

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

ИНСТИТУТ ПРАВА

Кафедра «Гражданское право, гражданский процесс и трудовое право»

030501.65 «Юриспруденция»

Гражданское право

ДИПЛОМНАЯ РАБОТА

на тему Аренда зданий и сооружений

Студент

А.Б. Кузьмина

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

О.С. Лапшина

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Допустить к защите

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

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

(личная подпись)

« _____ » _____ 2016 г.

Тольятти 2016

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Тольяттинский государственный университет»
ИНСТИТУТ ПРАВА
Кафедра «Гражданское право, гражданский процесс и трудовое право»

УТВЕРЖДАЮ

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

_____ О.Е. Репетева

(подпись)

«___» _____ 2015 г.

**ЗАДАНИЕ
на выполнение дипломной работы**

Студент Кузьмина А.Б.

1. Тема Аренда зданий и сооружений

2. Срок сдачи студентом законченной дипломной работы 23.05.2016г.

3. Исходные данные к дипломной работе Конституция РФ, Гражданский кодекс РФ; Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 17.11. 2011г. №73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды»; Постановление Пленума Верховного Суда РФ №6, Пленума ВАС РФ №8 от 01.07.1996 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»

4. Содержание дипломной работы (перечень подлежащих разработке вопросов, разделов):
Глава 1. Договор аренды зданий и сооружений в системе гражданско-правовых договоров;
Глава 2. Содержание договора аренды зданий и сооружений; Глава 3. Заключение, изменение, расторжение и прекращение договора аренды зданий и сооружений; Глава 4. Рассмотрение отдельных вопросов связанных с арендой зданий и сооружений.

7. Дата выдачи задания «03» декабря 2015г.

Руководитель дипломной работы

Задание принял к исполнению

_____	О.С. Лапшина
(подпись)	(И.О. Фамилия)
_____	А.Б. Кузьмина
(подпись)	(И.О. Фамилия)

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Тольяттинский государственный университет»
ИНСТИТУТА ПРАВА
Кафедра «Гражданское право, гражданский процесс и трудовое право»

УТВЕРЖДАЮ

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

_____ О.Е. Репетева

(подпись)

« ____ » _____ 2015 г.

**КАЛЕНДАРНЫЙ ПЛАН
выполнения дипломной работы**

Студента Кузьминой А.Б.

по теме Аренда зданий и сооружений

Наименование раздела работы	Плановый срок выполнения раздела	Фактический срок выполнения раздела	Отметка о выполнении	Подпись руководителя
Составление плана работ и библиографии.	Декабрь 2015	25.01.2016	выполнено	
Обсуждение I главы работы	Январь 2016	25.02.2016	выполнено	
Обсуждение II главы работы	Февраль 2016	15.03.2016	выполнено	
Обсуждение III главы работы	Март 2016	25.03.2016	выполнено	
Обсуждение IV главы работы	Март 2016	15.04.2016	выполнено	
Предоставлен черновой вариант работы	Апрель 2016	25.04.2016	выполнено	
Представление дипломной работы для проверки в системе «Антиплагиат»	Апрель 2016	26.05.2016	выполнено	
Предзащита	Май 2016	23.05.2016	выполнено	
Корректировка дипломной работы	Май 2016	25.05.2016	выполнено	
Защита дипломной работы перед государственной аттестационной комиссией	Июнь 2016	17.06.2016	выполнено	

Руководитель дипломной работы

_____ (подпись)

Задание принял к исполнению

_____ (подпись)

О.С. Лапшина

_____ (И.О. Фамилия)

А.Б. Кузьмина

_____ (И.О. Фамилия)

АННОТАЦИЯ

к дипломной работе
«Аренда зданий и сооружений»

Настоящая дипломная работа посвящена исследованию вопросов, связанных с правовой регламентацией договора аренды здания и сооружения.

Целью дипломной работы является разработка теоретических и практических рекомендаций и предложений, направленных на формирование концептуальных основ развития гражданского законодательства о договоре аренды здания и сооружения, совершенствование гражданского законодательства и практики его применения на основе изучения исторического развития, материалов судебной практики, комплексного гражданско-правового анализа проблем правовой регламентации договора аренды здания и сооружения.

Объектом дипломного исследования выступает группа урегулированных гражданским законодательством общественных отношений, возникающих в связи с заключением, исполнением и расторжением договора аренды зданий и сооружений.

Предметом исследования являются положения отечественного гражданского законодательства о правовом регулировании договора аренды зданий и сооружений.

Работа написана на основе обширного круга источников, включающего нормативно-правовые акты, а также специальную литературу и материалы юридической практики.

Структура работы обусловлена целями и задачами исследования.

Объём работы в целом составляет 91 лист.

СОДЕРЖАНИЕ

Введение.....	6
Глава 1. Договор аренды зданий и сооружений в системе гражданско-правовых договоров.....	9
1.1. История развития отечественного законодательства об аренде зданий и сооружений.....	9
1.2. Понятие, предмет и стороны договора аренды зданий и сооружений.....	19
Глава 2. Содержание договора аренды зданий и сооружений.....	29
2.1. Элементы договора аренды зданий и сооружений.....	29
2.2. Существенные и несущественные условия договора аренды здания и сооружения.....	31
2.3. Права и обязанности сторон по договору аренды зданий и сооружений.....	44
Глава 3. Заключение, изменение, расторжение и прекращение договора аренды зданий и сооружений.....	52
3.1. Заключение договоров аренда зданий и сооружений по современному российскому гражданскому праву.....	52
3.2. Изменение договоров аренды зданий и сооружений.....	58
3.3. Расторжение и прекращение договоров аренды зданий и сооружений.....	63
Глава 4. Рассмотрение отдельных вопросов связанных с арендой зданий и сооружений.....	71
4.1. Ответственность за нарушение условий договора аренды зданий и сооружений.....	71
4.2. Анализ проблемы аренды зданий и сооружений, связанных с предметом и государственной регистрацией договора.....	77
Заключение.....	81
Список используемой литературы.....	84

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы дипломной работы. В условиях современной рыночной экономики вопросы, связанные с регламентацией вещных прав приобретают особую значимость.

Среди гражданско-правовых договоров, связанных регулированием имущественных прав, одно из ведущих мест занимают договоры аренды. При этом из всех разновидностей данного договора наиболее распространен, особенно в предпринимательской сфере, договор аренды недвижимого имущества. Это связано с тем, что в силу высокой стоимости, не каждое лицо способно, приобрести недвижимое имущество в собственность. В такой ситуации договор аренды является единственной возможностью временного владения зданием и сооружения. С другой стороны такая сделка выгодна и для арендодателя. Как известно доходная часть большинства владельцев торговых комплексов и бизнес-центров формируется именно за счет сдачи помещений в аренду.

Но, несмотря на востребованность данного договора, его правовая регламентация в настоящее время не в достаточной степени соответствует реалиям современной общественной жизни.

Степень разработанности темы. Вопросы гражданско-правового анализа аренды, постоянно исследуются в научной литературе. По данной тематике написаны работы, в частности, такими авторами, как: М.И. Брагинский, В.В. Витрянский, В.А. Белов, А.Г. Дорошкова, А. В. Ерш, М.Е. Мещерякова, А. Мозгунова, Н.Ю. Пашенко и другие. Однако, проведенных ими исследований в настоящее время недостаточно и, соответственно, требуется дальнейший анализ проблем регулирования договора аренды зданий и сооружений с учетом последних разъяснений высшестоящих судебных органов и материалов судебной практики.

Объект и предмет исследования. *Объектом* работы выступает группа урегулированных гражданским законодательством общественных отношений, возникающих в связи с заключением, исполнением и расторжением договора аренды зданий и сооружений.

Предметом исследования являются положения отечественного гражданского законодательства о правовом регулировании договора аренды зданий и сооружений.

Цели и задачи исследования. *Цель* дипломной работы состоит в разработке теоретических и практических рекомендаций и предложений, направленных на формирование концептуальных основ развития положений гражданского законодательства об арендных отношениях, а также выработка рекомендаций по перспективам совершенствования законодательства в сфере аренды зданий и сооружений. Выявление актуальных проблемных аспектов заключения и исполнения договора аренды зданий и сооружений.

Поставленная цель предопределила решение следующих *задач*:

- провести анализ истории развития отечественного законодательства об аренде зданий и сооружений;
- охарактеризовать понятие, предмет и стороны договора аренды зданий и сооружений по действующему гражданскому законодательству;
- охарактеризовать элементы договора аренды зданий и сооружений;
- проанализировать существенные и несущественные условия договора аренды здания и сооружения;
- провести анализ прав и обязанностей сторон по договору аренды зданий и сооружений;
- раскрыть вопросы, связанные с заключением договоров аренда зданий и сооружений по современному российскому гражданскому праву;
- провести анализ вопрос, связанных с изменением договоров аренды зданий и сооружений;
- проанализировать порядок расторжения и прекращения договоров аренды зданий и сооружений;
- проанализировать вопросы, связанные с ответственностью за нарушение условий договора аренды зданий и сооружений;
- дать анализ проблем аренды зданий и сооружений, связанных с предметом и государственной регистрацией договора.

Методологическую основу исследования составили общенаучные методы познания, а также сравнительно-правовой, функционально-структурный, формально-логический, технико-юридический и другие способы научного познания.

Теоретическую основу исследования составили труды таких ученых юристов, как: М.И. Брагинский, В.В. Витрянский, В.А. Белов, А.Г. Дорошкова, А. В. Ерш, М.Е. Мещерякова, А. Мозгунова, Н.Ю. Пашенко и других авторов.

Нормативной базой исследования являются: Конституция РФ, действующее гражданское законодательство России и законодательные акты некоторых зарубежных стран.

Структура работы. Дипломная работа состоит из введения, четырех глав, объединяющих десять параграфов, заключения и списка используемой литературы.

ГЛАВА 1. ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ В СИСТЕМЕ ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВЫХ ДОГОВОРОВ

1.1. История развития отечественного законодательства об аренде зданий и сооружений

Арендные отношения имеют довольно длительную историю существования. В частности, римское право рассматривало наём вещей как отдельный вид договора найма. Выделялось три разновидности личного вида найма: наем вещей; наем услуг и наем работы или подряд. Объединяло данные договоры то, что во всех них предусматривалась обязанность одной стороны предоставить в пользование другой стороне определенный объект за денежное вознаграждение. При этом разницу между договором найма и договором купли-продажи римские юристы видели в том, что при купле-продаже покупатель получал постоянное обладание вещью, а при найме наниматель вещи, услуги, работы получал указанные предметы во временное пользование за определенное вознаграждение, размер которого исчислялся исходя из времени пользования предметами найма¹.

Прообразом современного договора аренды в римском праве следует считать договор найма вещей. По данному договору на одну сторону – наймодателя возлагалась обязанность по предоставлению второй стороне – нанимателю одной или нескольких определенных вещей во временное пользование. В свою очередь наниматель должен был уплачивать за пользование полученными в наём вещами вознаграждение, а затем, по окончании срока пользования вернуть вещи в сохранности наймодателю².

Предметом договора найма вещей по римскому праву могли являться как недвижимое, так и движимое имущество, иными словами, относившиеся к непотребляемым. Допускалась в римском праве и возможность поднайма ве-

¹ Римское частное право: учебник / Под ред. И.Б. Новицкого, И.С. Перетерского. М., 2012. С. 445 - 446.

² Там же. С. 446.

щей. Это означало, что наниматель наделялся правом сдачи вещи в наем третьему лицу.

В Римском праве были предусмотрены довольно серьезные последствия для нанимателя, который не вернул вещь наймодателю после истечения установленного в договоре срока найма. Так, в случае, когда наниматель, не вернувший вещь, довел тем самым дело до суда, он уже рассматривался как захватчик чужого владения. В такой ситуации наниматель по решению суда должен был не только вернуть нанятую вещь, но и уплатить ее стоимость.

В Средние века гражданские правоотношения были относительно упрощены в той части, что основой в имущественных отношениях выступало абсолютное право господства над вещью, над имуществом, т.е. право собственности. Все другие права имели подчиненное значение. Это нашло свое отражение и в распространенном в настоящее время в англо-американском праве институте траста¹.

Что касается истории развития арендных отношений в отечественном законодательстве, то одним из первых источников права, закрепивших положения об аренде, была Псковская судная грамота². Так, в частности, ст. 103 рассматриваемого нормативно-правового акта предусматривала положения о «подсосудники», то есть нанимателе дома или части усадьбы. Он обязан был оплачивать наем выполнением работ³.

Дальше договор аренды получил свое развитие в других законодательных актах российского государства. Так, в соответствии с Судебником 1550 года на крестьян возлагалась обязанность по уплате арендной платы за землю, которая была занята посевами: «плати со двора по два алтына, а опричь того на нем по-

¹ Шадже А.М. Основные тенденции совершенствования современного российского законодательства // Российская юстиция. 2014. №6. С. 2-5; Рыбаков В.А., Мечетина Т.А. О правовом отношении собственности и квалификации вещно-правовых способов защиты права собственности // Юрист. 2013. №23. С. 14-18.

² Псковская судная грамота 1397 г. // Полное собрание законов Российской империи. М.: Юридический центр Пресс, 2010. С. 169.

³ Непомнящий Н.Н., Низовский А.Ю. Сто великий тайн. М.: Издательство Вече, 2008. С. 46.

шлине нет. А останется, у которого крестьянина хлеб в земли, и как тот хлеб пожнет, так он с того хлеба, или с толчего, даст боран два алтына»¹.

Кроме того, в Судебнике 1550 года говорилось: «а по кои места была рожь его земли, и он подать цареву и великого князя платить со ржи; а боярского ему дела, за кем жил не делати. А попу пожилого нет, и ходити ему бессрочно воля»². Из анализа данной статьи понятно, что «если податная обязанность с арендуемой земли ложилась на арендующих, а не на землевладельцев, то, очевидно, что крестьянские переходы не были бы столь часты, и состав населения не был так определен»³.

Как отмечают авторы, проводившие исследование дореволюционного гражданского законодательства, ни один правовой источник той эпохи не предусматривал определение понятия договора имущественного найма. Нечеткость в регулировании найма способствовала появлению различных научных теорий по данному вопросу. Но единая позиция относительно понимания договора имущественного найма в науке гражданского права так и не была выработана. Так, одни ученые акцентировали внимание на том, что нанимателю в пользование передавалась именно вещь⁴. Другие указывала на то, что вещь должна главным образом передаваться в пользование, а во владение передавалась только в том размере и в тех пределах, в которых это необходимо для осуществления пользования⁵. Для обозначения найма была выработано множество терминов. В частности, отдача в содержание, в оброчное, арендное, кортомное

¹ Судебник царя и великого князя Иоанна Васильевича, и некоторые сего государя и ближних его приемников Указы, собранные и примечаниями изъясненные покойным тайным советником и астраханским губернатором Василием Никитовичем Татищевым. М.: При Императорском Университете, 1768 // <http://eknigi.org/>

² Российское законодательство X-XX веков. В 9 т. Т.2 : Законодательство периода образования и укрепления Русского централизованного государства / Под общ. ред. О.И.Чистякова М.: Юридическая литература, 1985 С. 299-300.

³ Там же. С. 299-300.

⁴ Мейер Д.И. Русское гражданское право (в двух частях). М.: Статут, 2003. С. 88.

⁵ Змирлов К. Договор найма имущества по нашим законам // Журнал гражданского и уголовного права. 2014. №8. С. 59.

содержание, прокат). Но, по мнению Д.И. Мейера, все эти названия указания указывают на один и тот же договор имущественного найма»¹.

Относительно существенных условий договора имущественного найма необходимо отметить, что в теории гражданского права по данному вопросу не было выработано единой позиции. В соответствии с гражданским законодательством к существенным условиям рассматриваемого договора относились: срок и наемная плата. По мнению М.Ф. Владимирского-Буданова «определение срока найма представляется необходимым потому, что бессрочное пользование чужой вещью, соединенное с владением, равнялось бы праву собственности; а неозначение платы за наем изменило бы юридическое значение сей сделки, и договор найма превратился бы в особо существующий в наших законах договор ссуды»². Вместе с тем отсутствие указания на срок в договоре не являлось основанием признания договора недействительным или незаключенным. Как пишет вышеуказанный автор, «если в отдельном договоре срок не определен, то это не значит, что договор заключен бессрочно. Это значит, что срок договора наступает, когда та или другая из договорившихся сторон потребует его прекращения, так что, следовательно, срок не определен точно при самом его заключении, а контрагенты предоставили себе определить его впоследствии»³.

К существенным условиям договора найма, помимо срока и наемной платы, теоретики в области цивилистики относили условия и о предмете договора. При этом к предмету договора найма дореволюционный законодатель относил нанимаемое имущество. В частности, Д.И. Мейер в качестве предмета найма называл нанимаемую вещь, нанимаемое имущество, а именно физические вещи, одушевленные и неодушевленные⁴.

И законодательства, и доктрина гражданского права той эпохи исходили из положений, что в наем могли передаваться только непотребляемые вещи.

¹ Мейер Д.И. Указ. соч.. С. 90.

² Владимирский-Буданов М.Ф. Обзор истории русского права. М.: Территория будущего, 2005. С. 62.

³ Там же. С.62.

⁴ Мейер Д.И. Указ. соч. С. 95.

Так, по мнению Г.Ф. Шершеневича не любая вещь может передаваться внаем, поскольку не все вещи допускают пользование без повреждения ее существа. Потребляемые вещи, по его мнению, не составляют имущественный наем, поскольку пользование ими сопряжено с уничтожением их цельности. К примеру, продукты питания можно занять, но не нанять. Также с точки зрения Г.Ф. Шершеневича непригодны для найма заменимые вещи также, так как при передаче их другому лицу, отдающий ожидает получить не те же вещи, а подобные. Таким образом, в связи с тем, что при передаче заменимых вещей происходит перенос права собственности, то подобное положение противоречит сущности договора найма¹.

После октябрьской революции 1917г. институт аренды был закреплен в разделе 3 «Имущественный наем» Гражданского кодекса РСФСР от 11 ноября 1922 г.² (далее – ГК РСФСР 1922г.). Главное отличие гражданского законодательства советского периода от дореволюционного законодательства, выражалось в том, что в нем было дано определение договора имущественного найма. В частности, в соответствии со ст. 152 ГК РСФСР 1922г. под договором имущественного найма понимался договор, согласно которого одна сторона (наймодатель) обязывалась предоставить другой стороне (нанимателю) имущество во временное пользование за плату.

В науке советского гражданского права существовала несколько точек зрения относительно понимания договора имущественного найма. Так, С.Н. Братусь договор имущественного найма понимал как «аренду или прокат, которые представляют собой одну из форм распределения средств производства и предметов потребления между социалистическими организациями и гражданами, между гражданами с целью удовлетворения их кратковременной потребности в различного рода имущества»³.

¹ Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. В двух томах. М.: Статут, 2005. С. 40.

² СУ РСФСР. 1922. №71. Ст. 904.

³ Братусь С.Н., Садиков О.Н. Комментарий к Гражданскому кодексу РСФСР. 3-е издание, исправленное и дополненное. М.: Юридическая литература, 1982. С. 192.

Г.Ф. Шершеневич указывал на то, что с позиции законодателя договор имущественного найма предназначался только для удовлетворения насущных потребностей. Практически исключалась возможность использования этого договора в целях извлечения доходов¹. Данное утверждение автора основано на анализе отдельных элементов договора имущественного договора. В частности, предметом договора имущественного найма являлись любые вещи, относящиеся к индивидуально-определенным и не потребляемым в процессе пользования, наем которых при этом не запрещен. Это объяснялось самой юридической природой данного договора, согласно условий, которого по истечении срока действия договора должна быть возвращена в натуре именно та вещь, которая ранее была передана. Передача похожей вещи по ГК РСФСР 1922г. не предусматривалась. Кроме того, по указанному нормативно-правовому акту не являлись предметом найма права граждан, земли сельскохозяйственного назначения и не могли передаваться внаем гражданам средства производства².

Субъектами договора имущественного найма могли являться как граждане, так и социалистические организации.

Относительно сроков рассматриваемого договора необходимо отметить, что по ГК РСФСР 1922г. сроки подразделялись на определенные и неопределенные.

По мнению Т.Е. Новицкой неопределенность срока по договору имущественного найма выражалась в возможности расторгнуть договор в любой срок, но при соблюдении сроков предупреждения³. Так, согласно ст. 155 ГК РСФСР 1922г., если договор найма заключен без указания срока, то он считается заключенным на неопределенный срок и каждая из сторон вправе прекратить действие договора во всякое время, предупредив о том другую сторону при найме предприятий и помещений под торгово-промышленные предприятия и под жилье – за 3 месяца, а при найме прочего имущества – за 1 месяц. Предельный

¹ Шершеневич Г.Ф. Указ. соч. С. 49.

² Там же. С. 49.

³ Новицкая Т.Е. Гражданский кодекс Российской Советской Федеративной Социалистической Республики 1922 года. М.: Зерцало-М, 2002. С. 47.

срок договора в соответствии с положениями ст. 154 ГК РСФСР 1922г. составлял 12 лет. Как отмечает Т.Е. Новицкая, двенадцатилетний предельный срок в договорах практически не использовался¹.

Следующий Гражданский кодекс РСФСР, утвержденный Законом РСФСР от 11.06.1964г.² (далее – ГК РСФСР 1964г.), просуществовал до 1 января 2008 года, то есть до вступления в силу действующего Гражданского кодекса РФ. ГК РСФСР 1964г. также содержал в разделе 3 «Обязательственное право» главу 27 «Имущественный найм». Согласно ст. 275 ГК РСФСР 1964г. по договору имущественного найма в обязанности наймодателя входило предоставление нанимателю имущества во временное пользование за плату. Аналогично ГК РСФСР 1922г., сроки договора по ГК РСФСР 1964г. делились на определенные и неопределенные. Однако предельный срок договора был сокращен с 12 до 10 лет, о чем говорилось в ст. 277 ГК РСФСР 1922г. Кроме того, законодателем были введены специальные сроки, которые дифференцировались по субъективному составу и разновидностям имущества³.

О.В. Макаров отмечает, что по ГК РСФСР 1964г. предусматривалась, при наличии определенных обстоятельств, трансформация срочного договора в бессрочный, что напрямую вытекало из положений ст. 279 ГК РСФСР 1964 г.⁴. Данная норма закрепляло правило о том, что договор считается возобновленным на неопределенный срок в случае, когда наниматель продолжает пользоваться имуществом после истечения его срок, а наймодатель не возражает против продолжения пользования имуществом. При этом каждая из сторон вправе, в случае найма строений или нежилых помещений, в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за три месяца.

¹ Новицкая Т.Е. Указ. соч. С. 52.

² Ведомости ВС РСФСР. 1964. №24. Ст. 416.

³ Абрамова Е.Н., Аверченко Н.Н., Грачев В.В. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть третья: учебно-практический комментарий. М.: Проспект, 2013. С. 78

⁴ Макаров О.В. История нормативно-правового регулирования подрядных отношений в Российской Федерации: от Гражданского кодекса РСФСР 1922 г. до Гражданского кодекса РФ 1994 и 1995 гг. // История государства и права. 2011. №18. С.56-60.

У социалистических организаций (государственных, кооперативных или других общественных организаций), которые выступали в качестве нанимателей, исходя из положений ст. 280 ГК РСФСР 1964г., появлялось определенное преимущество по сравнению с другими субъектами гражданского права. Так, при выполнении ими своих обязанностей по данному договору надлежащим образом, у названных субъектов возникало право на возобновление договора. Но, как указывает О.В. Макаров, эти условия могли быть подвергнуты изменению. В этом случае требовалось, чтобы новые условия, указанные наймодателем, не были худшими по сравнению с теми, на которых он предполагал сдать имущество внаем третьему лицу¹.

Следовательно, развитие гражданского законодательства советского периода привело к существенному изменению положений, регламентирующих сроки договора имущественного найма.

Что касается формы договора имущественного найма, то по ст. 153 ГК РСФСР 1922г. было предусмотрено две формы договора – нотариальная (для договоров о найме государственных или коммунальных предприятий) и письменная (для договоров о найме любого имущества на срок более одного года). В ГК РСФСР 1964г. положения о форме договора имущественного найма были закреплены в ст. 276. Данная норма предусматривала только одну форму рассматриваемого договора – письменную (если речь шла о заключении договора между гражданами на срок более одного года). В случае, когда в качестве сторон такого договора выступали организации, то, как отмечает О.В. Макаров, действовали общие правила п. 1 ст. 44 ГК РСФСР 1964г. - сделки государственных, кооперативных и других общественных организаций между собой и с гражданами должны заключаться в письменной форме².

Также необходимо остановится еще на одном важном моменте. Как известно для экономики советского государства была свойственна плановая система хозяйствования, что не могло не сказаться на различных положениях

¹ Абрамова Е.Н., Аверченко Н.Н., Грачев В.В. Указ. соч. С. 92.

² Макаров О.В. Указ соч. С.56-60.

гражданского законодательства, в том числе регулирующего отношения в сфере имущественного найма. В частности, как подчеркнул О.С. Иоффе, «имущественный наем – это чаще всего неплановый договор и, чтобы заключить его, по общему правилу, ничего, кроме согласия не требуется. Однако когда обоими ее участниками становятся социалистические организации, заключение договора нередко должно опираться на определенные административно-правовые предпосылки»¹. Следовательно, из данной цитаты можно сделать вывод о том, что имущественный наем в рассматриваемый период мог возникать не только на основе гражданско-правового договора, но и на основе договора, заключение которого было predetermined административным актом. А в случае от отсутствия такого плано-административного акта, когда его наличие было обязательным, договор признавался недействительным.

Права и обязанности сторон договора имущественного найма в ГК РСФСР 1922г. были прописаны сразу в нескольких статьях – ст.ст.152, 157-162, 164, 168. Специфика их была связана с процессом огосударствления частной собственности после революции 1917 года. В частности, в ст. 162 ГК РСФСР 1922г. говорилось об обязанности нанимателя национализированного или муниципализированного промышленного осуществлять ведение производство в размерах не ниже установленного договором минимума. При этом наниматель национализированного или муниципализированного предприятия или строения обязан был страховать данное имущество в полной сумме за свой счет в пользу государства или местного совета по принадлежности (ст. 164 ГК РСФСР 1922г.). В поднаем имущество, национализированное или муниципализированное, могло сдаваться только с письменного разрешения наймодателя (ст. 168 ГК РСФСР 1922г.).

Согласно ст. 152 ГК РСФСР 1922г. по договору имущественного найма одна сторона (наймодатель) обязуется предоставить другой (нанимателю) иму-

¹ Иоффе О.С. Избранные труды. В четырех томах. Том третий: Обязательное право. М.: Юридический центр Пресс, 2004. С. 118.

щество за определенное вознаграждение для временного пользования. На гаймодателя также возлагалась обязанность по своевременному предоставлению нанимателю имущество в состоянии, которое соответствовало договору и назначению сдаваемого имущества. При этом наймодетель не отвечал за недостатки, которые были или должны были быть известны нанимателю при заключении договора. Если наймодатель не предоставлял в пользование нанимателя нанятое имущество, наниматель вправе либо истребовать от него имущество согласно ст. 120, либо отступить от договора (ст. 171, п. «а») и взыскать убытки, причиненные неисполнением (ст.ст. 157-158 ГК РСФСР 1922г.).

ГК РСФСР 1964г. во многом повторил положения предыдущего нормативно-правового акта в части регламентации прав и обязанностей сторон договора имущественного найма. К примеру, речь идет о формулировки ст. ст.275 и 281 ГК РСФСР 1964г.

Что касается плата за нанятое имущество, то согласно ст. 165 ГК РСФСР 1922г. она выражалась:

- в совершении определенных срочных платежей деньгами или натурой;
- в отчислении условленной доли продуктов, предметов выработки, полезной площади помещений или денежного дохода, в) в выполнении определенных услуг;
- в сочетании указанных форм оплаты.

В ГК РСФСР 1964г. о форме платы за имущественный наем ничего не говорилось. В ст. 286 ГК РСФСР 1964г. было только прописано, что наниматель обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом. Он вправе требовать соответственного уменьшения наемной платы, если в силу обстоятельств, за которые наниматель не отвечает, условия пользования, предусмотренные договором, или состояние имущества существенно ухудшились. Однако, по мнению Е.А. Павлодского, здесь также, при возникновении гражданско-правовых отношений между гражданами наемная плата могла устанавливаться в денежной и в натуральной форме. При этом вторая форма выражалась в вы-

полнении нанимателем определенных работ, в передаче наймодателю имущества¹.

Таким образом, по итогам анализа правовой регламентации договоров имущественного найма по советскому гражданскому законодательству можно сделать вывод о том, что основные черты данного договора были переняты из гражданского законодательства дореволюционного периода. Однако, на них наложилась специфика тех экономических отношений, которые существовали в советском государстве. Конечно же, не все изменения, в части правовой регламентации договора имущественного найма были положительными, однако во многом они соответствовали запросам того времени. Многие положения гражданского законодательства советского периода относительного законодательного регулирования договора имущественного найма, были восприняты и действующим гражданским законодательством, что ниже будет продемонстрировано в ходе анализа норма Гражданского кодекса РФ.

1.2. Понятие, предмет и стороны договора аренды зданий и сооружений

Ранее действовавшее гражданское законодательство, которое нами было проанализировано в предыдущем параграфе, не знало такой разновидности аренды как аренда зданий и сооружений. По действующему гражданскому законодательству положения об аренде зданий и сооружений содержатся в § 4 Главы 34 Части 2 Гражданского кодекса РФ от 26 января 1996г. №14-ФЗ² (далее – ГК РФ).

В соответствии с п. 1 ст. 650 ГК РФ по договору аренды здания или сооружения арендодатель обязуется передать во временное владение и пользование или во временное пользование арендатору здание или сооружение.

¹ Павлодский Е.А. Отдельные виды обязательств. Курс советского гражданского права. М.: Юридическая литература, 1954. С. 74.

² Собрание законодательства РФ. 1996. №5. Ст. 410.

Как отмечается в учебной литературе, причина выделения данного вида договора аренды связана со спецификой правового режима зданий и сооружений (строений), т.е. построек, которые юридически прочно связанных с земельным участком. Соответственно, порядок сдачи в аренду зданий или сооружений невозможен без определения прав арендатора на земельный участок, занятый постройкой и необходимый для ее использования по назначению. Кроме того, поскольку российское законодательство признает недвижимостью строение на чужой земле, то рассматриваемый договор регламентирует также аренду таких строений (п. 3 ст. 652 ГК)¹. В соответствии со ст. ст. 209 и 608 ГК РФ право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Исключение составляют договоры аренды имущества, заключенные лицом, не являющимся собственником данного имущества, но уполномоченным собственником совершать такие операции².

Как отмечает Н.Ю. Пащенко, договор аренды зданий и сооружений в силу специфичности предмета аренды относится к самостоятельному виду аренды, характеризующийся высокой стоимостью и особой значимостью для гражданского оборота³.

Из положений п. 1 ст. 650 ГК РФ следует, что предметом аренды зданий и сооружений являются в целом здания или сооружения. Легальное определение этих понятий приведено в ст. 2 Федерального закона от 30 декабря 2009г. №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»⁴ (далее – Закон от 30.12.2009г. №384-ФЗ).

¹ Российское гражданское право: учебник: в 2 т. / В.В. Витрянский, В.С. Ем, Н.В. Козлова и др.; отв. ред. Е.А. Суханов. 2-е изд., стереотип. М.: Статут, 2011. Т. 2: Обязательственное право. С. 705.

² Письмо УФНС РФ по г. Москве от 8 сентября 2007г. №20-12/086935 «Об учете для целей налогообложения прибыли расходов организации по не заключенному в установленном порядке договору» // Московский налоговый курьер. 2007. №24.

³ Пащенко Н. Ю. Договор аренды зданий и сооружений // Молодой ученый. 2015. №3. С. 666-669.

⁴ Собрание законодательства РФ. 2010. №1. Ст. 5.

Здание – результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных (п. 6 ч. 2 ст. 2 Закона №384-ФЗ).

Сооружение – результат строительства, представляющий собой объемную, плоскую или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов (п. 23 ч. 2 ст. 2 Закона от 30.12.2009г. №384-ФЗ).

ГК РФ не поясняет различия между зданиями и сооружениями. Юридическое значение делению объектов на здания и сооружения в ГК РФ не придается. Кроме того, в ст. 131 ГК РФ дается определение недвижимого имущества через перечисление вещей и указания на два критерия: во-первых, прочная связь с землей; во-вторых, невозможность перемещения без несоразмерного ущерба их назначению. Однако, по мнению, В.А. Белова, приведенным признакам не соответствуют такие объекты недвижимости, как земельные участки, участки недр и т. п., поскольку они являются недвижимостью в силу естественных свойств¹.

В связи с тем, как отмечено выше, на законодательном уровне не проводится разграничение между зданием и сооружением, данный вопрос решается на уровне доктрины гражданского права. Так, с точки зрения М.И. Брагинского, В.В. Витрянского термин «здание» технически характеризует строение как капитальное. Следовательно, к зданиям не могут относиться временные переносные строения облегченного, т.е. сборно-разборного типа без фундамента.

¹ Белов В.А. Особенности законодательства об аренде // Право и экономика. 2014. №6. С. 21.

Таковыми являются: павильон, киоск, ларёк и т.д.¹. Сооружениям, по мнению указанных авторов, являются: оранжерея, парник, тепловой узел, портовое сооружение, тепло- и электростанция, мост, трансформатор и другие инженерные сооружения².

С нашей точки зрения, если исходить из приведенных законодательных определений здания и сооружения, главное отличие здания от сооружения заключается в том, что здание может иметь жилое или нежилое назначение, а сооружение – только нежилое.

Нежилыми считаются здания, которые используются для административных, производственных, потребительских, учебных, складских и других целей³.

Жилыми, в соответствии с положениями ст. 288 ГК РФ, являются здания, предназначенные для проживания граждан (жилые дома, многоквартирные дома). Однако предмет договора аренды зданий и сооружений может составлять только нежилое строение. В случае найма жилых строений, действуют положения ст. 673 ГК РФ о договоре найма жилого помещения.

В состав зданий и сооружений также входят помещения. Согласно п. 14 ч. 2 ст. 2 Закона от 30.12.2009г. №384-ФЗ помещение представляет собой часть объема здания и сооружения, имеющая определенное назначение и ограниченная строительными конструкциями.

При этом, исходя из вышеизложенного, в состав здания одновременно могут входить как жилые, так и нежилые помещения. В этом случае сдача в аренду здания не допустима по причинам, указанным выше. Кроме того, размещение в жилых домах промышленных производств не допускается. Размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое. Перевод помещений из жилых в нежилые производится в порядке, определяемом жилищным законодательством (п. 3 ст. 288 ГК РФ).

¹ Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Договоры о передаче имущества. Книга 2. Издание 4-е, стереотипное. М.: Статут, 2011. С. 245.

² Там же. С.245.

³ Там же. С.245.

Таким образом, по нашему мнению, если здание одновременно имеет жилые и нежилые помещения, то заключение договора аренды здания возможно только при переводе все жилых помещений в нежилые.

Согласно п. 3 ст. 607 ГК РФ в договоре должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. Необходимо указать индивидуализирующие признаки этого имущества. В этой связи имущество должно сдаваться в аренду вместе со всеми его принадлежностями и относящимися к нему документами (техническим паспортом, сертификатом качества и т.п.), если иное не предусмотрено условиями договора¹. К примеру, документом, в котором содержатся уникальные характеристики и дополнительные сведения на здание и сооружение, является кадастровый паспорт. Соответственно, для правильной индивидуализации здания и сооружения в договоре следует указать сведения об объекте, которые содержатся в его кадастровом паспорте, иных имеющихся у сторон документах технического учета и правоустанавливающих документах. К таким сведениям относятся: вид недвижимого имущества – здание, сооружение; кадастровый номер объекта недвижимости; инвентарный номер; наименование здания, сооружения; адрес (указывается официально присвоенный адрес); основная характеристика (общая площадь в квадратных метрах); назначение (нежилое здание, склад); а также указывается собственник данного имущества и правоустанавливающие документы.

В настоящее время большинство арендодателей указывают в договоре порядок осуществления технических изменений здания и сооружения. Под техническими изменениями арендуемого здания или сооружения понимаются, в частности, перепланировка, переустройство, переоборудование, текущий ремонт здания или сооружения, равно как и любые другие технические изменения здания и сооружения, а также любые изменения коммуникаций и инженерных систем. В данном разделе арендодатель четко определяет собственника при от-

¹ Письмо УФНС РФ по г. Москве от 16 февраля 2005г. №20-12/9793 «О порядке исчисления налога на прибыль организаций» // Московский налоговый курьер. 2005. №24.

делимых улучшений и при неотделимых улучшениях, а также в случае необходимости перепланировки обязывает арендатора обратиться к Генеральному проектировщику здания и сооружения, и согласовать за свой счет проект изменений.

По договору аренды здания или сооружения арендатору одновременно с передачей прав владения и пользования такой недвижимостью передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования. При этом, если договором не определено передаваемое арендатору право на соответствующий земельный участок, оно переходит к нему на срок аренды здания или сооружения. В этом случае правоустанавливающим документом может служить договор аренды¹.

В случае, когда в аренду передается только часть здания или сооружения, то есть нежилые помещения, положения об аренде зданий и сооружений не действовали. В такой ситуации стороны договора должны руководствоваться общими нормами о договоре аренды. При этом, права арендатора на земельный участок могут определяться только в договоре. А если арендуется здание или сооружение в целом, то вид права арендатора на земельный участок, а также его объем, могут определяться не только договором, но и законом (п. 2 ст. 652 ГК РФ)².

Сторонами в договоре аренды зданий и сооружений выступают арендатор и арендодатель. Понятие арендодателя приведено в ст. 608 ГК РФ. Прежде всего, это собственники имущества. Поскольку, действующее законодательство не ограничивает круг лиц, которые могут являться собственниками имущества, в том числе зданий и сооружений, то, соответственно, в качестве арендодателя могут выступать как юридические, так и физические лица.

В п. 10 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 17 ноября 2011г. №73 «Об отдельных вопросах практики применения правил

¹ Письмо УФНС РФ по г. Москве от 1 декабря 2004г. №26-12/77723 «Об учете арендной платы и налога на имущество» // Московский налоговый курьер. 2005. №11.

² Российское гражданское право: учебник: в 2 т. / отв. ред. Е.А. Суханов. М.: Статут, 2011. Т. 2: Обязательственное право. С.706.

Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» (далее – Постановление Пленума ВАС РФ от 17.11.2011г. №73)¹ указывается на то, что арендодатель должен обладать правом собственности на имущество в момент передачи его арендатору.

Если речь идет о собственниках зданий, сооружений и другого вновь созданного недвижимого имущество, то в силу того, что такое имущество требует государственной регистрации, право собственности на него возникает с момента соответствующей регистрации, о чем говорится в ст. 219 ГК РФ.

Положения о государственной регистрации содержатся в Федеральном законе от 21 июля 1997г. №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»² (далее – Закон от 21.07.97г. №122-ФЗ).

В п. 1 ст. 2 данного Закона прописано, что государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним является юридическим актом признания и подтверждения государством факта возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с гражданским законодательством. Следовательно, государственная регистрация – это единственное доказательство существования зарегистрированного права.

Таким образом, согласно ГК РФ организация вправе заключить договор аренды недвижимого имущества только после получения свидетельства о праве собственности на него³.

Согласно п. 1 ст. 617 ГК РФ переход права собственности, а также хозяйственного ведения, оперативного управления, пожизненного наследуемого вла-

¹ Вестник ВАС РФ. 2012. №1.

² Собрание законодательства РФ. 1997. №30. Ст. 3594.

³ Письмо УФНС РФ по г. Москве от 9 декабря 2010г. №16-15/129894@ «Об учете платежей по договорам временного пользования имуществом» // Московский налоговый курьер. 2011. №5-6.

дения, на имущество, сданное в аренду другому лицу, не влечет за собой изменение или расторжение договора аренды¹.

В случае смерти арендодателя – физического лица договор аренды не прекращается. Права и обязанности арендодателя переходят к его наследникам.

Также в п. 2 ст. 218 ГК РФ установлено, что в случае смерти гражданина право собственности на принадлежавшее ему имущество переходит по наследству к другим лицам в соответствии с завещанием или законом. Ст. ст. 1114 и 1152 ГК РФ предусмотрено, что принятое наследство признается принадлежащим наследнику со дня открытия наследства, которым является день смерти гражданина независимо от времени его фактического принятия, а также момента государственной регистрации права наследника на наследственное имущество, когда такое право подлежит государственной регистрации.

Таким образом, у наследника, вступившего в права наследства, право собственности на наследственное имущество возникает со дня смерти наследодателя независимо от даты государственной регистрации этих прав².

В п. 24 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 11 января 2002г. №66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» разъяснено, что переход права собственности на сданное в аренду имущество к другому лицу сам по себе не является основанием для внесения в судебном порядке изменений в условия договора аренды, заключенного прежним собственником с арендатором (за исключением изменения в договоре сведений об арендодателе)³ (далее – Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 11.01.2002г. №66).

Соответственно, смена собственника арендованного имущества никак не повлияет на права арендатора в части пользования этим имуществом. В такой ситуации договор аренды продолжает действовать, что вытекает из содержания

¹ Письмо УФНС РФ по г. Москве от 14 июля 2011г. №16-15/068841@ «О расходах арендодателя на капитальный ремонт имущества» // Московский налоговый курьер. 2011. №17-18.

² Письмо УФНС РФ по г. Москве от 26 января 2011г. №16-15/006872 «О порядке учета в целях налогообложения прибыли расходов на аренду помещения при смене собственника арендованного имущества» // Московский налоговый курьер. 2011. №7-8.

³ Вестник ВАС РФ. 2002.№3.

ст. 621 ГК РФ. Арендодателем здесь становится другое лицо, то есть новый собственник имущества. Однако смена арендодателя потребует решение определенных процедурных вопросов. Это, во-первых, выражается в заключение дополнительного соглашения о замене стороны договора аренды – арендодателя. Счета за услуги аренды будут уже выставляться от имени нового арендодателя.

Помимо собственника, арендодателем, согласно ст. 608 ГК РФ, могут являться лица, уполномоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду. В этом случае у арендодателя должна быть оформленная должным образом доверенность, выданная собственником имущества¹.

Как отмечалось выше, зачастую вместе со зданием и сооружением в аренду сдается земельный участок, на котором расположены данные объекты. При этом, арендодатель здания или сооружения может являться как собственником земельного участка, так и не собственником. Соответственно, в первом случае при заключении договора аренды здания или сооружения одновременно решается вопрос о сдаче в аренду и земельного участка, на котором расположено здание или сооружение.

К арендатору ГК РФ или иной закон не предусматривает особых требований. В качестве арендаторов также могут выступать как физические, так и юридические лица. Из статей ГК РФ, которые посвящены правовой регламентации договора аренды зданий или сооружений, следует, что законодатель обеспечил большей защитой интересы арендатора. Это связано с тем, что арендатору предоставлено право владения и пользования зданием или сооружением. А это означает, что продукция, плоды и иные доходы, полученные арендатором в процессе эксплуатации арендованного имущества, являются его

¹ Письмо УФНС РФ по г. Москве от 18 апреля 2006г. №20-12/31083 «Об учете для целей налогообложения прибыли расходов по договору аренды недвижимого имущества» // Московский налоговый курьер.2006. №15.

собственностью (п. 2 ст. 606 ГК РФ)¹.

Как указывает Н.Ю. Пашенко, арендаторы могут арендовать здания и сооружения для следующих целей:

- для предпринимательской деятельности;
- для обеспечения деятельности в качестве организации (применительно к зданиям), например, для размещения офиса².

По итогам вопросов, рассмотренных в настоящей главе, необходимо сделать следующие выводы:

Договор имущественного найма, который в последствие трансформировался в договор аренды зданий и сооружений, был известен российскому законодательству еще со времен Псковской судной грамоты. Конечно, положения законодательства в части правовой регламентации данного договора, претерпели существенные изменения, что обусловлено, прежде всего, сменой государственной политики и развитием экономики в стране. В нынешнем виде договор аренды зданий и сооружений отражает интересы рыночных отношений. Однако многие положения гражданского законодательства советского периода относительного законодательного регулирования договора аренды зданий и сооружений были восприняты действующим гражданским законодательством.

¹ Линёв А.Н. Договор аренды здания или сооружения: Кабальный для арендатора или арендодателя // Вестник экономической безопасности. 2015. №5. С.87-90. Абазова М.В., Шоранов А.О., Яхутлов К.С. Договор аренды здания и сооружения. // Сборник статей Международной научно-практической конференции. 2015. С. 195-197.

² Пашенко Н. Ю. Указ. соч. С. 666-669.

ГЛАВА 2. СОДЕРЖАНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

2.1. Элементы договора аренды зданий и сооружений

В науке гражданского права с целью характеристики отдельных видов договоров и выявления их существенных признаков, разграничивающих один вид договора от другого, используется термин «элементы договора».

Любой гражданско-правовой договор, в том числе и договор аренды зданий или сооружений, имеет определенную структуру, которая включает в себя отдельные элементы договора.

Первым элементом любого договора являются субъекты договора, которые выразили волю и волеизъявление к установлению правовой связи и достижению определенного результата¹.

В науке и практике не содержится унифицированного определения терминов «воля» и «волеизъявление». Однако, практически все гражданско-правовые договоры могут быть заключены только при наличии воли договаривающихся сторон. Как полагает Н.Э. Максимова, воля и волеизъявление образуют единый процесс, который можно назвать волевым².

Вторым элементом договора является оферта и акцепт.

Согласно ст. 435 Гражданского кодекса РФ (часть 1) от 30 ноября 1994г. №51-ФЗ³ офертой признается адресованное одному или нескольким конкретным лицам предложение, которое достаточно определенно и выражает намерение лица, сделавшего предложение, считать себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение. Оферта должна содержать

¹ Гражданское право. Учебник. В 3 томах. Том 2 /под ред. В.П. Мозолина. М.: Проспект, 2015. С. 650.

² Максимова Н.Э. Воля и волеизъявление как существенные элементы гражданско-правового договора // Вестник Чувашского университета. 2006. №5. С. 60-62.

³ Собрание законодательства РФ.1994. №32. Ст. 3301.

существенные условия договора¹.

Оферта связывает направившее ее лицо с момента ее получения адресатом.

Если извещение об отзыве оферты поступило ранее или одновременно с самой офертой, оферта считается не полученной.

Полученная адресатом оферта не может быть отозвана в течение срока, установленного для ее акцепта, если иное не оговорено в самой оферте либо не вытекает из существа предложения или обстановки, в которой оно было сделано (ст. 436 ГК РФ).

В соответствии со ст. 438 ГК РФ акцептом признается ответ лица, которому адресована оферта, о ее принятии. Акцепт должен быть полным и безоговорочным. Молчание не является акцептом, если иное не вытекает из закона, обычая делового оборота или из прежних деловых отношений сторон. Совершение лицом, получившим оферту, в срок, установленный для ее акцепта, действий по выполнению указанных в ней условий договора (отгрузка товаров, предоставление услуг, выполнение работ, уплата соответствующей суммы и т.п.) считается акцептом, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или не указано в оферте.

Если извещение об отзыве акцепта поступило лицу, направившему оферту, ранее акцепта или одновременно с ним, акцепт считается не полученным (ст. 439 ГК РФ).

Как отмечалось выше, оферта и акцепт включены в состав договора в качестве его элемента. Исходя из положений ГК РФ следует, что оферта и акцепт необходимы для достижения сторонами соглашения. Они представляют собой акты, в которых выражена воля сторон по заключению договора.

Третий элемент договора – это его содержание. Под содержание договора в доктрине гражданского права понимается совокупность всех условий, в соот-

¹ Вопрос о существенных условиях договора рассматривается в следующем параграфе

ветствии с которыми формируется договор. Данные условия можно подразделить на существенные и несущественные, которые будут рассмотрены в следующем параграфе. Кроме того в содержание гражданско-правового договора входят права и обязанности сторон договора, что также будет анализироваться ниже.

Четвертый элементом договора является его предмет. Применительно к договору аренды зданий и сооружений вопрос о предмете данного договора освещался в предыдущей главе.

2.2. Существенные и несущественные условия договора аренды здания и сооружения

Для любого гражданско-правового договора наиболее важную роль играют существенные условия, поскольку не достижение соглашения по таким условиям свидетельствует о незаключении договора. В соответствии с ч. 1 ст. 432 ГК РФ во всех случаях к существенным условиям договора относится его предмет. К иным существенным условиям, с точки зрения законодателя, относятся: а) условия, названные в закон или иных нормативно-правовых актах в качестве существенных для договора конкретного вида; б) условия, в части которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Для договоров различных видов в ГК РФ установлены наборы существенных или необходимых условий. В ряде случаев иные законы устанавливают требования, определяющие позиции, по которым сторонами должно быть достигнуто согласие. Следует обратить внимание на то, что в соответствии с требованиями ст. 432 ГК РФ существенность или необходимость условий может быть установлена не только требованиями закона, но также любым право-

вым актом. Это обстоятельство способно весьма расширить круг существенных или необходимых условий¹.

Ряд авторитетных цивилистов полагают, что в формулировке ст. 432 ГК РФ содержатся четыре категории существенности договоров. Две из этих категорий не могут вызывать никаких сомнений - это 1) предмет и 2) условия, о которых сторонами заявлено как о существенных. А вот вопрос о том, распадается ли на две категории формулировка ГК РФ о существенных или необходимых условиях, предусмотренных законами или правовыми актами, представляется не столь очевидным. Существует мнение, что отсюда следуют еще две категории существенности договоров, а именно третья категория - условия, которые названы как существенные, и четвертая категория - условия, которые являются необходимыми для договоров данного вида².

Ст. 432 ГК РФ содержит прямое указание на то, что «существенность или необходимость» условий договора возникает в случае, если это условие договора прямо поименовано в законе или правовом акте как таковое. Существует обширная критика научного подхода, предполагающего, что к существенным условиям договоров относятся только те условия, какие ведут к признанию договора незаключенным. Так, В.В. Витрянский полагает, что определение существенных условий договора как условий, отсутствие которых в тексте договора влечет признание его незаключенным, логически неверно, поскольку явление определяется простым указанием на его отсутствие»³.

Как отмечает В.В. Никитин, в ГК РФ есть случаи, когда незаключенность договора прямо устанавливается как последствие отсутствия договоренностей сторон по существенному условию⁴.

¹ Петрова Е.И. Договор аренды зданий и сооружений: проблемы теории и практики. //Сборник « Актуальные проблемы корпоративного права. Вестник магистратуры. Саратов. 2016. С. 103-108.

² Никитин В.В. Существенные условия и незаключенность договоров: Россия и мир // Актуальные проблемы российского права. 2014. №5. С. 799-800.

³ Витрянский В.В. Существенные условия договора в отечественной цивилистике и правоприменительной практике // Вестник ВАС РФ. 2002. №5.

⁴ Никитин В.В. Указ. соч. С. 799 - 800.

Согласно п. 3 ст. 607 ГК РФ В договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

В соответствии с ч. 1 ст. 654 ГК РФ договор аренды здания или сооружения должен предусматривать размер арендной платы. При отсутствии согласованного сторонами в письменной форме условия о размере арендной платы договор аренды здания или сооружения считается незаключенным.

Таким образом, договор аренды зданий и сооружений предусматривает два существенных условия: предмет договора¹ и размер арендной платы.

Так, Общество с ограниченной ответственностью (арендодатель) обратилось в арбитражный суд с иском к предпринимателю (арендатору) об обязанности последнего освободить принадлежащее обществу нежилое здание. Требование арендодателя было мотивировано тем, что арендатор занимает здание без законных оснований, поскольку сторонами, несмотря на его передачу в аренду, так и не был согласован размер арендной платы (п. 1 ст. 654 ГК РФ).

Суд первой инстанции иск удовлетворил ввиду следующего.

В силу п. 1 ст. 1102 ГК РФ лицо, которое без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований приобрело или сберегло имущество (приобретатель) за счет другого лица (потерпевшего), обязано возвратить последнему неосновательно приобретенное или сбереженное имущество (неосновательное обогащение), за исключением случаев, предусмотренных статьями 1109 этого Кодекса.

Согласно п. 1 ст. 1104 ГК РФ имущество, составляющее неосновательное обогащение приобретателя, должно быть возвращено потерпевшему в натуре.

Договор аренды не является заключенным в силу прямого указания закона (п. 1 ст. 654 ГК РФ).

¹ Вопрос о предмете договора аренды зданий и сооружений был рассмотрен в предыдущей главе

Принимая во внимание то обстоятельство, что спорное здание было передано ответчику истцом, то есть ответчик в отсутствие правового основания получил это имущество во владение от истца, последний вправе требовать возврата ему данного здания на основании ст. 1102 и п. 1 ст. 1104 ГК РФ¹.

В другом случае, Акционерное общество (арендодатель) обратилось в арбитражный суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью (арендатору) о признании договора аренды здания незаключенным и выселении ответчика из занимаемого здания.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлением апелляционной инстанции, иск удовлетворен.

В кассационной жалобе ответчик ссылался на наличие договора аренды спорного здания и просил признать данный договор заключенным.

Исследовав договор и обстоятельства спора, суд кассационной инстанции установил, что разногласия возникли по поводу формулировки условия договора о размере арендной платы.

В силу п. 1 ст. 654 ГК РФ договор аренды здания или сооружения должен предусматривать размер арендной платы. При отсутствии согласованного сторонами в письменной форме условия о размере арендной платы договор аренды здания или сооружения считается незаключенным.

Ответчик полагал, что данное требование закона сторонами соблюдено, поскольку в соответствии с пунктом 2.4 договора арендатор обязан в качестве арендной платы в установленные сроки оплачивать коммунальные и прочие целевые услуги.

Однако такая формулировка не может рассматриваться как устанавливающая форму и размер арендной платы, поскольку арендодатель фактически не получает встречного предоставления за переданное в аренду здание. Оплата

¹ П. 10 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 25 февраля 2014г. №165 «Обзор судебной практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными» // Вестник ВАС РФ. 2014. №4.

арендатором коммунальных услуг сама по себе не означает возмездности договора аренды.

Согласно пункту 1 статьи 654 ГК РФ к договору аренды здания или сооружения не применяются правила определения цены, предусмотренные п. 3 ст. 424 Кодекса.

Учитывая это положение закона, суд кассационной инстанции указал, что спорный договор не может считаться заключенным и, следовательно, решение суда первой инстанции обоснованно¹.

Как указывает В.В. Витрянский, положение об арендной плате, содержащееся в п. 1 ст. 654 ГК РФ, является императивным². Н.Ю. Пащенко считает, что такое достаточно жесткое предписание закона обусловлено объективными экономическими предпосылками, в частности, особенностями рынка недвижимости. Как отмечает автор, каждое здание уникально, и даже если два здания возводились по одному проекту, они не будут одинаковыми, поскольку имеют разное местонахождение их все равно разное. А это играет далеко не последнюю роль в определении цены за пользование объектом. Следовательно, если каждое здание уникально, то и арендная плата должна определяться в каждом конкретном случае отдельно (по каждому зданию)³.

Согласно п.2. ст. 614 ГК РФ арендная плата устанавливается в следующих формах:

- твердая сумма платежей;
- доля полученных в результате использования арендованного имущества продукции, плодов или доходов;
- предоставление арендатором определенных услуг;
- передача арендатором арендодателю обусловленной договором вещи в собственность или в аренду;

¹ П. 12 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 11.01.2002г. №66.

² Витрянский В.В. Договор аренды и его виды: прокат, фрахтование на время, аренда зданий, сооружений и предприятий, лизинг. М.: Статут, 2001. С. 187.

³ Пащенко Н. Ю. Указ. соч. С. 666-669.

-возложение на арендатора обусловленных договором затрат на улучшение арендованного имущества.

Стороны могут предусматривать в договоре аренды сочетание указанных форм арендной платы или иные формы оплаты аренды.

В.А. Белов обращает внимание на то, что условие о стоимости передаваемого имущества является дополнением к условию об объекте аренды. Стоимость формируется в соответствии с балансовой или рыночной стоимостью объекта аренды. Она выступает одним из средств контроля за использованием имущества арендатором, обеспечении его возврата... и защите интересов сторон в случае повреждения... или уничтожения имущества¹.

С позиции Н.Ю. Пащенко, оценивать стоимость сдаваемого в аренду имущества важно и необходимо, поскольку от этого будет зависеть начальная цена объекта при реализации с публичных торгов. Кроме того, оценка необходима для определения выкупной цены при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд (ст. 281 ГК РФ). От рыночной стоимости здания или иного сооружения будет зависеть размер арендной платы за пользование этим объектом².

Согласно п. 2 ст. 614 ГК РФ размер арендной платы в договоре аренды может быть установлен, в частности, в виде платежей, вносимых периодически или единовременно, а также может предусматриваться сочетание различных способов определения арендной платы. В связи с этим допускается установление арендной платы таким образом, когда государственное регулирование относится лишь к одному или нескольким элементам предусмотренного в договоре порядка определения размера арендной платы, при этом другие элементы платы определяются по результатам торгов, если это не противоречит порядку проведения торгов, установленному в соответствии с федеральным законом.

В тех случаях, когда в соответствии с законом торги на право заключения договора аренды не проводились, условия договоров аренды государственного

¹ Белов В.А. Арендная плата по договору аренды // Право и экономика. 2014. №3. С. 38.

² Пащенко Н. Ю. Указ. соч. С. 666-669.

или муниципального имущества, предусматривающие взимание с арендатора дополнительно к регулируемой арендной плате платы за право на заключение договора аренды, являются ничтожными (ст. 168, 614 ГК РФ)¹.

На практике в общую сумму арендной платы зачастую включаются коммунальные платежи. Однако, по мнению арбитражного суда возложение на арендатора расходов по оплате коммунальных услуг не может рассматриваться как форма арендной платы.

Акционерное общество (арендодатель) обратилось в арбитражный суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью (арендатору) о признании договора аренды здания незаключенным и выселении ответчика из занимаемого здания.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлением апелляционной инстанции, иск удовлетворен.

В кассационной жалобе ответчик ссылался на наличие договора аренды спорного здания и просил признать данный договор заключенным.

Исследовав договор и обстоятельства спора, суд кассационной инстанции установил, что разногласия возникли по поводу формулировки условия договора о размере арендной платы.

В силу п. 1 ст. 654 ГК РФ договор аренды здания или сооружения должен предусматривать размер арендной платы. При отсутствии согласованного сторонами в письменной форме условия о размере арендной платы договор аренды здания или сооружения считается незаключенным.

Ответчик полагал, что данное требование закона сторонами соблюдено, поскольку в соответствии с п. 2.4 договора арендатор обязан в качестве арендной платы в установленные сроки оплачивать коммунальные и прочие целевые услуги.

¹ П. 18 Постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011г. №73

Однако такая формулировка не может рассматриваться как устанавливающая форму и размер арендной платы, поскольку арендодатель фактически не получает встречного предоставления за переданное в аренду здание. Оплата арендатором коммунальных услуг сама по себе не означает возмездности договора аренды.

Согласно п. 1 ст. 654 ГК РФ к договору аренды здания или сооружения не применяются правила определения цены, предусмотренные п. 3 ст. 424 Кодекса.

Учитывая это положение закона, суд кассационной инстанции указал, что спорный договор не может считаться заключенным и, следовательно, решение суда первой инстанции обоснованно¹.

Постановлением Тольяттинской городской думы от 6 июня 2002г. №456 утверждена Методика по определению размера арендной платы за муниципальные нежилые помещения (здания)² (далее – Методика определения размера арендной платы). Согласно п. 1.2 и 1.3 Методики определения размера арендной платы основу расчета годовой арендной платы составляет базовая ставка арендной платы за 1 кв.м. арендуемой площади. Расчет величины арендной платы производится с учетом налога на добавленную стоимость.

Размер базовой ставки арендной платы на очередной год рассчитывается уполномоченным мэром городского округа структурным подразделением и утверждается постановлением мэра не позднее 31 декабря текущего года. За основу расчета величины базовой ставки принимается средняя стоимость строительства 1 кв.м. нежилых помещений (зданий), определяемая расчетным путем как стоимость возведения аналогичных объектов в ценах на соответствующий момент времени (п. 3.1 и п. 3.2 Методики определения размера арендной платы).

Установленная в договоре аренды здания или сооружения плата за пользование зданием или сооружением включает плату за пользование земельным

¹ П. 12 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 11.01.2002г. №66

² Городские ведомости. 2002, 28 июня.

участком, на котором оно расположено, или передаваемой вместе с ним соответствующей частью участка, если иное не предусмотрено законом или заключенным договором¹.

Согласно п. 1 ст. 388 Налогового кодекса РФ от 5 августа 2000г. №117-ФЗ², (далее - НК РФ) обязанность по уплате земельного налога возложена на организации и физических лиц, обладающих земельными участками на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения.

На основании п. 1 ст. 131 ГК РФ названные права на земельный участок подлежат государственной регистрации, которая в силу п. 1 ст. 2 Закона от 21.07.97г. №122-ФЗ является единственным доказательством существования зарегистрированного права³.

При этом из п. 9 ст. 3 Федерального закона от 25 октября 2001г. №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»⁴ (далее – Закон от 25.10.2001г. №137-ФЗ) следует, что государственные акты, свидетельства и другие документы, удостоверяющие права на землю и выданные до введения в действие Закона от 21.07.97г. №122-ФЗ, имеют равную юридическую силу с записями в реестре.

Поэтому на основании п. 1 ст. 388 НК РФ плательщиком земельного налога признается также лицо, чье право собственности, право постоянного (бессрочного) пользования или право пожизненного наследуемого владения на земельный участок удостоверяется актом (свидетельством или другими документами) о праве этого лица на данный земельный участок, выданным уполномо-

¹ Письмо УФНС РФ по г. Москве от 1 декабря 2004г. №26-12/77723 «Об учете арендной платы и налога на имущество»

² Собрание законодательства РФ. 2000. №32. Ст. 3340.

³ Постановление Пленума ВАС РФ от 23 июля 2009г. №54 «О некоторых вопросах, возникших у арбитражных судов при рассмотрении дел, связанных с взиманием земельного налога» // Вестник ВАС РФ. 2009.№9.

⁴ Собрание законодательства РФ. 2001. №44. Ст. 4148.

моченным органом государственной власти в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте и на момент издания такого акта¹.

В силу п. 1 ст. 389 НК РФ объектом налогообложения является земельный участок, под которым согласно ст. 11.1 Земельного кодекса РФ от 25.10.2001г. №136-ФЗ² (далее – ЗК РФ) понимается часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами.

Размер арендной платы за земельный участок, находящийся в муниципальной собственности, регламентируется региональными нормативно-правовыми актами. В частности, на территории городского округа Тольятти действует Положение «О порядке определения размера арендной платы за землю в городском округе Тольятти», утвержденное Постановлением мэра г. Тольятти от 29.12.2004 г. № 159-1/п³. Согласно данного Положения базовые размеры арендной платы за землю по видам разрешенного использования земель и категориям арендаторов определяются исходя из кадастровой стоимости земельного участка по соответствующему кадастровому кварталу, вида деятельности хозяйствующих субъектов и их социально-экономических характеристик, политики органов местного самоуправления городского округа, направленной на создание благоприятных условий для осуществления программ развития городского округа, поддержку социально-значимых отраслей, оздоровления окружающей среды, и с учетом практического опыта развития арендных земельных отношений в городском округе.

В ч. 3 ст. 614 ГК РФ закреплено, что размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год.

Так, арендатор обратился в арбитражный суд с иском к арендодателю о признании недействительным условия договора аренды, предусматривающего

¹ п. 4 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009г. №54.

² Собрание законодательства РФ. 2001. №44. Ст. 4147.

³ Городские ведомости. 2005, 28 января.

ежеквартальное повышение арендодателем размера арендной платы путем ее индексации с учетом инфляции, так как это условие противоречит императивной норме п. 3 ст. 614 ГК РФ, устанавливающей возможность изменения размера арендной платы не чаще одного раза в год.

Суд первой инстанции удовлетворил иск, указав, что п. 3 ст. 614 ГК РФ содержит императивную норму в отношении периодичности изменения размера арендной платы, в связи с чем стороны не могут изменить или установить в договоре условие, отличное от предусмотренного данной нормой. Поэтому условие договора, предусматривающее возможность ежеквартального изменения размера арендной платы, является ничтожным в силу ст. 168 Кодекса как не соответствующее закону (п. 3 ст. 614 ГК РФ).

Суд кассационной инстанции отменил решение, в иске отказал по следующим основаниям.

Спорным условием договора арендная плата установлена не в твердой сумме, а является определяемой, то есть подлежащей исчислению по каждому сроку платежа.

Таким образом, стороны согласовали условие о размере арендной платы, устанавливающее способ ее расчета.

Фактическое изменение размера арендной платы в результате корректировки на процент индексации не является изменением в соответствии с п. 3 ст. 614 Кодекса условия договора о размере арендной платы, а представляет собой исполнение данного условия.

При таких обстоятельствах иск удовлетворению не подлежит¹.

Ч. 4 ст. 614 ГК РФ закрепляет право арендатора требовать уменьшения арендной платы, если в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, условия пользования, предусмотренные договором аренды, или состояние имущества существенно ухудшились. Следовательно, такое право возникает не при любом ухудшении имущества, а только при существенном. Признаки существенного ухудшения следует трактовать по смыслу ч. 2 ст. 450 ГК РФ. Ухудшения долж-

¹ П. 11 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 11.01.2002г. №66.

ны произойти в силу случайных причин, то есть не должно быть виновного поведения арендатора¹.

К несущественным, то есть дополнительным условиям договора аренды зданий и сооружений относится срок договора.

В соответствии с положениями ст. 610 ГК РФ предусмотрено два вида сроков аренды здания или сооружения: определенный и неопределенный. Срок аренды будет считаться определенным, когда в договоре указан срок его окончания. Неопределенным – в случае, когда окончание срока аренды в договоре не указано. Но и в такой ситуации договор аренды сохраняет черты договора, заключенного на время, ибо включает в себя возможность прекращения в любое время по желанию одной стороны. Поэтому закон (ст. 606 ГК РФ) говорит о том, что имущество передается арендатору во временное владение и пользование или во временное пользование.

Период действия договора указывается в виде пункта в договоре. В соответствии с п.2 ст.651 ГК РФ договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее одного года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Это означает, что совершенный в надлежащей форме договор, все существенные условия которого согласованы сторонами, однако требуемая государственная регистрация которого не осуществлена, не порождает всех последствий, на которые он направлен, до осуществления регистрации. Вместе с тем такой договор уже с момента достижения сторонами соглашения по всем его существенным условиям влечет правовые последствия в отношениях между ними, а также может породить весь комплекс последствий, на которые он непосредственно направлен, после государственной регистрации. Поэтому подобный договор может быть оспорен по правилам о недействительности сделок².

Так, в рамках дела о несостоятельности общества с ограниченной ответственностью «Агрострой» конкурсный управляющий Жуков Михаил Николае-

¹ Пашенко Н. Ю. Указ. соч. С. 666-669.

² П. 2 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 25.02.2014г. №165.

вич обратился в Арбитражный суд Ярославской области с заявлением о признании недействительным договора аренды нежилого помещения от 12.08.2005, заключенного должником с Управлением федерального казначейства по Ярославской области.

По мнению заявителя, договор аренды нежилого помещения от 12.08.2005 является ничтожным в силу ст. 168 ГК РФ, как не соответствующий требованиям закона. В частности, договор был заключен на срок более года и не прошел государственную регистрацию.

В процессе рассмотрения данного дела судами первой и вышестоящей инстанций, Федеральный Арбитражный Суд Волго-Вятского округа пришел к выводу, что в связи с тем, что в материалы дела не представлены доказательства государственной регистрации договора аренды нежилого помещения от 12.08.2005, выводы судов нижестоящих инстанций о пропуске конкурсным управляющим сроков исковой давности является необоснованным. В результате оспариваемые судебные акты были отменены, а дело - направлению в суд первой инстанции на новое рассмотрение¹.

Как отмечалось ранее, вместе с правами на аренду здания или сооружения, арендатор получает права на аренду земельного участка, находящегося под арендуемым сооружением.

Согласно ст. 653 ГК РФ в случаях, когда земельный участок, на котором находится арендованное здание или сооружение, продается другому лицу, за арендатором этого здания или сооружения сохраняется право пользования земельным участком, который занят зданием или сооружением и необходим для его использования, на условиях, действовавших до продажи земельного участка.

В соответствии с п. 2 ст. 610 ГК РФ, при заключении договора аренда здания или сооружения на неопределенный срок, арендодатель и арендатор

¹ Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 15 апреля 2013г. по делу №А82-12191/2009 //http://sudrf.kodeks.ru/

вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за три месяца. Однако договором может быть установлен иной срок для предупреждения о прекращении договора аренды, заключенного на неопределенный срок.

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

При заключении договора аренды на новый срок условия договора могут быть изменены по соглашению сторон.

Если арендодатель отказал арендатору в заключении договора на новый срок, но в течение года со дня истечения срока договора с ним заключил договор аренды с другим лицом, арендатор вправе по своему выбору потребовать в суде перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору и возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор аренды, либо только возмещения таких убытков.

Если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок (ст. 610 ГК РФ).

2.3. Права и обязанности сторон по договору аренды зданий и сооружений

В соответствии с п. 1 ст. 650 ГК РФ основная обязанность арендодателя заключается в предоставлении предусмотренного договором здания или соору-

жения арендатору, а арендатор, соответственно, обязан принять передаваемое имущество. Как правило, в договоре оговариваются сроки, в течение которых с момента заключения договора арендодатель обязан передать здание или сооружение, а арендатор их принять.

Согласно п. 1 ст. 655 ГК РФ передача здания или сооружения арендодателем и принятие его арендатором осуществляются по передаточному акту или иному документу о передаче, подписываемому сторонами.

Если иное не предусмотрено договором аренды здания или сооружения, обязательство арендодателя передать здание или сооружение арендатору считается исполненным после предоставления его арендатору во владение или пользование и подписания сторонами соответствующего документа о передаче.

Уклонение одной из сторон от подписания документа о передаче здания или сооружения на условиях, предусмотренных договором, рассматривается как отказ соответственно арендодателя от исполнения обязанности по передаче имущества, а арендатора от принятия имущества.

На основании ч. 1 ст. 611 ГК РФ арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества. Имущество сдается в аренду вместе со всеми его принадлежностями и относящимися к нему документами (техническим паспортом, сертификатом качества).

Если такие принадлежности и документы переданы не были, однако без них арендатор не может пользоваться имуществом в соответствии с его назначением, либо в значительной степени лишается того, на что был вправе рассчитывать при заключении договора, он может потребовать предоставления ему арендодателем таких принадлежностей и документов или расторжения договора, а также возмещения убытков (п. 2 ст. 611 ГК РФ).

Если арендодатель не предоставил арендатору сданное внаем имущество в указанный в договоре аренды срок, а в случае, когда в договоре такой срок не указан, в разумный срок, арендатор вправе истребовать от него это имущество в соответствии со ст. 398 ГК РФ и потребовать возмещения убытков, причи-

ненных задержкой исполнения, либо потребовать расторжения договора и возмещения убытков, причиненных его неисполнением.

Так, в арбитражный суд обратился арендатор с иском об истребовании сданного ему в аренду нежилого помещения у лица, занимающего это помещение.

В обоснование искового требования истец сослался на то, что он как арендатор является титульным владельцем указанного помещения и в силу статей 301, 305 ГК РФ вправе истребовать его из чужого незаконного владения третьих лиц.

Суд первой инстанции согласился с доводами истца и удовлетворил иск.

Суд апелляционной инстанции отменил решение и отказал в иске по следующим основаниям.

С истцом договор аренды спорного нежилого помещения заключен комитетом по управлению имуществом.

В соответствии со ст. 606 ГК РФ по договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Таким образом, передача имущества арендатору является обязанностью арендодателя.

Установив, что передача арендодателем помещения арендатору не состоялась и последний не вступил во владение им, суд пришел к выводу, что арендатор не стал законным владельцем спорного имущества и, следовательно, не имел права на использование вещно-правовых способов защиты от действий третьих лиц. Его права могли быть защищены в соответствии с п. 3 ст. 611 ГК РФ, согласно которому, если арендодатель не предоставил арендатору сданное внаем имущество в указанный в договоре аренды срок, а в случае, когда в договоре такой срок не указан, в разумный срок, арендатор вправе истребовать от него это имущество в соответствии со ст. 398 ГК РФ и потребовать возмещения убытков, причиненных задержкой исполнения, либо потребовать расторжения договора и возмещения убытков, причиненных его неисполнением.

При таких обстоятельствах требование истца, предъявленное непосредственно к третьему лицу, занимающему спорное нежилое помещение, не подлежало удовлетворению¹.

Основная обязанность арендатора прописана в п. 1 ст. 615 ГК РФ – пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, в соответствии с назначением имущества. При этом Президиум Верховного Суда РФ указал на то, что арендатор должен осуществлять использование в соответствии с условиями договора аренды не только арендованного имущества, но и земельного участка².

В соответствии с п.2 ст. 615 ГК РФ арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу, предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено ГК РФ, другим законом или иными правовыми актами. В указанных случаях ответственным по договору перед арендодателем остается арендатор.

В соответствии с п. 1.1 ст. 62 Федерального закона от 16 июля 1998г. №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»³, если по договору аренды передан земельный участок, арендатор земельного участка вправе отдать арендные права земельного участка в залог в пределах срока договора аренды земельного участка с согласия собственника земельного участка.

Вместе с тем согласно п. 4 ст. 6 Закона от 16.07.1998г. №102-ФЗ право аренды может быть предметом ипотеки с согласия арендодателя, если федеральным законом или договором аренды не предусмотрено иное.

¹ п. 9 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 11.01.2002г. №66

² Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утвержденный Президиумом Верховного Суда РФ 19 марта 2014г. // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2014. №6.

³ Собрание законодательства РФ. 1998. №29. Ст. 3400.

При этом действующим законодательством, регулирующим земельные правоотношения, установлен иной порядок передачи в залог арендных прав земельных участков.

Так, п. 5 ст. 22 ЗК РФ предусмотрено, что арендатор земельного участка, за исключением резидентов особых экономических зон - арендаторов земельных участков, имеет право на передачу своих прав и обязанностей по договору аренды земельного участка третьим лицам, в том числе на передачу арендных прав на земельный участок в залог, внесение их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия арендодателя при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное¹.

Как отмечает Н.Ю. Пащенко, арендатор обязан обеспечить арендодателю беспрепятственный доступ к зданиям (помещениям в них), строениям, сооружениям, расположенным на земельном участке, для обследования земельного участка на предмет его фактического функционального использования. В случае отказа от обеспечения доступа, Арендодатель имеет право подготовить акт обследования на основании имеющихся документов и установленных в ходе обследования обстоятельств, в т.ч. с применением фотосъемки².

Договором может быть предусмотрено право выкупа арендованного имущества по истечении срока аренды или до его истечения при условии внесения арендатором всей обусловленной договором выкупной цены. Однако законом могут быть определены случаи запрещения выкупа арендованного имущества (п. 1 ст. 624 ГК РФ).

При прекращении договора аренды здания или сооружения предмет договора должен быть возвращен арендодателю также по передаточному акту (п. 2

¹ Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации №3 (2015), утвержденный Президиумом Верховного Суда РФ 25 ноября 2015г. // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2016 (начало). №3.

² Пащенко Н. Ю. Указ. соч. С. 666-669.

ст. 655 ГК РФ), в том состоянии, в каком арендатор его получил, или в состоянии, обусловленном в договоре.

Проиллюстрируем сказанное примером из судебной практики:

Между союзом (арендатором) и ФГУП «ВПК-Сервис» был заключен договор аренды №01-7/178 от 09.08.2000 нежилого помещения площадью 851,3 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Новогиреевская, д. 6Б.

Дополнительным соглашением к договору от 13.05.2008 арендодатель в договоре в связи с реорганизацией «ВПК-Сервис» заменен на ФГУП «ФТ-Центр».

На основании распоряжения Федерального агентства по управлению государственным имуществом от 12.02.2010 спорное помещение было передано ФГУП «ВПК-Сервис».

Уведомлением от 04.05.2012г. №04-12/1496 департамент отказался от договора аренды и предложил союзу освободить помещения до 06.08.2012 и сдать его по акту приема-передачи.

По истечении указанного срока союз продолжал пользоваться нежилыми помещениями при отсутствии возражений со стороны арендодателя.

Удовлетворяя первоначальные иски и отказывая в удовлетворении встречного искового требования, суды исходили из следующего:

В силу п. 1 и 2 ст. 655 ГК РФ в случае прекращения договора аренды здания или сооружения арендованное имущество должно быть возвращено арендодателю по передаточному акту или иному документу о передаче, подписываемому сторонами.

На арендатора возложена обязанность по возврату арендуемого помещения, следовательно, союзом должен был направлен акт приема-передачи помещения в адрес департамента с предложением подписать его и принять помещение.

Союз не представил доказательства освобождения спорного нежилого помещения, либо доказательства уклонения департамента от приема сданных в аренду нежилых помещений¹.

В ст. 616 ГК РФ перечислены обязанности сторон по содержанию арендованного имущества.

Так, арендодатель обязан производить за свой счет капитальный ремонт переданного в аренду имущества, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором аренды.

Капитальный ремонт должен производиться в срок, установленный договором, а если он не определен договором или вызван неотложной необходимостью, в разумный срок.

Нарушение арендодателем обязанности по производству капитального ремонта дает арендатору право по своему выбору:

- произвести капитальный ремонт, предусмотренный договором или вызванный неотложной необходимостью, и взыскать с арендодателя стоимость ремонта или зачесть ее в счет арендной платы;

- потребовать соответственного уменьшения арендной платы;

- потребовать расторжения договора и возмещения убытков (п. 1 ст. 616 ГК РФ).

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

По итогам рассмотрения вопросов, изложенных в настоящей главе, необходимо сделать следующие выводы:

Договор аренды зданий и сооружений состоит из следующих четырех основных элементов: субъекты договора, оферта и акцепт, содержание договора и предмет договора.

¹ Определение Высшего Арбитражного Суда РФ от 7 марта 2014г. №ВАС-2277/14 по делу №А40-126917/2012 // <http://base.consultant.ru/>

Субъектами договора аренды здания или сооружения являются арендодатель и арендатор.

Направление оферты и акцепт на предложение о заключении договора подчиняются общим правилам заключения гражданско-правовых договоров.

Содержание договора аренды зданий и сооружений составляют его существенные и несущественные условия. К первым относятся – предмет и арендная плата, ко вторым – срок договора.

ГЛАВА 3. ЗАКЛЮЧЕНИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

3.1. Заключение договоров аренда зданий и сооружений по современному российскому гражданскому праву

Согласно п. 1 ст. 432 ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Как отмечает В.А. Белов, договор аренды относится к консенсуальным сделкам и считается заключенным с момента достижения согласия сторонами такого соглашения по всем его существенным условиям¹. Одним из признаков консенсуальности договора аренды здания и сооружения, по мнению автора, является формулировка «обязуется передать», содержащаяся в ст. 650 ГК РФ². Данная позиция согласуется с точкой зрения Е.Е. Шевченко, которая указывает, что о реальности договора нередко свидетельствует использование в определении договора слова «передает», если речь идет об имуществе, являющемся предметом договора. Слова «обязуется передать», наоборот, свидетельствуют о том, что заключение договора не связывается с совершением соответствующего действия³.

Особенность договора аренды здания и сооружения выражается в том, что согласно п. 1 ст. 651 ГК РФ он заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Несоблюдение формы договора аренды здания или сооружения влечет его недействительность. Кроме того, как отмечалось выше, договор аренды здания и сооружения подлежит обязательной государственной регистрации⁴.

¹ Белов В.А. О консенсуальности и реальности договора аренды // Право и экономика. 2015. №3. С.10-15.

² Там же. С.10-15.

³ Шевченко Е.Е. Заключение гражданско-правовых договоров: проблемы теории и судебно-арбитражной практики. М.: Инфотропик Медиа, 2012. С.128.

⁴ Вопрос о государственной регистрации был подробно рассмотрен в предыдущей главе.

Еще одна специфика заключения договора аренды здания и сооружения связана с понятием так называемого «предварительного договора». Как указывает А. Мозгунова, на практике сделка по аренде коммерческой недвижимости представлена, как правило, следующей схемой: предварительный договор аренды - основной договор аренды¹.

Условия предварительного договора сводятся к тому, что на протяжении срока его действия арендатор осуществляет чистовую отделку помещения для дальнейшего использования. Договор также предусматривает внесение арендатором периодических платежей (за доступ в помещение, за потребленные коммунальные услуги и пр.). Арендодатель, в свою очередь, обязуется в определенный сторонами срок получить разрешение на ввод объекта в эксплуатацию и/или зарегистрировать право собственности на помещение. Нередки случаи, когда до истечения срока действия предварительного договора отделочные работы завершены и арендатор начинает пользоваться помещением. Ко всему прочему, стороны также подписывают акт приема-передачи помещения. В дальнейшем срок, в течение которого стороны обязались заключить основной договор, благополучно истекает и основной договор аренды по той или иной причине сторонами не заключается².

В соответствии с п. 1 ст. 429 ГК РФ по предварительному договору стороны обязуются заключить в будущем договор о передаче имущества, выполнении работ или об оказании услуг (основной договор) на условиях, предусмотренных предварительным договором.

Согласно п. 14 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 16 февраля 2001г. №59 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»»³ предварительный договор, по которому стороны обязались заключить договор аренды здания,

¹ Мозгунова А. Договор аренды: сложности квалификации // ЭЖ-Юрист. 2014. №23. С. 24-29.

² Там же. С.24-29.

³ Вестник ВАС РФ. 2001. №4.

требующий государственной регистрации, в соответствии с требованиями ст. 164 ГК РФ, не является сделкой с недвижимостью.

Предмет предварительного договора составляют обязательства сторон по поводу заключения будущего договора, а не обязательства по поводу недвижимого имущества.

Минфин России придерживается позиции, согласно которой предварительный договор устанавливает только намерения сторон в будущем заключить договор.

По мнению А. Мозгуновой предварительные договоры аренды, предусматривающие внесение арендатором платежей, передачу имущества, оказание арендатору тех или иных услуг, следует рассматривать как смешанные договоры.

В пользу квалификации предварительных договоров аренды (предусматривающих выплату арендных платежей и заключение в дальнейшем основного договора) в качестве смешанных высказался и Президиум ВАС РФ. Рассмотрев заявление ООО «Елена-М» о пересмотре в порядке надзора Постановления Третьего арбитражного апелляционного суда от 19.04.2012 и Постановления Федерального арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 20.06.2012 по делу №А33-18187/2011 Арбитражного суда Красноярского края, Президиум ВАС РФ постановил заявление ООО «Елена-М» оставить без удовлетворения, указав следующие: «Спорный договор фактически являлся смешанным договором, содержащим не только условия предварительного договора субаренды нежилых помещений, но и условия о передаче этих помещений во владение будущему субарендатору в специально оговоренных целях для выполнения отделочных работ и о внесении им платы. Действующее гражданское законодательство не содержит норм, запрещающих передавать помещения в не введенном в эксплуатацию здании для их отделки и ремонта. Действующему законодательству также не противоречит установленная условиями спорного договора обя-

занность будущего субарендатора вносить плату за период нахождения помещений в его владении»¹.

Аналогичная судебная практика существовала и ранее. Так, ООО «Бизнес-Пром» обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к Акционерной компании с ограниченной ответственностью «Беллгейт Констракшенз Лимитед» о расторжении предварительного договора «MR-2008/08-A73b от 26.08.2008г.

Суд апелляционной инстанции посчитал, что срок, в течение которого стороны обязаны заключить основной договор аренды, необходимо определять в соответствии с п. 4 ст. 429 ГК РФ, то есть равный одному году; в годичный срок основной договор аренды заключен не был, стороны с предложением о заключении договора друг к другу в этот период времени не обращались; обязательства сторон по предварительному договору (соглашению от 26.08.2008 г. №MR-2008/08-A73b) прекращены с 27.08.2009 г.

Суд указал на то, что предварительный договор не может быть расторгнут в связи с существенным нарушением другой стороной, т.к. ст. 429 ГК РФ установлен иной механизм в случае уклонения от заключения основного договора, а именно: понуждение к его заключению в судебном порядке. По этим основаниям суд отказал в удовлетворении искового требования в части расторжения соглашения от №MR-2008/08-A73b от 26.08.2008 г.².

Таким образом, предварительный договор аренды, условиями которого предусмотрены осуществление отделочных работ, внесение тех или иных платежей в период его действия, предоставление машиномест и оказание каких-либо дополнительных услуг, по сути, является смешанным договором. Данный смешанный договор включает в себя элементы предварительного договора в отношении обязанности сторон заключить основной договор, элементы договора аренды - в случае, если в период действия предварительного договора

¹ Постановление Президиума ВАС РФ от 15 января 2013г. №9798/12 по делу №А33-18187/2011 // Вестник ВАС РФ. 2013. №6.

² Постановление ФАС Московского округа от 6 декабря 2011г. по делу №А40-35821/11-53-309 // <http://base.consultant.ru/>

предполагается подписание акта приема арендатором помещения, элементы иных договоров исходя из конкретной ситуации (зачастую это услуги).

Предварительный договор заключается в форме, установленной для основного договора, а если форма основного договора не установлена, то в письменной форме. Несоблюдение правил о форме предварительного договора влечет его ничтожность.

Предварительный договор, по которому стороны обязуются в будущем заключить договор аренды здания или сооружения, не подлежит государственной регистрации.

Так, индивидуальный предприниматель, руководствуясь положениями п. 4 ст. 445 ГК РФ, обратился в арбитражный суд с иском к акционерному обществу о понуждении последнего заключить с ним договор аренды здания сроком на 25 лет на условиях, предусмотренных предварительным договором.

В возражениях против предъявленного иска, ответчик в процессе судебного разбирательства заявил, что, в связи с тем, что срок договора аренды здания, который это общество обязалось заключить с предпринимателем, должен составить 25 лет и поэтому такой договор подлежал обязательной государственной регистрации, то в соответствии с п. 2 ст. 429 ГК РФ сам предварительный договор также подлежал такой регистрации. Однако предварительный договор не регистрировался и, а значит, на основании п. 3 ст. 433 ГК РФ, он должен считаться незаключенным. На этом основании ответчик сделал вывод, что требования истца не подлежат удовлетворению.

Арбитражный суд первой инстанции согласился с точкой зрения ответчика и отказал истцу в удовлетворении иска, сославшись на п. 2 ст. 429 ГК РФ. При этом суд указал, что предварительный договор должен заключаться в форме, установленной для основного договора. Поскольку договор аренды здания подлежал государственной регистрации в силу п. 2 ст. 651 ГК РФ, то и предварительный договор также подлежал государственной регистрации. Несоблюдение правил о форме предварительного договора влечет его ничтожность.

Суд кассационной инстанции отменил решение суда первой инстанции и удовлетворил иск. В качестве мотивировки принятого решения было указано на то, что положения п. 2 ст. 651 ГК РФ об обязательной государственной регистрации договора аренды здания или сооружения на срок не менее одного года не относятся к элементам формы этого договора. Предварительный договор, по которому стороны обязались заключить договор аренды здания, подлежащий государственной регистрации, не является также и сделкой с недвижимостью, исходя из требований статьи 164 ГК. Предметом предварительного договора является обязательство сторон по поводу заключения будущего договора, а не обязательства по поводу недвижимого имущества.

С учетом изложенного суд кассационной инстанции признал, что предварительный договор не подлежал государственной регистрации¹.

В соответствии с п. 4 ст. 429 ГК РФ в предварительном договоре указывается срок, в который стороны обязуются заключить основной договор. Если такой срок в предварительном договоре не определен, основной договор подлежит заключению в течение года с момента заключения предварительного договора.

В случае если в указанный в предварительном договоре аренды срок основной договор заключен не был, стороны рискуют утратить право требовать его заключения.

Не исключена ситуация, когда по истечении срока, в течение которого должен был быть заключен основной договор, арендатор с согласия арендодателя фактически будет владеть и пользоваться помещением. В таком случае суд может признать действующим и подлежащим применению к отношениям сторон предварительный (смешанный) договор.

¹ п. 14 Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 16.02.2001г. №59.

3.2. Изменение договоров аренды зданий и сооружений

М.Е. Мещерякова под изменением договора понимает трансформацию любого или нескольких его условий, составляющих содержание договора¹.

По мнению Е.Е. Миронец изменение договора представляет собой волевые действия управомоченных лиц (лица), которые имеют своей непосредственной или косвенной целью внесение изменений на будущее время либо с момента, указываемого в соглашениях таких лиц. Вытекают такие действия из прав и обязанностей сторон договора. Кроме того, изменение договора может выражаться в замене стороны в договоре и влечет в соответствующих случаях прекращение дополнительных обязательств².

При изменении договора меняются его конкретные условия. Иногда стороны уже в момент заключения договора устанавливают, что в дальнейшем он дополнится рядом условий, которые будут неотъемлемой частью договора. Зачастую, такая ситуация возникает тогда, когда на момент заключения договора у сторон не было четкого представления в части каких-либо обстоятельств, влияющих на его исполнение. В этой связи в договоре в большинстве случаев употребляется выражение «изменения и дополнения договора». Однако, как указывает М.Е. Мещерякова, поскольку любые дополнения все-таки изменяют первоначальный текст договора, более правильным представляется употреблять термин «изменения договора», подразумевая любые изменения, в том числе и в виде дополнений, а слово «дополнение» опускать³.

Возможность изменять условия договора по соглашению сторон обусловлена принципом свободы договора, которая состоит в праве сторон на заключение договора и изменение его. Вместе с тем, в целях обеспечения стабильности гражданского оборота необходимо защищать каждую из сторон от произволь-

¹ Мещерякова М.Е. Договор аренды зданий и сооружений в гражданском праве Российской Федерации : дисс... канд. юр. наук. Владикавказ, 2007. С.50.

² Миронец Е. Е. Изменение и расторжение договора по гражданскому законодательству Российской Федерации : автореф. дисс. канд. юр. наук. Краснодар, 2002. С.8.

³ Мещерякова М.Е. Указ. соч. С.50.

ного изменения договора другой стороной. Поэтому общие положения об основаниях и порядке изменения договора регламентированы законом.

Основания и порядок изменения договора зависят от применения конкретного способа его изменения. Так, ст. 450 ГК РФ закрепляет два способа изменения договора: по соглашению сторон и в судебном порядке¹.

В главе 34 ГК РФ, которая регламентирует арендные отношения, не предусмотрены специальные правила изменения договора аренды, в том числе договора аренды здания и сооружения. Соответственно, внесение изменений в рассматриваемый договор осуществляется с соблюдением правил, установленных в ст. 450 ГК РФ. Иными словами изменить договор аренды здания и сооружения можно двумя способами: по соглашению сторон или через суд.

Если рассматривать первый способ изменения договора, то применительно к договору аренды здания и сооружения в подавляющем большинстве случаев он связан с изменением размера арендной платы и порядка ее выплаты. В предыдущей главе подробно анализировался вопрос об арендной плате и порядке ее изменения. В частности, в п. 3 ст. 614 ГК РФ указывается на то, что арендная плата может изменяться по соглашению сторон. При этом, в соответствии с п. 1 ст. 452 ГК РФ соглашение об изменении договора аренды здания и сооружения должно быть заключено в той же форме, что и договор, то есть в письменном виде.

Необходимо также обратить внимание на то обстоятельство, что при заключении договора аренды здания и сооружения вместе со зданием (сооружением) передается земельный участок, на котором расположены данные объекты. В этой связи Пленум ВАС РФ в п. 17 постановления от 17.11.2011г. №73 разъясняет, что переход к публично-правовому образованию права собственности на земельный участок, находившийся в частной собственности, сам по себе не означает, что арендная плата по заключенному ранее договору аренды этого участка становится регулируемой. Стороны вправе в общем порядке изменить

¹ Коноваленко Е.Е. Оспорены договоры аренды. Законность. 2016. № 3 (977). С. 15.

договор и установить, что к нему подлежит применению соответствующее регулирование (п. 1 ст. 450 ГК РФ).

Переход в частную собственность из публичной собственности земельного участка, который являлся предметом действующего договора аренды с регулируемой арендной платой, также не означает изменения условия этого договора об арендной плате. Стороны вправе в общем порядке изменить договор и установить иной размер или порядок определения арендной платы.

Согласно п. 2 ст. 450 ГК РФ по требованию одной из сторон договор может быть изменен по решению суда только:

- при существенном нарушении договора другой стороной;
- в иных случаях, предусмотренных ГК РФ, другими законами или договором (применительно к договору аренды зданий и сооружений таких случаев в части внесения изменений в договор гражданское законодательство не предусматривает).

Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

В ст. 451 ГК РФ закреплены положения об изменении договора в связи с существенным изменением обстоятельств.

Изменение обстоятельств признается существенным, когда они изменились настолько, что, если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях (п. 1 ст. 451 ГК РФ).

Из анализа материалов судебной практики следует, что не признаются существенными изменениями обстоятельств (применительно к рассматриваемому договору) следующие ситуации:

- инфляционные процессы¹;

¹ Постановление Президиума ВАС РФ от 13 апреля 2010г. №1074/10 по делу №А40-90259/08-28-767 // Вестник ВАС РФ. 2010. №7.

-финансовый кризис¹;

-банкротство кредитора²;

-возникновение обстоятельств, наличие которых является по договору основанием для изменения оплаты, не признается существенным изменением обстоятельств³;

-резкое ухудшение финансового состояния юридического лица - стороны договора, сокращение его штата не признаются существенным изменением обстоятельств⁴.

П. 2 ст. 451 ГК РФ установлено, что если стороны не достигли соглашения о приведении договора в соответствие с существенно изменившимися обстоятельствами, договор может быть расторгнут, а по основаниям, предусмотренным п. 4 ст. 451 ГК РФ, изменен судом по требованию заинтересованной стороны при наличии одновременно следующих условий:

1. в момент заключения договора стороны исходили из того, что такого изменения обстоятельств не произойдет;

2. изменение обстоятельств вызвано причинами, которые заинтересованная сторона не могла преодолеть после их возникновения при той степени заботливости и осмотрительности, какая от нее требовалась по характеру договора и условиям оборота;

3. исполнение договора без изменения его условий настолько нарушило бы соответствующее договору соотношение имущественных интересов сторон и повлекло бы для заинтересованной стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишилась бы того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора;

¹ Постановление Президиума ВАС РФ от 7 августа 2001г. №4876/01 // <http://base.consultant.ru/>

² Постановление Президиума ВАС РФ от 25 января 2000г. №6058/99 по делу №А51-11215/98-17-250 // Вестник ВАС РФ. 2000. №5.

³ Постановление Президиума ВАС РФ от 18 февраля 1997г. №1852/96 по делу №2-872 // Вестник ВАС РФ. 1997. №6.

⁴ Постановление Президиума ВАС РФ от 30 ноября 2010г. №9600/10 по делу №А17-1960/2009 // Вестник ВАС РФ. 2011. №3.

4. из обычаев или существа договора не вытекает, что риск изменения обстоятельств несет заинтересованная сторона¹.

Согласно п. 2 ст. 452 ГК РФ требование об изменении договора аренды здания и сооружения может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение изменить договор либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении или установленный законом либо договором, а при его отсутствии - в тридцатидневный срок.

Согласно п. 60 постановления Пленума Верховного Суда РФ №6, Пленума ВАС РФ №8 от 01.07.1996 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» спор об изменении или расторжении договора может быть рассмотрен судом по существу только в случае представления истцом доказательств, подтверждающих принятие им мер по урегулированию спора с ответчиком, предусмотренных п. 2 ст. 452 ГК РФ².

Исходя из положений п. 1 ст. 453 ГК РФ при изменении договора обязательства сторон сохраняются в измененном виде.

В случае изменения договора обязательства считаются измененными с момента заключения соглашения сторон об изменении договора, если иное не вытекает из соглашения или характера изменения договора, а при изменении договора в судебном порядке - с момента вступления в законную силу решения суда об изменении договора (п.3 ст. 453 ГК РФ).

В частности при внесении изменений в договор аренды здания и сооружения возникает два вопроса. Первый – требует ли соглашение о внесении изменений в договор государственной регистрации (если речь идет о договоре сроком один год и дольше). Второй – с какого момента вступает в силу данное соглашение, если основной договор требует государственной регистрации.

¹ Письмо ФАС России от 13 ноября 2015г. №ВК/63809/15 «О даче разъяснения по вопросу о возможности изменения условий договора аренды муниципального имущества» // Журнал руководителя и главного бухгалтера ЖКХ. 2016. №2. С.12.

² Бюллетень Верховного Суда РФ. 1996. №9, 1997. №5.

Что касается государственной регистрации соглашения о внесении изменения в договор, то она не является элементом формы договора. ГК РФ на сегодняшний день не содержит специального требования об обязательной государственной регистрации соглашений о внесении изменений в подлежащий государственной регистрации договор. В этой связи позиция по данному вопросу выработана в судебной практике. Так, Президиума ВАС РФ указал на то, что, исходя из смысла положений Закона от 21.07.1997г. №122-ФЗ, если договор подлежит государственной регистрации, то все изменения и дополнения к нему как часть этого договора также подлежат государственной регистрации¹.

В этой связи обязательства сторон договор будут считаться измененными с момента заключения соглашения о внесении изменений в договор, который должен определяться по правилам, установленным для заключения самого договора. Как отмечалось ранее, в соответствии с положениями п.3 ст.433 и п.1 ст.425 ГК РФ, договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным и вступает в силу с момента регистрации (если иное не установлено законом). Следовательно, соглашение о внесении изменений в договор аренды здания и сооружения считается вступившим в силу с момента государственной регистрации его как сделки.

3.3. Расторжение и прекращение договоров аренды зданий и сооружений

При раскрытии вопроса о расторжении и прекращении договора аренды зданий и сооружений, прежде всего, необходимо дифференцировать понятия «расторжение» и «прекращение» договора.

¹ Постановление Президиума ВАС РФ от 5 февраля 2013г. №11241/12 по делу №А40-92733/11-82-729 // Вестник ВАС РФ. 2013. №4.

Как отмечает М.А. Егорова, в данном случае необходимо руководствоваться положениями ГК РФ о прекращении обязательств¹. В ст.ст. 407 и 408 ГК РФ прописаны два основных способа прекращения обязательств:

- прекращение обязательства по требованию одной из сторон в случаях, предусмотренных законом или договором (п. 2 ст. 407 ГК РФ);
- надлежащее исполнение обязательств (ст. 408 ГК РФ).

Применительно к прекращению договора ГК РФ не содержит каких-либо общих предписаний. Глава 29 ГК РФ в упоминавшихся ранее ст.ст. 450-451, содержит только положения о расторжении договора.

Если сравнить нормы ст. ст. 450-451 с содержанием ст. 407 ГК РФ, то можно сделать вывод, что о расторжение договора следует вести речь, когда он прекращает свое действие досрочно по требованию одной из сторон.

Прекращение договора будет иметь место, когда истек срок его действия и обязательства сторон исполнены в полном объеме.

Согласно словарю русского языка С. И. Ожегова, расторгнуть - значит прекратить действие чего-нибудь² (договора, соглашения). Расторжение договора есть прекращение его действия³. Говоря о прекращении договора и, следовательно, вытекающих из него обязательств, мы подразумеваем, что расторжение - это частный случай прекращения обязательств. М.А. Егорова указывает на то, что это подтверждается п. 2 ст. 453 ГК РФ, в котором говорится, что при расторжении договора обязательства сторон прекращаются⁴.

Так, если обратиться к положениям ст. 618 ГК РФ, то здесь закреплено правило о том, что, если иное не предусмотрено договором аренды, досрочное прекращение договора аренды влечет прекращение заключенного в соответствии с ним договора субаренды.

Прекращение договора аренды регламентируется ст. ст. 621, 622, 624 ГК РФ, что согласуется с положениями ст. 408 ГК РФ. В данном случае речь идет о

¹ Егорова М. А. Правовая природа расторжения договора // Юрист. 2013. №17. С.8-12.

² Ожегов С. И. Словарь русского языка. М.: Русский язык, 1990. С. 658.

³ Там же. С. 658.

⁴ Егорова М. А. Указ. соч. С.8-12.

прекращении договора аренды (в том числе договора аренды здания и сооружения) по истечении срока договора и при условии надлежащего исполнения сторонами своих обязательств¹.

Что касается расторжения договора аренды, то исходя из положений ст. 450 ГК РФ, которые анализировались ранее при рассмотрении вопроса об изменении договора аренды, расторжение договора также может быть осуществлено двумя способами: по соглашению сторон и в судебном порядке.

Как отмечалось ранее, при рассмотрении несущественных условий договора аренды здания и сооружения, согласно п. 2 ст. 610 ГК РФ каждая из сторон вправе досрочно расторгнуть данный договор, предупредив другую сторону о таком расторжении за три месяца.

Как отмечает А.Г. Дорошкова, возможность отказа от исполнения здесь обусловлена особым характером условия о сроке. Однако, этот принцип, по мнению автора, не лишает права контрагента на обращение в суд с требованием о признании договора действующим, то есть оспорить соблюдение другой стороной процедуры прекращения договора. Правомерность одностороннего изменения договора, одностороннего отказа от договора, осуществленных одной из сторон, может быть предметом оценки суда при рассмотрении иных вытекающих из этого договора требований. В частности, К примеру, требований о понуждении к реальному исполнению договора, о взыскании штрафных санкций и возмещении убытков за неисполнение, ненадлежащее исполнение договора и т.п.².

Однако помимо расторжения договора аренды в судебном порядке при существенном нарушении договора аренды другой стороной (п/п. 1 п. 2 ст. 450 ГК РФ), для данного вида договора свойственны и дополнительные условия расторжения в судебном порядке.

¹ В главе 2 при рассмотрении вопроса о правах и обязанностях сторон договора аренды подробно освещался вопрос о порядке возврата арендованного имущества и выкупа имущества при истечении срока договора аренды

² Дорошкова Антонина Григорьевна. Договор аренды здания, сооружения и нежилого помещения : дисс. ... канд. юрид. наук. Рязань, 2002. С. 98.

Согласно ст. 619 ГК РФ договор аренды (в то числе договор аренды здания и сооружения) может быть досрочно расторгнут по требованию арендодателя в судебном порядке в случаях, когда арендатор:

Во-первых, пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями.

Во-вторых, существенно ухудшает имущество.

В-третьих, более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату.

Так, Комитет по управлению имуществом (арендодатель) предъявил к обществу с ограниченной ответственностью (арендатору) иск о расторжении договора аренды нежилого помещения и выселении ответчика из указанного помещения.

Как видно из материалов дела, арендодатель на основании п. 1 и 3 ч. 1 ст. 619 ГК РФ обратился в суд с иском о расторжении договора и выселении арендатора из занимаемого им помещения в связи с существенным нарушением последним условий договора, в том числе длительным невнесением арендной платы.

Поскольку факты нарушений условий договора аренды со стороны арендатора в ходе судебного разбирательства в апелляционной инстанции были подтверждены, исковые требования удовлетворены¹.

Аналогичная судебная практика складывается и на территории Самарской области.

Так, ООО «Рента-Сервис» обратилось в Арбитражный суд Самарской области с исковым заявлением к ООО «САППОРО» о взыскании 2 907 633 руб. 69 коп., в том числе 2 756 050 руб. 89 коп. задолженности и 151 582 руб. 80 коп. пени.

В соответствии с п. 5.1. договора аренды, заключенного между сторонами, арендная плата устанавливается в виде фиксированного платежа в размере 321 065, 15 руб., в том числе НДС 18 % - 48 976,04 руб. за один месяц аренды и

¹ п. 5 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 11.01.2002г. №66

переменного платежа в сумме, эквивалентной стоимости коммунальных услуг, потребленных Арендатором за этот период.

Арендодатель ежемесячно, в последний день месяца аренды составляет акт оказанных услуг с указанием стоимости оказанных услуг. Не позднее 10 числа месяца, следующего за месяцем оказания услуг. Арендодатель направляет Арендатору акт оказанных услуг, к которому прикладывает расчет. Одновременно с актом Арендодатель выставляет Арендатору счет-фактуру. Срок оплаты счета-фактуры - 5 рабочих дней с момента его получения (п. 5.1.1. договора).

15.12.2015 между ООО «РЕНТА-СЕРВИС» и ООО «САППОРО» было подписано Дополнительное соглашение к Договору аренды № А-01-14 от 01 сентября 2011 года, в котором стороны предусмотрели, что споры, не урегулированные в процессе переговоров, передаются на рассмотрение Арбитражного суда Самарской области в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

На 31.12.2015 задолженность в сумме 2 756 050,89 руб. ответчиком не погашена.

Арбитражный суд Самарской области удовлетворил исковые требования, сославшись, в частности, на положения ст.ст. 309, 310, 614 ГК РФ¹.

В другом случае Арбитражный Суд Самарской области также удовлетворил исковые требования ООО «Самаратрансстрой» обратилось в суд с иском к ООО «ЖБИ – Сфера» о взыскании задолженности по договору аренды недвижимого имущества б/н от 22.04.2014 в размере 1575 000 руб. 00 коп., процентов за пользование чужими денежными средствами в размере 73 631 руб. 25 коп.².

Необходимо также учитывать, что даже после уплаты долга арендодатель вправе в разумный срок предъявить иск о расторжении договора. Однако непредъявление такого требования в течение разумного срока с момента упла-

¹ Архив Арбитражного Суда Самарской области за 2016г. Дело №А55-4070/2016

² Архив Арбитражного Суда Самарской области за 2016г. Дело А55-31790/2015

ты арендатором названного долга лишает арендодателя права требовать расторжения договора в связи с этим нарушением¹.

Четвертым основанием расторжение договора аренды является то, что арендатор не производит капитального ремонта имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки в тех случаях, когда в соответствии с законом, иными правовыми актами или договором производство капитального ремонта является обязанностью арендатора.

Договором аренды могут быть установлены и другие основания досрочного расторжения договора по требованию арендодателя в соответствии с п. 2 ст. 450 ГК РФ. Речь идет об основаниях расторжения договора, прописанных в самом договоре. К примеру, В договоре аренды может быть предусмотрена возможность досрочного расторжения договора по требованию арендодателя в случае однократного невнесения арендатором арендной платы в установленный договором срок².

Досрочное расторжение договора (в том числе договора аренды здания и сооружения) по требованию арендатора закреплено в ст. 620 ГК РФ. А именно:

-не предоставление арендодателем имущество в пользование арендатору либо создание препятствия пользованию имуществом в соответствии с условиями договора или назначением имущества. В частности, как отмечалось в предыдущих главах, порядок передачи здания или сооружения регламентируется ст. 655 ГК РФ. Соответственно, нарушение положений данной нормы является основанием расторжения договора аренды здания или сооружения.

-переданное арендатору имущество имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены арендодателем при заключении договора, не были заранее известны арендатору и не должны были быть обнару-

¹ п. 23 Постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011г. №73

² П. 26. Постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011г. №73

жены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора.

В соответствии с п. 1 ст. 612 ГК РФ арендодатель отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, полностью или частично препятствующие пользованию им, даже если во время заключения договора аренды он не знал об этих недостатках.

При обнаружении таких недостатков арендатор, в частности, вправе по своему выбору потребовать досрочного расторжения договора.

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

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

В заключение необходимо отметить следующее:

Во-первых, договор аренды здания и сооружения является консенсуальным, то есть считается заключенным с момента достижения согласия по всем существенным условиям данного договора, а именно по предмету и арендной плате.

Во-вторых, специфика данного вида договора заключается в том, что он может быть заключен только в письменной форме.

В-третьих, договор аренды здания и сооружения сроком один год и дольше требует обязательной государственной регистрации.

В-четвертых, в письменной форме должно быть заключено соглашение о внесении изменений в договор аренды здания и сооружения. Кроме того, соглашение о внесении изменений в договор аренды здания и сооружения, который прошел государственную регистрацию, также требует такой регистрации.

В-пятых, расторжение договора аренды здания и сооружения имеет место в том случае, когда он прекращает свое действие досрочно по требованию одной из сторон двумя способами: по соглашению сторон и в судебном порядке.

При этом для судебного расторжения договора аренды здания и сооружения, помимо общих оснований, предусмотрены специальные основания.

Прекращение договора аренды здания и сооружения будет иметь место, когда истек срок его действия и обязательства сторон исполнены в полном объеме.

ГЛАВА 4. РАССМОТРЕНИЕ ОТДЕЛЬНЫХ ВОПРОСОВ СВЯЗАННЫХ С АРЕНДОЙ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

4.1. Ответственность за нарушение условий договора аренды зданий и сооружений

Ответственность за нарушение условий договора аренды зданий и сооружений, как и в случае с изменением, расторжением и прекращением договора основана на общих положениях о договоре и об аренде.

В частности, в случае просрочки уплаты арендной платы арендодатель вправе требовать не только выплату основной суммы задолженности по арендной плате, но и проценты, начисленные в порядке ст. 395 ГК РФ. Данное утверждение основано на разъяснениях, содержащих в абз. 1 п. 6 постановления Пленума Верховного Суда РФ №13, Пленума ВАС РФ №14 от 8 октября 1998г. «О практике применения положений Гражданского кодекса Российской Федерации о процентах за пользование чужими денежными средствами»¹ (далее – Постановление от 08.10.1998г. №13/14), где указывается на то, что в денежных обязательствах, возникших из договоров, в частности, предусматривающих обязанность должника уплатить полученные на условиях возврата денежные средства (в нашем случае арендная плата), на просроченную уплатой сумму подлежат начислению проценты на основании ст. 395 УК РФ.

При этом судом при взыскании процентов применяется учетная ставка банковского процента на день фактического исполнения денежного обязательства (уплаты долга), если договором не установлен иной порядок определения процентной ставки (п. 3 Постановления от 08.10.1998г. №13/14).

При взыскании суммы долга в судебном порядке и при отсутствии в договоре соглашения о размере процентов суд вправе определить, какую учетную

¹ Вестник ВАС РФ. 1998. №11.

ставку банковского процента следует применить: на день предъявления иска или на день вынесения решения суда.

Законом либо соглашением сторон может быть предусмотрена обязанность должника уплачивать неустойку (пени) при просрочке исполнения денежного обязательства. В подобных случаях суду следует исходить из того, что кредитор вправе предъявить требование о применении одной из этих мер, не доказывая факта и размера убытков, понесенных им при неисполнении денежного обязательства, если иное прямо не предусмотрено законом или договором (абз. 2 п. 6 Постановления от 08.10.1998г. №13/14).

Зачастую при заключении договора аренды (в том числе договора аренды здания и сооружения) стороны прописывают ответственность за неисполнение условий договора, которая, как правило, выражается в выплате неустойки.

В таком случае при просрочке уплаты арендной платы необходимо руководствоваться положениями абз. 2 п. 6 Постановления от 08.10.1998г. №13/14, то есть арендодателю предоставляется право выбора: либо требовать выплату процентов за просрочку уплаты арендной платы в порядке ст. 395 ГК РФ, либо требовать выплату договорной неустойки.

Так, между ОАО «Орелгортеплоэнерго» (арендодатель) и ООО «Орелтеплогаз» (арендатор) заключен договор аренды объектов коммунальной инфраструктуры №1/09 (далее - Договор), по условиям которого арендодатель предоставил арендатору, за плату во временное владение и пользование, объекты коммунальной инфраструктуры (имущество), являющиеся собственностью ОАО «Орелгортеплоэнерго», состоящие из недвижимого имущества (зданий и сооружений) и иного движимого имущества (силовые машины, рабочие машины, магистральные и квартальные сети, оборудование и приборы для использования при выработке и подаче тепла).

Пунктом 4.3. Договора сторонами предусмотрена ответственность в виде 0,003% пени в день от общей суммы просроченных платежей.

В связи с возникновением задолженности по арендным платежам ОАО «Орелгортеплоэнерго» обратилось в арбитражный суд с требованием о взыскании задолженности по арендной плате и процентов.

Истцом заявлено требование о взыскании процентов за пользование чужими денежными средствами на сумму неуплаченных арендных платежей в порядке ст. 395 ГК РФ.

Судом был сделан вывод о том, что у истца имелось право выбрать между применением договорной неустойки и процентов, установленных ст. 395 ГК РФ, основанное на положении абз. 2 п. 6 Постановления Пленума ВС РФ от 08.10.1998г. №13/14¹.

Гражданское законодательство устанавливает также и ответственность арендодателя за неисполнение условий договора аренды. Так, как отмечает Ю. Харитонов, в соответствии со ст. 398 ГК РФ, в случае уклонения арендодателя от предоставления имущества по истечении согласованного или реально выполненного срока арендатор вправе истребовать данное имущество в принудительном порядке, то есть через суд². В такой ситуации, по правилам абз. 2 ст. 398 ГК РФ арендатор, наряду с принудительной передачей имущества, вправе потребовать от арендодателя возмещение убытков (реальный ущерб и упущенную выгоду – ст. 15 ГК РФ). В п. 13 постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011г. №73 также разъяснено, что помимо убытков арендатор, которому не было передано имущество, являющееся объектом договора аренды, вправе требовать от арендодателя и уплаты установленной договором неустойки.

Помимо общих положений об ответственности сторон договора аренды в ГК РФ предусмотрена и специальная ответственность для арендатора и арендодателя, установленная в ст.ст. 612 и 615 ГК РФ.

О положениях ст. 612 ГК РФ уже упоминалось ранее, в частности, при рассмотрении условий расторжения договора аренды. Данная норма предусмат-

¹ Постановление ФАС Центрального округа от 26 сентября 2011г. по делу №А48-93/2011 // <http://base.consultant.ru/>

² Харитонов Ю. Особенности аренды нежилого помещения // Арбитражный и гражданский процесс. 2006. №11. С. 33-40.

ривает ответственность арендодателя за недостатки сданного в аренду имущества, полностью или частично препятствующие пользованию им, даже если во время заключения договора аренды он не знал об этих недостатках.

Соответственно, при обнаружении таких недостатков арендатор вправе потребовать не только устранения недостатков, уменьшение размера арендной платы, расторжение договора, но и непосредственно удержать сумму понесенных им расходов на устранение данных недостатков из арендной платы, предварительно уведомив об этом арендодателя.

Так, ФАС Восточно-Сибирского округа, отменяя решения нижестоящих судов и направляя дел на новое рассмотрение, указал следующее:

В силу п. 2 ст. 612 ГК РФ арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, которые были им оговорены при заключении договора аренды или были заранее известны арендатору либо должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора или передаче имущества в аренду.

В материалах дела имеется акт проверки от 28.10.2010г., согласно которого стороны провели совместную проверку состояния и использования арендуемого помещения, в котором отражены недостатки несущих перекрытий, а также зафиксировано предложение арендатора о применении к арендной плате понижающего коэффициента 0,5 на период временной невозможности использования объекта по технически причинам.

Следовательно, для правильного разрешения спора судам необходимо включить в предмет судебного исследования вопросы о том, был ли ответчик до подписания договора аренды осведомлен о тех недостатках, которые зафиксированы в акте проверки от 28.10.2010 и должен ли был арендатор во время осмотра имущества или проверки его исправности (в период формирования воли о принятии решения заключить договор аренды на известных ему условиях о техническом состоянии объекта) установить недостатки, которые в последующем были отражены в акте проверки от 28.10.2010, не позволяющие ответчику использовать арендованное имущество по его назначению.

В том случае, если будет установлено, что собственник нежилого помещения передал арендатору имущество с наличием скрытых недостатков, о которых ответчик не был осведомлен, либо в силу своей заботливости и осмотрительности не мог их самостоятельно выявить в процессе осмотра имущества и проверки его исправности, определение правовых последствий выбора сделанного арендатором после установления недостатков сданного в аренду имущества, за которые отвечает арендодатель, осуществляется на основе п. 1 ст. 612 ГК РФ¹.

Что касается положений ст. 615 ГК РФ, то о них также ранее упоминалось при рассмотрении вопроса о правах и обязанностях сторон договора аренды здания и сооружения. Здесь стоит упомянуть только о положениях п. 3 ст. 615 ГК РФ, где говорится о том, что если арендатор пользуется имуществом не в соответствии с условиями договора аренды или назначением имущества, арендодатель имеет право потребовать расторжения договора и возмещения убытков.

Однако, как и в приведенном выше примере из судебной практики в отношении арендодателя, здесь также необходимо доказать вину арендатора в ненадлежащем использовании арендованного имущества.

Проиллюстрируем сказанное примером из судебной практики:

Цветкова Е.А. 15.02.2012 обратилась в арбитражный суд с иском к Мищенко Н.А. о взыскании 100 506 руб. 30 коп. убытков, ссылаясь на следующее: после прекращения договора аренды от 01.08.2008 и освобождения Мищенко Н.А. арендуемого помещения арендодатель обнаружил, что в помещении имеются повреждения.

Суд первой инстанции удовлетворил иск, сделав вывод о том, что в результате пользования арендатора спорным помещением истцу причинены убытки; размер убытков подтвержден отчетом оценщика от 10.01.2009, который ответчиком не оспорен.

¹ Постановление ФАС Центрального округа от 20 февраля 2013г. по делу №А08-8060/2011 // <http://base.consultant.ru/>

Апелляционный суд посчитал выводы суда первой инстанции не соответствующими имеющимся в деле доказательствам и нормам материального права, отменил решение от 13.09.2012 и отказал в иске.

Апелляционный суд исходил из следующего.

В соответствии с п. 1 ст. 15 ГК РФ лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере.

Лицо, требующее возмещения убытков, должно доказать нарушение права, наличие и размер убытков, причинную связь между нарушением права и понесенными убытками. При этом отсутствие одного из вышеназванных условий влечет за собой отказ в удовлетворении требования о взыскании убытков.

Между тем истец не доказал, что приведенные в отчете повреждения не являются нормальным износом арендованного ответчиком в течение трех лет нежилого помещения с учетом того, что при передаче его в аренду в 2006 году сторонами не составлялся подробный акт с описанием состояния стен, потолков и дверей помещения. Цветкова Е.А. не представила доказательств виновных действий Мищенко Н.А., арендовавшей помещение первого этажа, которые привели к появлению следов протечек и ржавых пятен на подвесном потолке¹.

Таким образом, необходимо отметить, что гражданское законодательство достаточно подробно регламентирует вопросы ответственности арендатора и арендодателя за нарушение условий договора. Выражается ответственность в возмещении убытков (реальный ущерб и упущенная выгода), а также в неустойки либо в начислении процентов за пользование чужими денежными средствами. Ответственность арендатора, как правило, связана с просрочки уплаты арендных платежей или ненадлежащим использованием арендованного имущества. Ответственность арендодателя в основном заключается в несвоевременной передаче арендованного имущества или в передаче имущества со скрытыми существенными недостатками.

¹ Постановление ФАС Северо-Западного округа от 29 марта 2013 по делу №А13-2110/2012 // <http://base.consultant.ru/>

4.2. Анализ проблемы аренды зданий и сооружений, связанных с предметом и государственной регистрацией договора

В предыдущих главах неоднократно говорилось о том, что предметом рассматриваемого вида аренды является здание и сооружение.

Говоря о проблемах, связанных с определением предмета договора аренды здания и сооружения, следует согласиться с точкой зрения А.В. Ерш, которая отмечает, что в настоящее время в гражданском законодательстве не решен вопрос о сущности нежилых помещений, которые являются частью здания. Вместе с тем, несмотря на это, положения о нежилых помещениях не подпадают под действия специальных норм об аренде зданий и сооружений¹. Как далее отмечает, автор, существующая практика, которая отождествляет нежилые помещения со зданиями ошибочна.. Соответственно, требуется внесение изменений в действующее законодательство.

Полагаем, что указанный пробел в гражданском законодательстве можно устранить путем дополнения § 4 главы 34 ГК РФ указанием на «нежилое помещение».

Еще одна проблема, которая тесно связана с арендой здания и сооружения, связана с отсутствием законодательного определения имущественного комплекса. Исходя из положений ст. 132 ГК РФ имущественным комплексом признается предприятие².

В состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (коммерческое обозначение, товар-

¹ Ерш А. В. Аренда зданий и иных сооружений: автореф. дисс. ...канд. юр. наук. М., 2003. С.8.

² Чулюкова С.А. Договор аренды предприятия и его роль в гражданском обороте // Сборник «Научные исследования сборник статей международной научной конференции». М., 2016. С. 162-168.

ные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором (абз. 2 п. 2 ст. 132 ГК РФ).

Таким образом, с точки зрения законодателя имущественный комплекс в большинстве случаев представляет собой совокупность недвижимых объектов, расположенных на определенном земельном участке.

В ГК РФ предусмотрен отдельный вид договора аренды – аренда предприятия (ст. ст. 656-664 ГК РФ). Вместе с тем родовое понятие имущественного комплекса как особого объекта гражданских прав в законодательстве отсутствует.

Что касается государственной регистрации договоров аренды зданий и сооружений, то, как неоднократно отмечалось выше, и подтверждалось материалами судебной практики, если рассматриваемый договор составлен на срок, превышающий один года, то он должен пройти обязательную государственную регистрацию, иначе будет признан незаключенным. При этом, как отмечает А.В. Ерш, законодатель оставил без внимания договоры аренды зданий и сооружений, которые заключены на неопределенный срок, а также пролонгацию договора. Подобный пробел на практике приводит к непоследовательному применению норм о государственной регистрации договоров аренды зданий и сооружений¹.

Определенные проблемы возникают и при регистрации смешанных договоров, то есть договор, которые содержат одновременно признаки нескольких договоров, в том числе и признаки договора аренды здания и сооружения, требующего государственной регистрации.

Так, предприятие обратилось в суд к индивидуальному предпринимателю с иском об обязанности предпринимателя освободить и возвратить торговое место на рынке.

Согласно заключенному между сторонами договору от 21.09.2006г. №366 предприятие оказывало предпринимателю услуги по предоставлению и содер-

¹ Ерш А. В. Указ. соч. С.8.

жанию территории торгового комплекса для размещения торгового места, при этом в п.5.1 договора стороны предусмотрели, что срок исполнения сторонами обязательств по договору составляет 5 лет с момента его заключения.

Судебные инстанции, оценив условия указанного договора, квалифицировали его как смешанный. Следовательно, к такому договору в соответствующих частях подлежат применению нормы ГК РФ об аренде (гл.34 ГК РФ) и возмездном оказании услуг (гл.39 ГК РФ).

В части предоставления в пользование объекта земельного участка площадью 5 кв.м, одновременно являющегося частью площадки сезонного обслуживания, к отношениям сторон применяются нормы ГК РФ об аренде.

Договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом (п.2 ст.609 ГК РФ). Договоры владения и пользования земельным участком, заключенные на срок не менее одного года, подлежат государственной регистрации (п.2 ст.26 ЗК РФ).

Договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации (п.3 ст.433 ГК РФ). При отсутствии регистрации договор аренды недвижимого имущества является незаключенным.

Доказательства государственной регистрации сделки в порядке, установленном законом, в материалы дела не представлены. При отсутствии государственной регистрации весь смешанный договор признается незаключенным, в связи с чем он не может быть возобновлен на неопределенный срок по правилам п.2 ст.621 ГК РФ и соответственно, оснований для пользования предпринимателем объектом аренды не имеется¹.

Еще она проблема, связанная с государственной регистрацией – это вопрос с регистрацией соглашений об изменении, прекращении и расторжении договора. В ГК РФ положения о государственной регистрации подобных соглашений отсутствуют. Однако, из материалов судебной практики, которые ра-

¹ Постановление ФАС Уральского округа от 24 сентября 2013г. №Ф09-8882/13 по делу №А07-20240/2012 //http://base.consultant.ru/

нее приводились, следует, что арбитражные суды придерживаются позиции, что соглашения о внесении изменений и дополнений в договор должны также проходить государственную регистрацию, как и основной договор.

В этой связи, с нашей точки зрения будет правильным внести следующие изменения в ГК РФ.

Ст. 452 ГК РФ дополнить пунктом «2¹» следующего содержания:

«Соглашение об изменении или о расторжении договора, подлежащего государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации».

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

По итогам рассмотрения вопросов, изложенных в настоящей дипломной работе, необходимо сделать следующие выводы:

1. Договор имущественного найма, который в последствие трансформировался в договор аренды зданий и сооружений, был известен российскому законодательству еще со времен Псковской судной грамоты. Конечно, положения законодательства в части правовой регламентации данного договора, претерпели существенные изменения, что обусловлено, прежде всего, сменой государственной политики и развитием экономики в стране.

В нынешнем виде договор аренды зданий и сооружений отражает интересы рыночных отношений. Однако многие положения гражданского законодательства советского периода относительного законодательного регулирования договора аренды зданий и сооружений были восприняты действующим гражданским законодательством.

2. Общие положения об аренде, в том числе и основные положения об аренде зданий и сооружений, как одного из видов договора аренды содержатся в главе 34 ГК РФ (параграф 1 и 4 главы 34),

Договор аренды зданий и сооружений состоит из следующих четырех основных элементов: субъекты договора, оферта и акцепт, содержание договора и предмет договора.

Субъектами договора аренды здания или сооружения являются арендодатель и арендатор.

Направление оферты и акцепт на предложение о заключении договора подчиняются общим правилам заключения гражданско-правовых договоров.

Содержание договора аренды зданий и сооружений составляют его существенные и несущественные условия. К первым относятся – предмет и арендная плата, ко вторым – срок договора.

3. Договор аренды здания и сооружения является консенсуальным, то есть считается заключенным с момента достижения согласия по всем существенным условиям данного договора, а именно по предмету и арендной плате.

Специфика данного вида договора заключается в том, что он может быть заключен только в письменной форме.

Договор аренды здания и сооружения сроком один год и дольше требует обязательной государственной регистрации.

Расторжение договора аренды здания и сооружения имеет место в том случае, когда он прекращает свое действие досрочно по требованию одной из сторон двумя способами: по соглашению сторон и в судебном порядке. При этом для судебного расторжения договора аренды здания и сооружения, помимо общих оснований, предусмотрены специальные основания.

Прекращение договора аренды здания и сооружения будет иметь место, когда истек срок его действия и обязательства сторон исполнены в полном объеме.

Особенностью этого договора является его связь с земельным участком. Кроме того, установлен особый порядок передачи арендатору и возвращения им по окончании срока действия договора аренды здания или сооружения - составление передаточного акта (или иного документа) с подписями обеих сторон.

4. Гражданское законодательство достаточно подробно регламентирует вопросы ответственности арендатора и арендодателя за нарушение условий договора. Выражается ответственность в возмещении убытков (реальный ущерб и упущенная выгода), а также в неустойки либо в начислении процентов за пользование чужими денежными средствами.

Ответственность арендатора, как правило, связана, с просрочки уплаты арендных платежей или ненадлежащим использованием арендованного имущества.

Ответственность арендодателя в основном заключается в несвоевременной передаче арендованного имущества или в передаче имущества со скрытыми существенными недостатками.

Проанализировав основные проблемы, связанные с правовой регламентацией договора аренды здания и сооружения, мы пришли к следующим выводам:

Во-первых, в настоящее время в гражданском законодательстве не решен вопрос о сущности нежилых помещений, которые являются частью здания. Вместе с тем, несмотря на это, положения о нежилых помещениях не подпадают под действия специальных норм об аренде зданий и сооружений.

Полагаем, что указанный пробел в гражданском законодательстве можно устранить путем дополнения § 4 главы 34 ГК РФ указанием на «нежилое помещение».

Во-вторых, в ГК РФ предусмотрен отдельный вид договора аренды – аренда предприятия (ст. ст. 656-664 ГК РФ). Вместе с тем родовое понятие имущественного комплекса как особого объекта гражданских прав в законодательстве отсутствует.

В-третьих, в ГК РФ отсутствуют положения о государственной регистрации соглашений о внесении изменений, дополнений и расторжении договора. Однако, из материалов судебной практики следует, что арбитражные суды придерживаются позиции, что соглашения о внесении изменений и дополнений в договор должны также проходить государственную регистрацию, как и основной договор.

В этой связи, с нашей точки зрения будет правильным внести следующие изменения в ГК РФ. Ст. 452 ГК РФ дополнить пунктом «2¹» следующего содержания: «Соглашение об изменении или о расторжении договора, подлежащего государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации».

СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

Нормативные правовые акты

1. Конституция РФ, принятая всенародным голосованием 12.12.1993 (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008г. №6-ФКЗ, от 30.12.2008г. №7-ФКЗ, от 05.02.2014г. №2-ФКЗ, от 21.07.2014г. №11-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ. 2014. №31. Ст. 4398.
2. Гражданский кодекс РФ (часть 1) от 30 ноября 1994г. №51-ФЗ (ред. от 31.01.2016г.) // Собрание законодательства РФ. 1994. №32. Ст. 3301.
3. Гражданский кодекс РФ (часть 2) от 26.01.1996г. №14-ФЗ (ред. от 29.06.2015) // Собрание законодательства РФ. 1996. №5. Ст. 410.
4. Федеральный закон от 21 июля 1997г. №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (ред. от 29.12.2015) // Собрание законодательства РФ. 1997. №30. Ст. 3594.
5. Федеральный закон от 16 июля 1998г. №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (ред. от 05.10.2015) // Собрание законодательства РФ. 1998. №29. Ст. 3400.
6. Налоговый кодекс РФ (часть 2) от 5 августа 2000г. №117-ФЗ (ред. от 05.04.2016) // Собрание законодательства РФ. 2000. №32. Ст. 3340.
7. Земельный кодекс РФ от 25 октября 2001г. №136-ФЗ (ред. от 30.12.2015) // Собрание законодательства РФ. 2001. №44. Ст. 4147.
8. Федеральный закон от 25 октября 2001г. №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (ред. от 08.06.2015) // Собрание законодательства РФ. 2001. №44. Ст. 4148.
9. Федеральный закон от 30 декабря 2009г. №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (ред. от 02.07.2013) // Собрание законодательства РФ. 2010. №1. Ст. 5.
10. Постановление Тольяттинской городской думы от 6 июня 2002г. №456 «О Методике по определению размера арендной платы за муниципальные нежилые помещения (здания) // Городские ведомости. 2002, 28 июня.

11. Постановление Мэра г. Тольятти от 29.12.2004 г. № 159-1/п «О внесении изменений в постановление мэра г. Тольятти от 23.07.2004 г. № 94-1/п «Об утверждении Положения «О порядке определения размера арендной платы за землю в г. Тольятти»» // Городские ведомости. 2005. 28 января.

12. Письмо УФНС РФ по г. Москве от 1 декабря 2004г. №26-12/77723 «Об учете арендной платы и налога на имущество» // Московский налоговый курьер. 2005. №11.

13. Письмо УФНС РФ по г. Москве от 16 февраля 2005г. №20-12/9793 «О порядке исчисления налога на прибыль организаций» // Московский налоговый курьер. 2005. №24.

14. Письмо УФНС РФ по г. Москве от 18 апреля 2006г. №20-12/31083 «Об учете для целей налогообложения прибыли расходов по договору аренды недвижимого имущества» // Московский налоговый курьер. 2006. №15.

15. Письмо УФНС РФ по г. Москве от 8 сентября 2007г. №20-12/086935 «Об учете для целей налогообложения прибыли расходов организации по не заключенному в установленном порядке договору» // Московский налоговый курьер. – 2007. - №24.

16. Письмо УФНС РФ по г. Москве от 9 декабря 2010г. №16-15/129894@ «Об учете платежей по договорам временного пользования имуществом» // Московский налоговый курьер. 2011. №5-6.

17. Письмо УФНС РФ по г. Москве от 26 января 2011г. №16-15/006872 «О порядке учета в целях налогообложения прибыли расходов на аренду помещения при смене собственника арендованного имущества» // Московский налоговый курьер. 2011. №7-8.

18. Письмо УФНС РФ по г. Москве от 14 июля 2011г. №16-15/068841@ «О расходах арендодателя на капитальный ремонт имущества» // Московский налоговый курьер. 2011. №17-18.

Специальная литература

19. Абрамова Е.Н., Аверченко Н.Н., Грачев В.В. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть третья: учебно-практический комментарий. М.: Проспект, 2013. 393с.
20. Абазова М.В., Шоранов А.О., Яхутлов К.С. Договор аренды здания и сооружения. // Сборник статей Международной научно-практической конференции. 2015. С. 195-197.
21. Белов В.А. Арендная плата по договору аренды // Право и экономика. 2014. №3. С. 38-45.
22. Белов В.А. О консенсуальности и реальности договора аренды // Право и экономика. 2015. №3. С.10-15.
23. Белов В.А. Особенности законодательства об аренде // Право и экономика. 2014. №6. С. 21-27.
24. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Договоры о передаче имущества. Книга 2. Издание 4-е, стереотипное. М.: Статут, 2011. 780с.
25. Братусь С.Н., Садиков О.Н. Комментарий к Гражданскому кодексу РСФСР. 3-е издание, исправленное и дополненное. М.: Юридическая литература, 1982. 680с.
26. Витрянский В.В. Договор аренды и его виды: прокат, фрахтование на время, аренда зданий, сооружений и предприятий, лизинг. М.: Статут, 2001. 299с.
27. Витрянский В.В. Существенные условия договора в отечественной цивилистике и правоприменительной практике // Вестник ВАС РФ. 2002. №5. С.12-16.
28. Владимирский-Буданов М.Ф. Обзор истории русского права. М.: Территория будущего, 2005. 800с.
29. Гражданское право. Учебник. В 3 томах. Том 2 /под ред. В.П. Мозолина. М.: Проспект, 2015. 976с.
30. Дорошкова А.Г. Договор аренды здания, сооружения и нежилого помещения : дис. ... канд. юрид. наук. Рязань, 2002. 185с.

31. Змирлов К. Договор найма имущества по нашим законам // Журнал гражданского и уголовного права. 2014. №8. С. 59-63.
32. Егорова М. А. Правовая природа расторжения договора // Юрист. – 2013. №17. С.8-12.
33. Ерш А. В. Аренда зданий и иных сооружений : автореф. дисс. ...канд. юр. наук. М., 2003. 34 с.
34. Иоффе О.С. Избранные труды. В четырех томах. Том третий: Обязательное право. М.: Юридический центр Пресс, 2004. 544с.
35. Коноваленко Е.Е. Оспорены договоры аренды. Законность. 2016. № 3 (977). С. 15-30.
36. Линёв А.Н. Договор аренды здания или сооружения: Кабальный для арендатора или арендодателя // Вестник экономической безопасности. 2015. №5. С.87-90.
37. Макаров О.В. История нормативно-правового регулирования подрядных отношений в Российской Федерации: от Гражданского кодекса РСФСР 1922 г. до Гражданского кодекса РФ 1994 и 1995 гг. // История государства и права. 2011. №18. С.56-60.
38. Максимова Н.Э. Воля и волеизъявление как существенные элементы гражданско-правового договора // Вестник Чувашского университета. 2006. №5. С. 60-62.
39. Мейер Д.И. Русское гражданское право (в двух частях). М.: Статут, 2003. 420с.
40. Мещерякова М.Е. Договор аренды зданий и сооружений в гражданском праве Российской Федерации: дис....канд. юр. наук. Владикавказ, 2007. 184с.
41. Миронец Е. Е. Изменение и расторжение договора по гражданскому законодательству Российской Федерации : автореф. дисс. канд. юр. наук. Краснодар, 2002. 24с.
42. Мозгунова А. Договор аренды: сложности квалификации // ЭЖ-Юрист. 2014. №23. С. 24-29.

43. Непомнящий Н.Н., Низовский А.Ю. Сто великий тайн. М.: Вече, 2008. 479с.
44. Никитин В.В. Существенные условия и незаключенность договоров: Россия и мир // Актуальные проблемы российского права. 2014. №5. С. 799-800.
45. Новицкая Т.Е. Гражданский кодекс Российской Советской Федеративной Социалистической Республики 1922 года. М.: Зерцало-М, 2002. 223с.
46. Ожегов С. И. Словарь русского языка. М.: Русский язык, 1990. 917с.
47. Павлодский Е.А. Отдельные виды обязательств. Курс советского гражданского права. М.: Юридическая литература, 1954. 768с. 7445.
48. Пащенко Н. Ю. Договор аренды зданий и сооружений // Молодой ученый. 2015. №3. - С. 666-669.
49. Петрова Е.И. Договор аренды зданий и сооружений: проблемы теории и практики. //Сборник «Актуальные проблемы корпоративного права. Вестник магистратуры. Саратов. 2016. С. 103-108.
50. Полное собрание законов Российской империи. М.: Юридический центр Пресс, 2010. С. 169.
51. Римское частное право: учебник / под ред. И.Б. Новицкого, И.С. Перетерского. - М., 2012. – 560с.
52. Российское гражданское право: учебник: в 2 т. / В.В. Витрянский, В.С. Ем, Н.В. Козлова и др.; отв. ред. Е.А. Суханов. 2-е изд., стереотип. - М.: Статут, 2011. Т. 2: Обязательственное право. - 1208 с.
53. Российское законодательство X-XX веков. В 9 т. Т.2 : Законодательство периода образования и укрепления Русского централизованного государства / Под общ.ред. О.И.Чистякова; Отв.ред.тома А.Д.Горский; Рец. В.И.Корецкий. М.: Юридическая литература, 1985 520с.
54. Рыбаков В.А., Мечетина Т.А. О правовом отношении собственности и квалификации вещно-правовых способов защиты права собственности // Юрист. 2013. №23. С. 14-18.
55. Харитонов Ю. Особенности аренды нежилого помещения // Арбитражный и гражданский процесс. 2006. №11. С. 33-40.

56. Чулюкова С.А. Договор аренды предприятия и его роль в гражданском обороте // Сборник «Научные исследования сборник статей международной научной конференции». М., 2016. С. 162-168.

57. Шадже А.М. Основные тенденции совершенствования современного российского законодательства // Российская юстиция. 2014. №6. С. 2-5.

58. Шевченко Е.Е. Заключение гражданско-правовых договоров: проблемы теории и судебно-арбитражной практики. - М.: Инфотропик Медиа, 2012. – 312с.

59. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. В двух томах. – М.: Издательство Статут, 2005. – 461с.

Материалы юридической практики

60. Постановление Пленума Верховного Суда РФ №6, Пленума ВАС РФ №8 от 01.07.1996 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (ред. от 24.03.2016) // Бюллетень Верховного Суда РФ. 1996. - №9, 1997. - №5.

61. Постановление Пленума Верховного Суда РФ №13, Пленума ВАС РФ №14 от 8 октября 1998г. «О практике применения положений Гражданского кодекса Российской Федерации о процентах за пользование чужими денежными средствами» (ред. от 24.03.2016) // Вестник ВАС РФ. – 1998. - №11.

62. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 23 июля 2009г. №54 «О некоторых вопросах, возникших у арбитражных судов при рассмотрении дел, связанных с взиманием земельного налога» // Вестник ВАС РФ. 2009. - №9.

63. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 17 ноября 2011г. №73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» (ред. от 25.12.2013) // Вестник ВАС РФ. – 2012. – №1.

64. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 16 февраля 2001г. №59 «Обзор практики разрешения споров, связанных с

применением Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Вестник ВАС РФ. – 2001. - №4.

65. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 11 января 2002г. №66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» // Вестник ВАС РФ. – 2002. – №3.

66. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 25 февраля 2014г. №165 «Обзор судебной практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными» // Вестник ВАС РФ. – 2014. - №4.

67. Письмо ФАС России от 13 ноября 2015г. №ВК/63809/15 «О даче разъяснения по вопросу о возможности изменения условий договора аренды муниципального имущества» // Журнал руководителя и главного бухгалтера ЖКХ. – 2016. - №2. – С.12.

68. Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утвержденный Президиумом Верховного Суда РФ 19 марта 2014г. // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2014. - №6.

69. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации №3 (2015), утвержденный Президиумом Верховного Суда РФ 25 ноября 2015г. // Бюллетень Верховного Суда РФ. - 2016 (начало). - №3.

70. Определение Высшего Арбитражного Суда РФ от 7 марта 2014г. №ВАС-2277/14 по делу №А40-126917/2012 // <http://base.consultant.ru/>

71. Постановление Президиума ВАС РФ от 18 февраля 1997г. №1852/96 по делу №2-872 // Вестник ВАС РФ. – 1997. - №6.

72. Постановление Президиума ВАС РФ от 25 января 2000г. №6058/99 по делу №А51-11215/98-17-250 // Вестник ВАС РФ. – 2000. - №5.

73. Постановление Президиума ВАС РФ от 7 августа 2001г. №4876/01 // <http://base.consultant.ru/>

74. Постановление Президиума ВАС РФ от 13 апреля 2010г. №1074/10 по делу №А40-90259/08-28-767 // Вестник ВАС РФ. – 2010. - №7.

75. Постановление Президиума ВАС РФ от 30 ноября 2010г. №9600/10 по делу №А17-1960/2009 // Вестник ВАС РФ. – 2011. - №3.

76. Постановление ФАС Центрального округа от 26 сентября 2011г. по делу №А48-93/2011 // <http://base.consultant.ru/>

77. Постановление ФАС Московского округа от 6 декабря 2011г. по делу №А40-35821/11-53-309 // <http://base.consultant.ru/>

78. Постановление Президиума ВАС РФ от 15 января 2013г. №9798/12 по делу №А33-18187/2011 // Вестник ВАС РФ. – 2013. - №6.

79. Постановление Президиума ВАС РФ от 5 февраля 2013г. №11241/12 по делу №А40-92733/11-82-729 // Вестник ВАС РФ. – 2013. - №4.

80. Постановление ФАС Центрального округа от 20 февраля 2013г. по делу №А08-8060/2011 // <http://base.consultant.ru/>

81. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 29 марта 2013 по делу №А13-2110/2012 // <http://base.consultant.ru/>

82. Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 15 апреля 2013г. по делу №А82-12191/2009 // <http://sudrf.kodeks.ru/>

83. Постановление ФАС Уральского округа от 24 сентября 2013г. №Ф09-8882/13 по делу №А07-20240/2012 // <http://base.consultant.ru/>

84. Архив Арбитражного Суда Самарской области за 2016г. Дело №А55-4070/2016

85. Архив Арбитражного Суда Самарской области за 2016г. Дело А55-31790/2015