу № А40-10844/07-77-96 «Исковые требования о взыскании задолженности по договору аренды и пени удовлетворены правомерно, так как в материалах дела отсутствуют доказательства расторжения спорного договора и доказательства исполнения ответчиком обязательства по уплате арендных платежей» [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016.
113. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 16.10.2006 г. по делу № А05-19192/2005-6 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016.
114. Решение Судебной коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда от 13.09.2000 г. по делу № 3-107/2000 «О признании недействительным пункта 1.2 распоряжения губернатора Санкт-Петербурга от 11.12.1998 № 1244-р и частично недействительным пункта 2.3 распоряжения мэра Санкт-Петербурга от 19.02.1996 № 128-р» [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс», 2016.