

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 направления подготовки/специальности)

Гражданско-правовой

(направленность (профиль) / специализация)

## ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА (БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА)

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

Обучающийся

А.А. Имангулов

(Инициалы Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

к.ю.н, доцент, О.С. Лапшина

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

## Аннотация

В исследовании рассматривается договор аренды зданий, сооружений – один из видов соглашений, широко используемых в современной практике гражданско-правовых отношений, который стал активно развиваться с появлением в постсоветской России частной собственности на объекты недвижимого имущества и формированием спроса на аренду различных зданий и сооружений как со стороны бизнеса, так и со стороны частных лиц.

В работе изучается специфика гражданско-правового регулирования договора аренды зданий и сооружений в соответствии с российским законодательством, объем прав и обязанностей сторон арендной сделки, условия ее государственной регистрации, ответственность за нарушение договора аренды зданий, сооружений, а также проблемы судебной практики и пути их решения.

Цель исследования: изучить нормы российского законодательства, регулирующие форму и содержание договора аренды зданий и сооружений, проблемы правового регулирования в данной сфере и предложить рекомендации по его совершенствованию.

Структура работы предопределяется целью и задачами исследования, включает оглавление, введение, три главы, заключение, список используемой литературы и используемых источников в количестве 59 наименований.

Выпускная квалификационная работа написана на 64 страницах машинописного текста.

## Оглавление

Введение	4
Глава 1 Общие положения о договоре аренды зданий и сооружений	7
1.1 Понятие и предмет договора аренды зданий и сооружений	7
1.2 Форма и срок договора аренды зданий и сооружений	15
1.3 Цена договора аренды зданий и сооружений	20
Глава 2 Особенности правового регулирования аренды зданий и сооружений	25
2.1 Права и обязанности сторон по договору аренды зданий и сооружений	25
2.2. Государственная регистрация договора аренды зданий и сооружений	28
2.3. Ответственность сторон по договору аренды зданий и сооружений	36
Глава 3 Проблемы и пути совершенствования законодательства РФ об аренде зданий и сооружений	42
3.1. Актуальные проблемы действующего российского законодательства об аренде зданий и сооружений	42
3.2. Предложения по совершенствованию законодательства об аренде зданий и сооружений	49
Заключение	55
Список используемой литературы и используемых источников	59

## Введение

Актуальность исследования обусловлена рядом факторов. Прежде всего, этот договор аренды зданий и сооружений опосредует использование этих дорогостоящих объектов недвижимости в гражданском обороте в современных экономических реалиях. В этой связи аренда таких объектов имеет большое значение для бизнеса и частных лиц, она связана со значительными финансовыми затратами. Терминологическое определение рассматриваемого в работе договора сделано в ст. 650 Гражданского кодекса Российской Федерации [9] (далее – ГК РФ). Верное юридическое толкование этого термина имеет важное значение для дальнейшего правильного толкования и применения норм законодательства, применимых к таким арендным отношениям, поскольку оно устанавливает основные характеристики и условия договора аренды зданий и сооружений.

Еще один аспект актуальности темы выпускной квалификационной работы связан с тем, что договор аренды зданий и сооружений является юридическим регулятором правоотношений между арендатором указанных типов объектов недвижимости и арендодателем. Без грамотно составленного соглашения сложно выстроить правила взаимодействия сторон сделки (арендатора и арендодателя), гарантировать соблюдение их интересов в ходе реализации арендных правоотношений.

Таким образом, тема выпускной квалификационной работы имеет безусловную научно-практическую значимость.

Степень разработанности темы исследования может быть охарактеризована как высокая, ей уделяется много внимания ученых как в связи с общими вопросами правовой регуляции договора аренды зданий и сооружений (Ю.Д. Вочиева [7], К.Г. Токарева [54] и другое), так и в связи с изучением теоретических и практических аспектов этого типа договора (Н.А. Абрамов [1], В.Р. Зайцева [14]), правовых коллизий, возникающих в рамках договорных отношений, вытекающих из договора аренды зданий и сооружений (В.И. Топровер [55]), вопросов ответственности сторон договора

(А.А. Алексанян и А.В. Тимофеева [2], В.А. Солтамурадова [52]) и другое. Однако далеко не все проблемные вопросы договорной практики аренды зданий и сооружений изучены исчерпывающе.

Объект исследования – общественные отношения, возникающие в связи с заключением договора аренды зданий и сооружений в России.

Предмет исследования – нормы российского законодательства, регулирующие форму и содержание договора аренды зданий и сооружений.

Цель исследования – изучить нормы российского законодательства, регулирующие форму и содержание договора аренды зданий и сооружений, проблемы правового регулирования в данной сфере и предложить рекомендации по его совершенствованию.

Задачи исследования:

- рассмотреть понятие и предмет договора аренды зданий и сооружений;
- изучить форму и срок договора аренды зданий и сооружений;
- охарактеризовать цену договора аренды зданий и сооружений;
- определить права и обязанности сторон по договору аренды зданий и сооружений;
- проанализировать государственную регистрацию договора аренды зданий и сооружений;
- раскрыть ответственность сторон по договору аренды зданий и сооружений;
- выявить актуальные проблемы действующего российского законодательства об аренде зданий и сооружений;
- обосновать предложения по совершенствованию законодательства об аренде зданий и сооружений.

Теоретическую базу исследования составляют монографии, научно-практические комментарии гражданского законодательства Российской Федерации, статьи в научной периодике по вопросам правового регулирования договора аренды зданий и сооружений.

Нормативно-правовую базу исследования образуют нормы действующего гражданского законодательства Российской Федерации, регулирующие договор аренды зданий и сооружений (прежде всего, положения Гражданского кодекса Российской Федерации [9], обзоры судебной практики Верховного Суда Российской Федерации [35; 36], постановления арбитражных судов различных округов России [38; 39; 40], письма Минстроя РФ [37] и другие акты.

Методы исследования, использованные в работе, включают в себя метод анализа и синтеза, сравнительно-правовой метод, сравнительно-типологический и системный подход.

Структура работы включает в себя введение, три главы, заключение и список используемой литературы и используемых источников.

## **Глава 1 Общие положения о договоре аренды зданий и сооружений**

### **1.1 Понятие и предмет договора аренды зданий и сооружений**

«Аренда зданий и сооружений является важным институтом права и играет огромную роль для бизнеса и рыночных отношений. С учетом динамичного развития современного общества, множество участников гражданских правоотношений имеют необходимость приобретения зданий или сооружений для своих производств» [13, с. 179]. Данный тип договорных арендных отношений возник не в наши дни, а имеет долгую историю своего зарождения, становления и развития.

Аренда (от латинского *arrendare* – отдавать внаем) – это «предоставление одним лицом другому права пользования своим имуществом» [18]. Следуя нормам ГК РФ, «по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование» (ст. 606 ГК РФ) [9].

Цивилисты указывают, что по юридической природе договор аренды «является: консенсуальным; возмездным; взаимным; двусторонним» [10, с. 442].

В мировой практике арендные соглашения возникли в древние времена, когда человеческие общества начали развивать сельское хозяйство и торговлю. Одним из самых ранних известных примеров аренды можно, по мнению исследователей, считать договор, заключенный между священнослужителями и фермерами древнего шумерского городища Ур и зафиксированный клинописью на глиняной табличке, которая сохранилась до наших дней. В табличке указаны условия сделки по аренде сельхозинвентаря, животных и водных источников [24].

О существовании в древнем Шумере договорных арендных отношений говорят и глиняные таблички, описывающие сделки жриц Шамаша в Сиппаре

по передаче земли в аренду при условии арендной платы и религиозных преподношений арендатора.

Летописи древнего Египта также свидетельствуют о существовании в праве того времени договоров аренды.

В этой связи исследователи отмечают, что «возникновение договора аренды стало необходимо в процессе развития общественных и товарно-денежных отношений в странах Древнего мира» [8]. И по мере того, как эти отношения в социуме расширялись и усложнялись, потребность в заключении договоров аренды только крепла.

Зародившись в царствах Древнего Востока, институт аренды и опосредующие его договоры аренды разных видов распространились в дальнейшем и на другие регионы мира, включая Древний Египет, Грецию и Рим. В Древнем Риме институт аренды земли и недвижимости развился чрезвычайно и потому начал регламентироваться специальными законами, что привело к большому прогрессу в развитии правовых норм в этой области.

В эпоху феодализма в Средние века аренда не потеряла своей актуальности, была по-прежнему широко распространена в разных территориях и даже приобрела новые формы. В период Средневековья с его натуральным хозяйством и феодами аренда стала важным правовым инструментом функционирования аграрной экономики.

Современные договоры аренды выросли на этом историко-правовом базисе, но в том виде, в каком мы их знаем сегодня, начали формироваться уже в XVIII-XIX веках с развитием капиталистических отношений и ростом городов. По мере институционализации арендных отношений, договоры аренды стали более формализованными и детализированными, что обеспечивало более серьезную защиту прав арендаторов и арендодателей.

Таким образом, можно говорить, что история правового института договора аренды охватывает собой тысячелетия мировой истории и отражает изменения, которые происходили столетие за столетием в экономических и социальных структурах общества.

Древняя Русь, а затем и Россия, Российская империя всегда были частью мировой, прежде всего, западной цивилизации. Поэтому и институт аренды в России также имеет долгую историю, восходящую ко временам Киевской Руси. В Русском государстве XI-XV вв. уже существовали некоторые формы арендных отношений, например, аренда земли, которая опосредовалась «договором изорничества, которому были посвящены ст. 42-44, 51, 63, 76, 93 Псковской судной грамоты» [51, с. 59]. Однако, как и в Европе в целом, длительное время в России арендные отношения строились во многом на феодальных принципах, где договор аренды часто был связан с личными повинностями и обязательствами арендатора.

Впрочем, с течением времени, в XVI-XVII веках, аренда на русских землях начала приобретать более формализованный, менее произвольный и феодальный характер. В этот период, особенно в связи с развитием сельского хозяйства и торговли, аренда стала распространенной практикой. В частности, широко практиковалась земельная аренда, в рамках которой землевладельцы (помещики и другое) сдавали свои земли в аренду крестьянам, что позволяло им получать доход от своей собственности без необходимости самостоятельно заниматься обработкой земли.

С реформами XIX века, особенно после отмены крепостного права в 1861 году, аренда земли и в целом арендные отношения получили новый импульс. Крестьяне стали более свободными и могли арендовать недвижимость на более выгодных условиях. Это способствовало развитию рынка аренды и появлению новых форм аренды, таких как аренда на длительный срок. В отечественном праве свой современный вид договор аренды приобрел в Своде законов Российской Империи [18].

Советский период развития Российского государства (1917-1991) негативно повлиял на правовой институт аренды. В этот период из-за запрета частной собственности аренда была практически отменена, так как вся земля была национализирована, а частных собственников практически не было.

Однако с переходом к рыночной экономике в 1990-х годах аренда в России вновь стала актуальной, правовой институт договора аренды получил

мощный импульс к своему развитию. Сегодня аренда недвижимости в России регулируется законодательством и играет важную роль в экономике страны. Опосредуется аренда особым типом договора – договором аренды.

Общие нормы об аренде содержатся в основном кодифицированном акте действующего гражданского законодательства России – ГК РФ [9]. В нем аренде как таковой посвящена глава 34. В ней (ст. 606) договор аренды (или договор имущественного найма) называется соглашением, по которому «арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование» [9]. Из этого выводится наличие в арендном договоре, в т.ч. в договоре аренды зданий и сооружений, двух сторон: лица, арендующего объект недвижимости, и лица, предоставляющего его в аренду.

В одном из локальных положений «РЖД» терминологически грамотно раскрыта суть лица, использующего недвижимость в аренду, чего нет в ГК РФ [9]. В нем говорится, что «арендатор – сторона договора аренды (имущественного найма), которая получает от арендодателя (наймодателя) имущество за плату во временное владение и пользование или временное пользование» [32].

«На практике в качестве арендатора сегодня может выступать и физическое, и юридическое лицо, заключившее с собственником какого-либо имущества договор аренды и получившее во временное владение и пользование (либо только пользование) такое имущество. Что касается договоров аренды зданий и сооружений, то в рамках них, как правило или чаще всего, в качестве арендаторов выступают юридические лица либо, если речь идет о физических лицах, то имеющие особый, предпринимательский статус (являющиеся предпринимателями), поскольку сами по себе договора аренды зданий и сооружений являются преимущественно предпринимательскими договорами, связанными с бизнесом» [22, с. 34].

Субъектом, предоставляющим здание либо сооружение в аренду, считается арендодатель. «Арендодатель – сторона договора аренды (имущественного найма), предоставляющая арендатору (нанимателю)

имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование» [32]. Это потенциально может быть и физическое, и юридическое лицо, однако чаще всего арендодатели – это юридические лица, компании или физические лица, ведущие предпринимательскую деятельность.

На договора аренды зданий и сооружений распространяется общее правило ГК РФ, согласно котором арендодателем может выступать только собственник такого имущества, так как по общим положениям ст. 608 ГК РФ «право сдачи имущества в аренду (в т.ч. и зданий и сооружений) принадлежит только его собственнику» [9].

«Основные существенные признаки сторон по договору аренды зданий и сооружений следующие. Арендатор:

- физическое или юридическое лицо, заключившее договор аренды;
- сторона, принимающая в свое пользование и владение либо только в пользование предоставленное ей здание или сооружение арендодателя и оплачивающая за это арендную плату;
- к арендатору зданий и сооружений гражданское законодательство Российской Федерации не предусматривает каких-либо специальных требований и не накладывает каких-либо ограничений (за исключением общего требования о его гражданской дееспособности как базового условия, определяющего возможность лица вступать в сделки)» [6, с. 139].

В свою очередь арендодатель по договору аренды здания или сооружения:

- это физическое либо юридическое лицо, предоставляющее здание и сооружение арендатору за плату во временное пользование и владение;
- арендодателем может быть только собственник зданий и сооружений или лицо, которое соответствующим образом уполномочено на передачу таких объектов в аренду собственником либо законом;
- к арендодателю законодательство предъявляет некоторые общие требования, в частности: в соответствии с договором аренды он

должен передать принадлежащее ему здание или сооружение арендатору в состоянии, пригодном для использования.

Суть договора, по которому в аренду передаются здание либо сооружение, раскрывается посредством его функций, которых, как правило, выделяют пять:

- «правоустанавливающая: договор аренды зданий и сооружений устанавливает определенные права и обязанности его сторон – арендодателя и арендатора, таких как передача арендного имущества, оплата стоимости аренды (арендной платы) и общее соблюдение условий договора» [19, с. 381];
- экономическая: договор аренды зданий и сооружений регламентирует экономические правоотношения сторон, связанные с установлением величины и порядка взимания арендной платы за пользование арендуемым имуществом;
- функция временной регламентации: в положениях договора аренды зданий и сооружений определяется срок существования арендных отношений, устанавливается период времени, на который то или иное имущество собственника предоставляется в аренду не собственнику (арендатору);
- охранительная: договор аренды зданий и сооружений служит интересам обеспечения сохранности арендуемого имущества, так как обычно включает в себя обязательство арендатора бережно относиться к арендному имуществу и поддерживать его в исправном состоянии. Охранительная функция данного договора состоит также в том, что «в нем предусматривается, как правило, возможность досрочного расторжения договора аренды зданий и сооружений каждой из его сторон при определенных условиях» [19, с. 381].

Предмет рассматриваемого договора следует из ст. 650 ГК РФ [9]. Согласно ей, «по договору аренды здания или сооружения арендодатель обязуется передать здание или сооружение арендатору во временное владение и пользование или только во временное пользование» [9].

Исходя из этого и норм ст. 606-607 ГК РФ [9], можно заключить, что предметом договора аренды здания или сооружения выступает «передаваемое по нему имущество. Но в российской цивилистике имеются различные точки зрения на то, что все-таки является предметом договора аренды зданий и сооружений. В частности, исследователи обращают внимание, что помимо имущества в предмет договора аренды зданий и сооружений также входят действия сторон по предоставлению и принятию этих объектов. Также учеными указывается, что предметом договора аренды может выступать только имущество, определенное индивидуальными признаками» [10, с. 337]. Как минимум, договор аренды должен давать четкий ответ на вопрос, что именно передается в аренду – здание или сооружение, так как это не тождественные явления.

Долгое время на практике эти понятия смешивались, что приводило к дефектам договоров аренды зданий и сооружений, однако в 2018 г. Минстрой России издал Письмо № 7599-АБ/08 [37], в котором указал, что «если объект не соответствует критериям здания, но соответствует критериям сооружения, то это сооружение. Если же объект одновременно подходит под критерии и здания, и сооружения, то это здание» [37].

Здание – это «результат строительства, который представляет собой объемную строительную систему с надземной или подземной частью, включающее в себя помещения, сети и системы инженерно-технического обеспечения, и предназначенное для:

- проживания и (или) деятельности людей;
- размещения производства;
- хранения продукции;
- содержания животных» [53].

В свою очередь сооружение – «результат строительства, который представляет собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему с наземной, надземной или подземной частью, состоящее из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенное для:

- выполнения производственных процессов различного вида;
- хранения продукции;
- временного пребывания людей;
- перемещения людей и грузов» [53].

«Примерами зданий являются, в частности, многоэтажный жилой дом, торговый центр, школа, больница, театр. В свою очередь примерами сооружений служат стадион, мост, водонапорная башня, дорожные эстакады, станции метро, туннели» [50].

«На современном рынке недвижимости в России существует большое разнообразие типов зданий и сооружений. Как правило, их делят на три крупные группы:

- гражданские;
- промышленные;
- сельскохозяйственные» [19, с. 199].

«Гражданские здания и сооружения в свою очередь подразделяются на жилые (используемые для длительного пребывания человека, его проживания, это многоквартирные дома, дачи, коттеджи, отели, гостиницы и так далее.) и общественные (используемые для временного пребывания человека, связанные с какой-либо потребностью или деятельностью – работа, пища, получение знаний, развлечения; это, например, школа, ресторан, офисное здание, театр)» [50].

«Промышленные здания и сооружения в общих рамках делятся на производственные (используемые непосредственно для осуществления производственных процессов, например, для выпуска изделий; это цеха, мастерские, котельные и другое), подсобные (используемые для осуществления вспомогательных процессов производства, например, ремонтные и инструментальные цеха), складские (используемые для хранения готовой продукции либо материалов для ее изготовления: склады, хранилища), вспомогательные (нужны для размещения административно-бытовых служб и другое)» [50].

Сельскохозяйственные здания и сооружения – это недвижимые объекты, применяемые для ведения сельского хозяйства: «размещения, обработки, хранения, переработки сельскохозяйственной продукции. Это, например, мельницы, амбары и другое» [50]. Здания различны не только по выполняемым функциям. У них бывает разная площадь, этажность и другое. Например, выделяют здания «малоэтажные – 1-4 этажа, средней этажности – 5-8 этажей, многоэтажными – 9-20 (25) этажей, высотные – 20 (25) и более» [50]. В свою очередь сооружения делятся по характеру их прикладной эксплуатации. Это могут быть «линейные объекты (трубопроводы, линии электропередачи, автомобильные дороги и так далее.), строения промышленного назначения (резервуары, газгольдеры, водонапорные башни), спортивные, зрелищные, торговые (рынки, стадионы, катки). Также среди строений выделяются некапитальные, временные и мобильные строения» [50].

Таким образом, анализ показывает, что здания и сооружения – сложные по своим характеристикам объекты. Поскольку «предмет договора аренды зданий и сооружений является существенным условием такого соглашения и в силу прямого требования ст. 432 ГК РФ должен быть согласован сторонами при подписании, важно, чтобы в договоре аренды здания или сооружения были максимально полно описаны индивидуализирующие признаки того объекта недвижимости, который передается в аренду. В договоре должны содержаться данные, позволяющие определенно установить передаваемый арендатору объект аренды – здание или сооружение, а также основные права и обязанности сторон, предусмотренные ст. 606 ГК РФ (предоставление имущества во временное владение или пользование за плату)» [10, с. 202].

## **1.2 Форма и срок договора аренды зданий и сооружений**

«Одним из важнейших условий обеспечения действительности любого гражданско-правового договора в Российской Федерации, и договора аренды зданий и сооружений, в частности, является соблюдение установленной

законом для данного типа договоров формы. В. Витрянский отмечает, что форма договора, а также его предмет являются квалифицирующими признаками договора аренды здания или сооружения» [6].

В целом ГК РФ исходит из того, что сделка в письменной форме должна быть совершена путем составления физического (материального) документа, заполненного письменным образом (рукописно или печатно), «выражающего ее содержание и подписанного лицом или лицами, совершающими сделку, либо должным образом уполномоченными ими лицами» [9] (согласно п. 1 ст. 160 ГК РФ).

Возможно, по ГК существование и устных сделок, не сопровождаемых составлением письменного документа (ч.1 ст. 158, ст. 159 ГК РФ [9]). Однако в отношении договора аренды зданий и сооружений ГК РФ в своих положениях не альтернативен, а весьма однозначен и категоричен в установлении требований к его форме: «договор аренды здания или сооружения заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами» [9] (ч.1 ст. 651).

«При всей своей определенности это положение ГК РФ требует уточнений. В целом сегодня письменная форма заключения каких бы то ни было договоров в Российской Федерации является одной из основных форм, в которой могут заключаться сделки. Это не случайно, ведь именно письменная форма необходима для обеспечения правовой определенности и защиты интересов сторон» [1, с. 70].

В соответствии с Гражданским кодексом РФ, письменная форма договора может быть представлена в нескольких видах, что справедливо и для письменной формы договора аренды здания либо сооружения.

«Прежде всего, возможен простой письменный договор аренды зданий и сооружений, поскольку это наиболее распространенный вид письменной формы договора вообще. Как правило, в письменной виде договоры аренды зданий и сооружений составляются в достаточно свободной форме» [10, с. 203], поскольку ГК РФ не содержит строгих требований к их содержанию и структуре, за исключением требования об отражении в его положениях

существенных условий данного типа договора, предусмотренных гражданским законодательством.

Устанавливая письменную форму договора аренды зданий и сооружений, отечественный законодатель исходил из главного условия – чтобы заключенный договор был подписан всеми сторонами и содержал все необходимые (обязательные, существенные) условия сделки.

Письменный договор также может существовать в виде документа с обязательным нотариальным удостоверением. Такая письменная форма договора является усложненной, и она обязательна только для некоторых видов договоров, например, для договора купли-продажи недвижимости. Совершение обязательного нотариального удостоверения сделки обеспечивает дополнительную защиту прав сторон и подтверждает ее законность, однако в отношении формы договора аренды зданий и сооружений ГК РФ требований о нотариальном удостоверении не содержит.

Также в последние годы в связи с развитием процессов цифровизации в России появилась еще одна разновидность письменной формы договора, в т.ч. договора аренды зданий и сооружений, – это электронный договор или договор в электронной (электронно-цифровой) форме. Такой договор, например, может быть заключен через интернет с использованием электронной подписи.

Следует отметить, что современное законодательство России пока не имеет легального, закрепленного в ГК РФ понятия «электронный договор». В общем виде электронным договором или договором, заключенным в электронной (электронно-цифровой) форме, признается «документ, составленный в цифровом формате» [56]. Как указывается в публикациях по теме, для одних типов электронных договоров сегодня формат разработан и утвержден ФНС – это PDF/A-3 и XML. Для других распространены варианты – PDF, DOCX, XLSX [56].

Электронные договоры, в т.ч. договоры аренды зданий и сооружений, законодательство России признает равнозначными традиционным письменным договорам. Для этого был расширен абз.2 ч.1 ст. 160 ГК РФ. По

нему письменная форма сделки признается соблюденной, когда договор оформлен в цифровой (электронной) форме, ежели:

- «сделка совершена с помощью электронных или иных технических средств, позволяющих воспроизвести на материальном носителе в неизменном виде содержание сделки;
- вместо подписи использован любой способ, позволяющий достоверно определить лицо, выразившее волю к совершению сделки. При этом законами, иными правовыми актами или соглашением сторон может быть предусмотрен специальный способ достоверного определения лица, выразившего волю» [4].

«Сказанное в полной мере относится и к договорам аренды зданий и сооружений, которые могут оформляться письменно с применением электронной формы, соответствующей вышеуказанным условиям» [10, с. 203].

В некоторых случаях договора аренды зданий и сооружений могут также заключаться с использованием стандартных форм, разработанных экспертами для таких видов сделок, что упрощает процесс заключения договора аренды здания, сооружения и снижает риск юридических ошибок. Для примера можно сказать, что сегодня Федеральным Арбитражным Третейским Судом города Москвы разработана стандартная форма долгосрочного договора аренды здания с дополнительными обязанностями арендатора [12], которая входит в Библиотеку типовых документов [3].

Важно отметить, что по общему правилу в цивилистической практике выбор конкретной формы договора зависит от его содержания и требований законодательства. Письменная форма в ее различных видах является предпочтительной практически для всех видов договоров, а для многих – императивной. «Это демонстрирует и договор аренды зданий и сооружений, так как подобная форма позволяет избежать дальнейших споров и недопонимания между контрагентами, а также служит хорошим доказательством в случае возникновения конфликтов» [7, с. 41].

Ранее уже отмечалось, что договор аренды здания или сооружения требует письменной формы. Более того, по ГК РФ следует оформлять единый

документ, на котором стороны соглашения ставят свои подписи. «Договор, заключённый в виде одного документа, означает, что стороны заключили сделку в форме единого целостного письменного акта, который содержит все существенные условия договора аренды здания, сооружения и подписи сторон. Такой документ облегчает процесс согласования условий аренды здания или сооружения, исключает возможные разногласия и упрощает разрешение споров в будущем. Он наилучшим образом подтверждает согласие сторон по всем существенным условиям договора и имеет юридическую силу» [19, с. 183].

«Как и в отношении иных видов договоров, ГК РФ устанавливает для договора аренды зданий и сооружений условие о том, что несоблюдение формы договора влечет его недействительность» [13, с. 39].

Также значимый тезис ГК РФ в отношении формальных черт формы договора аренды здания или сооружения имеется в ч.2 ст. 651 ГК РФ. Он указывает, что «такой договор, если он подписан сторонами на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным только с даты такой регистрации» [9]. Можно сделать вывод, что договор аренды здания либо сооружения может иметь разное оформление, учитывая срок, на который стороны заключили его.

«Если срок короткий, до 1 года – государственная регистрация договора аренды здания, сооружения не требуется, и договор считается заключенным с момента его подписания обеими сторонами» [54, с. 48]. В качестве примера применения этого служит договор аренды загородного коттеджа для проведения однодневного корпоративного мероприятия – зарегистрировать такой договор не требуется, важно соблюсти все существенные условия договора, предусмотренные ГК РФ.

«Если же здание или сооружение арендуются на длительный срок (более 1 года), регистрация такого договора является обязательной, и статус заключенного договора он приобретает только после прохождения соответствующей регистрационной процедуры» [54, с. 48].

Итак, проанализировав, можно констатировать, что императивным является требование гражданского законодательства России к письменной форме договора аренды зданий либо сооружений. Кроме того, закон требует его обязательной госрегистрации тогда, когда арендные отношения длятся свыше 1 года. Срок может определяющим образом воздействовать на форму договора аренды здания или сооружения.

### **1.3 Цена договора аренды зданий и сооружений**

«Договор аренды зданий и сооружений по нормам действующего ГК РФ является возмездным, поскольку в обязательном порядке предполагает взимание платы за пользование арендованным недвижимым имуществом» [5, с. 16]. Из этого выводим, что такой договор должен иметь четко определенную цену.

Цена договора аренды здания или сооружения является одним из ключевых условий, которое влияет на правовые отношения между арендодателем и арендатором. Согласно гражданскому законодательству России, цена аренды должна быть определена в договоре. Это условие считается обязательным, так как без него договор может быть признан незаключенным. Если цена не указана в договоре, это может привести к правовым спорам и недоразумениям. Однако, в некоторых случаях стороны могут договориться о том, что цена будет определена позже, но такое условие должно быть четко прописано в договоре.

«Цена договора аренды здания (сооружения) – это согласованная сторонами величина арендной платы, о которой ГК РФ говорит в ст. 614» [7, с. 23]. Это та «сумма, которую арендатор платит арендодателю за использование арендованного имущества» [9].

«Арендная плата по договору аренды здания (сооружения) может быть установлена в различном виде: в форме определенного договором платежа в фиксированной сумме, в виде доли продукции или доходов от использования

имущества, в виде предоставления арендатором определенных услуг или передачи арендодателю вещи в собственность или аренду» [7, с. 23].

Величина арендной платы по договору аренды здания (сооружения) может зависеть от различных рыночно-обусловленных факторов, таких как «местоположение здания или сооружения, текущее техническое состояние, включая степень износа, качество и время последнего капитального или текущего ремонта, срок аренды, площадь и другие технико-эксплуатационные характеристики помещения, функциональное назначение, уровень развития инфраструктуры района, на территории которого расположен объект, оснащение здания (сооружения) мебелью, оборудованием и другими предметами обстановки, уникальность объекта и его архитектурные особенности, другие характеристики и свойства, напрямую влияющие на ценность и коммерческую привлекательность помещения» [5, с. 76]. В этой связи, разрабатывая положения договора аренды сооружения или здания, целесообразно особо пристально определять цену соглашения. Она должна отвечать критериям справедливости и рыночности. Для этого можно пользоваться различными расчетными методами, как порознь, так и одновременно (последнее – предпочтительнее, так как дает более полную картину рыночных возможностей установления цены договора аренды зданий (сооружений)).

Наибольшей популярностью сегодня пользуются три основных метода определения рыночной стоимости аренды зданий, сооружений. Каждый из них заслуживает отдельного рассмотрения.

Прежде всего, применяют затратный подход, который опирается на метод компенсации затрат. В его основе лежит презумпция того, что арендодатель при установлении величины арендной платы должен иметь возможность компенсировать себе все затраты, связанные с передачей недвижимости в аренду.

Затратный метод установления цены договора аренды зданий, сооружений опирается на нескольких методик: «методику рекапитализации, экономической амортизации и валового рентного множителя» [16]. Суть

методик состоит в том, что арендодатель компенсирует понесенные им затраты, связанные с приобретением имущества, передачей его в аренду. При этом важно учитывать, что арендодатель должен не только компенсировать затраты, но и получить доход.

Наиболее распространенным является метод рекапитализации, определяющий арендную плату следующим образом:

- «расчет стоимости здания или сооружения, сдаваемого в аренду, по методикам стандартов оценки имущества данного типа;
- определение коэффициента капитализации;
- определение операционного дохода (чистого) (произведение стоимости имущества на коэффициент капитализации);
- расчет затрат арендодателя (налоги, эксплуатация объекта);
- расчет валового дохода (сумма операционных затрат и дохода арендодателя);
- расчет платы за аренду (сумма валового дохода и потерь от неплатежей)» [17].

У метода компенсации затрат есть некоторые недостатки: «он выгоден только арендодателю, применим для зданий или сооружений, обеспечивающих постоянные доходы, вызывает потребность в оценке здания (сооружения), передаваемого в аренду» [19, с. 204].

Помимо затратного подхода применяется имеется и аналоговый, который опирается на исследование рыночных цен на аренду аналогичных объектов недвижимости. Он применим «для типовых объектов, присутствующих на рынке арендных услуг в большом количестве. Менее эффективен для уникальных построек или на рынках со слабой активностью и небольшим количеством сделок» [17]. Достоинством аналогового подхода к определению цены договора аренды зданий, сооружений является то, что он позволяет определить эту цену путем сопоставления арендной платы аналогичных объектов недвижимости и дает возможность получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка недвижимости к оцениваемому зданию или сооружению как объекту недвижимости.

Третий допустимый подход установления цены договора аренды зданий (сооружений) – доходный. В его основе лежит метод капитализации прибыли. Он базируется на «прогнозировании уровня дохода, который арендодатель может получить при коммерческом использовании имеющегося у него здания или сооружения» [17]. Основным преимуществом такого подхода является высокая точность получаемых результатов. Но есть и недостатки: сложность вычислений и необходимость учета большого количества параметров. В этой связи доходный способ оценки цены договора аренды зданий, сооружений применяется, главным образом, по отношению к коммерческой недвижимости – магазинам, складам и прочее, рентабельность которых поддается относительно точному расчету.

Таким образом, анализ показал, что определение цены договора аренды зданий, сооружений имеет свои особенности. В заключение можно констатировать, что «цена договора аренды зданий, сооружений является обязательным условием, которое должно быть четко прописано для обеспечения правовой определенности и устранения возможных конфликтов между сторонами» [20, с. 87].

По итогам ознакомления с ключевыми нормами о договоре аренды зданий и сооружений ГК РФ можно резюмировать:

- «договор аренды зданий и сооружений – это соглашение, по которому арендодатель предоставляет арендатору право временного пользования недвижимым имуществом на возмездной основе – за арендную плату» [6, с. 331]. Сущность этого договора заключается в том, что арендатор получает возможность использовать здания или сооружения, не приобретая их в собственность, и это делает аренду удобным инструментом и в бизнесе, и в сфере личного пользования;
- актуальность договора аренды трудно переоценить, он позволяет эффективно управлять активами, снижает финансовую нагрузку на бизнес и граждан, нуждающихся во временном пользовании зданиями и сооружениями, обеспечивает доступность использования

объектов недвижимости широким кругом лиц. В условиях экономической нестабильности заключение договора аренды зданий и сооружений позволяет избежать больших первоначальных затрат на приобретение дорогостоящего недвижимого имущества;

- «договор аренды зданий и сооружений является консенсуальным (он признается заключенным уже с момента подписания – до непосредственной передачи имущества в аренду), взаимным (при заключении договора у обеих сторон договора возникают как права, так и обязанности), возмездный (предполагает взимание платы за пользование арендованным зданием или сооружением)» [19, с. 330].

## **Глава 2 Особенности правового регулирования аренды зданий и сооружений**

### **2.1 Права и обязанности сторон по договору аренды зданий и сооружений**

«Согласно нормам ст. 606 и п. 1 ст. 650 ГК РФ, выделяется целый ряд групп обязанностей и прав, возникающих у сторон по договору аренды здания или сооружения:

- права и обязанности, связанные с передачей объекта во временное владение и (или) пользование;
- права и обязанности по уплате арендных платежей.

Все права и обязанности арендодателя и арендатора в рамках арендных договоров, касающихся сооружений и зданий, нужно анализировать комплексно, в их системной взаимосвязи» [7, с. 38].

Как отмечают исследователи, «на арендодателе лежит обязанность передать арендатору имуществу в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества вместе со всеми его принадлежностями и относящимися к нему документами» [11, с. 16-17]. Ей логически противопоставлена обязанность принять имущество от арендодателя.

«Обязанность принять имущество от арендодателя в контексте договора аренды здания, сооружения включает в себя несколько ключевых аспектов. Во-первых, арендатор должен быть готов к принятию арендуемого здания или сооружения в согласованный сторонами срок и в оговоренном состоянии» [6, с. 103]. При этом арендодатель должен заранее уведомить арендатора о времени и условиях передачи здания или сооружения.

Во-вторых, арендатор должен проверить состояние здания, сооружения на момент его передачи. Это важно, поскольку позволяет зафиксировать возможные повреждения или недочеты, которые могут возникнуть до начала аренды. В случае выявления недостатков здания или сооружения арендатор

имеет право на их устранение арендатором либо на пересмотр условий договора аренды здания, сооружения.

Также принятие здания, сооружения арендатором подразумевает подписание между сторонами акта приема-передачи (передаточного акта), который документирует сам факт передачи и состояние передаваемого арендуемого имущества. Этот документ служит юридическим основанием в случае возникновения дальнейших споров между сторонами.

Обязанности арендодателя передать и арендатора принять арендуемое здание, сооружение являются важной частью арендных отношений, обеспечивают защиту интересов обеих сторон и способствуют повышению ясности в условиях договора. Эти взаимообусловленные обязанности сторон договора вытекают из положений ст. 655 ГК РФ.

«Второй важной обязанностью арендодателя является обязанность предупредить арендатора обо всех правах третьих лиц на сдаваемое в аренду здание или сооружение. Это вытекает из положений ст.613 ГК РФ. В этом случае у стороны арендодателя возникает обязанность получения согласия всех собственников здания или сооружения на заключение договора аренды. Форма выражения подобного согласия может быть различной» [6, с.105]. Например, о том, что получено согласие всех собственников объекта на его передачу в аренду, могут говорить:

- «визирование ими каждой страницы договора аренды» [46];
- «иные документальные подтверждения согласия на передачу соответствующего имущества в аренду» [48];
- «наличие заключенного между всеми участниками долевой собственности соглашения, из которого следует право того или иного участника долевой собственности распоряжаться общим имуществом (зданием, сооружением) путем передачи его в аренду на определенных условиях» [48].

Следующей значимой обязанностью является обязанность арендатора уплачивать плату за аренду и пользование арендованным объектом недвижимости, что следует из ст.614 ГК РФ.

Среди значимых обязанностей арендатора также следует указать «обязанность пользоваться имуществом согласно с условиями договора, а в случае, когда подобные условия не оговорены – сообразно назначению имущества – здания или сооружения» [9] (ч.1 ст.615 ГК РФ). Необходимость арендатора придерживаться указанной обязанности вытекает из норм закона. В этой связи ее исполнение не определяется тем, была ли она указана в соглашении сторон или нет.

«На арендаторе, в случае если он хочет сдавать в субаренду арендованное здание или сооружение; передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем); предоставлять арендованное здание или сооружение в безвозмездное пользование; отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, - лежит также обязанность получать согласие арендодателя на это, так как затрагивают существенные интересы арендодателя. Этой обязанности арендатора корреспондирует обязанность арендодателя не препятствовать арендатору в осуществлении его права пользования арендованным зданием или сооружением. Иначе говоря, арендодатель обязан обеспечить арендатору возможность полноценного пользования арендованным зданием или сооружением» [10, с. 99].

Обязанности содержать имущество, находящееся в аренде, по ст. 616 ГК РФ [9] распределяются между каждой из сторон.

Важным является право арендатора, если он надлежащим образом исполнял свои обязанности по договору аренды здания, сооружения, по истечении срока договора при прочих равных условиях получить преимущественное перед другими лицами право заключить договор аренды на новый срок. Это следует из п.1 ст.621 ГК РФ [9].

Важно также, что «по окончании срока действия договора аренды здания или сооружения, а в случаях когда он заключен без указания срока, то по истечении установленного законом или договором срока после предупреждения арендодателя об отказе от договора, на арендаторе лежит

обязанность возвратить арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором» [9]. Это регламентируется положениями п.1 ст.622 ГК РФ [9].

Значимой обязанностью арендодателя выступает обязанность возместить арендатору стоимость произведенных им неотделимых улучшений арендованного имущества. Однако эта обязанность арендодателя и зависит от того, было ли арендатором предварительно получено его согласие на подобные улучшения. Обратное должно быть прямо предусмотрено договором аренды

Итак, можно констатировать: каждому из прав и каждой из обязанностей лица, передающего недвижимость в аренду, противопоставлены некоторые обязанности и права лица, принимающего недвижимость в аренду. И наоборот. Закон придерживается принципа правового баланса.

## **2.2. Государственная регистрация договора аренды зданий и сооружений**

«В гражданском праве Российской Федерации закреплён институт государственной регистрации договора аренды зданий и сооружений. Его базисом служат общие нормы о государственной регистрации договоров» [10, с.101], а также специальные нормы, содержащиеся в ст. 651 ГК РФ. Исследователи в последние десятилетия активно изучают этот правовой институт, рассматривают его проблемы и практические аспекты реализации (Э.В. Нечаева, Л.Б. Ситдикова [1], Р.Р. Ленковская [22] и другое).

Институт государственной регистрации договора аренды зданий, сооружений способствует большему упорядочению и усилению правовой защиты арендных отношений и защиты прав каждой из сторон. В современном гражданском праве России и в регулировании правоотношений, возникающих из данной категории договоров, институт государственной регистрации выполняет несколько важных функций:

- обеспечивает большую правовую определенность арендных отношений и позволяет четко зафиксировать условия договора аренды, что минимизирует риски возникновения споров между арендатором и арендодателем, а «само по себе наличие подтверждения государственной регистрации договора аренды здания или сооружения служит доказательством его существования и подтверждением договорных условий, на которых стороны согласились вступить в арендные отношения» [10, с. 289];
- официальная регистрация договора аренды здания или сооружения повышает уровень защищенности сторон, так как зарегистрированный государством договор приобретает статус публичного документа, что позволяет третьим лицам знать о существующих обязательствах и правах арендатора и арендодателя (это бывает крайне важно в ситуациях, когда, например, арендодатель решает продать либо отдать в залог арендуемое у него имущество, и новый собственник будет обязан исполнять условия зарегистрированного арендного договора);
- «институт государственной регистрации договоров аренды зданий и сооружений способствует большей упорядоченности функционирования рынка аренды недвижимости, служит целям государственного контроля за арендными отношениями, более эффективному регулированию этого сектора» [12];
- наконец, государственная регистрация договоров аренды зданий, сооружений позволяет снизить число случаев мошенничества и злоупотреблений в сфере арендой недвижимости, поскольку все подобные сделки становятся прозрачными и подлежат учету.

По мнению Р.Р. Ленковской, «Российская Федерация использует государственную регистрацию договора аренды в первую очередь в качестве основного инструмента для обеспечения стабильности гражданского оборота недвижимости, влияния на развитие рыночных отношений в направлении их

гармонизации в целях формирования благоприятной экономической ситуации» [22, с. 371-372].

Кроме того, как указано в п. 3 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25 февраля 2014 г. №165 «Обзор судебной практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными» [36], и исходя из смысла ст. 164, 165, п. 3 ст. 433, п. 2 ст. 651 ГК РФ государственная регистрация договора аренды зданий, сооружений «осуществляется в целях создания возможности для заинтересованных третьих лиц знать о долгосрочной аренде» [35].

«Государственная регистрация договора аренды здания, сооружения – это юридический акт признания и подтверждения государством возникновения у арендатора права пользования объектом аренды» [22, с. 372].

Согласно ч. 2 ст. 651 ГК РФ, выделяются две категории договоров в зависимости от сроков:

- краткосрочные – до 1 года;
- долгосрочные – срок свыше 1 года.

«Договор, заключенный на срок менее одного года, является краткосрочным, а договор, характеризующийся длительным характером отношений сторон и простирающий свое действие за пределы одногодичного срока, признается долгосрочным» [7, с. 38]. «Для арендных договоров о зданиях и сооружениях срок, на который они подписываются, принципиально важен с позиции необходимости их госрегистрации, так как ч. 2 ст. 651 ГК РФ прямо регламентирует, что долгосрочный договор аренды здания или сооружения (то есть договор со сроком исполнения обязательств – от 1 года и более) в обязательном порядке без всяких исключений подлежит государственной регистрации» [6, с. 109]. Более того, такой долгосрочный арендный договор только в случае прохождения процедуры государственной регистрации считается заключенным с момента ее проведения (ч.2 ст. 651 ГК РФ).

Как отмечает ФАС, названная норма ГК РФ «означает, что совершенный в надлежащей форме (установленной законом) договор аренды здания или

сооружения, все существенные условия которого согласованы сторонами, однако требуемая государственная регистрация которого не осуществлена, не порождает всех последствий, на которые он направлен, до осуществления регистрации» [28]. То есть такой договор не порождает у сторон их прав в отношении арендуемой недвижимости и обязанностей, предусмотренных договорными положениями.

В другом своем письме ФАС РФ дополнительно уточняет, что нормы ч.2 ст. 651 ГК РФ о госрегистрации долгосрочных договоров аренды зданий и сооружений «распространяются и на такие специфические сооружения, как, например, ЛЭП» [30]. Антимонопольный орган однозначно отмечает, что «линии электропередачи, переданные в аренду на срок не менее года, подлежат государственной регистрации» [30].

В правоприменительной практике России возникал вопрос о том, должны ли распространять свое действие нормы ч.2 ст. 651 ГК РФ на договора, являющиеся близкими по сути к договорам аренды зданий, сооружений, в частности, на договора безвозмездного пользования объектами культурного наследия, в которых явно прослеживается арендное начало (не имеющее коммерческой основы).

По этому вопросу давал разъяснение Росреестр, который отметил: «Как представляется, поскольку на договоры безвозмездного пользования (ссуды) объектом культурного наследия распространены положения ГК РФ о государственной регистрации договоров аренды, то ст. 609 ГК РФ должна применяться в отношении договоров безвозмездного пользования (ссуды) объектом культурного наследия с учетом также положений Гражданского кодекса Российской Федерации о государственной регистрации договоров аренды соответствующих видов объектов недвижимости, то есть в том числе с учетом положений ч. 2 ст. 651 ГК РФ (а также разъяснения, содержащегося в п.2 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.06.2000 № 53 «О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений»)» [29].

Также следует обратить внимание на такую ситуацию, когда «ссудополучатель по договору безвозмездного пользования получает от ссудодателя во владение и пользование здание либо сооружение, а в дальнейшем с согласия ссудодателя передает их (полностью или в какой-то части) в аренду. Росреестр подчеркивает, что и в этом случае договор аренды здания, сооружения будет подлежать государственной регистрации в соответствии с ч.2 ст. 651 ГК РФ, если аренда является долгосрочной» [27].

В целом анализ норм ГК РФ и разъяснений к ним со стороны ВАС РФ, ФАС РФ, Росреестра и иных ведомств показывает, что «правило о государственной регистрации договоров аренды зданий, сооружений в случае, если аренда является долгосрочной (более 1 года), является универсальным и применимым во всех без исключения случаях. Однако при применении этого правила на практике есть определенные нюансы» [27].

Как было отмечено выше, «если долгосрочный договор аренды здания или сооружения не прошел государственную регистрацию, до момента ее прохождения он не считается заключенным» [9] (ч.2 ст. 651 ГК РФ). «Но здесь важно учитывать также положения ст. 433 ГК РФ, которая устанавливает, что он не считается заключенным для третьих лиц в силу положений ч. 3 ст. 433 ГК РФ» [9]. Третьи лица – это, например, новый собственник здания или сооружения, которому прежний владелец может их продать; или наследник собственника, который в случае смерти последнего становится владельцем таких объектов недвижимости. Согласно положениям ст. 617 ГК РФ, эти «третьи лица лишаются права выселить арендатора из здания или сооружения, но только в том случае, если до оформления собственности на себя они видели запись о государственной регистрации договора аренды здания, сооружения в официальной выписке из ЕГРН. Если же долгосрочный договор аренды между прежним собственником – арендодателем и арендатором не прошел государственной регистрации, новый собственник имеет все права на выселения такого арендатора, а тот никоим образом не может защитить свои права и продлить аренду (если только не достигнет соглашения с новым

собственником и не пройдет-таки процедуру государственной регистрации договора)» [9].

Еще одна особенность: в ГК РФ и других не прописан срок, в течение которого должен быть зарегистрирован договор аренды здания, сооружения, заключенный на срок не менее года. Это создает предпосылки для затягивания сторонами процесса государственной регистрации подписанного договора. Еще больше этому способствует то, что какая-то специфическая ответственность сторон за непрохождение процедуры государственной регистрации договора аренды здания, сооружения законом также не предусмотрена.

«Процедура государственной регистрации договора аренды здания, сооружения осуществляется на основании положений Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [26] уполномоченным органом – Росреестром. «Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) – федеральный орган исполнительной власти, осуществляет функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по проведению государственного кадастрового учёта недвижимого имущества, землеустройства, государственного мониторинга земель, а также функции по государственной кадастровой оценке, федеральному государственному надзору в области геодезии и картографии, государственному земельному надзору, надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, контролю деятельности саморегулируемых организаций арбитражных управляющих» [31].

«Процедура государственной регистрации договора аренды здания, сооружения включает в себя несколько основных шагов. Первый шаг – составление договора аренды здания, сооружения; при этом, чтобы пройти официальную государственную регистрацию, такой договор должен содержать все необходимые сведения для точного и недвусмысленного определения здания или сооружения, которое будет передано арендатору (в договоре указывается вид объекта, его адрес, кадастровый номер, площадь,

этажность и так далее.)» [15]. Также Росреестр указывает, что в договоре аренды должны быть указаны следующие сведения:

- «условия и сроки аренды здания, сооружения;
- цель, для которой арендуется здание, сооружение;
- определение периода и размера оплаты;
- условия добровольного расторжения договора или при несоблюдении оговоренных правил со стороны арендатора или арендодателя» [15].

Вторым шагом рассматриваемой процедуры является собственно регистрация договора. Она носит заявительный характер, то есть осуществляется по заявлению стороны договора, при этом ГК РФ или Федеральный закон № 218-ФЗ четко не определяют, на какой из сторон лежит бремя обращения в Росреестр с заявлением о государственной регистрации договора аренды здания, сооружения. В связи с этим в юридической прессе высказывается позиция, что «с заявлением о государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества может обратиться любая из сторон договора аренды недвижимого имущества (ч. 1 ст. 51 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»). С учетом закрепленного в гражданском законодательстве принципа свободы договора (п. 4 ст. 421 ГК РФ) стороны договора аренды, подлежащего государственной регистрации, вправе определить в договоре, кто из них осуществляет действия, направленные на его государственную регистрацию. В договоре также можно указать, какая из сторон несет расходы по регистрации, кто будет готовить и подавать документы в регистрирующий орган» [21].

«Если договор аренды здания, сооружения заключается с органом государственной власти или органам местного самоуправления, то заявление о государственной регистрации такого договора должен направить соответствующий орган» [14, с. 32].

«Иногда по заявлению собственника в ЕГРН вносятся отметки о невозможности регистрации договоров аренды зданий, сооружений и иной

недвижимости без его личного участия. В этом случае обращаться с заявлением должен сам собственник, так как при обращении арендатора или представителя арендодателя с заявлением пакет документов будет им возвращен без рассмотрения. Либо собственник здания, сооружения может отозвать ранее поданное заявление о невозможности регистрации договоров аренды без его личного участия» [15].

«В целом договор аренды здания, сооружения проходит государственную регистрацию в Росреестре в общем порядке, так же, как и договоры аренды иных видов недвижимости. Для этого необходимо заполнить заявление, подготовить необходимые документы, уплатить госпошлину и подать заявление и документы в регистрирующий орган.

Для регистрации договора в Росреестре заявитель может обратиться в любой офис «Мои Документы» или подать заявление через сайт Росреестра. Документы, которые потребуются для регистрации договора аренды здания, сооружения:

- документы, подтверждающие личность заявителя и полномочия сторон или их представителей;
- заявление от арендатора или арендодателя о государственной регистрации;
- сам договор аренды недвижимости» [15].

«В отдельных ситуациях могут потребоваться и иные документы, например, письменное согласие залогодержателя, если недвижимость, передаваемая в аренду, заложена по договору об ипотеке. Важно учитывать, например, тот факт, что по договору аренды здания, сооружения на регистрацию одновременно должны быть переданы и права на земельный участок, который занят этим зданием, сооружением и необходим для его использования. Если арендодатель является собственником такого участка, то арендатору он передается на праве аренды или ином праве, что следует из положений ч.1 и ч. 2 ст. 652 ГК РФ» [15]. Но если аренда земельного участка под зданием, сооружением оформлена отдельным договором, то потребуется

зарегистрировать в Росреестре и его, что несколько усложняет и удорожает процедуру.

Наличие правила об обязательной государственной регистрации договора аренды зданий, сооружений усложняет дальнейшее внесение в договор изменений и дополнений, поскольку, когда для изменений условий аренды стороны заключают дополнительное соглашение к договору, такое соглашение также подлежит государственной регистрации, как и основной долгосрочный арендный договор.

Государственная регистрация договора аренды недвижимости предусматривает уплату пошлины. На данный момент, согласно Налоговому кодексу РФ, размер государственной пошлины за регистрацию договора аренды составляет фиксированную сумму, которая может изменяться с учетом инфляции и других экономических факторов. Согласно актуальным данным Росреестра, на текущую дату «пошлина за регистрацию договора аренды зданий, сооружений составляет 22 тыс. руб. для организаций и 2 тыс. руб. для физических лиц. При этом расходы по уплате госпошлины несет сторона, которая обращается за государственной регистрацией, но в договоре стороны могут иначе распределить между собой бремя оплаты пошлины» [15]. Если с заявлением о государственной регистрации договора аренды здания, сооружения в Росреестр обращается государственный орган или орган местного самоуправления, государственная пошлина уплачиваться не будет.

### **2.3. Ответственность сторон по договору аренды зданий и сооружений**

Права и обязанности сторон по договору аренды зданий и сооружений поддерживаются системой мер ответственности. При этом следует учитывать, что договор аренды зданий и сооружений является договором синаллагматическим: «каждая из сторон договора имеет по отношению друг к другу взаимные права и обязанности» [20, с. 21].

«Сторонники виндикации полагают, что в силу положений ст. 307 ГК РФ у арендодателя по договору аренды зданий и сооружений имеется только одна обязанность – передать (предоставить) арендатору объект аренды. После исполнения этой обязанности обязательство между лицами прекращается в силу ст. 408 ГК РФ (надлежащее исполнение), а на стороне арендатора остается чистый долг, состоящий в возврате вещи» [10, с. 112]. Однако такая позиция представляется чрезмерно категоричной и не отвечающей в полной мере правовым реалиям. Действительно, как указывалось выше, одной из главных обязанностей арендодателя является обязанность по передаче здания или сооружения в пользование арендатора. При этом арендодатель должен передать это имущество своевременно и без недостатков.

«Обязанность арендодателя по передаче здания или сооружения своевременно означает передачу их в срок, зафиксированный в договоре, а если в договоре данный срок не определен, то в разумный срок, руководствуясь нормами п.3 ст.611 ГК РФ. Разумность срока передачи здания или сооружения арендатору означает необходимость предоставления их до момента утраты арендатором хозяйственного интереса к ним» [19, с. 452].

«Обязанность арендодателя передать здание или сооружение, определенное договором аренды, в пользование арендатора, поддерживается закреплением права арендатора требовать такой передачи на условиях, закрепленных в договоре, что вытекает из положений ст.398 ГК РФ. Кроме того, в качестве меры ответственности арендодателя, уклоняющегося от своевременной передачи здания или сооружения по договору аренды, предусмотрена возможность для арендатора потребовать возмещения убытков, причиненных задержкой исполнения условий договора, или расторжения договора с одновременным возмещением убытков, причиненных его неисполнением» [19, с. 452].

В случае с арендными отношениями, касающимися зданий и сооружений, важно также ответить и корреспондирующую обязанность арендатора принять арендуемый объект. Эта обязанность вытекает из абз. 3 п.1 ст.655 ГК РФ. «Нарушение этой обязанности со стороны арендатора

трактуются как незаконный, односторонний отказ от исполнения договорного обязательства и влечет за собой правовые последствия, предусмотренные ст.310 ГК РФ» [19, с. 452].

Возвращаясь к обязанностям арендодателя передать здание или сооружение в пользование арендатора, следует отметить и ответственность за передачу данных объектов с недостатками. «Если арендодатель передает арендатору здание или имущество с недостатками, у арендатора возникают правовые основания применить к арендодателю меры ответственности и защиты, указанные в ст. 612 ГК РФ» [9]. Прежде всего, арендатор имеет право по своему выбору потребовать от арендодателя безвозмездного устранения недостатков имущества, или соразмерного уменьшения арендной платы, или возмещения своих расходов на устранение недостатков имущества. Во-вторых, арендатор наделен правом непосредственно удержать сумму понесенных им расходов на устранение данных недостатков из арендной платы, предварительно уведомив об этом арендодателя.

«Также у арендатора имеется право потребовать досрочного расторжения договора аренды здания или сооружения, а также возмещения непокрытой части убытков в случаях, когда удовлетворение требований арендатора или удержание им расходов на устранение недостатков из арендной платы не может покрыть причиненные арендатору убытки» [19, с. 451].

Следует отметить, что «ответственность арендодателя за недостатки сданного в аренду здания или сооружения, которые полностью или частично препятствуют их использованию арендатору в запланированных целях, наступает независимо от того, знал арендодатель или не знал о таковых недостатках в период заключения договора аренды – это вытекает из положений п.1 ст.612 ГК РФ» [9].

Если арендодатель хочет избежать дальнейшей ответственности, но при этом также хочет передать имеющееся здание или сооружение с существующими в нем недостатками, ему целесообразно составить и подписать с арендатором передаточный акт, удостоверяющий передачу

объекта недвижимости с недостатками. В нем следует указать пункт, согласно которому арендатор принимает здание или сооружение с недостатками, оговоренными в перечне дефектов передаваемой недвижимости, являющемся приложением к договору аренды. Но при этом арендодатель не освобождается от ответственности за иные недостатки здания или сооружения, которые могут быть выявлены позднее, и будет нести за них ответственность в соответствии с действующим законодательством и договором аренды.

«Свой объем ответственности лежит по договору аренды здания и сооружения на арендаторе. В частности, арендатор обязан использовать арендованное здание или сооружение в соответствии с закрепленными сторонами условиями договора аренды, а если это не определено – то сообразно с назначением имущества (п.1 ст.615 ГК РФ). При этом арендатор должен проявлять ту же степень заботливости по отношению к арендованному имуществу, какую он проявляет к собственному» [19, с. 452].

Арендатор несет ответственность за «внесение изменений в здание или сооружение арендодателя, в том числе неотделимых улучшений, которые затрагивают конструкцию или внешний вид здания и на которые арендатор не получил согласия арендодателя. Это, в частности, касается ответственности за установку дополнительных или новых инженерных систем в здании или сооружении» [19, с. 452], за изменения в их существующих инженерных системах, схемах электроснабжения, систем водоснабжения и канализации, отопления, вентиляции, кондиционирования и других систем и оборудования, которые являются собственностью арендодателя или представляемого им собственника.

Если, по мнению арендатора, существует необходимость внесения каких-либо изменений в существующие конструкции и инженерные системы здания или сооружения, то арендатору во избежание дальнейшей ответственности еще на этапе подготовки технического задания следует в письменном виде согласовать с арендодателем все необходимые конструктивные изменения.

Ключевой обязанностью арендатора, вытекающей из возмездного характера договора аренды, является обязанность вносить арендные платежи. Арендные платежи должны вноситься арендатором в порядке и в сроки, предусмотренные договором. «Если иное не предусмотрено договором, то в случае существенного нарушения сроков внесения арендной платы арендодатель может применить к арендатору меры ответственности, а именно взыскать убытки (ст. 395 ГК РФ), или потребовать уплаты процентов (ст. 395 ГК РФ), или потребовать от арендатора досрочного внесения арендной платы в срок, установленный арендодателем. Однако при этом арендодатель не имеет права требовать досрочного внесения арендной платы более чем за 2 срока подряд, это прописано в п.5 ст.614 ГК РФ» [19, с. 452].

Еще одной обязанностью арендодателя, из которой вытекает его ответственность, является обязанность вернуть арендодателю имущество по истечению срока договора аренды. Это касается и зданий, и сооружений. «В абз. 2 ст. 622 ГК РФ указано, какими средствами арендодатель может защитить свои права в случае просрочки возврата арендованного имущества. Прежде всего, он наделен правом вправе требовать внесения арендной платы за все время просрочки. Кроме того, он может требовать возмещения убытков, если арендная плата полностью их не покрывает» [19, с. 452].

«Анализ практики делового оборота показывает, что помимо этих мер ответственности арендодатели подчас используют такую меру защиты своих прав, как взыскание с арендатора, несвоевременно возвратившего имущество, неосновательного обогащения, которое определяется как сбережение арендных платежей, рассчитанных по рыночной стоимости арендной платы на сходное имущество за период начиная с прекращения договора аренды до фактического возврата имущества арендодателю. Однако оценка таких мер является противоречивой» [18, с. 31].

В ряде случаев суды подобные требования арендодателей удовлетворяют [45]. Однако цивилисты указывают, что «никакого неосновательного обогащения в виде сбережения имущества у не возвратившего вовремя имущество арендатора не возникает» [20, с. 323-333]. Более

целесообразным исследователи считают «в случаях появления у арендодателя убытков вследствие невозвращения имущества по договору аренды применять положения ст. 15 ГК РФ, которые носят компенсационный характер и направлены на возмещение арендодателю понесенных им расходов. Так, если рыночная стоимость аренды здания или сооружения выше, чем арендная плата, которую установил прекращенный договор аренды и которую арендатор обязан был вносить до момента возврата вещи (ст. 622 ГК РФ), у арендодателя возникают убытки (упущенная выгода) в виде разницы между рыночной стоимостью аренды и ее стоимостью по прекращенному договору. Однако при этом суду необходимо оценить, предпринимал ли потерпевший арендодатель меры, направленные на получение упущенной выгоды, и какие приготовления им для этого были сделаны (п. 4 ст. 393 ГК РФ)» [20, с. 323-333].

В итоге следует отметить, что:

- права и обязанности сторон по такому договору в целом последовательно урегулированы в ГК РФ; они являются взаимообусловленными и корреспондируют друг с другом, что позволяет считать договор аренды зданий, сооружений синаллагматическим;
- «государственная регистрация договора аренды зданий, сооружений по нормам ГК РФ является обязательной для всех таких договоров, имеющих срок действия от 1 года и более; недостатками правового регулирования в этой сфере является то, что в России законодательно не установлен срок, в который должна производиться государственная регистрация таких договоров, а также не определено, какая именно из сторон должна обращаться в Росреестр с заявлением о государственной регистрации» [10, с. 244];
- ответственность сторон по договору аренды зданий и сооружений в России в целом основывается на принципах соблюдения условий договора, возмещения убытков и возможности освобождения от ответственности в определенных случаях.

## **Глава 3 Проблемы и пути совершенствования законодательства РФ об аренде зданий и сооружений**

### **3.1. Актуальные проблемы действующего российского законодательства об аренде зданий и сооружений**

«Договор аренды зданий, сооружений – один из наиболее частотных и в предпринимательском обороте, и в правоотношениях с участием обычных граждан-потребителей. В этой связи широка и судебная практика по этой категории договоров, в рамках которой выявляются самые разные узкие места и проблемы действующего законодательства, применимого к аренде зданий и сооружений» [14, с. 22-23].

«Анализ материалов практики рассмотрения дел арбитражными судами России» [49] показывает, что «в предпринимательской сфере множество судебных споров между сторонами договорных отношений, связанных с арендой зданий или сооружений, касается толкования и применения на практике норм ст. 609 ГК РФ. Если кратко обрисовать круг ключевых проблем, то он касается, прежде всего:

- порядка и особенностей государственной регистрации договора аренды зданий и сооружений, например, если договор был заключен с 1-го числа одного месяца до 30-го или 31-го числа следующего года;
- особенностей регистрации нескольких договоров аренды одного и того же объекта, если срок каждого договора менее одного года;
- более точного определения круга договоров, подлежащих государственной регистрации и освобожденных от этой процедуры;
- государственной регистрации изменений и дополнительных соглашений к договорам аренды зданий и сооружений;
- особенностей и необходимости регистрации изменений, касающихся арендной платы и продления сроков действия договора аренды и другое» [6, с. 189-190]

«Также немало проблем возникает у сторон договоров аренды зданий, сооружений в связи с применением норм ст. 610 ГК РФ, в частности:

- при определении момента начала течения срока действия договора аренды, согласовании и установлении этого срока;
- при продлении срока аренды здания, сооружения органом местного самоуправления;
- в связи с ограничениями на отказ арендодателя от договора аренды и злоупотребление правом;
- в связи с порядком и содержанием уведомлений о прекращении договора аренды здания, сооружения; с прекращением договора аренды после получения уведомления арендодателя; с обжалованием уведомлений о прекращении аренды государственного или муниципального имущества и другое;
- в связи с правовыми последствиями действий, направленных на продолжение аренды после отказа от договора;
- в связи с прекращением действия договора аренды здания, сооружения при заключении нового договора на то же имущество и другое;
- в связи с особенностями отказа от договора аренды здания или сооружения при множественности лиц на стороне арендодателя или арендатора и другое» [18, с. 67-68].

Общий обзор показывает, что круг проблем и разночтений в трактовке норм законодательства, касающегося аренды зданий, сооружений, сегодня по-прежнему обширен, а существование этих проблем во многом объясняется недостаточной четкостью формулировок в нормативных актах, а также неоднородной судебной практикой. Кроме того, быстрое развитие рынка недвижимости и появление новых форм договорных отношений, касающихся аренды зданий, сооружений, зачастую опережают законодательные изменения, что создает дополнительные сложности для участников арендных правоотношений. В результате арендаторы и арендодатели сталкиваются с рисками, связанными с непредсказуемостью правоприменения, что требует

более детального регулирования и унификации норм, а также повышения квалификации специалистов, работающих в этой сфере.

Рассмотрим некоторые частые проблемы применения норм ГК РФ об аренде зданий и сооружений, имеющие неоднозначное решение в действующей судебной практике.

«Так, частой проблемой в арбитражной практике России является вопрос о точном определении срока действия договоров аренды зданий, сооружений, нежилых помещений или земельных участков, заключенных с указанием периода с первого числа месяца текущего года по последнее число предыдущего месяца следующего года (или аналогичного периода в пределах одного календарного года). Арбитражные суды РФ занимают двойственную позицию» [33].

«Одни судебные инстанции исходят из того, что такой срок договора фактически составляет один полный год, несмотря на то что дата окончания приходится на последний день предыдущего месяца следующего календарного года. Трактруя сроки таким образом, суды признают договор заключенным на срок, равный одному году и подлежащим обязательной государственной регистрации в соответствии с требованиями законодательства о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [33].

Эта позиция нашла свое отражение, например, в Постановлении Арбитражного суда Уральского округа 2020 г. по делу № А76-43615/2018 [39], где судами был установлен факт передачи истцом 01.01.2017 в аренду ответчику нежилого помещения общей площадью 125,2 кв. м, расположенного по адресу: г. Челябинск, ул. Ферросплавная, 75-77, а также оборудования копильного цеха. «В соответствии с п. 7.1 договоров срок их действия установлен с момента его подписания 01.01.2017 до 31.12.2017. Суды первой инстанции, истолковав данное условие договоров, пришли к выводу, что стороны заключили договоры на срок менее года. Однако вышестоящий суд обратил внимание на п. 3 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 № 66» [33], согласно которому «срок действия договора аренды

здания (сооружения), определенный с 1-го числа какого-либо месяца текущего года до 30-го (31-го) числа предыдущего месяца следующего года, в целях применения п.2 ст. 651 ГК РФ признан равным 1 году» [33]. На этом основании вышестоящий суд заключил, что вывод нижестоящих судов о том, что спорный договор аренды зданий, сооружений не требовал государственной регистрации, противоречит положениям п.2 ст. 65 ГК РФ.

Аналогичная позиция была закреплена в решениях арбитражных судов других округов – Волго-Вятского (Постановление ФАС Волго-Вятского округа 2012 г. по делу № А82-7506/2011 [42]), Восточно-Сибирского (Постановление 2012 г. по делу № А58-5177/2011 [43]) и в решениях некоторых других арбитражных судов России.

Однако сложилась и альтернативная практика понимания вопроса о сроках в данном случае. «Она основывается на буквальном толковании срока договора, согласно которому период с первого числа месяца текущего года по последнее число предыдущего месяца следующего года не считается полным годом, поскольку фактически отсутствует последний день аналогичного месяца следующего года. В связи с этим такой договор не признаётся заключённым на срок, равный одному году, и, следовательно, не признается подлежащим обязательной государственной регистрации» [34].

Мотивированная позиция такого рода была изложена, например, в «Постановлении ФАС Волго-Вятского округа 2011 г. по делу № А79-9768/2010» [41]. В рамках дела рассматривался вопрос о сроке действия договора аренды здания между ЗАО «Агрофирма «Ольдеевская» (арендодатель) и ООО «Каробейник», согласно которому срок его действия был определен с 04.10.2007 до 03.10.2008. Суд при вынесении решения исходил из буквального, лингвистического толкования условий договоров аренды и волеизъявления сторон договора и указал, что «предлог «до» использовался сторонами в значении «не включая дату, следующую после указанного предлога». На этом основании суд сделал вывод о том, что срок аренды договора – по 02.10.2008 включительно, следовательно, данный

договор заключен на срок менее 1 года и не подлежит государственной регистрации по правилам п.2 ст. 651 ГК РФ» [41].

«Еще одним спорным правовым вопросом в связи с договором аренды зданий, сооружений является вопрос о том, следует ли считать заключенным соглашением сторон об изменении размера арендной платы по договору аренды зданий, сооружений, если оно не прошло госрегистрацию. Проблемным этот вопрос представляется также потому, что в судебной практике по нему у судов сложилось две альтернативные позиции» [34].

«Согласно первой позиции по этому вопросу, подлежащее государственной регистрации соглашение сторон об изменении размера арендной платы считается заключенным, если стороны его исполняли, в том числе путем перечисления арендных платежей, несмотря на отсутствие его государственной регистрации» [34].

Эта позиция, например, была изложена в Постановлении Арбитражного суда Уральского округа 2019 по делу №А60-45270/2018 [40], где рассматривался «довод заявителя о незаключенности дополнительного соглашения к договору аренды здания, сооружения, изменяющего размер арендной платы, в связи с тем что данное соглашение не прошло государственную регистрацию. Суды провели правовую оценку этого довода в первой и апелляционной инстанциях, он был ими отклонен как несостоятельный, поскольку признано установленным то, что сторонами были достигнуты договоренности в требуемой форме в дополнительном соглашении по всем существенным условиям договора аренды здания. И хотя отсутствовала его государственная регистрация, после подписания дополнительного соглашения ответчик продолжал пользоваться арендуемым помещением, дополнительное соглашение исполнялось ответчиком путем внесения арендной платы по ставке, равной размеру, установленному в дополнительном соглашении, нежилое помещение истцу в ходе исполнения соглашения не возвращено» [40].

«На этом основании суды заключили, что условия дополнительного соглашения были одобрены и приняты к исполнению сторонами соглашения.

Далее суды высказали позицию, что, если стороны достигли соглашения в требуемой форме по всем существенным условиям договора аренды здания, сооружения, который в соответствии подлежит госрегистрации, но не был зарегистрирован, то при рассмотрении споров между ними судам надлежит исходить из следующего. Если судами установлено, что собственник передал имущество в пользование, а другое лицо приняло его без каких-либо замечаний, и если соглашение о размере платы за пользование имуществом и по иным условиям пользования было достигнуто сторонами и исполнялось ими, то в таком случае следует иметь в виду, что оно связало их обязательством, которое не может быть произвольно изменено одной из сторон, и оснований для применения судом положений ст. 1102, 1105 ГК РФ не имеется» [40].

В силу ст. 309 ГК РФ пользование имуществом должно осуществляться в соответствии с принятыми на себя стороной такого соглашения обязательствами. Сторона договора аренды здания, сооружения, не прошедшего необходимую государственную регистрацию, не вправе на этом основании ссылаться на его незаключенность.

«По смыслу ст. 164, 165, п.3 ст. 433, п.2 ст. 651 ГК РФ госрегистрация договора осуществляется в целях создания возможности для заинтересованных третьих лиц знать о долгосрочной аренде. Опираясь на эту мотивировку, Арбитражный суд Уральского округа пришел к заключению, что соглашение сторон об изменении размера арендной платы следует признать подлежащим применению в отношениях между сторонами независимо от его государственной регистрации» [40].

Аналогичная правовая позиция обнаруживается и в решениях других арбитражных судов России, например, в «Постановлении Арбитражного суда Московского округа 2016 г. по делу № А40-116739/2015» [38], где «довод кассационной жалобы о незаключенности дополнительного соглашения, изменяющего размер арендной платы по договору аренды здания, сооружения, в связи с тем что данное соглашение не прошло государственную регистрацию, был отклонен судом как несостоятельный» [38].

«Однако в судебной практике арбитражных судов РФ имеется и другая позиция – о том, что соглашение об изменении арендной платы по договору аренды здания, сооружения, подлежащему госрегистрации, следует считать незаключенным, если оно не зарегистрировано государством в установленном порядке» [35].

«Такая позиция изложена, в частности, в Информационном письме Президиума ВАС РФ 2001 г. № 59» [34], где в п. 9 было отмечено, что «соглашение сторон об изменении размера арендной платы, указанного ими в договоре аренды недвижимого имущества, подлежащем государственной регистрации, также подлежит обязательной государственной регистрации, поскольку является неотъемлемой частью договора аренды и изменяет содержание и условия обременения, порождаемого договором аренды» [34]. «Аналогичная позиция в дальнейшем нашла свое отражение и в судебных решениях арбитражных судов разных округов» [38].

Анализ свидетельствует о необходимости внесения изменений в действующее законодательство. Это обусловлено наличием очень противоречивых позиций судов по одним и тем же категориям споров, связанных с рассматриваемой категорией договоров, что создает правовую неопределенность, негативно влияет на стабильность и предсказуемость арендных правоотношений. Неоднозначность судебной практики затрудняет правильное практическое применение норм закона в сделках по аренде зданий, сооружений, ведет к увеличению числа судебных разбирательств и росту расходов для сторон. Также отсутствие единых подходов к пониманию проблемных вопросов в сфере аренды зданий, сооружений снижает доверие к правовой системе и затрудняет планирование бизнеса, поскольку участники рынка не могут быть уверены в исходе возможных споров.

Требуется внесение некоторых законодательных изменений, чтобы снять существующие противоречия правоприменительной практики, уточнить и конкретизировать правовые нормы в узких местах, касающихся договора аренды зданий, сооружений, устранить пробелы и противоречия в позициях судов, создать более четкие критерии для разрешения спорных ситуаций.

Законодательные изменения могут способствовать формированию единой судебной практики по рассмотренным проблемным вопросам, повышению правовой определенности и улучшению предпринимательского климата.

### **3.2. Предложения по совершенствованию законодательства об аренде зданий и сооружений**

«Для выработки правовых рекомендаций и формулировки законодательных новаций следует оценить правомерность и юридическую состоятельность противоположных позиций судов по рассмотренным выше категориям споров в сфере аренды зданий, сооружений.

Анализируя противоположные позиции судов относительно того, как следует определять срок действия договоров аренды зданий, сооружений, нежилых помещений, заключенных с указанием периода с первого числа месяца текущего года по последнее число предыдущего месяца следующего года (или аналогичного периода в пределах одного календарного года) и опираясь на юридическую технику и нормы материального права, можно сделать следующий вывод.

Более основательной и юридически обоснованной представляется первая позиция, согласно которой, если договор заключен с 1 числа месяца текущего года по последнее число предыдущего месяца следующего года (или аналогичного периода в пределах одного календарного года), он должен признаваться равным 1 году» [38]. В пользу этой позиции можно привести следующие аргументы:

- во-первых, законодательство, регулирующее аренду зданий, сооружений и государственную регистрацию таких долгосрочных арендных договоров, направлено на защиту прав участников гражданского оборота и обеспечение прозрачности сделок с недвижимостью; в этой связи сугубо формальное, буквальное определение срока действия договора, исключаящее последний день месяца из годичного срока, приводит появлению лазейки для сторон правоотношений к уклонению от обязательной государственной

регистрации долгосрочного договора аренды зданий, сооружений, что противоречит целям закона;

- во-вторых, «широкая судебная практика, в том числе и практика высших арбитражных судов, как правило, склоняется к толкованию срока договора аренды зданий, сооружений с учетом фактической продолжительности, а не исключительно календарных дат. Если срок аренды практически равен одному году, такой договор должен рассматриваться как заключенный на срок, подлежащий регистрации» [38].

«Таким образом, опираясь на принцип правовой определенности и следуя целям защиты прав участников договорных правоотношений и необходимости достижения целей, предусмотренных государственной регистрацией этих договоров, правовую позицию судов, признающих срок договора аренды зданий, сооружений, установленный с 1 числа месяца текущего года по последнее число предыдущего месяца следующего года, равным 1 году и требующих обязательную регистрацию такого договора, нужно признать более правильной, соответствующей в целом сложившейся правоприменительной практике» [38]. Сторонам правоотношений, вытекающих из договоров аренды зданий и сооружений, можно рекомендовать при заключении таких соглашений более четко указывать его сроки действия в формате, который бы исключал двусмысленность их толкования, не прибегать к формально-юридическим уловкам.

На законодательном уровне устранить возможности судов двояко толковать спорные ситуации, касающиеся срока действия договоров аренды зданий, сооружений, нежилых помещений, заключенных с указанием периода с первого числа месяца текущего года по последнее число предыдущего месяца следующего года (или аналогичного периода в пределах одного календарного года), можно путем внесения новых положений в ст. 609 ГК РФ.

Можно рекомендовать включить в данную статью уточняющие нормы, направленные на устранение правовой неопределенности. Ст. 609 ГК РФ должна быть дополнена такими положениями:

Срок договора аренды зданий, сооружений устанавливается соглашением сторон и может определяться как конкретной календарной датой, так и периодом времени. Если срок договора аренды установлен периодом с первого числа месяца текущего года по последнее число месяца, предшествующего аналогичному месяцу следующего года, такой срок признается равным одному полному году. При определении срока договора аренды в целях применения законодательства о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, договор, заключенный на указанный выше срок, подлежит обязательной государственной регистрации как договор, заключенный на срок один год и более.

Сформулированные таким образом новые положения ст. 609 ГК РФ будут направлены на усиление защиты прав участников гражданского оборота в «правоотношениях по аренде зданий, сооружений и на обеспечение большей прозрачности арендных сделок с недвижимостью. Предложенные новые нормы ГК РФ формально закрепят как официальную позицию, согласно которой срок договора аренды зданий, сооружений, выраженный в периоде с первого числа месяца текущего года по последнее число месяца, предшествующего аналогичному месяцу следующего года, признается равным одному году» [10, с. 301]. С внесением предложенных изменений в ст. 609 ГК РФ будут устранены разночтения в судебной практике, связанные с буквальным толкованием дат окончания срока договора аренды зданий, сооружений.

«Для устранения второй правовой коллизии, вытекающей из неопределенности того, следует ли считать заключенным соглашением сторон об изменении размера арендной платы по договору аренды зданий, сооружений, если оно не прошло госрегистрацию» [5, с. 34], также следует всесторонне рассмотреть правомерность противоположных позиций судов по этому вопросу. Проанализировав эти правовые позиции, можно сделать следующие выводы.

Первая позиция исходит из принципа фактического исполнения соглашения сторонами, что свидетельствует о наличии их согласия и

волеизъявления на исполнение договора аренды здания, сооружения и связанного с ним соглашения. Суды, придерживающиеся этой точки зрения, акцентируют внимание на том, что если стороны фактически исполняют не прошедшее государственную регистрацию соглашение к договору аренды здания, сооружения, например, перечисляют измененные арендные платежи, то формальное отсутствие государственной регистрации не должно лишать такое соглашение юридической силы. Можно говорить, что такой правовой подход в целом ориентирован на защиту добросовестных участников арендных правоотношений и предотвращение злоупотреблений с опорой на формальные требования. Кроме того, такой подход учитывает, что «государственная регистрация договора аренды здания, сооружения в целом является административной формальностью, направленной на придание публичности и повышению безопасности сделок аренды зданий, сооружений» [6, с. 244], но ее отсутствие не всегда должно служить основанием для признания сделки незаключенной, особенно в тех случаях, когда воля сторон выражена весьма очевидна и реализуется в реальных действиях сторон договора на практике.

Вторая позиция исходит сугубо формально-юридического подхода, согласно которому все соглашения, «по закону подлежащие государственной регистрации, должны признаваться заключенными исключительно только после прохождения их через соответствующую процедуру. Отсутствие государственной регистрации у соглашения, с их точки зрения, должно означать, что такое соглашение юридически не вступило в силу и не может порождать, соответственно, обязательств для сторон» [6, с. 199]. Этот второй подход основывается на четком и формальном понимании норм гражданского законодательства России, которые предусматривают обязательность регистрации для обеспечения публичности арендных сделок, касающихся зданий и сооружений, и предотвращения возможных рисков для третьих лиц. Суды, поддерживающие эту позицию, подчеркивают, что несоблюдение обязательной процедуры регистрации лишает соглашение юридической силы, независимо от фактического его исполнения сторонами, поскольку

государственная регистрация является неотъемлемым элементом правового режима долгосрочной сделки аренды здания, сооружения.

По итогам анализа противоположных правовых позиций судов можно сделать собственный вывод о том, что в данном случае юридически состоятельнее выглядит представляется вторая позиция, так как она строго соответствует требованиям законодательства о государственной регистрации сделок, что обеспечивает правовую определенность и защиту интересов всех участников и третьих лиц. «Обязательность госрегистрации договора аренды зданий, сооружений и соглашений, их изменяющих, важна, так как обеспечивает необходимую чистоту и прозрачность правоотношений сторон, а игнорирование требования о госрегистрации изменяющих соглашений может привести к росту неопределенности и рисков в сфере аренды зданий, сооружений. Тем не менее, однако, первая правовая позиция также имеет практическое значение, ведь она опирается на реальное поведение сторон договора аренды здания, сооружения, что также должно учитываться при проведении комплексной оценки материалов дела» [38].

В целом можно сказать, что «для предотвращения дальнейших споров между сторонами договора аренды зданий, сооружений, им на всех этапах урегулирования договорных отношений следует строго соблюдать требования о государственной регистрации соглашений сторон об изменении размера арендной платы, подлежащих таковой, как и основной арендных договор, чтобы обеспечить его надлежащую юридическую силу и защиту прав» [38].

«На законодательном уровне устранить коллизии судебных решений, касающиеся того, следует ли считать заключенным соглашением сторон об изменении размера арендной платы по договору аренды зданий, сооружений, если оно не прошло госрегистрацию, также можно путем внесения дополнительных норм в ст. 609 ГК РФ» [12].

Можно рекомендовать дополнить ст. 609 ГК РФ следующими положениями:

Изменение размера арендной платы по договору аренды зданий, сооружений допускается по соглашению сторон, оформленному в письменной

форме. Соглашение об изменении размера арендной платы в случаях, когда основной договор аренды зданий, сооружений прошел государственную регистрацию, также считается заключенным и приобретает юридическую силу с момента государственной регистрации. При отсутствии обязательной государственной регистрации или если регистрация не была произведена, соглашение об изменении размера арендной платы к договору аренды зданий, прошедшему государственную регистрацию, не приобретает юридической силы, за исключением случаев, когда стороны фактически исполняют условия такого соглашения, подтверждая тем самым свое взаимное согласие и волеизъявление. Фактическое исполнение сторонами договора аренды зданий, сооружений, прошедшего государственную регистрацию, соглашения об изменении размера арендной платы, выраженное в изменении порядка или размере арендных платежей, может служить основанием для признания такого соглашения заключенным, если иное не противоречит требованиям законодательства о государственной регистрации и не нарушает прав третьих лиц. Ответственность за несоблюдение обязательной государственной регистрации соглашения об изменении размера арендной платы по договору аренды зданий, сооружений несут стороны сделки в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Предложенные выше новые положения ст. 609 ГК РФ смогут устранить противоречия в судебной практике, будут основываться на органическом сочетании формально-юридического подхода и учета фактического поведения сторон, а при их применении будут способствовать единообразному и справедливому разрешению споров и защите добросовестных участников правоотношений по договорам аренды зданий, сооружений.

## Заключение

Итак, в работе были изучены теоретические и практические аспекты правового регулирования договора аренды зданий и сооружений в соответствии с российским законодательством.

В первой части исследования была раскрыта сущность договора аренды зданий и сооружений как гражданско-правового соглашения, в котором одна сторона (арендодатель) предоставляет другой стороне (арендатору) во временное владение и пользование здания или сооружения за определённую плату. Особое внимание было уделено характеристике предмета такого договора. Установлено, что здания и сооружения – сложные по своим характеристикам объекты. Поскольку предмет договора аренды зданий и сооружений является существенным условием такого соглашения и в силу прямого требования ст. 432 ГК РФ должен быть согласован сторонами при подписании, важно, чтобы в договоре аренды здания или сооружения были максимально полно описаны индивидуализирующие признаки того объекта недвижимости, который передается в аренду. В договоре должны содержаться данные, позволяющие определенно установить передаваемый арендатору объект аренды – здание или сооружение, а также основные права и обязанности сторон, предусмотренные ст. 606 ГК РФ (предоставление имущества во временное владение или пользование за плату).

В работе была рассмотрена форма и срок договора аренды зданий и сооружений. Выявлены законодательные требования к форме договора аренды, в том числе необходимость его письменного оформления для обеспечения юридической силы сделки, изучены особенности определения срока договора аренды, включая возможность заключения договора как на короткий, так и на длительный срок, а также правовые последствия, вытекающие из этого. Анализ показал, что при общем требовании законодательства к письменной форме договора аренды зданий, сооружений существует и дополнительное требование о его обязательной государственной регистрации, если арендные отношения сторон будут продолжаться более

одного календарного года. Следовательно, срок договора может существенно влиять на то, в какой форме будет заключаться договор аренды здания или сооружения.

Изучено правовое понимание и порядок определения цены договора аренды зданий и сооружений, способы ее расчета, возможность изменения арендной платы в ходе действия договора и условия внесения платежей. Анализ показал, что определение цены договора аренды зданий, сооружений имеет свои особенности. В целом цена договора аренды зданий, сооружений является обязательным условием, которое должно быть четко прописано для обеспечения правовой определенности и устранения возможных конфликтов между сторонами.

Во второй главе были изучены особенности правового регулирования аренды зданий и сооружений в соответствии с отечественным гражданским законодательством. Проведен подробный анализ прав и обязанностей арендодателя и арендатора, включая предоставление объекта в надлежащем состоянии, своевременную оплату аренды, проведение текущего и капитального ремонта, использование объекта в соответствии с назначением и соблюдение условий договора. Изучены права сторон на расторжение договора и внесение изменений в его условия. Сделан вывод, что фактически каждому из прав и обязанностей арендодателя корреспондируют соответствующие права и обязанности арендатора и наоборот. Следовательно, закон идет в этом вопросе по пути правового баланса.

Особое внимание в работе уделено государственной регистрации договора аренды зданий и сооружений. Рассмотрена процедура госрегистрации такого договора, ее порядок и юридические последствия отсутствия регистрации, включая вопросы защиты прав сторон и обеспечения публичности информации о договоре. В целом договор аренды здания, сооружения проходит государственную регистрацию в Росреестре в общем порядке, так же, как и договоры аренды иных видов недвижимости.

Также в главе 2 была рассмотрена ответственность сторон по договору аренды зданий и сооружений, выявлено, что в целом ответственность сторон

по договору аренды зданий и сооружений в России основывается на принципах соблюдения условий договора, возмещения убытков и возможности освобождения от ответственности в определенных случаях.

Таким образом, в работе последовательно и всесторонне рассмотрены ключевые аспекты правового регулирования договора аренды зданий и сооружений, что позволило получить полное представление о его правовой природе, условиях заключения и исполнения, а также о механизмах защиты интересов участников договора.

В третьей части исследования рассмотрены отдельные проблемы правового регулирования договора аренды зданий, сооружений и предложены рекомендации по совершенствованию законодательства в этой сфере. Анализ показал наличие одной важной проблемы в правоприменительной практике по делам, связанным с договорами аренды зданий, сооружений. Она состоит в существовании диаметрально разных правовых позиций судов по ряду спорных вопросов, вытекающих из таких договоров, в частности, по вопросам трактовки срока действия договоров аренды зданий, сооружений, нежилых помещений или земельных участков, заключенных с указанием периода с первого числа месяца текущего года по последнее число предыдущего месяца следующего года (или аналогичного периода в пределах одного календарного года), а также по вопросу о том, следует ли считать заключенным соглашение сторон об изменении размера арендной платы по договору аренды зданий, сооружений, если оно не прошло госрегистрацию.

Проведенный анализ показал, что устранить противоречия в судебной практике можно путем внесения законодательных изменений в положения ГК РФ о договоре аренды зданий, сооружений. Предложено внести в ГК РФ следующие положения:

Во-первых, срок договора аренды зданий, сооружений устанавливается соглашением сторон и может определяться как конкретной календарной датой, так и периодом времени. Если срок договора аренды установлен периодом с первого числа месяца текущего года по последнее число месяца, предшествующего аналогичному месяцу следующего года, такой срок

признается равным одному полному году. При определении срока договора аренды в целях применения законодательства о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, договор, заключенный на указанный выше срок, подлежит обязательной государственной регистрации как договор, заключенный на срок один год и более.

Во-вторых, изменение размера арендной платы по договору аренды зданий, сооружений допускается по соглашению сторон, оформленному в письменной форме. Соглашение об изменении размера арендной платы в случаях, когда основной договор аренды зданий, сооружений прошел государственную регистрацию, также считается заключенным и приобретает юридическую силу с момента государственной регистрации. При отсутствии обязательной государственной регистрации или если регистрация не была произведена, соглашение об изменении размера арендной платы к договору аренды зданий, прошедшему государственную регистрацию, не приобретает юридической силы, за исключением случаев, когда стороны фактически исполняют условия такого соглашения, подтверждая тем самым свое взаимное согласие и волеизъявление. Фактическое исполнение сторонами договора аренды зданий, сооружений, прошедшего государственную регистрацию, соглашения об изменении размера арендной платы, выраженное в изменении порядка или размере арендных платежей, может служить основанием для признания такого соглашения заключенным, если иное не противоречит требованиям законодательства о государственной регистрации и не нарушает прав третьих лиц. Ответственность за несоблюдение обязательной государственной регистрации соглашения об изменении размера арендной платы по договору аренды зданий, сооружений несут стороны сделки в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Принятие этих правовых новаций позволит снять противоречия правоприменительной практики, будут способствовать единообразному и справедливому разрешению споров и защите добросовестных участников правоотношений по договорам аренды зданий, сооружений.

## Список используемой литературы и используемых источников

1. Абрамов Н.А. Договоры аренды зданий и сооружений: анализ теоретических и практических аспектов // Наука XXI века: сб. мат. Челябинск: Южно-Уральский государственный университет (национальный исследовательский университет), 2024. С. 8-11.
2. Алексанян А.А., Тимофеева А. В. Условия ответственности сторон по договору аренды зданий и сооружений // Юридические науки: проблемы и перспективы. Казань: Молодой ученый, 2019. С. 27-28.
3. Библиотека типовых документов. URL: <http://supersud.ru> (дата обращения: 22.01.2024)
4. Бирюков Д. Электронная форма сделки и ее особенности. URL: <https://centraldep.ru/priemy/elektronnaya-forma-sdelki-i-ee-osobennosti> (дата обращения: 22.01.2024).
5. Веселова О.С. Правовые основания заключения договора на аренду зданий и сооружений // Вектор науки ТГУ. Серия: Юридические науки. 2014. № 1 (16). С.15-21.
6. Витрянский В.В. Договор аренды и его виды: прокат, фрахтование на время, аренда зданий, сооружений и предприятий, лизинг. URL: <https://search.rsl.ru/ru/record/01000678826> (дата обращения: 22.01.2024).
7. Вочиева Ю.Д. Правовое регулирование договора аренды зданий и сооружений // Актуальные социально-экономические проблемы развития общества в России и за рубежом. Волгоград: Волгоградский государственный медицинский университет, 2019. С. 136-139.
8. Голосенко Е. Исторические аспекты договора аренды. URL: <https://klyuchi-udachi.blagorussia.ru/2019/12/Istoricheskie-aspekty-dogovora-arendy.html> (дата обращения: 10.02.2025).
9. Гражданский кодекс РФ (часть I) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 31.02.2025) // Консультант плюс: справочно-правовая система.
10. Гражданское право / Под ред. Е.А. Суханова. Том 3. М.: Волтерс Клувер, 2016. 656 с.

11. Гунин А.В. Договор субаренды в российском гражданском праве: автореф. дис... канд. юрид. наук. Курск, 2011. С.16-17.
12. Договор аренды здания (долгосрочный, с дополнительными обязанностями арендатора). URL: [https://rossud.ru/sites/default/files/documents/dog\\_arendi\\_zdan.doc](https://rossud.ru/sites/default/files/documents/dog_arendi_zdan.doc) (дата обращения: 22.03.2025).
13. Евсеенко П.А. Актуальные проблемы правового регулирования аренды зданий и сооружений // Аллея науки. 2023. №9. С. 179-183
14. Зайцева В.Р. Договор аренды зданий и сооружений // 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. 256-257.
15. Как зарегистрировать договор аренды в Росреестре. URL: <https://rosreestr.gov.ru/press/archive/kak-zaregistrirovat-dogovor-arendy-v-rosreestre> (дата обращения: 23.03.2025).
16. Как посчитать арендную стоимость помещения. URL: <https://profis-realty.ru/blog/kak-poschitat-arendnuyu-stoimost-pomescheniya> (дата обращения: 22.12.2024).
17. Как посчитать аренду. URL: <https://profis-realty.ru/blog/kak-poschitat-arendnuyu-stoimost-pomescheniya/> (дата обращения: 22.12.2024).
18. Каримова А.Р. Проблемы правового регулирования договора аренды // VII Международная студенческая электронная научная конференция «Студенческий научный форум» – 2015. URL: <http://www.scienceforum.ru/2015/pdf/9297.pdf> (дата обращения: 22.05.2025).
19. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации: в 3 т. Т.2: Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй / Под ред. Т.Е. Абовой и А.Ю. Кабалкина. М.: Юрайт-Издат, 2015. 622 с.
20. Красноперова О.А. Аренда: бухгалтерский и налоговый учет. М.: ГроссМедиа: РОСБУХ, 2019. 410 с.

21. Кто должен регистрировать договор аренды нежилого помещения? Какие санкции за отсутствие регистрации этого договора могут применить к арендатору и арендодателю? // Юридический навигатор. 2017. № 10. С. 11-14.

22. Ленковская Р.Р. Институт государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества: проблемы развития и реализации // Права и свободы человека и гражданина: теоретические аспекты и юридическая практика: материалы ежегодной Международной научной конференции памяти профессора Ф.М. Рудинского, 23 апреля 2015 года / под общ. ред. Д.А. Пашенцева; МГПУ. Рязань: Издательство «Концепция», 2015. С. 371-375.

23. Минстрой разъяснил, чем здание отличается от сооружения. URL: <https://ot53.ru/index.php/component/content/article/2-novosti/1600-minstroj-razyasnil-chem-zdanie-otlichaetsya-ot-sooruzheniya-.html> (дата обращения: 22.11.2024)

24. Минутка истории. URL: [https://vk.com/wall-186904770\\_528](https://vk.com/wall-186904770_528) (дата обращения: 21.01.2025)

25. Нечаева Э.В., Ситдикова Л.Б. Институт государственной регистрации договора аренды зданий и сооружений в современном законодательстве // Актуальные проблемы современного российского законодательства Российской Федерации: сб. ст. / авт.-сост. О.В. Ефимова. Вып. 5. М.: Издательство «Саратовский источник», 2017. С. 53-58.

26. О государственной регистрации недвижимости : Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 28.02.2025) // Консультант плюс: справочно-правовая система.

27. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним : Письмо Росреестра от 09.07.2012 № 14-3117/12 // Консультант плюс: справочно-правовая система.

28. О разъяснении антимонопольного законодательства [Электронный ресурс] : Письмо ФАС России от 13.11.2015 № СП/63933/15 // Консультант плюс: справочно-правовая система.

29. О рассмотрении обращения : Письмо Росреестра от 10.04.2015 № 14-исх/04995-ГЕ/15 // Консультант плюс: справочно-правовая система.
30. О рассмотрении обращения : Письмо ФАС России от 14.09.2015 № АГ/49225/15 // Консультант плюс: справочно-правовая система.
31. О Росреестре. URL: <https://rosreestr.gov.ru/about> (дата обращения: 23.03.2025).
32. О совершенствовании порядка расчета стоимости услуг [Электронный ресурс] : Распоряжение ОАО «РЖД» от 28.02.2020 № 440/р (ред. от 21.09.2022) // РЖД – Партнер Документы. 2020. № 8. С. 22-24.
33. Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой : Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 № 66 // Консультант плюс: справочно-правовая система.
34. Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» : Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 16.02.2001 № 59 // Консультант плюс: справочно-правовая система.
35. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 4 (2018) : утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26.12.2018 // Консультант плюс: справочно-правовая система.
36. Обзор судебной практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными : Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 №165 // Консультант плюс: справочно-правовая система.
37. Письмо Минстроя РФ от 1 марта 2018 г. № 7599-АБ/08 // Вестник ценообразования и сметного нормирования. 2018. Вып. 6. С. 40-42.
38. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 16.06.2016 № Ф05-7313/2016 по делу № А40-116739/2015 // Консультант плюс: справочно-правовая система.
39. Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 13.10.2020 № Ф09-5986/20 по делу № А76-43615/2018 // Консультант плюс: справочно-правовая система.

40. Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 31.07.2019 № Ф09-4199/19 по делу № А60-45270/2018 // Консультант плюс: справочно-правовая система.

41. Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 19.08.2011 по делу № А79-9768/2010 // Консультант плюс: справочно-правовая система.

42. Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 31.07.2012 по делу № А82-7506/2011 // Консультант плюс: справочно-правовая система.

43. Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 02.08.2012 по делу № А58-5177/2011 // Консультант плюс: справочно-правовая система.

44. Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 04.10.2006 № Ф04-6380/2006 (26943-А46-38) по делу № 8-398/05 // Консультант плюс: справочно-правовая система.

45. Постановление ФАС Поволжского округа от 3 июля 2001 г. № А5510594/0019. URL: <https://penza.fas.gov.ru/solution/7240> (дата обращения: 20.03.2025).

46. Постановление ФАС Уральского округа от 05.07.2010 № 09-5299/10-С6 по делу № А50-35531/2009 // Консультант плюс: справочно-правовая система.

47. Постановление ФАС Уральского округа от 24.07.2007 № Ф09-5759/07-С6 по делу № А60-16237/2006 // Консультант плюс: справочно-правовая система.

48. Постановление Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 16 августа 2010 г. по делу № А43-5553/2008 // Консультант плюс: справочно-правовая система.

49. Путеводитель по судебной практике. Аренда. Общие положения. URL: [https://www.consultant.ru/about/software/guide\\_2/PSP\\_14](https://www.consultant.ru/about/software/guide_2/PSP_14) (дата обращения: 20.04.2025).

50. Ратушный И. Строительные основы: отличия зданий от сооружений и классификация. URL: <https://pervoe.online/musthave/nedvizhimost/21028->

stroitelnye\_osnovy\_otlichiya\_zdaniy\_ot\_sooruzheniy\_klassifikatsiya (дата обращения: 22.11.2024).

51. Семенихина Е.С. К вопросу о становлении и развитии института аренды земли в отечественном праве. Ленинградский юридический журнал. 2015. № 1. С. 58-64.

52. Солтамурадова М.А. Ответственность за нарушение договора аренды зданий и сооружений // Духовная ситуация времени. Россия XXI век. 2019. № 3(18). С. 39-41.

53. Технический регламент о безопасности зданий и сооружений: Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ (ред. от 25.12.2023) // Собрание законодательства РФ. 2010. № 1. Ст. 5.

54. Токарева К.Г. Особенности нормативно-правового регулирования договора аренды зданий и сооружений // Юрисконсульт в строительстве. 2020. № 9. С. 15-18.

55. Топровер В.И. Некоторые правовые коллизии аренды зданий и сооружений // Молодой ученый. 2021. № 12(354). С. 162-165.

56. Что такое электронный договор. URL: <https://a2b.su/blog/kak-otpravit-dogovor-po-edo/#elektronnyj-dogovor> (дата обращения: 23.12.2024).

57. Co-signer C. Rental lease agreement //Ann Arbor. Т. 1001. P. 48109-1316.

58. Rizky M.C. et al. Legal Aspects and Implementation of an Effective and Fair House Lease Agreement //Jurnal Hukum Lex Generalis. 2024. Т. 5. №. 10.

59. Urkevych V.U. Renewal of the land lease agreement: Problems of theory and judicial practice //Journal of the National Academy of Legal Sciences of Ukraine. 2020. Т. 27. №. 3. С. 49-62