

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

Институт права

(наименование института полностью)

Кафедра «Гражданское право и процесс»

(наименование)

40.03.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки, специальности)

Гражданско-правовой

(направленность (профиль) / специализация)

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
(БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА)**

на тему «Договор аренды зданий и сооружений»

Студент В.Ю. Старостина

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель Б.П Николаев

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

Тольятти 2021

Аннотация

Темой данной выпускной квалификационной работы является: «Договор аренды зданий и сооружений».

Актуальность: обусловлена тем, что сегодня договор аренды – один из самых распространенных договоров гражданско-правового характера и вопросы, связанные с заключением, исполнением и прекращением договора аренды нежилых помещений остаются не до конца исследованными.

Объектом работы: Объектом этого исследования выступают общественные отношения, связанные с заключением, изменением и расторжением договора аренды зданий и сооружений, тогда как предметом – правовые нормы, регулирующие эти правоотношения.

Целью данного исследования было избрано формирование ответов на наиболее часто встречающиеся вопросы, возникающие в связи с заключением, изменением и расторжением договора аренды зданий и сооружений. Для достижения данной цели были поставлены некоторые задачи: проанализировать общие положения о договоре аренды; выяснить значение термина «договор аренды зданий и сооружений»; выявить специфику договора аренды зданий и сооружений; рассмотреть законодательные положения о договоре аренды зданий и сооружений в зарубежных странах; проанализировать содержание договора аренды зданий и сооружений; изучить форму договора аренды зданий и сооружений; проанализировать особенности заключения договора аренды зданий и сооружений; выявить проблемы изменения договора аренды зданий и сооружений; изучить особенности расторжения договора аренды зданий и сооружений.

Теоретическая база работы: нормативно-правовые акты, юридическая литература, судебная практика. Всего в работе представлено 26 источников.

Оглавление

Введение.....	4
Глава 1 Общие положения договора аренды зданий и сооружений	6
1.1 Общие положения об аренде	6
1.2 Договор аренды зданий и сооружений в зарубежных странах	12
Глава 2 Особенности содержания и форма договора аренды зданий и сооружений	16
2.1 Существенные условия договора аренды зданий и сооружений. 16	
2.2 Содержание договора аренды зданий и сооружений.....	20
2.3 Форма договора аренды зданий и сооружений	24
Глава 3 Особенности заключения, изменения и расторжения договора аренды зданий и сооружений	31
3.1 Правовое регулирование заключения договора аренды зданий и сооружений.....	31
3.2 Правовые проблемы изменения договора аренды зданий и сооружений.....	34
3.3 Расторжение договора аренды зданий и сооружений: основания, порядок, правовые последствия	37
Заключение	40
Список используемой литературы и используемых источников.....	43

Введение

Суть договора аренды зданий и сооружений, казалось бы, вполне ясна, исходя из названия, однако это далеко не так. При подробном рассмотрении данного договора возникают вопросы относительно сущности предмета аренды (что понимается под зданиями и сооружениями: жилой дом, гараж или что-то иное), необходимости указания точного срока договора (для решения вопроса о его регистрации), а также расчета арендной платы.

Должно быть, большая часть вопросов решается путем анализа действующего законодательства, однако многие вопросы, возникающие на практике, не регламентированы законом, однако сулят проблемы сторонам договора. В связи с этим, к заключению, изменению и расторжению договора аренды зданий и сооружений необходимо тщательно готовиться, зная и разрешая проблемы, которые обычно возникают на практике. Только такой подход обезопасит стороны от большинства рисков, связанных с исполнением договора аренды, однако не от всех.

Поэтому мы считаем тему данной работы весьма актуальной, так как она позволяет досконально изучить особенности договора аренды зданий и сооружений.

Объектом этого исследования выступают общественные отношения, связанные с заключением, изменением и расторжением договора аренды зданий и сооружений, тогда как предметом – правовые нормы, регулирующие эти правоотношения.

Целью данного исследования было избрано формирование ответов на наиболее часто встречающиеся вопросы, возникающие в связи с заключением, изменением и расторжением договора аренды зданий и сооружений. Для достижения данной цели были поставлены некоторые задачи:

- проанализировать общие положения о договоре аренды;

- выяснить значение термина «договор аренды зданий и сооружений»;
- выявить специфику договора аренды зданий и сооружений;
- рассмотреть законодательные положения о договоре аренды зданий и сооружений в зарубежных странах;
- поименовать существенные условия договора аренды зданий и сооружений;
- проанализировать содержание договора аренды зданий и сооружений;
- изучить форму договора аренды зданий и сооружений;
- проанализировать особенности заключения договора аренды зданий и сооружений;
- выявить проблемы изменения договора аренды зданий и сооружений;
- изучить особенности расторжения договора аренды зданий и сооружений.

Глава 1 Общие положения договора аренды зданий и сооружений

1.1 Общие положения об аренде

Договор аренды является основным способом передачи имущества во владение и пользование не собственника без передачи правомочия распоряжения. Как известно, право собственности включает в себя три правомочия: право владения, право пользования и право распоряжения. При реализации договора аренды любого вида у собственника остается правомочие по распоряжению имуществом, однако остальные и права передаются другому лицу – арендатору.

Договор аренды – один из наиболее часто заключаемых договоров в Российской Федерации. На его основе передаются различные объекты: земельные участки, транспортные средства, различные индивидуально-определенные вещи (от украшений до оборудования), а также здания и сооружения, нежилые помещения. Учитывая, разнообразие объектов аренды, российский законодатель установил свои особенные правила по заключению договора аренды в отношении различных объектов, закрепив их в главе 34 Гражданского Кодекса РФ:

- стандартная аренда (п. 1);
- прокат (п. 2);
- аренда транспортных средств (п. 3);
- аренда зданий и сооружений (п. 4);
- аренда предприятий (п. 5);
- финансовая аренда/ лизинг (п.6).

Легальное понятие договора аренды дано в ст. 606 ГК РФ: «По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование» [5].

Общие правила аренды, закрепленные в параграфе 1 главы 34 ГК РФ, действуют в отношении всех видов аренды, если иное не предусмотрено специальными правилами конкретного вида аренды. Поэтому, говоря об аренде зданий и сооружений, в первую очередь необходимо рассмотреть общие правила аренды.

На основании положений об аренде можно выделить следующие признаки, присущие договору аренды:

- договор является консенсуальным, ибо для его действительности арендодателю и арендатору необходимо достигнуть соглашения относительно существенных условий договора. При этом возникновение прав и обязанностей сторон по договору завязано именно на достижении существенных условий, а не на факте передачи имущества в пользование или в пользование и владение;
- договор является возмездным, ибо одним из важных условий договора является условие об арендной плате. Однако, если в договоре не прописана точная сумма арендной платы, то, по общему правилу, договор может быть признан заключенным в связи с оговоркой в законе относительно установления арендной платы на уровне, равном сумме арендной платы за аналогичную вещь. Также необходимо учитывать, что данное правило применимо не ко всем видам аренды;
- договор является взаимным, ибо корреспондирующие права и обязанности возникают как у арендодателя, так и у арендатора;
- договор носит временный характер, даже при реализации условия о заключении договора на неопределенный срок объект аренды должен быть возвращен;
- договор заключается только в отношении индивидуально-определенных вещей, то есть таких вещей, которые могут быть

выделены из массы подобных на основании присущих только им характеристик. Соответственно, получая такую вещь в пользование, арендатор должен вернуть эту самую вещь, причем в состоянии, оговоренном договором. Договор аренды не может быть заключен в отношении денежных средств, продуктов питания, иных потребляемых вещей.

Объекты договора аренды поименованы в ст. 607 ГК РФ, причем законодатель в данной статье указывает, что законодательством РФ могут быть предусмотрены исключения – то есть те объекты, которые формально имеют признаки, позволяющие им быть объектом аренды, однако в соответствии с законом запрещенные к передаче в рамках договора аренды.

К таким объектам можно отнести следующие:

- изъятые из оборота земельные участки не могут быть переданы в аренду, за исключением случаев, установленных федеральными законами (ст. 22 Лесного кодекса РФ) [10];
- если государственная или муниципальная организация, образующая социальную инфраструктуру для детей, сдает в аренду, передает в безвозмездное пользование закрепленные за ней объекты собственности, заключению договора аренды и договора безвозмездного пользования должна предшествовать проводимая учредителем оценка последствий заключения таких договоров для обеспечения жизнедеятельности, образования, развития, отдыха и оздоровления детей, оказания им медицинской помощи, профилактики заболеваний у детей, их социальной защиты и социального обслуживания. Договор аренды и договор безвозмездного пользования не могут заключаться, если в результате проведенной оценки последствий их заключения установлена возможность ухудшения указанных в абзаце первом настоящего пункта условий. (ст. 13 Федеральный закон от

24.07.1998 N 124-ФЗ (ред. от 31.07.2020) «Об основных гарантиях прав ребенка в Российской Федерации») [23];

– и другие.

Таким образом, можно отметить, что договор аренды регулируется не только ГК РФ, но и другими нормативно-правовыми актами.

Что касается отдельных видов аренды, то ГК РФ в ст. 625 закрепляет следующее: «К отдельным видам договора аренды и договорам аренды отдельных видов имущества (прокат, аренда транспортных средств, аренда зданий и сооружений, аренда предприятий, финансовая аренда) положения, предусмотренные настоящим параграфом, применяются, если иное не установлено правилами настоящего Кодекса об этих договорах» [5].

Договор аренды тщательно регламентируется действующим законодательством, при этом к нему применяются как общие нормы об аренде, так и специальные в случае, если объектом аренды выступает особое имущество, либо отношения аренды осложнены специальными субъектами либо содержанием. Что касается интересующего нас договора аренды зданий и сооружений, то он регламентируется параграфом 4 главы 34 ГК РФ, и действует на основе общих положений об аренде с изъятиями, предусмотренными ст. 650-655 ГК РФ

Договор аренды зданий и сооружений в современной России заключается крайне часто. Это связано с широким распространением предпринимательской деятельности, при осуществлении которой практически всегда необходимы специализированные помещения: здания под склад или офис, промышленные постройки, торговые помещения и другая коммерческая недвижимость.

Предпринимателям обычно невыгодно иметь здание в собственности: это ограничивает мобильность бизнеса и накладывает дополнительное налоговое бремя, поэтому в большинстве случаев недвижимостью предприниматели и организации пользуются по договору аренды зданий и сооружений.

Учитывая особый статус недвижимого имущества, его аренда также подчиняется специальным правилам. Для того, чтобы определить сущность договора аренды зданий и сооружений, необходимо, в первую очередь, определить базовую терминологию.

Законодатель определяет легальное понятие недвижимости в ст. 130 ГК РФ: «к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке» [5].

Интерес представляет и то, что законодатель понимает под «зданиями и сооружениями». Гражданский кодекс не дает трактовки данных понятий, однако их значение можно обнаружить в других нормативно-правовых актах, в частности в ФЗ от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», где в ст. 2 указано:

- 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;
- сооружение - результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную 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 [24].

Таким образом, данные понятия, которые, исходя из правил русского языка, являются синонимичными, в рамках правового поля имеют разное значение. Основное различие состоит в предназначении объекта: если здание подходит для проживания, систематической деятельности людей, постоянно содержания животных, то сооружение рассматривается лишь как помещение/совокупность помещений для временной деятельности человека, реализации производственных процессов и другого.

При этом, правоведы по-разному относятся к трактовке зданий и сооружений в контексте договора аренды зданий и сооружений. По мнению Н. Ю. Пащенко, «к зданиям не могут быть отнесены временные переносные строения облегченного (сборно-разборного) типа без фундамента: павильоны, киоски, ларьки и т. п. К сооружениям же относятся оранжереи, парники, тепловые узлы, портовые сооружения, тепло- и электростанции, мосты, трансформаторы, другие инженерные сооружения» [16, с. 666].

Некоторыми авторами высказываются сомнения в необходимости формирования понятий «здание» и «сооружение». Например, по мнению В. В. Ветрянского, «попытки дать юридические дефиниции понятий «здание» и «сооружение» вряд ли целесообразны, поскольку указанные понятия не относятся к числу правовых категорий. Ещё более сомнительны попытки выделить различия между этими понятиями» [3, с. 58].

В целом, научное сообщество относительно данного вопроса пришло к следующему выводу: «выработка легального определения понятия здания или сооружения юридически нецелесообразна, более верным решением с гражданско-правовой точки зрения является выявление существенных признаков, которыми должны обладать здания и сооружения» [12, с. 97].

В связи с вышеуказанным, мы не можем не согласиться с мнением А.С. Липатовой: «в настоящее время институт договора аренды зданий и сооружений урегулирован надлежащим образом. Единственное, на что нужно обратить особое внимание законодателя – это необходимость четкого и обоснованного определения понятий «здание», «сооружение», «нежилое помещение» именно на законодательном уровне, через закрепление квалифицирующих признаков названных понятий в Гражданском кодексе Российской Федерации» [11, с. 302].

В целом, понятие договора аренды зданий и сооружений предстает вполне понятным, однако необходимость конкретизации базовой терминологии невозможно отрицать.

1.2 Договор аренды зданий и сооружений в зарубежных странах

Договор аренды или имущественного найма уходит корнями в римское частное право, как и многие современные институты гражданского права романо-германской правовой семьи. Именно в Древнем Риме возникла внутренняя структура данного договора, по которому одно лицо (арендодатель) передает другому лицу (арендатору) не потребляемую индивидуально определенную вещь во владение и пользование за определенное вознаграждение.

Сходное определение аренды дано в Гражданском Кодексе РФ, а также в гражданском законодательстве зарубежных стран, относящихся к романо-германской правовой семье, иначе именуемой семьей континентального права. Сходными являются и иные черты договора аренды, которые были рассмотрены нами выше. Однако институт аренды недвижимости, зданий и сооружений в зарубежных странах имеет свои индивидуальные особенности, обусловленные правовой системой каждой отдельной страны.

Законодательство отдельных государств (например, ФРГ и Швейцарии) рассматривает договор аренды как разновидность договора имущественного

найма. В Германии договор найма недвижимости на срок более года должен быть облечен в письменную форму аналогично российскому гражданскому праву.

Согласно французскому законодательству существуют два вида найма: наем вещей и наем работы. Наем вещей определяется как договор, по которому наймодавец (locator) обязуется предоставить нанимателю (conductor) пользование вещью. Специфике найма отдельных объектов здесь уделено значительно большее внимание по сравнению с регламентацией этих вопросов в кодифицированных актах других стран.

Предусмотрено четыре разновидности этого договора (ст. 1711) в том числе наем домов или их частей (bail a loyer) [15]. Французский законодатель обращает свое внимание на форму договора аренды зданий, указывая на необходимость специальной регистрации. Однако отсутствие такой регистрации, тем не менее, не влечет недействительности договора.

В гражданском законодательстве Италии предусмотрен как отдельный вид аренды договор аренды недвижимости, который существенно отличается от общих правил об аренде, предусмотренных этой страной. Главным отличием является обязательность установления срока действия договора аренды недвижимости. Кроме того, данный договор всегда заключается в письменной форме, при заключении договора на срок, превышающий 3 года, он подлежит также обязательной регистрации, а при заключение такого договора на срок свыше 9 лет, ему надлежит быть оформленным исключительно нотариально.

В Соединенных Штатах Америки законодательство выделяет такие виды аренды как аренда недвижимости и аренда коммерческой недвижимости, где под последней понимается аренда зданий и сооружений, то есть не жилых помещений, необходимых для осуществления коммерческой, предпринимательской деятельности. Срок такой аренды обычно не превышает 15 лет, однако обычно договор заключается на 3-5 лет и пролонгируется.

В зависимости от условий аренды недвижимости, выделяют её подвиды:

- брутто-аренда - соглашение об аренде, по которому арендодатель оплачивает все текущие расходы по обслуживанию своей собственности, арендатор обязан заплатить пропорциональную долю этих затрат.
- тройная нетто-аренда - подразумевает, что все текущие расходы покрывает арендатор [21, с. 312].

Еще один очень важный момент, на котором необходимо остановиться. В законодательстве зарубежных стран существует неоднозначный подход к урегулированию юридических последствий, наступающих в результате отчуждения собственником - наймодателем имущества, которое ранее было сдано внаем нанимателю. Здесь возникает вопрос о том, прекращает ли такое отчуждение договор найма и, как следствие, дает ли оно новому собственнику, сданного внаем имущества, право истребовать это имущество у нанимателя или же новый собственник имущества оказывается в положении наймодателя, связанного договором найма, который был заключен ранее прежним собственником [25].

Согласно общему правилу переход права собственности на имущество, сданное внаем, к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора имущественного найма. И здесь, как отмечал профессор Ю.И. Свядосц, «обязательственному праву нанимателя сообщается так называемое «право следования», характерное для вещной природы того или иного права. Придание праву нанимателя недвижимости свойства вещного права обеспечивает сохранение за ним всех его правомочий из договора, то есть возможности противопоставления своего права из договора найма третьим лицам, в первую очередь новому собственнику» [6, с. 217].

Таким образом, новый собственник в данном обязательстве занимает место наймодателя и как следствие приобретает всю совокупность прав и обязанностей последнего.

Можно отметить, что, в целом, аренда недвижимости за рубежом основывается на правилах, похожих на те, что предусмотрены российским гражданским законодательством. Схожи правила о сроках аренды, правах и обязанностях арендодателя и арендатора, форме сделки. Однако отличия кроются в мелочах – сроках аренды, влияющих на форму сделки, максимальных сроках аренды, дополнительных условиях той или иной разновидности договора аренды зданий и сооружений.

Глава 2 Особенности содержания и форма договора аренды зданий и сооружений

2.1 Существенные условия договора аренды зданий и сооружений

Достижение взаимопонимания между субъектами договора по поводу существенных условий договора аренды зданий и сооружений является одним из обязательных условий заключения данного договора, наравне с правилом о заключении договора в форме, предписанной действующим законодательством. В связи с этим, необходимо четко понимать, какие условия договора аренды зданий и сооружений признаются существенными.

Согласно ст. 432 ГК РФ, «существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение» [5].

Таким образом, одним из существенных условий договора аренды зданий и сооружений является условие о предмете договора. Необходимо отметить, что по договору аренды зданий и сооружений могут быть переданы во владение и пользование только нежилые помещения, это связано с тем, что жилые помещения передаются не по договору аренды, а по договору коммерческого или социального найма жилого помещения. Соответственно, предметом аренды зданий и сооружений являются любые капитальные строения, не являющиеся жилыми.

ГК РФ не содержит специальных норм об аренде помещений. Судебная практика исходит из того, что поскольку помещение как объект гражданских прав является неотъемлемой частью здания или сооружения, то действие норм ГК РФ об этих объектах распространяются и на помещения [14].

Как отмечают составители Комментария к ГК РФ, «закон не устанавливает особых требований к идентификации предмета договора аренды здания и сооружения. Лишь в общих положениях о договоре аренды установлено, что в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды (п. 3 ст. 607 ГК РФ). Описание предмета договора аренды здания и сооружения производится с указанием его адреса (расположения на земельном участке), наименования, назначения, кадастрового номера. Государственный кадастровый учет недвижимого имущества - это как раз действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи» [5, с. 1].

В спорной ситуации определить, согласован ли сторонами предмет договора аренды здания или сооружения, возможно также по самому факту принятия арендатором определенного объекта и использования его. Это соответствует общему для всех видов гражданско-правовых договоров правилу, согласно которому сторона, принявшая от другой стороны полное или частичное исполнение по договору либо иным образом подтвердившая действие договора, не вправе требовать признания этого договора незаключенным, если заявление такого требования с учетом конкретных обстоятельств будет противоречить принципу добросовестности [7].

Вторым существенным условием является условие об арендной плате. Законодатель указывает на это условие в 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» [5].

Данное условие является существенным в связи с четким указанием в законе. Такое указание связано с особой ценностью зданий и сооружений: как правило их рыночная стоимость весьма высока в противовес кадастровой стоимости, на основе которой могла бы быть высчитана арендная плата, будь она не закреплена в договоре. Соответственно, расчет арендной платы на основе кадастровой стоимости был бы невыгоден арендодателю, а в соответствии с общими положениями об аренде, он не мог бы заявить о принудительном изменении суммы платы или указать на незаключенный договор. В этом случае ему пришлось бы исполнять договор, заключенный в кабальных условиях.

Арендная плата за пользование зданием, сооружением, помещением может быть установлена в одной из следующих форм, предусмотренных п. 2 ст. 614 ГК РФ:

- твердой сумме платежей;
- встречного предоставления арендатором услуг арендодателю;
- встречной передачи арендатором имущества в собственность арендодателя;
- встречной передачи арендатором имущества в аренду;
- возложения на арендатора затрат на улучшение арендованного имущества;
- иных видов арендной платы по усмотрению сторон.

Необходимо отметить, что судебная практика не признает формой арендной платы уплату арендатором коммунальных платежей в отсутствие согласования встречного предоставления именно за пользование имуществом [8]. Так, например, в информационном письме Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 г. № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» констатируется, что возложение на арендатора расходов по оплате коммунальных услуг не может рассматриваться как форма арендной платы. Для наглядности ВАС РФ привёл следующий казус:

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 ссылаясь 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 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 распространяются правила определения цены, установленные п. 3 ст. 424 ГК РФ.

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

Таким образом, можно судить о наличии двух абсолютных существенных условий договора аренды зданий и сооружений: условие о предмете и условие об арендной плате. Разумеется, иные условия также являются важными, однако в отсутствие оговорки об этих двух условиях влечет признание договора аренды зданий и сооружений незаключенным.

2.2 Содержание договора аренды зданий и сооружений

Содержанием договора, как правило именуется совокупность прав и обязанностей сторон договора. Сторонами договора аренды зданий и сооружений являются арендодатель и арендатор. Арендодателем выступает собственник имущества, предоставляемого по договору аренды, а арендатором – лицо, желающее получить право владения и пользования таким имуществом на основании договора зданий и сооружений. Арендодателями могут быть также лица, уполномоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду.

Что касается сущности субъектов договора, то это могут быть:

- физические лица;
- юридические лица;
- государство в лице своих органов;
- субъекты Федерации в лице своих органов;
- муниципалитеты в лице своих органов.

Как указывает Е.В. Высоцкая, «договор аренды является консенсуальным, взаимным и возмездным. В его содержании обозначена основная цель - обеспечить передачу имущества во временное пользование» [4, с. 1].

Права и обязанности сторон прописываются в договоре аренды зданий и сооружений, по которому арендодатель имеет следующие права:

- арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества. В договоре аренды зданий и сооружений прописывается предмет договора – то здание или сооружение, которое передается в аренду, при этом оговаривается состояние здания, в котором оно должно быть передано по акту приема-передачи (ст. 611);
- в случае существенного нарушения арендатором сроков внесения арендной платы арендодатель вправе потребовать от него досрочного внесения арендной платы в установленный арендодателем срок (ст. 614);
- арендодатель вправе досрочно расторгнуть договор аренды в соответствии с основаниями, предусмотренными законом (ст. 619) [5].

В обязанности арендодателя входит следующее:

- 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 (ст. 612);
- арендодатель имеет право потребовать расторжения договора и возмещения убытков, если арендатор пользуется имуществом не в соответствии с условиями договора аренды или назначением имущества (ст. 615)
- арендодатель обязан производить за свой счет капитальный ремонт переданного в аренду имущества, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором аренды (ст. 616);
- арендодатель обязан предупредить арендатора о всех правах третьих лиц на сдаваемое в аренду здание [5].

В свою очередь арендатор обладает следующими правами:

- арендатор имеет право получить здание или сооружение, являющееся предметом договора аренды в оговоренном состоянии и пригодном для эксплуатации в соответствии со своим назначением (ст. 612).
- арендатор вправе потребовать соответственного уменьшения арендной платы, если в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, условия пользования, предусмотренные договором аренды, или состояние имущества существенно ухудшились (ст. 614);
- арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование и другое (ст. 615);
- арендатор вправе досрочно расторгнуть договор аренды в соответствии с основаниями, предусмотренными законом, в судебном порядке (ст. 620)
- 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 (ст. 622).
- когда арендатор произвел за счет собственных средств и с согласия арендодателя улучшения арендованного имущества, не отделимые без вреда для имущества, арендатор имеет право после прекращения договора на возмещение стоимости этих улучшений, если иное не предусмотрено договором аренды (ст. 623).
- арендатору по договору аренды здания или сооружения одновременно с передачей прав владения и пользования такой

недвижимостью передаются права на земельный участок, который занят такой недвижимостью и необходим для ее использования.

Обязанности арендатора заключаются в следующем:

- арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату) (ст. 614);
- арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, в соответствии с назначением имущества (ст. 615);
- 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 (ст. 616).
- арендатор при прекращении договора аренды обязан вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором (ст. 622) [5].

При этом договором аренды зданий и сооружений могут быть предусмотрены иные права и обязанности сторон, которые будут действовать в соответствии с этим договором при условии, что стороны придут к соглашению относительно содержания договора.

Таким образом, законодатель в Гражданском Кодексе РФ предусматривает основные права и обязанности сторон, которые служат для них базовой защитой при заключении договора и являются общеобязательными как для арендодателя, так и для арендатора.

2.3 Форма договора аренды зданий и сооружений

Форма договора аренды закреплена, в первую очередь в ст. 433 ГК РФ: «Договор может быть заключен в любой форме, предусмотренной для совершения сделок, если законом для договоров данного вида не установлена определенная форма. Если стороны договорились заключить договор в определенной форме, он считается заключенным после придания ему условленной формы, хотя бы законом для договоров данного вида такая форма не требовалась» [5].

Согласно общим положениям о договоре аренды, договор аренды на срок более года, а если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, независимо от срока, должен быть заключен в письменной форме. Договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом.

Что же касается специальных норм об аренде зданий и сооружений, то ст. 651 ГК РФ указывает, что «договор аренды здания или сооружения заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Несоблюдение формы договора аренды здания или сооружения влечет его недействительность. Договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации» [5].

В информационном письме Президиума ВАС РФ от 16.02.2001 г. № 59 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (замененный на действующий по сей день Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 N 218-ФЗ)[9] указывается, что положения ГК РФ не диктуют обязательной регистрации права аренды недвижимого имущества. Поэтому регистрация порождаемого договором аренды недвижимого имущества обременения вещных прав арендодателя на недвижимое имущество правами

арендатора производится только при регистрации самого договора аренды недвижимого имущества. Например, Арендодатель обратился в арбитражный суд с иском к арендатору о взыскании арендной платы.

Из представленных суду документов следовало, что между сторонами был заключен договор аренды здания производственного назначения на срок менее года. Здание было передано арендодателем арендатору с соблюдением требований, установленных в п. 1 ст. 655 ГК РФ. В дальнейшем арендатор отказался выполнять предусмотренные договором обязанности по содержанию арендованного имущества и уплатить арендную плату в размере, установленном договором. При этом арендатор сослался на то, что закон предусматривает обязательную государственную регистрацию права аренды недвижимого имущества и аренды как обременения независимо от того, подлежал государственной регистрации сам договор аренды этого недвижимого имущества или нет. Так как в данном случае право аренды здания не было зарегистрировано, это право не возникло у арендатора. Поскольку у арендатора не возникло права владеть и пользоваться зданием, то у него не возникли и предусмотренные договором обязанности по содержанию здания и по оплате арендной платы в соответствующем размере.

Арбитражный суд первой инстанции, рассматривая данный спор, исходил из следующего.

Требования закона о государственной регистрации недвижимости подлежат применению с учетом и на основании положений ГК РФ. Согласно п. 1 ст. 4 Закона о государственной регистрации государственной регистрации подлежат право собственности и иные вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со ст. ст. 130, 131, 132 и 164 ГК РФ. Нормы ГК РФ предусматривают государственную регистрацию договоров аренды недвижимого имущества. Однако для договоров аренды зданий и сооружений на срок менее одного года такая государственная регистрация не требуется (ст. 651

ГК РФ). Вместе с тем ГК РФ не предусматривает государственной регистрации ни права аренды, ни аренды как обременения.

Таким образом, исходя из смысла положений ГК РФ регистрация возникающих из договора аренды здания прав арендатора, обременяющих вещные права арендодателя на это здание, осуществляется на основании ст. 26 Закона о государственной регистрации лишь тогда, когда регистрации подлежит сам договор аренды недвижимого имущества. При этом регистрация права аренды не является самостоятельной государственной регистрацией упомянутого права, а представляет собой запись в Едином государственном реестре прав о произведенной государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества, на основании которого возникают права арендатора, обременяющие недвижимое имущество.

Поскольку договор аренды здания был заключен сторонами на срок менее одного года и не подлежал государственной регистрации, то, следовательно, не подлежало регистрации в Едином государственном реестре прав и обременение в виде прав арендатора, возникающих на основании данного договора.

Арбитражный суд признал, что ответчик имеет права арендатора, вытекающие из договора аренды, и несет предусмотренные договором и корреспондирующие этим правам обязанности по уплате арендной платы и содержанию здания. На этом основании суд удовлетворил иски арендодателя.

Сделки с объектами недвижимости, в случае если по ним государственная регистрация обязательная, вносятся в реестр прав на недвижимость, в котором стандартно находятся следующие данные:

- вид вещного права, номер регистрации и дата государственной регистрации права;

- сведения о лице, за которым зарегистрировано право на объект недвижимости, записи о предыдущих правообладателях, а также в отношении таких лиц, являющихся физическими лицами, - страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования, если такой номер присвоен в установленном порядке;
- сведения об основании возникновения, изменения, перехода и прекращения права на объект недвижимости;
- вид зарегистрированного ограничения права или обременения объекта недвижимости, номер регистрации и дата государственной регистрации таких ограничения или обременения;
- сведения о лицах, в пользу которых установлены ограничения права или обременения объекта недвижимости, а также в отношении таких лиц, являющихся физическими лицами, - страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования, если такой номер присвоен в установленном порядке;
- основания возникновения, изменения, прекращения ограничений права или обременений объекта недвижимости;
- реквизиты, существенные условия сделки или сделок [22].

Государственная регистрация договора аренды зданий и сооружений направлена на защиту и обеспечение прав как сторон договора, так и третьих лиц. Так, например, арендодатель не сможет продать здание, находящееся в его собственности, не предупредив арендатора и потенциальных покупателей, в этом случае покупатели будут осведомлены о наличии обременения и правах арендатора вплоть до окончания договора.

В целом, институт государственной регистрации прав на недвижимое имущество был введен федеральным законодателем как призванный, согласно правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации,

обеспечивать правовую определенность в сфере оборота недвижимого имущества, с тем чтобы участники гражданских правоотношений имели возможность в разумных пределах предвидеть последствия своего поведения и быть уверенными в неизменности своего официально признанного статуса, приобретенных прав и обязанностей [19].

Вместе с тем, суды неоднократно отмечали, что отсутствие государственной регистрации не является основанием для признания договора аренды незаключенным или недействительным при условии, что стороны договора приступили к исполнению своих обязательств. Так, например, в деле № 2-6292/16 истец указывал, что между ним и ответчиком был заключен договор аренды здания и земельного участка под ним. Данный договор был заключен на срок более, чем один год, поэтому по действующему законодательству подлежал государственной регистрации. Обязанность зарегистрировать договор была возложена на истца, однако он данных обязательств не выполнил в связи с недовольством относительно одного из существенных условий договора – суммы арендных платежей.

В суде истец требовал признать договор незаключенным в связи с отсутствием должной государственной регистрации и в связи с тем фактом, что фактически к исполнению договора истец с ответчиком не приступили. Суд установил, что имеются все признаки фактического исполнения договора: наличие в договоре оговорки о том, что договор одновременно служит актом приема-передачи участка, а также доказательства фактического пользования истцом спорным участком.

На основании этого суд, руководствуясь действующим гражданско-правовым законодательством и правовой позицией Конституционного Суда РФ, заключил, что отсутствие государственной регистрации при наличии признаков фактического исполнения договора не влечет признания договора незаключенным. А также суд обратил внимание, что государственная регистрация- формальная процедура удостоверения сделки, позволяющая защитить стороны сделки и обеспечить исполнение ими своих обязательств,

поэтому ее отсутствие не изменяет сущности сделки и факта наличия обязательств между арендодателем и ответчиком. Соответственно, суд иск не удовлетворил [20].

Кроме того, в Постановлении Пленума ВС РФ от 25.12.2018 г. № 49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора»[18] разъясняются специфика действия п. 3 ст. 433 ГК РФ в отношении третьих лиц. Так, по логике п. 3 ст. 433 ГК РФ в отношении третьих лиц договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом. В отсутствие государственной регистрации такой договор не влечет юридических последствий для третьих лиц, которые не знали и не должны были знать о его заключении. Момент заключения такого договора в отношении его сторон определяется по правилам п. 1 и 2 ст. 433 ГК РФ.

Например, арендатор здания по подлежащему государственной регистрации, но не зарегистрированному договору аренды не может ссылаться на его сохранение при изменении собственника (ст. 617 ГК РФ), если новый собственник в момент заключения договора, направленного на приобретение этого здания (например, договора продажи этого здания), не знал и не должен был знать о существовании незарегистрированного договора аренды.

Вместе с тем при рассмотрении спора между сторонами договора, которые заключили в установленной форме подлежащий государственной регистрации договор аренды здания или сооружения, но нарушили при этом требование о такой регистрации, следует учитывать, что с момента, указанного в п. 1 ст. 433 ГК РФ, эти лица связали себя обязательствами из договора аренды, что не препятствует предъявлению соответствующей стороной к другой стороне договора требования о регистрации сделки на основании п. 2 ст. 165 ГК РФ.

При этом, закон устанавливает необходимость государственной регистрации не только в отношении самого договора аренды, но и к дополнительному соглашению, который изменяет размер арендной платы. Так, например, в деле № 2-4829/2020 Благовещенский городской суд Амурской области отказал в удовлетворении исковых требований истца о взыскании денежных средств и судебных расходов. В мотивировочной части своего решения суд учёл, что заключенный между сторонами договор аренды прошел государственную регистрацию, дополнительное соглашение к договору, которым изменен размер арендной платы, также подлежало государственной регистрации и считается заключенным с момента данной регистрации (п. 3 ст. 433 ГК РФ). Сведения о размере арендной платы (цене сделки) вносятся в запись о сделке – государственной регистрации договора аренды (пункт 95, 97 Порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 16.12.2015 года № 943).

Таким образом, что касается формы договора аренды зданий и сооружений, то он всегда заключается в письменной форме. Если договор аренды заключен на срок более, чем один год, договор подлежит обязательной государственной регистрации. Однако отсутствие такой регистрации не является основанием для признания договора незаключенным при условии, если стороны достигли соглашения относительно существенных условий договора и фактически приступили к его исполнению.

Глава 3 Особенности заключения, изменения и расторжения договора аренды зданий и сооружений

3.1 Правовое регулирование заключения договора аренды зданий и сооружений

Договор аренды зданий и сооружений заключается между арендатором и арендодателем и признается заключенным при соблюдении следующих условий:

- стороны пришли к соглашению относительно существенных условий договора (условия о предмете и арендной плате);
- форма договора соблюдена;
- договор, заключенный на срок больше одного года, прошел государственную регистрацию.

Однако, на деле, при заключении договора аренды необходимо согласование куда большего количества условий для того, чтобы арендодатель и арендатор обезопасили себя от сопутствующих сделке рисков.

В первую очередь арендатору необходимо убедиться, что арендодатель уполномочен заключать договор аренды, то есть является ли он собственником здания или сооружения, либо предмет договора принадлежит ему на праве оперативного управления, либо арендодатель является арендатором по стороннему договору аренды и передает здание или сооружение в субаренду.

Как верно указывает Д. Бондаренко: «необходимо лишь удостовериться в наличии свидетельства органа Федеральной регистрационной службы, в котором будет указано одно из этих прав и форма собственности» [2, с. 13].

Если потенциальный арендодатель владеет имуществом на праве хозяйственного ведения, то он не обладает правомочием по передаче здания/сооружения в аренду, а значит сделка будет признана недействительной, что осложнит жизнь арендатору.

В случае, если имущество передается в субаренду, арендатору необходимо убедиться, что арендодатель получил согласие своего арендодателя на данное действие, как того требует закон. Ст. 615 ГК РФ указывает: «Арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено настоящим Кодексом, другим законом или иными правовыми актами. В указанных случаях, за исключением перенайма, ответственным по договору перед арендодателем остается арендатор» [5].

При субаренде арендатор должен запросить исходный договор аренды, чтобы проверить наличие условия о возможности сдачи имущества в субаренду. Проблема может возникнуть, если договор аренды на нежилое помещение заключен на срок до одного года, ведь в этом случае не требуется его государственная регистрация. В таких обстоятельствах арендатор может оказаться в ситуации, когда один объект будет сдан нескольким лицам, либо сдан в субаренду без права на такую передачу.

Что касается условий собственного договора, то есть необходимость прописать некоторые условия:

- при указании предмета договора, необходимо четко указывать его адрес, дабы не допустить разночтений и заблуждений;

- уточнить целевое назначение объекта недвижимости, сдаваемого в аренду, ведь арендатор по закону обязан использовать здание или сооружение только по его целевому назначению;
- указать порядок расчета за пользование имуществом;
- уточнить, кто и в каком объеме производит текущий и капитальный ремонт, потому что договор может изменить установленные законом относительно ремонта правила на более выгодные для обеих или одной из сторон;
- указать дополнительные основания для расторжения договора аренды, исходя из особенностей деятельности сторон, чтобы наиболее полно индивидуализировать условия договора для удобства сторон;
- рекомендуется включать в текст договора условие о том, что все риски случайной гибели и случайного повреждения имущества, передаваемого арендатору по договору аренды, и, соответственно, все невыгодные (негативные, неблагоприятные, отрицательные) последствия, которые могут возникнуть в случае материализации рисков случайной гибели и (или) случайного повреждения указанного имущества, несет арендатор;
- указать количество равноценных экземпляров договора аренды – по одному для каждой из сторон, а одна для регистрирующего органа, если исходя из сущности договора требуется его государственная регистрация.

Таким образом, этап заключения договора аренды зданий и сооружений содержит множество нюансов, которые на практике имеют большое значение и могут как усложнить, так и упростить жизнь сторонам договора, поэтому к заключению договора необходимо подходить максимально внимательно.

3.2 Правовые проблемы изменения договора аренды зданий и сооружений

Любой договор в период своего действия может потерять актуальность, в этом случае между сторонами встает вопрос: либо расторгнуть договор, либо по соглашению изменить некоторые положения договора, дабы его актуализировать.

Обращаясь к главе 34 ГК РФ, где содержатся как общие положения об аренде, так и особенности аренды разных видов, мы не найдем положений об изменении договора аренды, что указывает на отсутствие специфики изменения данного договора. Чтобы внести изменения в такой договор нам необходимо обратиться к главе 29 ГК РФ, озаглавленной «Изменение и расторжение договора», как к источнику наиболее общих нормативно закреплённых правил об изменении договора.

По общему правилу, изменение любого договора возможно по соглашению сторон путем составления дополнительного соглашения, котором описываются новые реалии обязательные для договора. В данном случае изменение договора аренды будет носить добровольный характер и проходить во внесудебном режиме.

Для изменения договора аренды одна из сторон обязана составить предложение относительно необходимости внесения концептуальных изменений в действующий договор, после чего отправить данное предложение другой стороне договора способом, предусмотренным договором.

По общему правилу, вопросы относительно договора разрешаются путем переговоров посредством отправления заказных писем с уведомлением о вручении. Это необходимо для того, чтобы подтвердить получение либо не получение предложения другой стороной. В случае, если на данное предложение не поступит отклика в течение 30 дней либо в срок,

предусмотренный предложением(уведомлением), дело может быть разрешено с участием суда.

Данное правило закреплено в ст. 452 ГК РФ: «требование об изменении или о расторжении договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть договор либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении или установленный законом либо договором, а при его отсутствии - в тридцатидневный срок» [5].

Чаще всего в судебном порядке разрешаются вопросы изменения договора в связи с существенным изменением обстоятельств. Что следует понимать под существенным изменением обстоятельств указывается в ст. 451 ГК РФ: «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» [5].

Однако необходимо отметить, что изменение договора в связи с существенным изменением обстоятельств допускается по решению суда в исключительных случаях, когда расторжение договора противоречит общественным интересам либо повлечет для сторон ущерб, значительно превышающий затраты, необходимые для исполнения договора на измененных судом условиях.

В случае изменения договора, обязательства между арендодателем и арендатором не прекращаются, они продолжают действовать, но в измененном виде. Так, например, могут измениться положения договора относительно арендных платежей, срока договора, выкупе арендованного имущества и другие.

Новые положения обычно начинают действовать с момента подписания сторонами дополнительного соглашения к ранее заключенному договору. Однако стороны могут самостоятельно, непосредственно в дополнительном соглашении прописать с какого момента начинается

действие договора на измененных условиях. Если же говорить об изменении договора аренды в судебном порядке, то новые условия договора начнут свое действие с момента вступления в силу решения суда.

Проблема массового изменения договора аренды возникла в начале 2020 года в связи с введением особых условий в рамках борьбы с эпидемией COVID-19. На основании Постановления Правительства РФ от 3 апреля 2020 г. N 439 «Об установлении требований к условиям и срокам отсрочки уплаты арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества» отсрочка предоставляется в отношении недвижимого имущества, находящегося в государственной, муниципальной или частной собственности, за исключением жилых помещений [19].

В частности, Требования указывали новое основание для изменения договора аренды - размер арендной платы, в отношении которой предоставляется отсрочка, может быть снижен по соглашению сторон либо в судебном порядке. Верховный Суд РФ по этому вопросу дал следующие разъяснения «арендная плата подлежит уменьшению с момента, когда наступила указанная невозможность использования имущества независимо от даты заключения дополнительного соглашения об уменьшении размера арендной платы либо даты вступления в законную силу решения суда о понуждении арендодателя к изменению договора аренды в части уменьшения арендной платы» [13].

Таким образом, изменения в договор аренды зданий и сооружений вносятся на общих основаниях договорного права, а также с учетом новых реалий, связанных с эпидемиологической обстановкой в стране и мире.

3.3 Расторжение договора аренды зданий и сооружений: основания, порядок, правовые последствия

В зависимости от обстоятельств и экономической обстановки в стране одной из сторон договора аренды зданий и сооружений может потребоваться не просто изменить договор, а вовсе расторгнуть его. Глава 34 ГК РФ предусматривает две группы оснований для расторжения договора аренды:

- по требованию арендодателя (ст. 619 ГК РФ);
- по требованию арендатора (ст. 620 ГК РФ).

По требованию арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда арендатор:

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

Однако самого наличия одного из вышеуказанных факторов недостаточно для требования о досрочном расторжении договора аренды. Также необходимым условием является зафиксированная попытка арендодателя прийти к соглашению к арендатору.

Как и в случае с изменением договора аренды, арендодатель должен в первую очередь направить арендатору письменное уведомление о необходимости исполнения обязательств по договору в разумные сроки. И

лишь в случае невыполнения арендатором этих обязательств после получения уведомления, арендодатель может заявить в суд требование об одностороннем расторжении договора аренды зданий и сооружений.

По требованию арендатора договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда:

- арендодатель не предоставляет имущество в пользование арендатору либо создает препятствия пользованию имуществом в соответствии с условиями договора или назначением имущества;
- переданное арендатору имущество имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены арендодателем при заключении договора, не были заранее известны арендатору и не должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора;
- арендодатель не производит являющийся его обязанностью капитальный ремонт имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки;
- имущество в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

В частности, в 2020 году некоторые арендаторы могли отказаться от договора из-за коронавируса не позднее 1 октября. При этом учитывался ряд условий. Например, арендатор:

- вел деятельность из перечня наиболее пострадавших отраслей;
- не смог договориться об уменьшении арендной платы или ином изменении договора.

В одном из споров АС Республики Карелия решил, что арендатор правомерно отказался от договора. Он занимался торговлей в неспециализированных магазинах, а этот вид деятельности входит в перечень пострадавших отраслей. Суд учел, что стороны не договорились о снижении

арендной платы и рассрочке платежей, несмотря на готовность арендодателя идти на уступки [26].

Таким образом, договор аренды зданий и сооружений может быть по общему правилу расторгнут по инициативе арендодателя либо по инициативе арендатора. Этот вопрос четко урегулирован в ГК РФ. Однако в зависимости от реалий страны законом могут быть предусмотрены и дополнительные основания для расторжения договора аренды, как это было в связи с распространением новой коронавирусной инфекции.

Заключение

Договор аренды – один из наиболее часто заключаемых договоров в Российской Федерации. На его основе передаются различные объекты: земельные участки, транспортные средства, различные индивидуально-определенные вещи (от украшений до оборудования), а также здания и сооружения, нежилые помещения.

Легальное понятие договора аренды дано в ст. 606 ГК РФ: «По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование»

Договор аренды тщательно регламентируется действующим законодательством, при этом к нему применяются как общие нормы об аренде, так и специальные в случае, если объектом аренды выступает особое имущество, либо отношения аренды осложнены специальными субъектами либо содержанием. Что касается интересующего нас договора аренды зданий и сооружений, то он регламентируется параграфом 4 главы 34 ГК РФ, и действует на основе общих положений об аренде с изъятиями, предусмотренными ст. 650-655 ГК РФ. В целом, понятие договора аренды зданий и сооружений предстает вполне понятным, однако необходимость конкретизации базовой терминологии невозможно отрицать.

Договор аренды или имущественного найма уходит корнями в римское частное право, как и многие современные институты гражданского права романо-германской правовой семьи. Именно в Древнем Риме возникла внутренняя структура данного договора, по которому одно лицо (арендодатель) передает другому лицу (арендатору) не потребляемую индивидуально определенную вещь во владение и пользование за определенное вознаграждение.

Можно отметить, что, в целом, аренда недвижимости за рубежом основывается на правилах, похожих на те, что предусмотрены российским

гражданским законодательством. Схожи правила о сроках аренды, правах и обязанностях арендодателя и арендатора, форме сделки. Однако отличия кроются в мелочах – сроках аренды, влияющих на форму сделки, максимальных сроках аренды, дополнительных условиях той или иной разновидности договора аренды зданий и сооружений.

Одним из существенных условий договора аренды зданий и сооружений является условие о предмете договора. Необходимо отметить, что по договору аренды зданий и сооружений могут быть переданы во владение и пользование только нежилые помещения, это связано с тем, что жилые помещения передаются не по договору аренды, а по договору коммерческого или социального найма жилого помещения. Соответственно, предметом аренды зданий и сооружений являются любые капитальные строения, не являющиеся жилыми. Вторым существенным условием является условие об арендной плате. Законодатель указывает на это условие в 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, можно судить о наличии двух абсолютных существенных условий договора аренды зданий и сооружений: условие о предмете и условие об арендной плате. Разумеется, иные условия также являются важными, однако в отсутствие оговорки об этих двух условиях влечет признание договора аренды зданий и сооружений незаключенным.

Что касается формы договора аренды зданий и сооружений, то он всегда заключается в письменной форме. Если договор аренды заключен на срок более, чем один год, договор подлежит обязательной государственной регистрации. Однако отсутствие такой регистрации не является основанием для признания договора незаключенным при условии, если стороны достигли соглашения относительно существенных условий договора и фактически приступили к его исполнению.

Этап заключения договора аренды зданий и сооружений содержит множество нюансов, которые на практике имеют большое значение и могут как усложнить, так и упростить жизнь сторонам договора, поэтому к заключению договора необходимо подходить максимально внимательно. Изменения в договор аренды зданий и сооружений вносятся на общих основаниях договорного права, а также с учетом новых реалий, связанных с эпидемиологической обстановкой в стране и мире.

Таким образом, договор аренды зданий и сооружений может быть по общему правилу расторгнут по инициативе арендодателя либо по инициативе арендатора. Этот вопрос четко урегулирован в ГК РФ. Однако в зависимости от реалий страны законом могут быть предусмотрены и дополнительные основания для расторжения договора аренды, как это было в связи с распространением новой коронавирусной инфекции.

Список используемой литературы и используемых источников

1. Баринов Н.А., Бевзюк Е.А., Беляев М.А. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть вторая от 26 января 1996 г. N 14-ФЗ (постатейный) // СПС КонсультантПлюс.
2. Бондаренко Д. Заключение и регистрация договора аренды нежилых помещений // Законность. – 2016. – №. 5. – С. 12-15.
3. Брагинский М. И., Витрянский В. В. Договорное право: Общие положения. - М., 1998. - С. 57-58.
4. Высоцкая Е.В. Признаки договора аренды недвижимости // Достижения науки и образования. 2019. №5 (46). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/priznaki-dogovora-arendy-nedvizhimosti> (дата обращения: 30.10.2020).
5. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 27.12.2019, с изм. от 28.04.2020)// СПС Консультант Плюс.
6. Гражданское и торговое право капиталистических государств. Учебник. Ч. 2 / Васильев Е.А., Зайцева В.В., Костин А.А., Нарышкина Р.Л., и др.; Отв. ред.: Нарышкина Р.Л. - М.: Междунар. отношения, 1984. - 304 с.
7. Иванова Е.В., Семенова Н.В., Балабаева Е.У. Договор аренды зданий и сооружений, находящихся в собственности субъекта Российской Федерации (на примере Чувашской Республики) // Oeconomia et Jus. 2018. №4. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/dogovor-arendy-zdaniy-i-sooruzheniy-nahodyaschihsya-v-sobstvennosti-subekta-rossiyskoy-federatsii-na-primere-chuvashskoy-respubliki> (дата обращения: 30.10.2020).
8. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 11 января 2002 г. N 66 "Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой" // Вестник ВАС РФ. 2002. N 3.

9. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 16.02.2001 N 59 "Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"
10. Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 N 200-ФЗ (ред. от 31.07.2020) СПС Консультант Плюс.
11. Липатова А. С. Понятие и элементы договора аренды зданий и сооружений в российском законодательстве // Научные исследования современных ученых. – 2017. – С. 300-302.
12. Мещерякова М. Е. Договор аренды зданий и сооружений в гражданском праве Российской Федерации : дис. ... канд. юрид. наук. - Волгоград, 2007. - 184 с
13. "Обзор по отдельным вопросам судебной практики, связанным с применением законодательства и мер по противодействию распространению на территории Российской Федерации новой коронавирусной инфекции (COVID-19) N 2" (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 30.04.2020) // "Бюллетень Верховного Суда РФ", N 6, июнь, 2020
14. Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды: постановление Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 г. № 73 (ред. от 25.12.2013 г.) [Электронный ресурс] // Гарант.Ру: информ.-прав. портал. URL: <http://base.garant.ru/70106590> (дата обращения: 10.10.2020).
15. Основные принципы гражданского права во Франции - М.: Изд-во Фр. Орг. Техн. Сотрудничества, 2004. - 212 с.
16. Пащенко Н. Ю. Договор аренды зданий и сооружений // Молодой ученый. - 2015. - №3. – С. 666- 669.
17. Постановление Конституционного Суда РФ от 14.05.2012 N 11-П "По делу о проверке конституционности положения абзаца второй части первой статьи 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации"

- Федерации в связи с жалобами граждан Ф.Х. Гумеровой и Ю.А. Шикунова"// СПС Консультант Плюс
18. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 25.12.2018 N 49 "О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора.
 19. Постановление Правительства РФ от 3 апреля 2020 г. N 439 "Об установлении требований к условиям и срокам отсрочки уплаты арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества"// СПС Консультант Плюс
 20. Решение Центрального районного суда г. Новокузнецка (Кемеровская область) № 2-6292/2016 2-6292/2016~М-5357/2016 М-5357/2016 от 5 октября 2016 г. по делу № 2-6292/2016// URL: <https://sudact.ru/regular/doc/xAOeqbX7PXJP/> (дата доступа: 24.10.2020).
 21. Серга В. В., Шиховцов А. А. Зарубежный опыт аренды коммерческой недвижимости //Электронный сетевой политематический журнал" Научные труды КубГТУ". – 2018. – №. 9. – С. 314-322.
 22. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 31.07.2020) "О государственной регистрации недвижимости" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2020) СПС Консультант Плюс.
 23. Федеральный закон от 24.07.1998 N 124-ФЗ (ред. от 31.07.2020) «Об основных гарантиях прав ребенка в Российской Федерации») СПС Консультант Плюс.
 24. Федеральный закон от 30.12.2009 N 384-ФЗ (ред. от 02.07.2013) "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений"// СПС Консультант Плюс
 25. Харитонова Ю. Особенности аренды нежилого помещения // Арбитражный и гражданский процесс. 2006. № 11.
 26. "3 повода расторгнуть договор аренды: разбираемся на примерах из практики 2020 года"// СПС Консультант Плюс.