

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

Институт права

(наименование института полностью)

Кафедра «Гражданское право и процесс»

(наименование)

40.03.01 Юриспруденция

(код и наименование направлению подготовки / специальности)

гражданско-правовая

(направленность (профиль) / специализация)

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА (БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА)

на тему «Договоры аренды зданий и сооружений в соответствии с российским законодательством»

Обучающийся

В.В. Петров

(Инициалы Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

канд. юрид. наук, доцент, Р.Ф. Вагапов

(ученая степень (при наличии), ученое звание (при наличии), Инициалы Фамилия)

Тольятти, 2024

Аннотация

Данная тема является актуальной, ввиду того, в судебной практике, значительно расширился круг споров, по вопросам исполнения правовых норм в сфере владения, пользования и распоряжения недвижимостью физическими и юридическими лицами.

Рост споров связан с тем, что зачастую субъекты гражданского права, основным видом деятельности которых является производство продукции либо оказание услуг населению, имеют в собственности необходимую для осуществления своей деятельности личную недвижимость (здания, сооружения, нежилые помещения, а в некоторых случаях – и жилые, земельные участки), которую они сдают в аренду.

Целью исследования является: изучение договора аренды зданий и сооружений в соответствии с действующим российским законодательством и правоприменительной практикой.

Для решения поставленной цели, необходимо решить задачи, такие как:

- изучить общую характеристику договора аренды зданий и сооружений;
- рассмотреть элементы договора аренды зданий и сооружений;
- исследовать заключение, изменение и расторжение договора аренды.

Объектом исследования выступают общественные отношения, возникающие при заключении договора аренды зданий и сооружений.

Структура работы состоит из введения, трех глав, заключения и списка используемой литературы и используемых источников.

Оглавление

Введение	4
Глава 1 Общая характеристика договора аренды зданий и сооружений	7
1.1 Понятие и общие положения о договоре аренды	7
1.2 Правовое регулирование договора аренды	15
Глава 2 Элементы договора аренды зданий и сооружений	19
2.1 Стороны, цена, срок и форма договора аренды зданий и сооружений	19
2.2 Содержание договора аренды зданий и сооружений	24
Глава 3 Заключение, изменение и расторжение договора аренды	27
3.1 Заключение договора аренды зданий и сооружений.....	27
3.2 Изменение и расторжение договора аренды зданий и сооружений	34
Заключение	38
Список используемой литературы и используемых источников	41

Введение

Актуальность выбранной темы обусловлена современным положением в судебной практике, характеризующимся расширением спектра рассматриваемых споров по вопросам исполнения правовых норм в сфере владения, пользования и распоряжения недвижимостью физическими и юридическими лицами.

В результате активного развития рыночных отношений в Российской Федерации значительно повысился оборот зданий, сооружений и нежилых помещений. За счет возросшего спроса операции данного типа занимают особое положение в гражданском обороте. Данная тенденция обуславливается тем, что довольно нечасто субъекты гражданского права, основным видом деятельности которых является производство продукции либо оказание услуг населению, имеют в собственности необходимую для осуществления своей деятельности личную недвижимость (здания, сооружения, нежилые помещения, а в некоторых случаях – и жилые, земельные участки).

Помимо вышесказанного, в большинстве случаев, даже при наличии финансовой возможности приобретения недвижимости, экономически целесообразно ее аренда. Именно по таким причинам рассматриваемая разновидность договорных отношений становится особо востребованной в реализации гражданско-правовых договоров, причем как в области предпринимательской деятельности, так и в других сферах общественной жизнедеятельности.

Объектом настоящего исследования являются общественные отношения, возникающие при заключении договора аренды зданий и сооружений.

Предмет исследования составляют отдельные правовые нормы, которые регулируют общественные отношения в области договора аренды зданий и сооружений.

Целью данной работы является комплексное исследование аренды зданий и сооружений в соответствии с действующим российским законодательством и правоприменительной практикой.

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие задачи:

- изучить действующее законодательство и нормативные акты, касающиеся регламентации договоров аренды, определить основные положения и требования, предъявляемые к договорам аренды;

- изучить типичные условия и положения, включаемые в договоры аренды, провести анализ различных вариантов условий, включая стороны, цену, срок и форму;

- проанализировать процедуры и требования к заключению договоров аренды, изучить возможности и процедуры изменения и прекращения договоров аренды;

- исследовать реальные случаи применения правовых норм и условий договоров, а также дать оценку эффективности правовых механизмов и условий в различных ситуациях;

- проанализировать последние изменения в законодательстве, касающихся арендных отношений, а также оценить возможные последствия этих изменений для сторон договоров аренды;

- выявить основные проблемы и противоречия в законодательстве и практике применения, а также выявить пути улучшения законодательства и условий договора аренды для повышения эффективности и справедливости в гражданских правоотношениях.

Теоретической основой послужили научные публикации и учебные труды в области гражданского и договорного права. В частности, при подготовке работы использовались труды следующих авторов: Е.В. Васильева, К.А. Лобанов, Н.В. Рубцова, А.А. Рубцова, А.А. Абалтусова, Д.Л. Семионов, А.Г. Сироткин, Л.А. Хлестакова, П.Ю. Бекренев, Н.А. Антонов,

А.А. Шашкевич, Д.В. Петрова, В.Г. Чернов, В.В. Соколов, К.Г. Токарева, В.А. Наношкина и др.

Нормативной базой исследования стали: Конституция РФ, Гражданский кодекс РФ, Федеральные законы «О государственной регистрации недвижимости», Закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и другие нормативно-правовые акты в сфере регулирования арендных правоотношений.

Методологической основой исследования являются общенаучные методы, а также такие специальные методы как формально-юридический, структурно-функциональный, эмпирический, в частности, сравнение и эмпирически-теоретический.

Структура бакалаврской работы включает в себя: введение, три главы, объединяющие семь параграфов, заключение и список используемой литературы и используемых источников.

Глава 1 Общая характеристика договора аренды зданий и сооружений

1.1 Понятие и общие положения о договоре аренды

Рассматриваемый в настоящей работе договор является относительно новым для отечественного законодательства [7].

В проекте Гражданского уложения 1814 г. также можно найти нормы, описывающие операцию найма.

Максимально допустимый временной период, на который нормами дореволюционных законов предусматривалась возможность заключения договора по аренде недвижимости, составлял двенадцать лет. По поводу этого момента российские правоведы обозначали ряд причин, оказавших влияние на указанное ограничение.

Специалистами в правовой сфере причины данного правила объяснялись по-разному: одной из них была возможность скрытой передачи права собственности под видом сдачи в аренду.

Такая фальсификация представлялась выгодной для сторон, поскольку позволяла избежать лишних затрат в пользу казны. Для государства, напротив, указанный процесс представлялся убыточным. Такую точку зрения по вопросу высказывал в своих работах Д.И. Мейер [16, с. 263].

Однако Г.Ф. Шершеневич отстаивал другую точку зрения. Заключение договора аренды недвижимости на более длительный срок, по его мнению, представлялось законодателем приводящим к обесцениванию арендуемых помещений [39, с. 161].

«Наем из выстройки» пользовался большой популярностью в дореволюционную эпоху. Существовали принципиальные различия между традиционным договором получения имущества в пользование и документом, изданным Основами законодательства СССР и его республик,

определяющим специфику аренды, поскольку последний выступает в качестве средства осуществления хозяйственности, оказывающим влияние на специфические особенности экономической модели компании.

В статус особого правового института договор аренды переходит к началу 2000-х гг. Это позволяет коммерческим государственным предприятиям получить большую автономию. В действительности изменение статуса документа имело своей целью денационализацию предприятий; договор стал одним из видов устройства и оплаты труда, обуславливал продуктивное сотрудничество между трудовыми коллективами и государственным органам.

В соответствии с Основами законодательства Союза ССР и союзных республик об аренде 1989 г. под термином «арендой» рассматривали временное владение и пользование имуществом на платной основе, регулируемое положениями заключённого договора.

Стоит отметить на отличие ведущих положений этих правовых систем. Договора имущественного найма базируется на принципе диспозитивного равенства. В то же время основой договора аренды является неравное положения сторон, то есть субъекты договора находятся в отношениях субординации [28, с.7].

Важное значение в формирование имеющихся на сегодняшний день арендных отношений имел Указ Президента РФ от 14.10.1992 № 1230 «О регулировании арендных отношений и приватизации имущества государственных и муниципальных предприятий, сданного в аренду». Согласно этому полномочия арендодателя были обеспечены данным указом комитетам по управлению имуществом республик в составе РФ, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов [31].

Как в теории, так и в практике гражданского права договор аренды понимался нечётко. Прежде всего, он приравнивался к договору, регулирующему особенности имущественного найма, существовавшему с давних времен, уже знакомому отечественному праву дореволюционных

времен и даже римскому праву. Однако был и другой взгляд на отношения аренды: она понималась как средство разгосударствления экономики и, по большому счёту, характерная организационно-правовая форма форсирующихся коммерческих организаций.

Так, в соответствии со ст. 3 Федерального закона № 15-ФЗ «О введении в действие части второй Гражданского кодекса Российской Федерации» с 1 марта 1996 г. на территории Российской Федерации не применяются Основы законодательства Союза ССР и союзных республик об аренде [36].

Для того, чтобы в полной мере раскрыть основные составляющие договора аренды, следует необходимо изучить научное истолкование данного типа отношений. Кроме того, стоит обратиться к научному мнению авторов и ученых-процессуалистов, с целью изучения их точки зрения.

А.А. Абалтусова считает, что «...гражданско-правовой договор имущественного найма...инструмент разгосударствления экономики...». Данное мнение свидетельствует о том, что договор аренды является важным для экономической составляющей государства [1, с. 4].

В.Г. Чернов придерживается мнения, что рассматриваемый договор непосредственно связан с предметом аренды зданий и сооружений [37, с. 306].

Автор указывает, что именно данный вид договора способствует урегулированию отношений между сторонами договора аренды, что способствует предотвращению возможных конфликтов.

Т.С. Андриянова в своем научном исследовании приводит иное представление о рассматриваемом договоре: «...самостоятельный вид гражданско-правового договора, в соответствии с которым одна сторона (арендодатель) обязуется предоставить другой стороне (арендатору) имущество во временное владение и (или) пользование на определенный срок за плату...» [3, с. 234].

О.В. Гриднева предлагает изменение в действующее гражданское законодательство относительно понятий «здание» и «сооружение», что

является несомненно важно для создания «...более стабильной и уверенной идентификации объектов аренды в координатах, предложенных Гражданским кодексом РФ» [8, с. 16].

Ее предложение может способствовать устранению разночтений и неоднозначностей, а также обеспечить более четкое применение законодательства. Поэтому обсуждение и внесение изменений в гражданское законодательство в соответствии с актуальными потребностями общества является необходимым шагом в современной правовой системе.

М.Е. Мещерякова считает, что объектом рассматриваемых гражданских правоотношений нельзя считать «...отделения зданий и сооружений от объектов, внешне схожих, но не являющихся таковыми...», в связи с чем автором предлагается разрешение данного вопроса в части рассмотрения объекта незавершенного строительства, под которым необходимо понимать «...недостроенные и несданные в эксплуатацию объекты недвижимости, в том числе отдельные здания и сооружения, строительство которых приостановлено, законсервировано или прекращено...» [17, с. 12].

Предложение о включении недостроенных и несданных в эксплуатацию объектов недвижимости в категорию объекта незавершенного строительства представляется логичным шагом для законодательной конкретизации данного понятия.

Проведенный теоретический анализ понятия рассматриваемого гражданско-правового договора отражает разнообразие подходов и интерпретаций в юридической науке. Важно учитывать различные точки зрения и аргументы при анализе исследований, чтобы получить более полное представление о юридических вопросах.

Отношения сторон, основанные на нормах законов, заключающиеся в предоставлении одной из сторон какого-либо имущества другой стороной (арендатором) в распоряжение и использование на конкретный временной период, за фиксированную оплату, осуществляемую на регулярной основе и

урегулированную заранее в соответствующем документе, называются арендными отношениями.

На фоне рыночной экономики настоящего времени выявляется тенденция более широкого применения арендных отношений, так как на сегодняшний день большинство участников хозяйственной деятельности не имеют достаточного количества финансовых средств, чтобы приобрести в собственность необходимое для реализации своей деятельности имущество, другие же субъекты экономической деятельности такое имущество имеют, но не используют.

Здания и сооружения являются артефактами (искусственно созданными человеком объектами), неотделимыми от земли. Например, фургон без колес, стоящий на земле, эксплуатируемый для хранения чего-либо, не относится к категории «недвижимое имущество», по причине недостаточного сцепления с землей.

Исходя из этого, движимость или недвижимость имущества характеризуется в основном из наличия либо отсутствия фундамента. Следовательно, любое здание без его возведения будет относиться к разряду движимого имущества.

Исключительность рассматриваемого договора заключается в появлении двух видов отношений:

- основанные на передаче права использования и владения недвижимым имуществом на определенное время;
- отношения по пользованию необходимым для полноценной эксплуатации предоставленной недвижимости земельного участка, на котором она располагается.

В процессе осуществления взаимоотношений двух сторон в рамках составления ими договора аренды последние должны руководствоваться положениями гражданского законодательства, расположенных в главе 34 ГК. Что касается деятельности, связанной с арендой сооружений и зданий, данному вопросу посвящен отдельный параграф названной главы.

Статья 650 ГК РФ указывает, что по договору аренды здания и сооружения арендодатель обязуется передать во временное владение, а также пользование либо во временное пользование арендатору здание или сооружение.

Среди основной характеристики договора аренды зданий и сооружений следует отметить, что он является возмездным, двухсторонним и консенсуальным договором. Приведенная гражданско-правовая характеристика подтверждается следующими положениями.

Возмездность выражается в наличии обязательств, по которому арендодатель обязуется передать во временное владение и (или) пользование арендатору здание или сооружение, а арендатор, в свою очередь обязуется вносить арендную плату, что прямо предусмотрено п. 1 ст. 650 ГК РФ. То есть, возникновение обязательственных отношений обуславливает встречное имущественное предоставление от другой стороны.

Консенсуальный договор в контексте аренды зданий и сооружений представляет собой соглашение между арендодателем и арендатором, которое достигается на основе взаимного согласия сторон. В рамках такого договора обе стороны добровольно и взаимно соглашаются на условия аренды, включая сроки, стоимость, права и обязанности каждой из сторон. Среди основных черт консенсуального договора следует отметить его добросовестное исполнение, согласие сторон, свободу договора и недопущение принуждения.

Действующим гражданским законодательством предусмотрено, что определенные виды договоров, включая договоры аренды зданий и сооружений, должны быть заключены в письменной форме. Такое условие является обязательным, чем подтверждается положением, установленным в ст. 651 ГК РФ.

Помимо этого, стоит отметить, что письменное оформление договора аренды является важным элементом обеспечения юридической защиты интересов как арендодателя, так и арендатора. Оно предоставляет ясное и

однозначное понимание условий сделки и устанавливает основы для разрешения возможных споров или недоразумений. Таким образом, соблюдение требований к письменной форме заключения договора является ключевым аспектом обеспечения законности и стабильности долгосрочных арендных отношений. Использование каких-либо других форм совершения обязательств при составлении рассматриваемого договора влечет признание его недействительным.

Согласно статье 610 Гражданского кодекса, выделяют два типа договоров, связанных с арендой:

- составленный с указанием временных рамок реализации условий (срочный);
- не предполагающий конкретных сроков реализации (бессрочный). Бессрочный договор может продлеваться автоматически (исходя из условий договора), либо же, для его продления стороны должны заключить дополнительное соглашение, и тогда договор будет действовать дальше.

Термин «арендодатель» определен статьей 608 Гражданского кодекса Российской Федерации. Поскольку законодательство не устанавливает конкретный список лиц, имеющих право владения имуществом на праве собственности, любое лицо, будь то индивидуальный предприниматель, гражданин или организация, может выступать в качестве арендодателя [12, с. 106]. Стоит отметить, что гибкость и разнообразие сторон арендных договоров способствуют развитию рынка недвижимости и обеспечивают широкий доступ к арендным объектам как для частных лиц, так и для юридических лиц. Важно, чтобы действующее законодательство обеспечивало защиту интересов всех сторон сделки и регулировало права и обязанности арендодателя и арендатора справедливо.

В пункте 10 Постановления Пленума Верховного Арбитражного Суда Российской Федерации от 17 ноября 2011 года № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации

о договоре аренды» уточнено, что арендодатели обязаны быть владельцами передаваемого имущества в момент его передачи арендаторам [18].

Одной из особенностей рассматриваемого типа договора является передача прав, возникающих из него, другим лицам в порядке наследования. Соответственно, если умирает арендатор, составленный ранее договор аренды продолжает свое действие, при этом права умершего передаются его прямым наследникам.

Исходя из положений п. 2 ст. 218 ГК РФ, смерть физических лиц, владеющих определенной собственностью, влечет за собой переход права собственности на их имущество к гражданам, названным в завещаниях либо определяемым согласно положениям ГК РФ о наследовании по закону. Механизм передачи прав на имущество в порядке наследования поэтапно расписан в статьях 1114 и 1152 Гражданского кодекса.

При переходе арендуемого имущества собственника к наследнику права арендаторов в вопросах использования данного имущества не наблюдается изменений.

В данном положении договоры аренды остаются действительными, что указано в ст. 621 ГК РФ, то есть вступившие в наследство новые собственники имущества становятся арендодателями на предыдущих условиях. Как было сказано ранее, широко распространена сдача в аренду наравне со зданиями и сооружениями земельных участков, на которых находятся указанные объекты.

В заключении стоит отметить, что начало действия договора аренды зданий и сооружений наступает в момент достижения согласия сторон по наиболее важным условиям договора, включая определение объекта аренды и установление размера арендной платы.

1.2 Правовое регулирование договора аренды

С переходом к рыночной экономике у участников экономических отношений возникла потребность в создании правил, регулирующих возможность передачи во временное владение или пользование различного не потребляемого имущества, к примеру: транспорта, недвижимости или предприятия в целом как имущественного комплекса. Указанные правоотношения в международной системе материально определяются как арендные отношения.

В результате перехода к рыночной экономике, правовая система России претерпела изменения в целом ряде нормативно-правовых актов, необходимых для создания арендных отношений [29, с. 387].

Действующим законодательством детально отрегулированы правоотношения, возникающие по договору аренды недвижимости, которые отличаются от других разновидностей данного вида, например: проката, аренды транспортного средства, лизинга. Помимо основных законов, данный вопрос регулируют подзаконные акты, Федеральные законы и иные нормативно-правовые акты.

Среди основных нормативно-правовых актов занимает Гражданский кодекс РФ, закрепляющий общие положения о договорных и арендных отношениях.

Так, законодателем отделена Глава 34, посвященная вопросам арендных отношений: прокат, аренда транспортных средств, зданий и сооружений, предприятий и лизинг [14, с. 260].

Здания и сооружения в данном контексте среди перечисленных выше разновидностей гражданско-правовых соглашений занимают важное место, поскольку связано с недвижимостью, жилым помещением. Всего лишь 6 статей в Гражданском кодексе РФ закрепляют отношения, возникающие по объекту аренды здания или сооружения.

Несмотря на то, что Гражданский кодекс РФ по юридической силе находится выше подзаконных нормативно-правовых актов, следует отметить и иные акты законодательства в области арендных отношений:

- Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости». Данный закон устанавливает порядок и процедуры государственной регистрации недвижимости, включая формирование Единого государственного реестра недвижимости [33]. В реестр входят кадастр недвижимости, реестр прав на недвижимое имущество, реестровые дела, кадастровые карты и книга учета документов;

- Жилищный кодекс РФ определяет понятия жилых и нежилых помещений, что является несомненно важным при изучении договора аренды [10];

- Федеральный закон «О кадастровой деятельности» включает установление порядка ведения кадастрового учета недвижимости, определение правил формирования и ведения кадастровых реестров, утверждение требований к содержанию кадастровых паспортов объектов недвижимости [35];

- Федеральный закон «О науке и государственной научно-технической политике» может включать в себя установление принципов и правил формирования размера арендной платы за использование научно-технических объектов, таких как лаборатории, исследовательские центры и т.д., а также определение процедур урегулирования споров по вопросам арендной платы [34];

- Постановление Правительства РФ «О порядке закрепления и использования находящихся в федеральной собственности административных зданий, строений и нежилых помещений» [19];

- Постановление Правительства РФ «О мерах по обеспечению поступления в федеральный бюджет доходов от использования федерального имущества» включает в себя определение мер и механизмов по обеспечению полноценного и эффективного использования федерального имущества, в

том числе зданий и сооружений, с целью получения доходов для федерального бюджета [20].

Существуют также иные законы, подзаконные акты, регулирующие деятельность договора аренды зданий и сооружений.

Это может включать установление правил и процедур аренды федерального имущества, определение условий заключения и исполнения договоров аренды, а также меры по контролю за использованием такого имущества и обеспечению поступления соответствующих доходов в бюджет;

– Приказ Госстроя «Об утверждении Типовой инструкции по технической эксплуатации тепловых сетей систем коммунального теплоснабжения» включает в себя установление стандартов и правил технической эксплуатации тепловых сетей, используемых в системах коммунального теплоснабжения [21].

Данный приказ определяет обязанности арендаторов или владельцев зданий и сооружений, связанные с обслуживанием и эксплуатацией тепловых сетей, а также устанавливает требования к их технической безопасности, регулируя таким образом аспекты арендных отношений, связанные с теплоснабжением.

Правовое регулирование договора аренды включает в себя широкий спектр нормативных актов, определяющих права и обязанности сторон, условия заключения и исполнения контракта, а также порядок разрешения споров.

Данный вид регулирования направлен на обеспечение стабильности и защиты интересов как арендаторов, так и арендодателей, создавая прозрачные и справедливые условия для всех участников арендных отношений.

Важной частью правового регулирования аренды является установление процедур регистрации и учета арендных отношений, а также определение ответственности за нарушение условий контракта.

Таким образом, правовое регулирование договора аренды является ключевым элементом обеспечения стабильности и развития рынка недвижимости, способствуя защите прав всех его участников. Вопросом правового регулирования посвящены многие законы и подзаконные акты, которые были рассмотрены в работе.

Ко всему вышесказанному, аналогично мнению О.В. Гридневой мы считаем, что в настоящее время действующее гражданское законодательство полностью не регламентирует правовые отношения в области аренды зданий и сооружений, поскольку для полноты рассматриваемой разновидности договорных отношений необходимо рассмотреть отдельно понятие в законе «здание», «сооружение».

Кроме того, наряду с мнением М.М. Мещеряковой рассмотреть вопрос о внесении изменений в гражданское законодательство в части регламентации объектов незавершенного строительства.

Глава 2 Элементы договора аренды зданий и сооружений

2.1 Стороны, цена, срок и форма договора аренды зданий и сооружений

Неотъемлемым элементом договора аренды являются стороны договора. Исходя из ст. 606 ГК РФ следует, что сторонами договора аренды являются арендодатель (наймодатель) и арендатор (наниматель). Арендодатель является физическим или юридическим лицом и выступает в качестве собственника имущества. Право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Арендодателями могут быть также лица, уполномоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду.

Тем не менее, необходимо отметить, что одной из сторон договора аренды может быть государство [5, с. 42]. В пример, когда государство является стороной договора аренды, можно привести ситуацию, когда необходимо заключить договор аренды земельного участка, который является государственной собственностью [15, с. 119].

Существуют некоторые особенности, так, на основании п.1 ст. 17.1 Федерального закона "О защите конкуренции" от 26.07.2006 N 135-ФЗ, заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров, за исключением предоставления указанных прав на такое имущество в соответствии со ст. 17.1 данного ФЗ.

Иными словами, по общему правилу, в случае аренды здания или сооружения, находящемся на государственной или муниципальной территории, необходимо соблюдать установленные законом требования, которые выступают в виде участия в конкурсе или аукционе [32].

Необходимо выделить, что в соответствии с гражданским законодательством, собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. То есть, собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц.

Более того, собственник имеет право отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом. В связи с этим, собственник может передать свое имущество во временное пользование иным лицам, при этом, оставаясь собственником вещи, иными словами, собственник вправе сдавать имущество в аренду, обладая при этом полными правами собственника помещения (арендодателя).

Арендатором по договору аренды выступает физическое или юридическое лицо, которое заключило договор аренды с собственником имущества (арендодателем), и получило во временное владение и пользование данное имущество.

Необходимо отметить норму статьи 609 ГК РФ, где указывается, что договор аренды на срок более года, а если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, независимо от срока, должен быть заключен в письменной форме.

Исходя из изученной судебной практики, встречаются такие случаи, когда стороны между собой заключили устный договор аренды. В таком случае, законодатель отмечает, что несоблюдение простой письменной формы сделки лишает стороны права в случае спора ссылаться в

подтверждение сделки и ее условий на свидетельские показания, но не лишает их права приводить письменные и другие доказательства (статья 162 ГК РФ).

Необходимо отметить ответственность сторон при заключении договора аренды зданий и сооружений.

Из понятия договора аренды уже вытекает ответственность его сторон, а именно, по договору аренды арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Следовательно, основная обязанность арендодателя – предоставить имущество арендатору. Имущество должно быть предоставлено в надлежащем состоянии. На основании ст. 611 ГК РФ, арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества.

Помимо этого, имущество сдается в аренду вместе со всеми его принадлежностями и относящимися к нему документами (техническим паспортом, сертификатом качества и т.п.), если иное не предусмотрено договором. Если такие принадлежности и документы переданы не были, однако без них арендатор не может пользоваться имуществом в соответствии с его назначением либо в значительной степени лишается того, на что был вправе рассчитывать при заключении договора, он может потребовать предоставления ему арендодателем таких принадлежностей и документов или расторжения договора, а также возмещения убытков. Если арендодатель не передал имущество в указанный договором срок, арендатор вправе, на основании ст. 398 ГК РФ истребовать у арендодателя имущество, либо возмещение убытков.

Исходя из этого, следует выделить, что стороны, при заключении договора, должны действовать добросовестно, выполняя условия, установленные договором. В случае неисполнения договорных обязательств, стороны вправе обратиться в суд, за решением возникшего спора.

Цена договора аренды зданий и сооружений именуется как арендная плата. На основании статьи 614 ГК РФ, арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату).

Согласно нормам, закрепленные в статье 654 ГК РФ, в случае отсутствия в письменном договоре условия о размере арендной платы договор аренды здания или сооружения считается незаключенным. При этом правила определения цены, предусмотренные пунктом 3 статьи 424 ГК РФ, не применяются.

Помимо этого, законодатель предусмотрел, что определенная в договоре аренды здания или сооружения плата за пользование зданием или сооружением включает плату за пользование земельным участком, на котором оно расположено, или передаваемой вместе с ним соответствующей частью участка, если иное не предусмотрено законом или договором.

Договор аренды зданий и сооружений заключается на срок, который указывается в заключенном сторонами договоре.

В том случае, если срок аренды в договоре не установлен, то договор аренды считается заключенным на неопределенный срок. Тогда, каждая из сторон имеет право 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 определен иной срок для предупреждения о прекращении договора аренды, заключенного на неопределенный срок.

Законом могут устанавливаться максимальные (предельные) сроки договора для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества. В этих случаях, если срок аренды в договоре не установлен и ни одна из сторон не отказалась от договора до истечения предельного срока, определенного законом, договор по истечении предельного срока прекращается.

Договор аренды, заключенный на срок, превышающий установленный законом предельный срок, считается заключенным на срок, равный предельному.

Рассмотрим форму договора аренды зданий и сооружений. Согласно статье 651 ГК РФ, договор аренды здания или сооружения заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (пункт 2 статьи 434). В случае несоблюдения сторонами письменной формы договора аренды здания или сооружения, он будет считаться недействительным. Помимо этого, законодатель отмечает, что договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Помимо гражданского законодательства, в Федеральном законе от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» также закреплено положение о необходимости регистрации договора аренды зданий и сооружений в регистрирующем органе. Статья 51 данного ФЗ устанавливает, что государственная регистрация аренды недвижимого имущества осуществляется посредством государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества, который заключен свыше одиннадцати месяцев.

Таким образом, исходя из вышесказанного следует отметить, что сторонами договора аренды зданий и сооружений являются арендодатель (наймодатель) и арендатор (наниматель). Договор аренды заключается на срок, определенный договором, особенностью данного вида договора также выступает то, что договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Форма договора аренды здания или сооружения является письменной, путем составления одного документа, подписанного сторонами.

2.2 Содержание договора аренды зданий и сооружений

Содержание гражданско-правового договора, включая и договор аренды зданий и сооружений, состоит из определенных условий, на основании которых осуществляется заключения такого договора. Научные деятели отмечают, что существуют такие виды условий как: существенные и дополнительные [4, с. 247].

Договор аренды зданий и сооружений должен содержать в себе условия о:

- предмете договора;
- субъектах (сторонах) договора аренды, их правах и обязанностях;
- объекте договора аренды;
- цели использования объекта договора аренды;
- срок действия договора аренды;
- информация об арендной плате и ее фиксированной сумме;
- условия об изменении арендной платы;
- условия о порядке передачи и порядке возврата объекта договора аренды;
- информация об ответственности сторон договора аренды в случае неисполнения условий договора;
- условия о возможности расторжения договора аренды.

Существенными условиями договора признаются, условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, в соответствии с которыми должно быть достигнуто соглашение.

В договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды». При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным

сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным [27, с. 168].

Исходя из вышесказанного, стоит выделить, что существенным условием, которое обязательно должно быть указано в договоре аренды зданий и сооружений – является предмет договора [2, с. 301].

В случае отсутствия согласованного сторонами в письменной форме условия о размере арендной платы договор аренды здания или сооружения считается незаключенным. При этом правила определения цены, предусмотренные пунктом 3 статьи 424 ГК РФ, не применяются.

Борский городской суд вынес решение № 2-4085/2023 от 26 октября 2023 г. по делу № 2-2446/2023. ИП обратился в суд с иском к ООО «РосКомАвто», о взыскании задолженности по договору аренды. Между сторонами заключен договор аренды здания, впоследствии стороны заключили дополнительное соглашение об изменении размера арендной платы, однако, арендатор не оплатил указанную арендодателем задолженность.

О факте наличия задолженности ответчику ООО «РосКомАвто» неоднократно сообщалось, однако обращения истца остались без ответа и рассмотрения. В ходе судебного разбирательства ответчик полностью признал указанную задолженность перед арендодателем, в связи с чем, при принятии решения судом, исковые требования истца были удовлетворены в полном объеме [25].

Следующим условием, которое должно быть указано в договоре аренды зданий и сооружений является срок договора аренды. Договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Помимо указания предмета, цены и срока в договоре аренды здания и сооружения, в договоре необходимо указать обязанности и ответственность

сторон, порядок изменения, досрочного прекращения и расторжения договора. Также, необходимо указать контактные данные сторон.

Так, согласно ст. 612 ГК РФ, арендодатель отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, полностью или частично препятствующие пользованию им, даже если во время заключения договора аренды он не знал об этих недостатках.

Некоторые стороны избегают составления передаточного акта. В таком случае можно указать в договоре аренды зданий и сооружений, что договор аренды здания или сооружения имеет силу акта приема-передачи.

Обязанность арендодателя передать здание или сооружение арендатору считается исполненной после предоставления его арендатору во владение или пользование и подписания сторонами документа о передаче.

Арендодатель по общему правилу договора аренды любого вида обязан предупредить арендатора о всех правах третьих лиц на сдаваемое в аренду здание (статья 613 ГК РФ).

Таким образом, исходя из вышесказанного, содержание договора аренды зданий и сооружений состоит из его условий. Существенным условием в договоре аренды зданий и сооружений является предмет и цена (размер арендной платы) [30, с. 210].

При отсутствии согласованного сторонами в письменной форме условия о размере арендной платы договор аренды здания или сооружения считается незаключенным.

Глава 3 Заключение, изменение и расторжение договора аренды

3.1 Заключение договора аренды зданий и сооружений

Указанный договор, имеющий наиважнейшее место в современных гражданских отношениях, являет собой возможность решить различные вопросы субъектов гражданского оборота.

Принимая во внимание то, что договор аренды зданий и сооружений в ГК РФ имеет достаточно развитую систему контроля, можно предположить отсутствие проблем с его практическим применением. Однако дело обстоит иначе: при его применении довольно часто возникают проблемы, не нашедшие свое отражение и никак не закреплённые гражданскими правовыми актами.

Так, в настоящей законодательной базе не предусмотрены вопросы необходимого контроля условий и состояния сдаваемых в аренду объектов недвижимости. Хотя, зная о большом количестве судебных процессов по данному вопросу можно сделать вывод о том, что установление порядка такой проверки может помочь избежать большого количества связанных с этим проблем.

По данному вопросу высказывается Д. Раев в своей статье «Условие о состоянии имущества в договоре аренды недвижимости». Он акцентирует внимание на том, что подробное описание технического состояния зданий и сооружений, сдаваемых в аренду, имеет огромное значение, как и предварительное установление порядка действий обеих сторон договора в ходе приведения данной недвижимости в надлежащее состояние [22, с. 45].

Однако важность этого вопроса часто недооценивается самими участниками договора. Так Г. Ермолова касается темы пренебрежения пренебрегают законодательными положениями, то есть передачи в аренду

зданий и сооружений без составления акта приёма-передачи в ходе заключения договора аренды [9].

В ст. 622 ГК РФ указано: «при прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором».

Возврату имущества должен предшествовать контроль его состояния. По итогам такого контроля и должен быть составлен акт проверки. Данный документ предполагает свободную форму, однако с целью избегания трудностей в дальнейшем, для обеих имеются рекомендации по составлению акта, подтверждающего приём-передачу имущества.

На период передачи в арендное пользование документально зафиксированные характеристики здания будут считаться отправной точкой, образцом для сверки и определения уровня износа к моменту возврата его арендодателю. Арендатор и арендодатель имеют право на сверку взаиморасчётов после осуществления приёма-передачи, а также на возврат залога, в случае, если данные вопросы предусмотрены в договоре аренды.

Следует помнить, что отсутствие такого акта способствует дальнейшим осложнениям и дополнительным рискам: может быть признано необоснованным получение платы за здание арендодателем, а арендатор в свою очередь подвергается риску выплаты неустойки.

Для обоих субъектов договора целесообразным будет предварительное определение и документальная фиксация условия по форме и содержанию документа, предполагающего в дальнейшем подтверждение приёма-передачи имущества.

Несмотря на всё вышеуказанное, стороны имеют также право опираться как на другие документы (счета-фактуры, акты сверки) так и на показания свидетелей, при отсутствии заранее определённого типа документа. Однако такие способы часто являются недостаточными для доказывания своих прав.

Часто возникают трудности в ходе согласования субъектами договора характеристик имущества по арендному. Для того, чтобы избежать проблем, связанных с описанием недвижимого имущества, рекомендовано прибегать к помощи специалистов.

При обнаружении неисправностей либо каких-то иных недостатков в ходе осмотра здания или сооружения, обеими сторонами согласовывается, и соответственно фиксируется в договоре субъект, вопросы оплаты и сроки ремонта помещения (как капитального, так и текущего с целью устранения недостатков).

Настоящим законодательством определено, работы, связанные с текущим ремонтом должны осуществляться арендатором, а капитальный ремонт входит в обязанности собственника имущества.

Отметим, что такое подробное описание данного момента аренды даёт возможность исключить всевозможные споры и конфликты в дальнейшем.

В случае, когда субъекты определили проведение ремонта за арендатором, он обязан предварительно получить на него согласие собственника имущества. Также до начала проведения ремонтных работ должен оговариваться момент возмещения финансовых средств на проведение ремонта. Для защиты от рисков также рекомендовано рассмотреть страхование имущества либо вероятность нанесения урона третьим лицам в ходе осуществления ремонта, поскольку данный процесс представляет собой местом частичного разрушения здания и высоких рисков, что далее вероятно всего станет предметом разногласий и конфликтов.

В соответствии с Постановлением Двенадцатого арбитражного апелляционного суда срок возврата арендованного имущества устанавливается в момент аннулирования договора вне зависимости от причин прекращения действия договора[24].

Если, например, договор аренды прекратил свое действие либо имели место иные причины, а арендатор в установленные сроки не имеет возможности освободить арендованное помещение, то он обязан по

требованию арендодателя выплачивать ему арендную плату за весь период нахождения в помещении за пределами договора об аренде. Более того, если такими действиями арендатора собственнику имущества был причинен материальный ущерб, превышающий арендную плату, последний может потребовать дополнительную компенсацию.

Положения статьи 622 Гражданского кодекса позволяют взыскать и большую сумму в качестве компенсации понесенного ущерба, если в договоре аренды имеется соответствующий пункт.

В Информационном письме Президиума ВАС утверждено взыскание платы за аренду при использовании арендатором зданий и сооружений по договору недействительным в связи с истечением срока; она рассчитывается в мере, установленным данным договором [13].

Определение суммы арендной платы зависит в первую очередь от самого имущества, являющегося предметом аренды, также роль в данном случае могут сыграть его отдельные составные части.

Стороны свободны в выборе способа оплаты (она может производиться в натуральной форме, денежной либо комбинированной).

В практике также встречаются случаи изменения арендной платы более одного раза в год:

- снижение критериев доступности и проходимости к арендуемому зданию или сооружению (например, в ходе осуществления строительных работ третьими лицами значительно усложнился подход к арендованному зданию, в котором расположен магазин арендатора, за счёт чего уменьшился клиентооборот, и, соответственно, выручка за данный);

- снижение условий видимости арендуемого помещения, включая витрины и объекты наружной рекламы заведения (так, высаженные муниципальными службами деревья могут существенно снизить видимость как магазина, так и элементов рекламы, что неизменно приведёт к снижению выручки).

Существуют и иные обстоятельства, позволяющие арендатору предъявлять требование об уменьшении изначально установленных размеров арендной платы. К ним относятся, например, перебои с отопительной системой либо электричеством. Как видим из представленных примеров, указанные проблемы значительно ухудшают технические характеристики арендуемого помещения, что обуславливает обоснованность названного выше права арендатора. Важно, чтобы эти случаи не имели отношения к неправильной эксплуатации помещения, т.е. возникали не в связи с действиями или бездействиями арендатора [11, с. 256].

Кроме того, стороны вправе договориться о фиксированном механизме расчета суммы арендной платы, факторах, влияющих на нее, а также о периодичности возможного пересмотра установленной суммы. Разберем на примере: стороны могут определить в договоре повышение размера арендной платы один раз в год на сумму, равную индексу инфляции (основываясь на данных статистики) за прошедший календарный период. Указанная схема является фактом реализации договора, возможные пересмотры величины арендной платы в данном случае не будут признаваться в качестве изменений условий договора.

На практике встречаются примеры фиксации обеими сторонам фактического изменения расчёта платы за аренду при помощи двухстороннего соглашения. Дополнительный документ в данном случае не является отражением обоюдной воли сторон, а служит подтверждением наличия оснований для пересмотра размера платы за аренду.

Важно, чтобы поучаемые в качестве арендной платы собственником встречное предложение арендатора было зафиксировано в договоре в форме денежного показателя. Это даст возможность утверждать наличие договорённости субъектов договора по поводу величины платы за аренду.

В соответствии с п. 1 ст. 654 ГК РФ согласованность размера арендной платы выступает самым важным элементом существенным договора аренды здания или сооружения. По этой причине договор не считается

действительным в случае отсутствия в нём зафиксированное в письменной форме данное соглашение сторон.

Обращение к этому требованию довольно ярко показывают разногласия, возникшие между предпринимателями, один из которых стал арендодателем помещения под магазин для другого.

Однако в договоре не был рассмотрен момент расчёта прибыли, её период, а также опущен вопрос по плате за период отсутствия прибыли. Данный договор был признан судом недействительным, поскольку не содержал согласованного условия расчёта арендной платы.

Встречаются факты сдачи в аренду нескольких объектов сразу. В данном случае предусмотрено два варианта: назначение общей арендной платы за совокупность предоставляемых объектов либо за каждый из них в индивидуальном порядке.

Обратимся к примеру: у некоего лица в собственности имеются три помещения, которые он сдает в аренду, одно используется арендатором как офис продаж с мебелью и торговым оборудованием. Два остальных отданы в аренду под склад товара.

Сторонами договора аренды может быть принято решение об установлении отдельной платы за аренду мебели и торгового-оборудования в сумме 50000 руб. ежемесячно, за офисное здание 200000 руб., а за складские помещения 650000 руб. Вместе с тем, рассчитав согласованную сторонами арендную плату за каждый объект в отдельности, можно внести в договор сразу всю сумму в целом, в итоге получится размер арендной платы 900000 руб. ежемесячно.

Несмотря на предоставление субъектам договора гражданским законодательством свободу выбора в форме установления арендной платы, вплоть до отсутствия в договоре конкретных величин, наиболее целесообразно всё же устанавливать конкретный размер платы аренду. Однако содержащийся в Гражданском кодексе РФ порядок ее расчёта имеет довольно размытые указания..

Помимо того, в документе определено право арендодателя на получение процентов в случае несвоевременной оплаты аренды.

Однако данное обстоятельство является также довольно спорным моментом. Известны случаи уклонения собственника имущества от его приёмки. Подобное дело решалось Ленинским районным судом г. Ростова-на-Дону [26].

Принимая во внимание многие решения суда по данному вопросу, можно сделать вывод, что арендатор имеет право на досрочное освобождение арендуемого здания или сооружения до истечения установленного договором срока. Однако предварительно он должен предварительно сообщить это арендодателю, который, в свою очередь, должен осуществить проверку и приёмку помещения. При несоблюдении арендатором вышеуказанных условий, он будет и далее оставаться стороной договора, просрочившей свои обязательства по уплате арендной платы. При этом плата за аренду может быть истребована исключительно по дате фактического освобождения объекта.

Подводя итог вышеизложенной информации, мы сформулировали ряд условий, которые будут важны при заключении договора аренды:

- ситуации, в которых предусмотрено прекращение действия договора до наступления установленного срока лучше обсудить заранее и включить в настоящий договор;
- следует составить исчерпывающую характеристику технических особенностей предоставляемого в аренду помещения и занести их в акт, подтверждающий передачу и прием оборудования;
- продумать возможные риски, связанные с производением ремонта, и обсудить их между собой;
- прописать в договоре сумму платы за аренду и форму, в которой будет произведена оплата.

3.2 Изменение и расторжение договора аренды зданий и сооружений

Существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, является основанием для его изменения или расторжения, если иное не предусмотрено договором или не вытекает из его существа. Изменение обстоятельств, считается существенным, когда они изменились настолько, что, если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях.

Верховный суд Российской Федерации вынес определение от 8 октября 2021 г. № 307-ЭС21-8633. Согласно которому известно, что 04.12.2013 произведена государственная регистрация аренды объекта недвижимости – здания. Впоследствии стороны подписали дополнительное соглашение, которым изменили размер арендной платы.

Организация 14.02.2020 обратилась в Управление с заявлением о государственной регистрации дополнительного соглашения, приложив к нему платежное поручение, подтверждающее уплату государственной пошлины в размере 1 000 рублей.

Управление, ссылаясь на пункт 3 статьи 25 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", возвратило представленные Организацией документы без рассмотрения, указав на отсутствие в Государственной информационной системе о государственных и муниципальных платежах сведений об уплате государственной пошлины в размере 22 000 рублей. Полагая названное уведомление Управления незаконным, Организация обратилась в арбитражный суд с соответствующими требованиями.

Стоит выделить положения, которые относятся к изменению договора аренды зданий и сооружений, закрепленные в ст. 617 ГК РФ. Согласно п. 1 ст. 617 ГК РФ, переход права собственности (хозяйственного ведения,

оперативного управления, пожизненного наследуемого владения) на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды. А также, в том случае, если гражданин, который арендует недвижимое имущество, его права и обязанности по договору аренды, переходят к его наследнику, если законом или договором не предусмотрено иное. Арендодатель не вправе отказать такому наследнику во вступлении в договор на оставшийся срок его действия, кроме случая, когда заключение договора было обусловлено личными качествами арендатора [6, с. 5].

Пунктом 2 статьи 452 ГК РФ предусмотрено, что требование об изменении или о расторжении договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть договор либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении или установленный законом либо договором, а при его отсутствии - в тридцатидневный срок [38, с. 61].

Статья. 619 ГК РФ определяет, по требованию арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда арендатор:

- пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями;
- существенно ухудшает имущество;
- более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату;
- не производит капитального ремонта имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки в тех случаях, когда в соответствии с законом, иными правовыми актами или договором производство капитального ремонта является обязанностью арендатора.

Арендодатель имеет право обязать арендатора досрочно расторгнуть договор аренды зданий и сооружений, только после направления арендатору

письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок.

Арендатор в соответствии с нормами закрепленными в законодательстве также имеет право на досрочное расторжение договора аренды. Согласно ст. 620 ГК РФ, по требованию арендатора договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда:

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

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

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

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

Рассмотрим еще один пример из судебной практики, который демонстрирует расторжение договора аренды здания [23].

Арбитражный суд Красноярского края вынес решение от 26 декабря 2023 г. по делу № А33-20685/2023. Согласно материалам дела, между сторонами заключен договор аренды здания. Договором предусмотрено, что арендатор обязан 5го числа каждого месяца вносить арендную плату. Однако, арендатор просрочил платеж по арендной плате, и оплатил ее позднее. Согласно условиям договора аренды, арендодатель обязан обеспечить недвижимое имущество электроэнергией, отоплением, водоснабжением, канализацией.

Ввиду неуплаты арендатором арендной платы, арендодатель прекратил подачу электроэнергии в арендуемый объект, сменил замок и опечатал объект. Суд изучив материалы и проанализировав действия сторон, отметил, что согласно пункту 3 статьи 619 ГК РФ по требованию арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда арендатор более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату.

В связи с этим, на наш взгляд, будет уместно внести изменения в ст. 619 ГК РФ, которая предусматривает условия досрочного расторжения договора по требованию арендодателя, а именно содержание п.3 данной статьи, в следующем: «По требованию арендодателя, договор аренды может быть досрочно расторгнут, судом в случаях, когда арендатор однократно, без предупреждения арендодателя не осуществил внесение арендной платы в размере и сроке установленных договором аренды».

Заключение

На фоне рыночной экономики настоящего времени выявляется тенденция более широкого применения арендных отношений, так как на сегодняшний день большинство участников хозяйственной деятельности не имеют достаточного количества финансовых средств, чтобы приобрести в собственность необходимое для реализации своей деятельности имущество, другие же субъекты экономической деятельности такое имущество имеют, но не используют.

Здания и сооружения являются артефактами (искусственно созданными человеком объектами), неотделимыми от земли. В связи с этим, данные объекты и признаются на законодательном уровне недвижимостью.

Например, фургон без колес, стоящий на земле, эксплуатируемый для хранения чего-либо, не относится к категории «недвижимое имущество», по причине недостаточного сцепления с землей.

Исходя из этого, движимость или недвижимость имущества характеризуется в основном из наличия либо отсутствия фундамента. Следовательно, любое здание без его возведения будет относиться к разряду движимого имущества.

Согласно п. 1 ст. 650 ГК РФ по договору аренды здания или сооружения арендодатель обязуется передать во временное владение, а также пользование либо во временное пользование арендатору здание или сооружение.

Можно отметить возможность аренды части здания или сооружения по причине соответствия такой сделки экономическому смыслу аренды (то есть в этом случае возникает возможность извлечения пользы из недвижимого имущества, принадлежащего иному субъекту; при этом владение и пользование данным объектом недвижимости в целом не является обязательным условием).

Предметом аренды может выступить любая часть здания либо сооружения, способная использоваться для каких-либо приносящих пользу целей, в том числе и конструктивные элементы зданий, и иные объекты.

Учитывая имеющиеся в судебной практике примеры следует учитывать следующее: при заключении договора аренды части помещения необходимо чётко индивидуализировать объект данного договора, способом, позволяющих на основании указанных в договоре определённых характеристик и указанных сведений конкретно установить арендуемое имущество.

Содержание договора аренды зданий и сооружений состоит из его условий. Существенным условием в договоре аренды зданий и сооружений является предмет и цена (размер арендной платы).

При отсутствии согласованного сторонами в письменной форме условия о размере арендной платы договор аренды здания или сооружения считается незаключенным.

Иными условиями (дополнительными), которые должны быть указаны в договоре аренды зданий и сооружений являются условия о:

- сроке договора аренды зданий и сооружений;
- правах и обязанностях арендодателя и арендатора;
- ответственности сторон;
- изменение, прекращение и расторжение договора;

Помимо вышеуказанного, стороны могут согласовать иные условия и указать их в договоре.

На основании изученного действующего законодательства и исходя из судебной практики, было выявлено то, что частые судебные разбирательства основываются на неисполнении обязательств арендатора, в части невнесения арендной платы.

В связи с этим, на наш взгляд, будет уместно внести изменения в ст. 619 ГК РФ, которая предусматривает условия досрочного расторжения договора по требованию арендодателя, а именно содержание п.3 данной

статьи, в следующем: «По требованию арендодателя, договор аренды может быть досрочно расторгнут, судом в случаях, когда арендатор однократно, без предупреждения арендодателя не осуществил внесение арендной платы в размере и сроке установленных договором аренды».

Таким образом, исходя из вышесказанного, изучив основные положения договора аренды зданий и сооружений в соответствии с российским законодательством, изменение договора аренды зданий и сооружений возможно по соглашению сторон или в судебном порядке, по решению суда.

Расторжение договора аренды возможно также по соглашению сторон, в связи с существенными изменениями обстоятельств, и согласно волеизъявлению одной стороны по решению суда.

Список используемой литературы и используемых источников

1. Абалтусова, А. А. Исторические аспекты возникновения и становления института договора аренды зданий и сооружений / А. А. Абалтусова // ExLegis: правовые исследования. – 2019. – № 2. – С. 2-5. – EDN GPXDZC.
2. Абдулин И.М. Особенности предмета договора аренды зданий и сооружений // Молодой ученый. 2023. № 48 (495). С. 300-302.
3. Андриянова Т.С. Договор аренды зданий и сооружений // Молодой ученый. 2021. № 16 (358). С. 234-235.
4. Антонов Н.А. Договор аренды зданий и сооружений: характеристика, содержание, практика применения // Молодой ученый. 2022. № 20 (415). С. 246-249.
5. Бордачева Л.В. Понятие, признаки и правовая природа договора аренды земельных участков // Студенческий вестник. 2023. №2-3(241). С. 40-45.
6. Воробьева О.А., Гордеева М.А. Проблема расторжения длящихся договоров по российскому праву на примере договора аренды // Вектор науки Тольяттинского государственного университета. Серия: юридические науки. 2022. №4(51). С. 5-11.
7. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 25.02.2022) // Собрание законодательства РФ, 29.01.1996, № 5, ст. 410.
8. Гриднева, О. В. Совершенствование института договора аренды зданий и сооружений / О. В. Гриднева // Право и государство: теория и практика. – 2020. – № 1(181). – С. 16-19. – EDN UJLXSK.
9. Ермолова Г. Проблема понуждения стороны по договору аренды по передаче недвижимости, являющейся предметом аренды [Электронный ресурс]. URL: <https://www.lawfirm.ru> (дата обращения: 25.05.2023).

10. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 22.04.2024, с изм. от 25.04.2024) // Российская газета, № 1, 12.01.2005.

11. Зайцева, В. Р. Договор аренды зданий и сооружений / В. Р. Зайцева // Преступность в СНГ: проблемы предупреждения и раскрытия преступлений : сборник материалов, Воронеж, 21 мая 2020 года. Том Часть 1. – Воронеж: Воронежский институт Министерства внутренних дел Российской Федерации, 2020. – С. 256.

12. Иванова А.С. Особенности аренды зданий у физических лиц // В сборнике: Актуальные проблемы гражданского и уголовного права. СПб., 2019. С. 106.

13. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 11.01.2002 г. № 66 // СПС «Консультант плюс».

14. Кокоева, Л. Т. Виды объектов договора аренды недвижимого имущества / Л. Т. Кокоева, З. А. Годжиева // Наука и современность. – 2016. – № 43. – С. 259-262.

15. Лобанов К.А., Рубцова Н.В. Договор аренды зданий и сооружений // Интеллектуальный потенциал Сибири. Сборник научных трудов. 30-я Региональная научная студенческая конференция. Новосибирск, 2022. С. 118-120.

16. Мейер Д. И. Русское гражданское право / Д. И. Мейер. – М.: Статут, 1997. – Ч. 2. С.263.

17. Мещерякова, М. Е. Договор аренды зданий и сооружений в гражданском праве Российской Федерации : специальность 12.00.03 "Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право" : автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата юридических наук / Мещерякова Марина Евгеньевна. – Волгоград, 2007. – 20 с. – EDN NISBAT.

18. Постановление Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 (ред. от 25.12.2013) «Об отдельных вопросах практики применения правил

Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» // СПС «Консультант плюс».

19. Постановление Правительства РФ от 05.01.1998 N 3 (ред. от 29.07.2020) "О порядке закрепления и использования находящихся в федеральной собственности административных зданий, строений и нежилых помещений" // Российская газета, № 5, 13.01.1998.

20. Постановление Правительства РФ от 30.06.1998 N 685 (ред. от 05.11.2009) "О мерах по обеспечению поступления в федеральный бюджет доходов от использования федерального имущества" // Российская газета, № 127, 08.07.1998.

21. Приказ Госстроя РФ от 13.12.2000 N 285 "Об утверждении Типовой инструкции по технической эксплуатации тепловых сетей систем коммунального теплоснабжения" // Бюллетень строительной техники, № 3, 2001.

22. Раев Д. Условие о состоянии имущества в договоре аренды недвижимости // Корпоративный юрист. 2009. № 4. С.45.

23. Решение Арбитражного суда Красноярского края от 26 декабря 2023 г. по делу № А33-20685/2023 // <https://sudact.ru/arbitral/doc/uuz7wwazWc1a/>(дата обращения 20.05.2024).

24. Решение Арбитражного суда Челябинской области от 18 марта 2019 года по делу №А76-39219/2018 // СПС «Консультант плюс».

25. Решение Борского городского суда № 2-4085/2023 от 26 октября 2023 г. по делу № 2-2446/2023 // <https://sudact.ru/regular/doc/Pswbo10xYqJK/> (дата обращения 10.05.2024).

26. Решение Ленинского районного суда г. Ростова-на-Дону № 2-2088/2019 2-2088/2019~М-1495/2019 М-1495/2019 от 11 июля 2019 г. по делу № 2-2088/2019 // СПС «Консультант плюс».

27. Рожков Н.Г. Договор аренды недвижимости: общая характеристика и особенности, связанные с арендой зданий и сооружений // Современное право. 2022. № 4. С. 165-169.

28. Тимескова В. С. Правовое регулирование арендных отношений в народном хозяйстве / В. С. Тимескова. – СПб.: ЛДНТП, 1991. С.7.
29. Топровер В.И. Особенности арендной платы как существенного условия договора аренды зданий и сооружений // Евразийское Научное Объединение. 2020. № 6-3 (64). С. 209-211.
30. Топровер В.И. Особенности правового регулирования аренды зданий и сооружений // Молодой ученый. 2021. № 20 (362). С. 387-389.
31. Указ Президента РФ от 14 октября 1992 года № 1230 «О регулировании арендных отношений и приватизации имущества государственных и муниципальных предприятий, сданного в аренду // Рос. газ. – 1992. – № 238. (утратил силу).
32. Федеральный закон "О защите конкуренции" от 26.07.2006 № 135-ФЗ // СПС КонсультантПлюс (дата обращения 10.03.2023).
33. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 14.02.2024) "О государственной регистрации недвижимости" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.05.2024) // Российская газета, № 156, 17.07.2015.
34. Федеральный закон от 23.08.1996 N 127-ФЗ (ред. от 24.07.2023) "О науке и государственной научно-технической политике" // Российская газета, № 167, 03.09.1996.
35. Федеральный закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ (ред. от 24.07.2023) "О кадастровой деятельности" // Российская газета, № 165, 01.08.2007.
36. Федеральный закон от 26 января 1996 № 15-ФЗ «О введении в действие части второй Гражданского кодекса РФ» // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 411.
37. Чернов В.Г. Договор аренды зданий и сооружений // Аллея науки. 2020. Т. 1. № 10 (49). С. 302-308.
38. Шварц Э.А. Особенности расторжения договора аренды // Вестник магистратуры. 2022. №11-2(134). С. 61-63.
39. Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права / Г. Ф. Шершеневич ; вступ. ст. Е. А. Суханов. – М. : Спарк, 1995. С.161.