**Правоприменительная практика арендных отношений**

***Диплом***

***2010***

***Содержание***

Введение

Глава I. Развитие арендных отношений по российскому гражданскому праву

1.1 Недвижимое имущество как объект арендных отношений: ретроспективный анализ

1.2 Здания, сооружения как вид недвижимого имущества, развитие правового регулирования в России

Глава II. Особенности договора аренды зданий, сооружений

2.1 Понятие и существенные условия договора аренды зданий, сооружений

2.2 Стороны договора аренды, права и обязанности сторон

2.3 Форма и государственная регистрация договора аренды зданий, сооружений

Глава III. Правоприменительная практика арендных отношений

3.1 Вопросы и проблемы в законодательстве и правоприменительной практике

3.2 Обобщение практики Арбитражного Суда Новосибирской области по спорам, вытекающим из договоров аренды зданий, сооружений, за 2007 - 2010г. г.

Заключение

Список использованных источников

# ***Введение***

Аренда недвижимости - одна из наиболее распространенных форм договорного, возмездного, частичного и срочного использования имущества.

С 90-х гг. XX п. в нашем государстве проводятся социально-экономические реформы, определяющие вектор развития России на ближайшую и отдаленную перспективы. Это в полной мере относится и к реформе гражданского и земельного законодательства.

**Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций –**

[**http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml**](http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml)

Начиная с Основ гражданского законодательства Союза ССР и республик 1991 г. и заканчивая заменившим их Гражданским кодексом РФ, гражданское законодательство, более чем 15 лет с момента начала экономических преобразований адекватно отзывается на экономические потребности общества. Не случайно, что именно в Основах гражданского законодательства было восстановлено понятие "недвижимая вещь", которое ПК РСФСР 1922 г. было отменено.

В настоящее время в России существует развернутое гражданское законодательство о недвижимом имуществе, основой которого служит Гражданский кодекс Российской Федерации.

Ст.9 Конституции РФ установлено, что земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в Российской Федерации как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории. В системе природных ресурсов земля обладает уникальными свойствами, одновременно выступая в нескольких качествах: как средство производства, базис для развития рыночной инфраструктуры, недвижимое имущество, как объект права собственности и иных вещных прав, а также аренды и других сделок гражданско-правового характера. Земельный кодекс РФ, вступивший в силу 30.10.2001 г., является головным отраслевым законом, обладающим приоритетом в регулировании земельных отношений.

В силу определенных исторических, экономических, социальных факторов имеется ряд проблем правового регулирования отношений, связанных с арендой недвижимости. Их решение имеет большое практическое значение для стабилизации имущественного оборота, восстановления нарушенных прав и интересов субъектов гражданских правоотношений. Поэтому данная тема - аренда зданий, сооружений - является актуальной для российской цивилистики.

Целью дипломной работы является рассмотрение общей характеристики договора аренды зданий, сооружений, а также определение отдельных особенностей этого договора, разработка на этой основе предложений по совершенствованию действующего законодательства Российской Федерации в области аренды зданий, сооружений.

Для достижения цели работы были поставлены следующие задачи:

1. Исследовать положения договора аренды зданий, сооружений;
2. Проанализировать теоретические подходы к определению предмета договора аренды зданий, сооружений, прав и обязанностей сторон по договору, порядку заключения, изменения и расторжения договора аренды зданий, сооружений;
3. Изучить законодательство, регулирующее отношения по аренде зданий, сооружений;
4. Обобщить и исследовать судебную практику по рассмотрению споров, вытекающих из арендных отношений.

Предмет исследования составляют изучение правовых норм, регулирующих договор аренды зданий, сооружений, современные проблемы регулирования указанных правоотношений.

Объектом исследования являются общественные отношения, складывающиеся по поводу аренды зданий, сооружений.

Методами исследования явились формально-юридический метод, позволяющий определить юридические понятия, выявить их признаки, сравнительно-правовой метод, историко-логический метод, определяющий динамику отношений во времени, метод правового анализа и синтеза.

Дипломная работа состоит из введения, трех глав, заключения, списка литературы и обобщения практики Арбитражного суда Новосибирской области по рассмотрению споров, вытекающих из договоров аренды зданий, сооружений.

Все вышесказанное приводит к выводу, что договор аренды недвижимости имеет большое значение в регулировании гражданско-правовых отношений. Система правовых отношений в этой области в полной мере еще не сформирована. Насущность этой темы в настоящее время обуславливает интерес к ней и требует продолжения дальнейшего изучения.

В настоящей работе использовались работы таких авторов, как: Абова Т.Е., Витрянский В.В., Иоффе О.С., Новицкая Т.Е., Семенюк Е.Ю., Чубаров В.В., Кратенко М.В., Кузнецов Л.В., Лисаченко А.В., Соколова Т.Б., Украинцева Ю.В.

# ***Глава I. Развитие арендных отношений по российскому гражданскому праву***

# ***1.1 Недвижимое имущество как объект арендных отношений: ретроспективный анализ***

Недвижимость - один из самых ценных объектов гражданских прав, занимающий значительное место в нише всех гражданско-правовых отношений. По поводу недвижимости складываются многие экономические отношения, требующие урегулирования на законодательном уровне, в частности, нормами гражданского права. Права на недвижимое имущество и сделки с ним затрагивают интересы почти всех граждан и юридических лиц.

В современное российское законодательство юридическое деление вещей на движимые и недвижимые было возвращено Законом от 24.12.1990 г. "О собственности в РСФСР", которым был установлен различный срок владения движимым и недвижимым имуществом для приобретения права собственности на это имущество. Но вопрос о том, какое имущество считать движимым, а какое недвижимым, остался нерешенным вплоть до принятия Основ гражданского законодательства Союза ССР и республик 1991 г. В п.2 ст.4 Основ определено, что недвижимым имуществом являются земельные участки и то, что с ними прочно связано (недвижимость по природе). В перечень того, что прочно связано в землей были включены здания, сооружения, предприятия иные имущественные комплексы, многолетние насаждения. Таким образом, в основу разграничения имущества на движимое и недвижимое был положен традиционный для российского права критерий физических, природных свойств вещи, выражающийся в способности или неспособности вещи к перемещению или другими словами, критерий прочности связи с землей.

В настоящее время в России существует развернутое законодательство о недвижимом имуществе, основой которого служат Гражданский кодекс (часть первая, введена в действие федеральным законом от 30.11.1994. № 52-ФЗ, с последними изменениями от 27.12.2009. № 352-ФЗ; часть вторая, введена в действие федеральным законом от 26.01.1996. № 15-ФЗ, с последними изменениями от 17.07.2009. № 145-ФЗ. далее по тексту - ГК РФ, ГК), Земельный, Жилищный, Градостроительный кодексы Российской Федерации, а так же такие федеральные законы как: ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)", и иные нормативные акты, определяющие правила совершения сделок и приобретение прав на земельные участки, здания, сооружения, жилые и нежилые помещения.

Но в указанных выше нормативных актах закреплены только общие положения правового режима недвижимого имущества, которые детализированы в земельном, горном, лесном, водном законодательстве и т.д. Кроме норм материального права законодательство, регулирующие общественные отношения, связанные с оборотом недвижимого имущества, включает в себя и нормы процессуального права: Арбитражный процессуальный кодекс РФ, Гражданский процессуальный кодекс РФ.

Ст.35 Конституции Российской Федерации устанавливает, что каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами.

Данное положение основного закона государства закрепляет фундаментальную предпосылку полноценного функционирования оборота недвижимого имущества на территории РФ.

В Гражданском кодексе РФ впервые в российской истории закреплено понятие недвижимости, которое стало основой всех современных изысканий. В ст.130 зафиксировано, что к недвижимым вещам (недвижимому имуществу, недвижимости) относятся: земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связанно с землей (в том числе здания, сооружения), то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

В указанной статье помимо термина "недвижимые вещи" в качестве синонима используется термин "недвижимое имущество". Представляется, что в данном случае речь идет об ошибке законодателя. Как известно, имущество - это более широкое понятие по сравнению с вещами, поскольку включает в себя помимо вещей также имущественные права.

В науке гражданского права понятие недвижимости обсуждалось и обсуждается столь же активно, как и в других отраслях. Дискуссии ведутся в пределах, установленных ст.130 ГК РФ. Следует отметить, что большинство авторов вполне согласны с трактовкой законодателя, и их рассуждения сводятся лишь к комментированию указанного определения.

В то же время, легитимное определение недвижимости не вполне совершенно с современной точки зрения, и нуждается в изменении, это заслуживает внимания ввиду наличия ряда противоречий и неточностей в самой формулировки дефиниции.

Ст.130 ГК РФ, рассматривая понятие недвижимости, одновременно в качестве синонимов использует три правовых понятия:

) недвижимая вещь;

) недвижимое имущество;

) недвижимость. Все эти понятия в теории гражданского права несут различную смысловую нагрузку и не совсем правильно их отождествлять.

Использование в определении категории "недвижимая вещь" является вполне закономерным, поскольку, по мнению большинства цивилистов, лишь вещь может быть объектом права собственности. Так, Е.А. Суханов указывает, что объектами вещных прав в российском праве, как и в целом в континентальной системе, не могут выступать имущественные права - права требования, права пользования и т.п.

Употребление в ст.130 ГК РФ термина недвижимость также вызывает ряд вопросов. Так, В.А. Лапач полагает, что термин "недвижимость" в законодательстве употребляется в двух смыслах: в качестве обобщения для любых недвижимых вещей, в отношении которых требуется регистрация права собственности, и для обозначения комплексов, специально указанных в законе.

О.М. Козырь справедливо отмечает, что "ГК РФ по сравнению с основами гражданского законодательства 1991г. применительно к делению на недвижимости и движимости оперирует более точным понятием - "недвижимые вещи", поскольку, исходя из содержащегося в Кодексе определения недвижимости, иные виды имущества, включая имущественные права, недвижимыми быть не могут ни по своей природе, ни в силу закона".

Особого внимания при анализе определения недвижимости требуют критерии отнесения тех или иных объектов к указанной категории вещей.

Первый критерий основан на естественной природе происхождения вещей, таких, как, например, участок земли. Следует отметить, что данный критерий не вызывает никаких возражений. Речь идет не о земле вообще, а именно об участке, части земли. Именно те вещи, которые по своему происхождению недвижимы, и должны признаваться таковыми законом в первую очередь.

Другим критерием определения недвижимости является прочная связь с землей, причем на столько, что перемещение этих объектов в пространстве невозможно без несоразмерного ущерба их назначению. Однако современный уровень развития науки и техники позволяет переместить с места на место жилые и нежилые здания, мосты и т.д. будучи перенесенными, такие объекты могут быть квалифицированны как недвижимые вещи только при восстановлении и сохранении их неразрывной физической и юридической связи с землей.

Кроме названных критериев, которые обычно называют материальными ст.130 ГК РФ использует и юридические критерии, относя к недвижимым вещам те объекты, которые по своей природе движимы, но их роль в гражданском обороте столь важна, что законодатель распространил на них правовой режим недвижимости. Это воздушные, морские суда, суда дальнего и внутреннего плавания, космические объекты, подлежащие государственной регистрации. Указание на обязательность такой регистрации должно подчеркнуть идентичность правового режима данных объектов недвижимым вещам. Кроме необходимости специального регулирования оборота, необходимо заметить, что они являются "движущимися участками территории", находящимися под юрисдикцией Российской Федерации.

Недвижимостью признается и особый объект гражданских прав - предприятие как имущественный комплекс (ст.132 ГК РФ).

договор аренда гражданское право

Жилые и нежилые помещения могут быть отнесены к недвижимости как по второму критерию (невозможность перемещения без ущерба назначению), так и в силу специального указания в законе.

Отнюдь не положительной стороной действующего законодательства является тот факт, что, понятие недвижимого имущества дано путем перечисления вещей. В законе нет единого классификационного критерия недвижимости. Законодательные положения рассчитаны на конкретные объекты, а, следовательно, при правовом регулировании отношений, объектом которых является недвижимость, необходимо исходить из роли и значения каждого объекта. Действительно, если обратиться к букве закона, то можно заметить, что закон избирательно регулирует отношения, объектом которых является недвижимое имущество. Так, нормы § 4 главы 34 ГК РФ "Аренда зданий и сооружений" применяются только при аренде такого вида недвижимости как здания и иные сооружения, а положения ст.609 ГК РФ (§1 гл.34 ГК РФ) подразумевают под недвижимостью, прежде всего, земельные участки. Не рассчитаны на отношения, объектом которых являются земельные участки, нормы о приобретательной давности, поскольку "презумпция государственной собственности на землю и другие природные ресурсы, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц либо муниципальных образований (ч.2 ст.214 ГК РФ), исключает возможность появления "бесхозяйных" природных ресурсов". В ГК РФ можно найти и другие примеры "избирательного" регулирования отношений по поводу отдельных видов недвижимого имущества.

Исходя из вышесказанного, можно сделать вывод об отсутствии единого понятия недвижимости и единого классификационного критерия, в соответствии с которым тот или иной объект может быть отнесен к недвижимому имуществу. Законодательные положения рассчитаны на конкретные объекты, и, следовательно, при правовом регулировании отношений по поводу недвижимости, в частности договоров аренды, необходимо исходить из определения роли и значения каждого объекта. Такая позиция законодателя является обоснованной, поскольку не представляется целесообразным определять единые признаки для всех объектов недвижимости в силу их большого разнообразия. Также существует необходимость индивидуального подхода к регулированию отношений с различной недвижимостью, так как в зависимости от того или иного объекта аспекты, подлежащие регулированию в большей или меньшей степени варьируются, что в свою очередь объясняется свойствами самого объекта и характером тех отношений, которые подлежат оформлению.

# ***1.2 Здания, сооружения как вид недвижимого имущества, развитие правового регулирования в России***

Аренда как форма экономических отношений субъектов, осуществляющих хозяйственную деятельность, известна достаточно давно. Наше государство не является исключением, хотя само понятие "аренда" использовалось не всегда, и арендные отношения претерпели определенные изменения.

После победы Октябрьской революции наступил период, получивший название "военного коммунизма" (1917-1921 годы). Условия "военного коммунизма" определяли в экономике обязательную национализацию промышленности, значительной части предприятий строительства, транспорта, торговли. Соответственно этому периоду вся произведенная продукция принадлежала государству, которое в свою очередь обеспечивало предприятия всем необходимым для производственной деятельности. Практика показала, что такая система хозяйствования была малоэффективной. Поэтому на смену "военному коммунизму" пришла новая экономическая политика (НЭП), которая характеризовалась развитием кооперации, переходом к самоокупаемости и безубыточной работе государственных предприятий, а также использованием концессий и аренды.

В 1921 году было принято постановление Совнаркома РСФСР "О порядке сдачи в аренду предприятий, подведомственных Высшему Совету Народного Хозяйства". В соответствии с этим постановлением кооперативам, товариществам и другим объединениям, а также отдельным гражданам было предоставлено право арендовать государственные промышленные предприятия в целях их эксплуатации. Предприятия передавались в аренду на конкурсной основе с учетом интересов государства.

Указанное постановление предусматривало определенные правовые гарантии для арендаторов. В частности, договор аренды в течение срока его действия мог быть расторгнут только в судебном порядке. Одностороннее расторжение договора аренды не допускалось ни по инициативе государственных органов, ни по инициативе арендаторов. Необходимо отметить, что данное постановление предоставило право выхода арендованных предприятий на внешний рынок с разрешения Народного Комиссариата Внешней Торговли для приобретения оборудования, промышленного снабжения рабочих и т.д.

Уже в то время деятельность арендных предприятий показала неэффективность хозяйствования на основе принципов "военного коммунизма". Тем не менее, нередко договоры аренды государственных предприятий расторгались совершенно необоснованно, что вызывало нестабильность арендных отношений. В 1921 году был принят декрет ВЦИК "О воспрещении досрочного расторжения договоров об аренде государственных предприятий".

В декрете отмечалось, что нарушения договорных обязательств, вторжение в сферу арендных отношений органов и лиц, на то не уполномоченных, и одностороннее расторжение заключенных соглашений не должно иметь место.

Получив определенные правовые гарантии, арендные отношения в государственном секторе экономики стали развиваться. Так, например, в сентябре 1992 года в РСФСР насчитывалось около четырех тысяч предприятий, сданных в аренду.

Арендная плата того периода времени была преимущественно натуральной формы. Известный экономист В. Милютин считал, что такая форма арендной платы являлась отсталой, и со временем она будет вноситься в денежной форме.

Для законодательства советского государства 1920-30-х годов характерно, что сам по себе термин "аренда" в нормативных актах не применялся, а использовался термин "договор имущественного найма". Гражданский кодекс РСФСР 1922 года содержал главу, нормы которой регулировали отношения, возникающие из договора имущественного найма.

Гражданский кодекс 1922 года определял договор имущественного найма как договор, по которому одна сторона (наймодатель) обязуется предоставить другой (нанимателю) имущество за определенное вознаграждение для временного пользования (статья 152).

Нормы Гражданского кодекса 1922 года, регулировавшие отношения имущественного найма, на практике применялись в основном во взаимоотношениях граждан с государственными органами (наем жилых помещений в домах местных Советов) и применительно к бытовому прокату гражданами предметов (мебели, музыкальных инструментов и т.д.).

Кодекс установил правило, в соответствии с которым, при переходе права собственности на имущество от наймодателя к другому лицу договор найма сохранял силу для нового собственника (статья 169 Гражданского кодекса).

Объектами имущественного найма в то время являлись жилые помещения (статья 166), земельные участки (статья 169-а), государственные или коммунальные предприятия (статья 153). Применительно к договору найма государственных или коммунальных предприятий Гражданский кодекс 1922 года предусматривал их нотариальное удостоверение и составление описи имущества.

Представляет интерес решение законодателем вопроса о формах платы за наем имущества. Гражданский кодекс 1922 года допускал несколько форм оплаты:

) совершение платежей деньгами и натурой;

) отчисление установленной доли продуктов, предметов выработки или денежного дохода;

) выполнение определенных услуг;

) сочетание указанных форм оплаты.

Подобное сочетание различных форм платы по договору имущественного найма являлось, несомненно, позитивным. В дальнейшем законодательство (Гражданский кодекс РСФСР 1964 года) отказалось от всех не денежных форм арендной платы, однако эти формы были реанимированы в Гражданском кодексе Российской Федерации 1994 года.

Несмотря на то, что термин "аренда" не применялся в законодательстве практически до 1989 года, в юридической литературе 1950-х годов можно было встретить точку зрения о тождественности понятий аренды и договора имущественного найма и употреблении их в качестве синонимов.

Гражданский кодекс РСФСР 1964 года содержал главу 27, нормы которой регулировали отношения по заключению договора имущественного найма, и главу 28, устанавливающую правила найма жилого помещения. По сравнению с прежним законодательством Гражданский кодекс 1964 года прямо установил возможность заключения договора найма строения или нежилого помещения.

ГК 1964 г. упростил правила о форме договора имущественного найма, установив только одно специальное правило, касающееся договора имущественного найма между гражданами: в случаях, когда такой договор заключался на срок более года, требовалась простая письменная форма (ст.276). Что касается договоров с участием организаций, то действовало общее правило, в соответствии с которым сделка во всех случаях должна быть облечена в письменную форму независимо от срока и суммы договора (п.1 ст.44).

ГК 1964 г. (ст.277) сократил общий предельный срок имущественного найма до девяти лет и ввел специальные (менее продолжительные) сроки для отдельных групп правоотношений. В результате срок заключенного между государственными, кооперативными и общественными организациями договора найма строения или нежилого помещения не должен был превышать пяти лет, а договор найма оборудования и иного имущества - одного года. Срок договора найма предметов домашнего обихода, музыкальных инструментов, спортивного инвентаря, легковых автомобилей и другого имущества личного пользования, предоставляемых гражданину государственной, кооперативной или общественной организацией (бытовой прокат), не должен был превышать срока, установленного соответствующим типовым договором бытового проката. Если же договор имущественного найма заключался на более длительный срок, он считался заключенным соответственно на десять, пять лет, на один год или на срок, установленный типовым договором бытового проката.

Предусматривалась ГК 1964 г. и конструкция бессрочного договора, а также возможность при определенных обстоятельствах преобразования срочного договора в бессрочный, а именно: если наниматель продолжал пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны наймодателя, договор считался возобновленным на неопределенный срок (ст.279). Однако указанные нормы не подлежали применению к договорам имущественного найма, сторонами которого выступали государственные, кооперативные и общественные организации, а также к договорам бытового проката. Здесь действовали специальные правила: в первом случае договор имущественного найма, заключенный без указания срока, по истечении сроков, установленных ГК (пять лет или один год), считался прекращенным. Во втором случае договор бытового проката, заключенный без указания срока, считался заключенным на срок, установленный соответствующим типовым договором.

Вместе с тем социалистические организации по сравнению с иными нанимателями имели преимущество иного рода: государственная, кооперативная или общественная организация, надлежащим образом выполнявшая принятые на себя по договору найма обязательства, по окончании действия договора получала преимущественное перед другими лицами право на возобновление договора (ст.280).

Что касается содержания договора имущественного найма, то круг прав и обязанностей сторон и их распределение между наймодателем и нанимателем в советский период оставались достаточно традиционными.

Основные обязанности наймодателя состояли в передаче нанятого имущества нанимателю и в обеспечении надлежащего состояния этого имущества в период действия договора найма. И по ГК 1922 г. (ст.157) и по ГК 1964 г. (ст.281) наймодатель был обязан своевременно предоставить нанимателю имущество в состоянии, соответствующем договору и назначению сдаваемого внаем имущества. При этом он не нес ответственности за недостатки, которые были или должны были быть известны нанимателю (либо оговорены наймодателем) при заключении договора. Последствия неисполнения данной обязанности наймодателем состояли в том, что наниматель получал право истребовать от него нанятое имущество либо отказаться от договора и потребовать возмещения убытков (ст.158 ГК 1922 г., ст.282 ГК 1964 г.).

Обязанности наймодателя по содержанию сданного внаем имущества ограничивались возложением на него производства капитального ремонта указанного имущества, если иное не было предусмотрено законом или договором (ст.159 ГК 1922 г., ст.284 ГК 1964 г.).

Неисполнение наймодателем обязанности производить за свой счет капитальный ремонт сданного внаем имущества давало нанимателю право самому произвести такой ремонт и взыскать с наймодателя стоимость ремонта, либо зачесть соответствующую сумму в счет наемной платы. Наниматель мог также расторгнуть договор имущественного найма и потребовать от наймодателя возмещения убытков.

Обязанности нанимателя сводились к надлежащему пользованию нанятым имуществом в соответствии с его назначением и условиями договора, обеспечению содержания данного имущества, своевременному внесению наемной платы и возврату имущества наймодателю по окончании срока найма.

ГК 1964 г. уже не включал в себя норм об иных (кроме денежной) формах наемной платы. В юридической литературе признавалось, что наемная плата в натуральной форме возможна лишь в отношениях между гражданами. Например, О.С. Иоффе отмечает: "Наемная плата выражается обычно в периодических месячных, квартальных, годовых денежных платежах. По соглашению сторон допускается едино-кратная уплата за весь период действия договора, а для некоторых отношений (например, бытового проката) такой порядок предусматривается специальными правилами. Установление наемной платы не в денежной, а в натуральной форме (в виде передачи продуктов, выполнения работы и т.п.) действующим законодательством не предусмотрено. Но в отношениях между гражданами нет препятствий для такого способа ее определения, как и для сочетания денежных и натуральных элементов".

Другое отличие законодательства, действовавшего в период ГК 1964г., от ГК 1922г. в части наемной платы заключалось в стремлении определить предельные размеры наемной платы. Так, если наймодателем являлась социалистическая организация, размер и сроки платежей за пользование имуществом должны были устанавливаться в договоре в соответствии с типовыми договорами найма отдельных видов имущества и в пределах централизованно утверждаемых ставок и тарифов (например, постановление Совета Министров РСФСР от 28 июля 1965 г. "О ставках арендной платы за нежилые помещения").

Наниматель имел право требовать соответственного уменьшения наемной платы, если в силу обстоятельств, за которые он не отвечал, условия пользования нанятым имуществом, предусмотренные договором, или состояние имущества существенно ухудшались (ст.167 ГК 1922 г., ст.286 ГК 1964г.).

В целом же, если брать основные параметры договора имущественного найма, в гражданском праве советского периода указанный договор сохранил свои основные черты и признаки, отличающие имущественный наем от иных типов гражданско-правовых договоров.

В современном Гражданском кодексе РФ 1994 года договору аренды зданий и сооружений посвящен отдельный четвертый параграф главы 34. Официально значение терминов "здание и сооружение" не нашли своего отражения в нормативных актах РФ, но несмотря на это законодатель активно их использует.

В юридической литературе существует точка зрения, согласно которой предлагается ввести легальное определение зданий и сооружений (нормативной основой которого служит СНиП).

В толковом словаре русского языка понятие "сооружение" является родовым по отношению к понятию "здание". Сооружение определяется как всякая значительная постройка (различного вида и назначения). Под зданием понимается архитектурное сооружение, постройка, дом. Таким образом, понятие здание и сооружение являются видовыми по отношению к понятию "постройка", а, следовательно, логичнее употреблять сочетание "здания и иные сооружения", как это предложено в научной литературе.

Различия между зданиями и иными сооружениями не имеют правового значения. С юридической точки зрения они определяются через категорию недвижимости, а в общем смысле, через категорию вещей, определенных индивидуальными признаками. Юридически значимым является отделение зданий и иных сооружений от построек, не относящихся к недвижимости.

К числу признаков здания в юридической литературе относят:

) искусственность возведения;

)"привязка" к определенному земельному участку;

) невозможность перемещения объекта без несоразмерного ущерба его назначению;

) самостоятельность (здание - это отдельно стоящий объект);

) законченность с точки зрения возможности использования по целевому назначению.

Здания предназначены для пребывания в них людей. По цели пребывания здания подразделяются на жилые и нежилые (производственные, административные, торговые, лечебные и т.д.). Сооружения не предназначены для постоянного пребывания в них людей, и используются для технических целей (трубопроводы, очистные сооружения и т.д.).

По значимости использования - на основные и служебные. Эта классификация соответствует традиционному делению вещей на главную вещь и принадлежность. Деление зданий на основные и служебные значимо для выделения предмета договора аренды. Очевидно, что основное здание может являться самостоятельным (без служебного) предметом договора аренды. Думается, что и для заключения договора аренды только служебного здания препятствий быть не может. Статья 135 ГК РФ, устанавливая правило о том, что принадлежность следует судьбе главной вещи, носит, тем не менее, диспозитивный характер. Следовательно, стороны своим соглашением могут установить, что в аренду передается только служебное здание. Если предметом договора аренды являются основное и служебное здание вместе, то в данной ситуации можно было бы говорить об аренде имущественного комплекса как совокупности разнородных объектов, связанных с одним земельным участком и используемых по одному назначению для достижения единой цели. Однако в рамках действующего законодательства рассмотрение основного и служебного зданий как имущественного комплекса не представляется возможным, поскольку в качестве имущественных комплексов выделены только предприятие и кондоминиум.

Возможны ситуации, когда здание и сооружение связаны физически. Поэтому вопрос о том, к какой категории отнести объект - к зданию или сооружению, решается в зависимости от его общего функционального назначения. Так, если строение в целом предназначено для постоянного нахождения в нем людей, то это здание, а инженерное сооружение представляет собой его конструктивный элемент. Если же сооружение предназначено в первую очередь для решения некой технической задачи, то оно является инженерно-техническим сооружением, а здание является его конструктивным элементом.

В теории и практике гражданского права возникает вопрос: следует ли рассматривать здание (сооружение) и земельный участок, на котором оно расположено, как единый объект недвижимости?

Современное российское законодательство занимает противоречивую позицию по этому вопросу. С одной стороны, оно рассматривает землю и здания, на ней возведенные, как самостоятельные, независимо друг от друга участвующие в обороте объекты, для которых могут быть установлены различные правовые режимы. С другой стороны, как физически и юридически связанные между собой виды недвижимого имущества.

Согласно подп.5 п.1 ст.1 ЗК РФ одним из принципов земельного законодательства провозглашено "единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением установленных федеральными законами". Соответственно, п.4 ст.35 ЗК РФ закрепляет, что здания, сооружения, находящиеся на земельном участке, и принадлежащие одному лицу, отчуждаются вместе с земельным участком, за исключением тех случаев, когда отчуждение части здания, сооружения не может быть выделено в натуре вместе с частью земельного участка, и когда здания находятся на земельном участке, изъятом из оборота.

В гражданском законодательстве приоритет зачастую отдается именно постройкам, а не земельному участку, на котором они находятся. Так, из ст.271 ГК РФ собственник здания, сооружения или иной недвижимости, находящейся на земельном участке, принадлежащему другому лицу, имеет право пользоваться частью земельного участка, на котором расположено это недвижимое имущество. Это право установлено законом и не требует согласования с собственником.

Необходимо заметить, что для нормального использования объектов недвижимости, для упорядочения оборота, важно, чтобы земельный участок и расположенная на нем недвижимость подчинялись единому правовому режиму. И смысл концепции "единого объекта" том, чтобы с помощью норм права нужно обеспечить равноправие указанных объектов. В связке "земля-здание" нельзя выделить главную вещь и принадлежность. Ценность земли не нуждается в доказывании, но и наличие крупных объектов на земельном участке также влияет на ее стоимость и ценность. Суть правового режима "единого объекта недвижимости" состоит в том, что эти связи "земля-здание" не могут быть разорваны, отчуждение одного объекта одновременно предполагает необходимость отчуждения и другого. При этом не имеет значения, какой из этих объектов предполагается к отчуждению - здание или земельный участок.

В связи с изложенным, представляется необходимым обратить внимание на точку зрения В.В. Витрянского: "Следует заметить, что идею "единого объекта" (т.е. земельного участка и находящегося на нем объекта недвижимости) реализовать невозможно. Огромное число зданий и сооружений находятся в собственности частных лиц, не являющихся собственниками земельных участков. Некоторые категории земель вообще исключены из оборота. Однако данные обстоятельства не могут служить препятствием для собственников здания, сооружения отчуждать его по своему усмотрению…". Позиция Витрянского В.В. представляется обоснованной. Только том случае, если земельный участок и находящиеся на нем объекты недвижимости являются собственностью одного лица, с точки зрения правового режима следует говорить о "едином объекте недвижимости".

Вместо теории "единого объекта недвижимости" В.В. Витрянский предлагает проводить в гражданском законодательстве принцип "единой судьбы" земельного участка и расположенных на нем объектов, в частности путем правового регулирования, при котором собственник здания (сооружения) обязательно должен иметь право пользования земельным участком, на котором расположено это здание.

Думается, что при всей своей актуальности данный принцип более уместен, на взгляд автора, для применения при обороте недвижимости.

Можно говорить о том, что здания, сооружения один из старейших видов недвижимого имущества, существующего в качестве объекта арендных отношений. Его правовое регулирование претерпевало изменения в зависимости от экономических, политических и социальных факторов. Иногда это способствовало осуществлению правоотношений в этой области, но в некоторых случаях, наоборот, тормозило правовое и экономическое развитие арендных отношений. Но стоит отменить, что к настоящему времени названные объекты имеют гибкое, необходимое, обоснованное существующими реалиями, правовое регулирование, которое уже в значительно меньшей степени нуждается в доработках. Договор аренды зданий, сооружений является видовым понятием по отношению к договору аренды недвижимого имущества, суть которого заключается в том, что одно лицо (арендодатель) обязуется предоставить другому лицу (арендатору) имущество за плату во временное владение и пользование. Выделение видов договора аренды служит прежде всего целям наиболее простого и оптимального правового регулирования сходных правоотношений. Сходство соответствующих отношений позволило законодателю установить правило, согласно которому к указанному договору подлежат субсидиарному применению общие положения ГК РФ, регулирующие договор аренды (ст.625 ГК РФ). Такой подход избавил законодателя от необходимости всякий раз воспроизводить в ГК РФ одни и те же нормы, регулирующих большую часть условий этого договора, что было бы неизбежно в случае придания ему наряду с договором аренды самостоятельного характера. В гл.34 ГК РФ в отношении отдельных видов договора аренды определяется набор характерных особенностей (квалифицирующих признаков), выделяющих соответствующий договор в отдельный вид аренды при сохранении с договором аренды отношений рода и вида. Большое внимание к зданиям, сооружениям, выступающим в качестве объекта арендных отношений, обусловлено, прежде всего, большой степенью их вовлеченности в оборот, многообразием аспектов, нуждающихся в регулировании, и не нашедших еще своего отражения в законодательстве, и вызывающих споры в правоприменительной практике. Проблемы правоприменительной практики, и иные вопросы, не урегулированные в законодательстве, будут освещены автором в последующих двух главах работы.

# ***Глава II. Особенности договора аренды зданий, сооружений***

# ***2.1 Понятие и существенные условия договора аренды зданий, сооружений***

Квалифицирующими признаками договора аренды здания и сооружения являются предмет и форма договора. Этот договор представляет собой разновидность договора аренды, специальный характер регулирования которого определяется характером его объекта. Поэтому общие положения об аренде, содержащиеся в параграфе 1 гл.34 ГК, применяются к данному договору только в том случае, если ее параграфом 4 не предусмотрено иное.

Объектом договора является здание или сооружение.

Здание - это разновидность архитектурно-строительного сооружения, предназначенного для целей пребывания в нем людей. В зависимости от целей пребывания они делятся на жилые и нежилые. Часть здания именуется помещением. Нежилое здание может включать жилое помещение, так же как и жилое - нежилые помещения. Дополнительным критерием отнесения здания к жилому или нежилому является соотношение его жилой и нежилой частей.

Сооружение - это любой иной кроме здания (дома) строительно-архитектурный или технический объект, например, гидротехнический, транспортный, это - линии электропередач, путепроводы, пристани, мосты, дороги и. т.д. В целом определение конкретного объекта как сооружения, определенного вида содержится в соответствующих нормативных актах исходя, в общем, из техногенной природы объекта и его технических особенностей. Содержащиеся в них определения не всегда соответствует целям регулирования арендных отношений. Так, согласно определению КТМ морское судно-это плавучее сооружение. Однако аренда морского судна является предметом специального регулирования (аренда транспортного средства).

Между тем, стоить отметить различия между зданиями, сооружениями и нежилыми помещениями, поскольку последние в свою очередь активно вовлечены в оборот, и, являясь самостоятельными объектами, отличными от зданий и иных сооружений, требуют особой правовой регламентации отношений, объектом которых они являются.

Как правило, под помещением понимают единицу комплекса недвижимого имущества (часть жилого здания, иной связанный с жилым зданием объект недвижимости), выделенную в натуре, предназначенную для самостоятельного использования для жилых и нежилых целей, находящуюся в собственности граждан или юридических лиц, а также Российской Федерации и муниципальных образований. Из этого определения видно, что во главу угла ставится целевое назначение помещений ("предназначено для жилых или нежилых целей"). Соответственно все помещения в зависимости от указанного критерия делятся на жилые и нежилые.

Понятия "нежилое помещение" как такового на сегодняшний день в законодательстве нет. Статья 130 ГК РФ в пределах интересующей нас категории недвижимого имущества выделяет только понятие "здание" и "сооружение", а термин "нежилое помещение" не сформирован в качестве самостоятельного понятия. Аналогичная позиция содержится и во второй части ГК РФ, в гл.34 выделен параграф 4, посвященный аренде зданий, сооружений. Однако в соответствии со ст.1 Федерального закона "О государственной регистрации недвижимого имущества и сделок с ним" к указанной группе помимо зданий и сооружений отнесены жилые и нежилые помещения. При этом, как следует из ст.12 указанного Закона, помещение (жилое и нежилое) представляет собой объект, входящий в состав здания, тем самым жилые и нежилые помещения признаются составными частями целого (здания, сооружения).

Однако, исходя из практики ВАС РФ, нежилое помещение представляет собой объект, входящий в состав зданий и сооружений, т.е. является частью здания, сооружения и, соответственно, объектом договора аренды здания, сооружения.

Поэтому, представляется, что законодателю необходимо дополнить примерный перечень объектов недвижимости (ст.130 ГК РФ) указанием на жилые и нежилые помещения, а также было бы разумно название параграфа 4 гл.34 ГК РФ (Аренда заданий и сооружений) заменить на "Аренда зданий, сооружений и нежилых помещений" и расшифровать эти понятия в ст.650 ГК РФ, а также четко и в одном акте определить права жильцов, при аренде нежилых помещений в жилых домах. Данные предложения внесли бы ясность в вопросы регулирования аренды и сократили бы количество судебных споров и научных разногласий, затрагивающих данную проблематику.

В цивилистической науке вопрос о статусе нежилого помещения является спорным. Так, И. Исрафилов полагает, что все нежилые помещения уже объединены общим понятием "здание", поэтому эти термины можно считать тождественными. А.В. Ерш, в свою очередь, утверждает, "что здание состоит из множества помещений, но по своей сути оно нечто большее, не ограниченное простой совокупностью этих помещений".

Вопрос о наличии у нежилого помещения признаков недвижимости учеными-цивилистами не подвергается серьезным сомнениям, поскольку имеется основной признак недвижимости - неразрывная связь с землей.

Проблема состоит в том, чтобы доказать наличие у нежилого помещения самостоятельности по отношению к зданию, сооружению. Самостоятельность нежилого помещения, наличие у него статуса объекта права зависит от того, кому принадлежит помещение. В случае, если здание в целом находится в собственности одного конкретного лица, вопрос о самостоятельности нежилого помещения не возникает. Если имеется несколько субъектов (собственников, титульных владельцев), реализующих то или иное право не в отношении здания, сооружения целиком, а в отношении его конкретных частей (помещений), то возникает проблема, например, применительно к нежилым помещениям в многоквартирном доме. Сложность ситуации в том, что имеют место нежилые помещения разного функционального назначения.

Во-первых, это нежилые помещения, имеющие самостоятельное значение, отличное от зданий, сооружений, в которых они находятся.

Во-вторых, нежилые помещения, выполняющие вспомогательные функции. Например, кладовые не имеют самостоятельного значения, они используются жильцами для своих нужд, как подсобные помещения.

В-третьих, нежилые помещения, основное назначение которых связанно с жизнеобеспечением многоквартирного дома (лестница, лифт, лестничные площадки и т.д.).

Говоря о нежилых помещениях первой группы, следует отметить, что они не предназначены для обслуживания жилых помещений в доме, а поэтому не входят в состав его общего имущества. В ст.1 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" прямо указывается, что нежилое помещение - самостоятельный объект недвижимости. Следовательно, предполагается возможность и необходимость государственной регистрации прав на такие помещения и сделок с ним, а также включение их гражданский оборот.

Вторая группа нежилых помещений представляет собой промежуточный вариант. С одной стороны, использование этого помещения носит ограниченно самостоятельный характер, поскольку напрямую не связано с обслуживанием многоквартирного дома, с другой стороны, зависимо от права собственности его жильцов на принадлежащие им жилые помещения.

Все указанные положения не распространяются на третью группу нежилых помещений. Нельзя даже допустить владение и пользование такими нежилыми помещениями, находящимися в многоквартирном доме, в силу того, что это может нарушить возможность эксплуатации и обслуживания дома в целом и помещений в нем. Как верно отмечает М. Пискунова, "технические помещения наряду с конструктивными элементами и внутридомовым оборудованием являются просто общим имуществом дома, и их нельзя отнести даже к недвижимому имуществу".

В пользу тезиса о том, что нежилые помещения отличны от здания, говорят следующие особенности помещений.

Во-первых, здание имеет непосредственную связь с земельным участком, а нежилое помещение опосредованную. Безусловно, нежилое помещение, находящееся в здании, трудно представить вне земельного участка, однако эта связь относится, прежде всего, к зданию, а не к помещению. Именно здание характеризует структуру отношений "нежилое помещение - земельный участок". Нельзя не согласиться с тем, что местонахождение нежилого помещения, а точнее здания, в котором это помещение расположено, влияет на величину арендной платы.

Во-вторых, нежилое помещение, по своей сути, является пространством, ограниченным стенами (элементами здания). Такое пространство способно к изменениям, например, путем перенесения стены. При этом происходит фактический перенос не помещения, а элемента здания, которым это помещение было ограничено. Само помещение приобретает иные характеристики, что обусловлено связью нежилого помещения с аналогичными объектами. При его изменении (перемещении) первоначальное помещение перестает существовать, образуя новое, обладающее другими индивидуализирующими признаками. При формировании нового объекта на базе нескольких помещений, эти помещения прекращают свое существование, а помещением становится новый объект, включавший ранее существовавшие помещения.

В-третьих, особенностью нежилого помещения является его относительная обособленность. Относительная, потому, что элементы здания, ограничивающие помещение, одновременно относятся к нескольким помещениям, коммуникационные сети, входящие в здание, также включены в общую систему. И все же нежилое помещение это обособленный объект. Его обособленность проявляется в возможности пользования им независимо от аналогичных объектов. В основе такой обособленности лежит принцип единого пространства, т.е. "наличие возможности проникновения из любой части объекта, именуемого помещением, в любую другую его часть без выхода за границы объекта". Кроме того, нежилое помещение является индивидуально-определенным объектом. Об индивидуальной определенности свидетельствует тот факт, что каждое нежилое помещение имеет строго определенное месторасположение в "организме" здания, которое подтверждается поэтажным планом. При аренде нежилого помещения необходимо указывать не только его площадь, но и месторасположение.

И, наконец, в-четвертых, при аренде здания или иного сооружения арендатору передаются права на земельный участок, на котором расположено это здание. При аренде нежилого помещения весьма затруднительно определить ту часть земельного участка, которая соответствует помещению.

Таким образом, под нежилым помещением следует понимать недвижимое имущество, представляющее собой выделяемую в натуре часть здания, сооружения, имеющую самостоятельное хозяйственное значение, кроме использования его для проживания.

В этом смысле нежилое помещение является самостоятельным объектом права, подлежащим государственной регистрации. Если же нежилое помещение - неотъемлемая составная часть здания, сооружения, которая не может быть выделена в натуре (технические нежилые помещения), оно не может считаться самостоятельным объектом права и, соответственно, регистрация права в этом случае не требуется.

Как было отмечено ранее, ст.130 ГК РФ не дает исчерпывающего перечня объектов недвижимости и в правоприменительной практике не получили однозначного решения вопросы, связанные с возможностью отнесения к недвижимому имуществу, например, автомобильных дорог, асфальтового покрытия.

В юридической литературе отрицательно высказываются относительно включения в число объектов недвижимости автомобильных дорог. Однако в п.23 ч.2 ст.2 Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий, сооружений" дается понятие "сооружения, из которого следует, что автомобильные дороги признаны недвижимым имуществом. "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". Вместе с тем, в п.1 ст.4 Федерального закона "О концессионных соглашениях", а также в Типовом концессионном соглашении в отношении автомобильных дорог и инженерных сооружений транспортной инфраструктуры, в том числе мостов, путепроводов, стоянок автотранспортных средств, пунктов взимания платы с владельцев грузовых транспортных средств, утвержденных постановлением Правительства РФ от 27.05.2006 г. № 319, автомобильные дороги также признаны недвижимым имуществом. Арбитражная практика свидетельствует о том, что в качестве недвижимого имущества признавались газопровод, автодороги.

Федеральная служба регистрировала в отношении них право собственности. Но перечисленные объекты не всегда обладают признаками, закрепленными в ст.130 ГК РФ. Так, при определении правового режима системы линий электропередачи органы технической инвентаризации г. Саранска в своем заключении указали, что трансформаторная станция не относится к объектам недвижимого имущества, поскольку является сборно-разборным сооружением.

Таким образом, на сегодняшний день процесс правовой регламентации системы объектов недвижимого имущества продолжается. Применение ГК РФ и других законодательных актов о недвижимости дает основание для того, чтобы ст.130 ГК РФ была дополнена указанием на ряд объектов недвижимого имущества, таких как помещения (жилые и нежилые). Необходимость их включения в перечень недвижимых вещей можно объяснить не только особой значимостью этих объектов для гражданского оборота, но и необходимостью в дальнейшем детализировать их правовой режим.

Договор аренды здания или сооружения является консенсуальным, двусторонним, возмездным.

В соответствии с ч.1 ст.432 ГК РФ договор считается заключенным, если сторонами, в требуемой форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Существенным в силу закона является условие о предмете (объекте) аренды (ст.607 ГК РФ). Под страхом признания его незаключенным в договоре должны быть указанны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. Договор заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Такой способ представляет фиксацию воли обеих сторон на едином бумажном носителе.

Так, между ЗАО "ПТИ" (арендодатель) и ООО "ТСТ Карго" (арендатор) 01.04.03 г. и 01.03.04 г. подписаны договоры аренды части стены здания для установки рекламного щита, расположенного по адресу г. Новосибирск, ул. Ленина 12. общей площадью 18 кв. м. ООО "ТСТ Карго" (истец) обратился в арбитражный суд с иском о признании вышеназванных договоров аренды недействительными, в виду того, что ЗАО "ПТИ" не является собственником имущества, переданного им в аренду. Истец ссылается на постановление апелляционной инстанции по другому делу, которым установлено, что собственником этажей с первого по четвертый вместе с наружными стенами здания, расположенного по вышеуказанному адресу является ОАО "Новосибирскбизнескомпания". Ответчику ЗАО "ПТИ" на праве собственности принадлежат помещения площадью 532.4 кв. м. расположенных в здании по вышеназванному адресу, что подтверждено Свидетельством о государственной регистрации права. Далее Разъяснением Департамента строительства и архитектуры № Д-32 от 02.02.05 г., Правилами распространения наружной рекламы в г. Новосибирске, утвержденными Решением городского совета № 403 от 28.02.01 г., установлено, что договор аренды наружной стены здания, как части примыкающего к этой стене помещения, может быть заключен с легитимным собственником такого помещения. Решением суда первой инстанции оставленным в силе постановлением апелляционной инстанции по делу, имеющим преюдициальное значение для рассматриваемой правовой ситуации в силу ст.69 АПК РФ, установлено, что кроме ответчика ЗАО " ПТИ" и третьего лица в здании, расположенном по адресу ул. Ленина, 12, находятся другие юридические лица, владеющие на праве собственности помещениями подвала, цоколя, разными этажами. Следовательно, с учетом изложенных обстоятельств, установленных судебными актами по вышеназванному делу, ответчик ЗАО "ПТИ" мог бы заключить договор аренды внешней стены, примыкающей к помещениям, собственником которых он является.

Из договоров аренды от 01.04.03 г. и от 01.03.04 г. усматривается, что ЗАО "ПТИ" передает принадлежащую ему на правах собственности, а ЗАО "ТСТ Карго" принимает в аренду часть стены здания для установки рекламного щита общей площади 18,0кв. м. Вместе с тем, сторонами в договорах не установлено конкретное место расположения части стены здания, подлежащей аренде, относительно всей стены в целом и сторонами также не установлены способы, позволяющие определенно установить место нахождения части стены здания, общей площадью 18.0кв. м., подлежащей передаче в аренду. Поскольку часть стены является объектом недвижимости, отличным от здания, на котором она находится, но неразрывно с ним связанным, суд полагает обоснованным применением к спорным договорам норм главы 34 ГК РФ, регулирующей арендные правоотношения.

Таким образом, суд полагает, что существенное условие договора аренды - имущество, подлежащее передаче в аренду, сторонами не согласовано, что в силу ч.3 ст.607 ГК РФ является основанием для признания договоров незаключенными.

Анализирую данное решение суда можно сказать следующее: в практике встречаются нетипичные правоотношения, для оформления которых с трудом удается подобрать подходящий тип договора. Бывает, что в пользование предоставляется часть неделимой вещи, ее конструктивный элемент или ее поверхность (как в приведенном примере - часть стены здания). В Информационном письме Президиум ВАС РФ не признает правоотношения между сторонами спора, связанные с использованием конструктивных элементов здания (крыш, стен и пр.) для рекламных целей, арендными, так как конструктивный элемент здания не является самостоятельным объектом недвижимости, который мог бы быть передан в пользование отдельно от здания. Президиум ВАС РФ отмечает, что предметом спорного договора в таких случаях является предоставление истцу возможности на возмездной основе размещать рекламу на крыше (стене) здания. Такой договор не противоречит ГК РФ, отношения сторон регулируются общими положениями об обязательствах и договорах, а так же условиями самого договора. Но позднее было принято другое постановление пленума ВАС №64 от 23.07.2009 г., "О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания". В пункте 7 этого постановления говорится о том, что "допускается передача отдельных частей здания в пользование. Например, может быть заключен договор пользования несущей стеной или крышей здания для размещения наружной рекламы. Стороной такого договора, предоставляющей имущество в пользование, признаются все сособственники общего имущества здания, которые образуют множественность лиц в соответствии с действующим законодательством.

Лицо, которое использует по договору не являющуюся помещением часть здания, не владеет каким-либо объектом недвижимости и, следовательно, не вправе предъявлять требования, основанные на статьях 301, 304, 305 ГК РФ.

К таким договорам применяются по аналогии положения законодательства о договоре аренды, и они подлежат государственной регистрации применительно к пункту 2 статьи 651 ГК РФ. При этом обременение устанавливается на все здание в целом".

Таким образом, исходя из вышеприведенных рекомендаций, можно увидеть, как изменилась позиция ВАС РФ в вопросе регулирования отношений по использованию части зданий в гражданском обороте. Здесь необходимо отметить возникший в связи с высказанной позицией пробел, в регулировании вопроса обозначения таких частей зданий с целью регистрации договора. Согласно ст.26 ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" : "в том случае, если в аренду сдаются здание, сооружение, помещения в них или части помещений, к договору аренды недвижимого имущества, представляемому на государственную регистрацию прав, прилагаются поэтажные планы здания, сооружения, на которых обозначаются сдаваемые в аренду помещения с указанием размера арендуемой площади. Договор аренды помещения или части помещения регистрируется как обременение прав арендодателя соответствующего помещения (части помещения)".

Здесь вопрос - какой именно акт несовершенен, раз создаёт препятствия обороту - Закон о регистрации, или же сам ГК.

Если в ГК внести изменения о необязательности регистрации аренды части помещения, то проблема решится сама собой, однако появится возможность злоупотреблений в виде сдачи в аренду 99,99% площади помещения.

Если признавать требования ГК, как совершенные, но признавать необходимость вносить изменения в Закон о регистрации, то нужно либо:

добавлять новый объект недвижимого имущества - некую произвольно выделенную "часть недвижимого имущества", ну или абстрактную "площадь под крышей", которую можно будет взаимно заштриховать на копиях плана, приложенных к экземплярам договора.

либо вводить некую градационную систему, согласно которой, в любом зарегистрированном здании либо сооружении коммерческого назначения, внутренние помещения будут виртуально разбиты на фиксированные в общепринятом порядке (например, квадрат A2-В1, площадь 1м2) квадраты площади; и вот эта сетка под квази-кадастровыми номерами (A2В1) будет храниться в неотъемлемом приложении к регистрационной записи в УФРС.

Необходимо отметить и то, что для того чтобы здание или сооружение могло участвовать в гражданском обороте, оно должно быть принято в эксплуатацию и соответственно должно быть зарегистрировано право на него (самовольно построенные здания и сооружения не могут быть предметом гражданско-правовых сделок). Согласно ст.6 ФЗ от 29.12.2004 N 191-ФЗ (ред. от 31.12.2005)"О введении в действие Градостроительного кодекса РФ" построенные здания, сооружения, строения должны соответствовать документам территориального планирования, документации по планировке территорий, проектной документации.

Помимо правоустанавливающих документов на здания и сооружения должны быть получены технический паспорт и поземельная книга.

Кроме условия о предмете (объекте) аренды к числу существенных условий рассматриваемого договора аренды зданий, сооружений относится условие о размере арендной платы, которое должно быть согласованно сторонами в письменной форме, при отсутствии в тексте договора размера, порядка, условия и срока внесения арендной платы, договор считается незаключенным, и не влечет никаких правовых последствий. Это требование отличает данный договор от общих правил об аренде. При этом правила определения цены, предусмотренные п.3 ст.424 ГК, не применяются. "Предъявляемое к сторонам договора аренды здания или сооружения требование об обязательном включении в договор условия о размере арендной платы под страхом признания его незаключенным отнюдь не означает, что квалифицирующим признаком договора аренды здания (сооружения). является то, что применительно к аренде здания (сооружения), в отличие от общих положений об аренде, условие об арендной плате приобретает значение существенного условия договора". Условие об арендной плате является существенным для любого договора аренды. Другое дело, что для договоров аренды иного имущества (не зданий и иных сооружения) отсутствие этого условия в тексте договора не приводит к безусловному признанию договора незаключенным. В таком случае применяются положения ст.424 ГК РФ, позволяющие определить размер арендной платы. При расчете арендной платы учитываются: стоимость здания, размер годовых амортизационных отчислений, стоимость техобслуживания арендуемого помещения и прилегающих территорий, налоги, страховые взносы и. т.п.

Подобное достаточно жесткое законодательное положение, на взгляд автора, предопределено объективными экономическими предпосылками, а именно особенностями рынка недвижимости. В отличие от других видов рынка рынок недвижимости по своей природе локален, а каждый объект недвижимости уникален. Именно эта особенность позволила законодателю исключить применение ч.3 ст.424 ГК РФ в отношении аренды таких объектов недвижимости, как здания и иные сооружения. Ввиду своей уникальности нет одинаковых зданий, даже если два здания возводились по одному проекту, то местонахождение их все равно разное, а оно играет далеко не последнюю роль в определении цены за пользование объектом. В итоге получается, что аналогии между зданиями нет и арендная плата должна определяться в каждом конкретном случае отдельно, ad hoc (лат. - на данный случай).

Предусматривая обязанность согласования и внесения в договор аренды здания или иного сооружения условия о размере арендной платы, закон, тем не менее, не установил каких-либо требований к форме арендной платы и срокам ее внесения. Эти условия определяются соглашением сторон. Кроме того, сохраняют силу положения ст.614 ГК РФ, которая предусматривает перечень форм арендной платы, порядок и сроки ее внесения. Так, арендная плата может выражаться: в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно; в виде доли полученных в результате использования арендованного имущества продукции, плодов и доходов; в предоставлении арендатором определенных услуг; в передаче арендатором арендодателю обусловленной договором вещи в собственность или в аренду; в возложении на арендатора обусловленных затрат на улучшение арендованного имущества. Кроме того, допустимо сочетание указанных форм, а также иные формы арендной платы (ч.2 ст.614 ГК РФ).

Необходимо отметить, что ст.614 ГК РФ и ст.654 ГК РФ подчеркивают различные проявления арендной платы. Очевидно, что форма арендной платы далеко не равнозначна ее размеру. В то же время ч.1 ст.654 ГК РФ содержит требование, в соответствии с которым в договоре аренды зданий и иных сооружений должен предусматриваться именно размер арендной платы, допуская разнообразие ее форм. Таким образом, можно сделать вывод, что в договоре аренды зданий и иных сооружений даже при неденежной форме арендной платы стороны обязаны указать ее денежный эквивалент (размер). В противном случае в силу ч.1 ст.654 ГК РФ договор считается незаключенным. На практике чаще всего арендная плата представляет собой периодические денежные платежи.

Арендная плата как экономическая категория зависит прежде всего от стоимости арендованного имущества, о чем говорилось выше. При передаче здания в аренду целесообразно провести его инвентаризацию (это отвечает интересам арендодателя), в результате которой определяется фактический износ и реальное состояние имущества. Данная мера позволит арендодателю своевременно выявить недостатки имущества и устранить их или оговорить в договоре аренды, тем самым освободив себя от ответственности за них. Инвентаризация является мерой, отвечающей и интересам арендатора. Поскольку арендатор обязан вернуть объект аренды по окончании срока найма в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором, постольку арендатору необходимо знать фактическое состояние имущества.

Учитывая вышесказанное, можно предложить внести в число правил об аренде зданий и иных сооружений правило, в соответствии с которым арендодатель обязан перед подписанием передаточного акта провести инвентаризацию объекта и ознакомить с актом арендатора.

Если предметом аренды является имущество, находящееся в государственной собственности, то при определении размера арендной платы стороны должны руководствоваться обязательными для них нормативами. Такие нормативы предусмотрены Порядком определения величины арендной платы за пользование находящимися в федеральной собственности зданиями, строениями, сооружениями и отдельными помещениями, утвержденным распоряжением Минимущества России от 30.04.98 г. № 396-р.

Установленная в договоре аренды здания (сооружения) плата за пользование зданием или сооружением включает плату и за пользование земельным участком. Арендная плата может устанавливаться в договоре как за объект в целом, так и за единицу, определяющую его размер. Такой расчетной единицей обычно служит единица площади здания (сооружения) - квадратный метр.

Необходимо также уяснить сущность и место дополнительных платежей, таких, как плата за коммунальные услуги, за электроэнергию и т.п. На практике оплата коммунальных услуг производится арендатором по отдельным счетам "сверх арендной платы. по установленным тарифам, ценам и фактическому потреблению". Такой подход является не совсем верным, так как плательщиком по дополнительным платежам должен оставаться арендодатель, перечисляемая ему арендная плата должна содержать в себе суммы дополнительных платежей. Понимание здания как объекта аренды должно быть целостным, "как единой совокупности, состоящей из пространства, ограниченного стенами, потолком и полом, а также из элементов технического обустройства (водопровода, канализации, горячей воды, центрального отопления, электричества)". Комплексное понимание такого объекта аренды, как здание, вытекает из закона. Так, ст.611 ГК РФ, регламентирующая обязанность арендодателя по предоставлению имущества арендатору, обязывает передать это имущество в состоянии, соответствующем условиям договора и назначению имущества вместе со всеми принадлежностями. Таким образом, если в здании есть электроэнергия, вода, тепло и прочие удобства, то арендодатель должен предоставить их арендатору вместе со зданием. "Просто стены" вряд ли кому-нибудь необходимы. Более того, здание только тогда является зданием, когда в нем содержатся коммуникации, необходимые для использования этого здания: система отопления, внутренняя сеть водопровода, газопровода, канализации и пр.

Таким образом, здание является целостной системой, и обязывать арендатора заключать отдельные договоры со всеми городскими службами нецелесообразно. Поскольку абонентом, получающим коммунальные услуги, является арендодатель, арендатору в подобном случае пришлось бы получать статус субабонента, а это не всегда возможно. В соответствии со ст.545 ГК РФ абонент по договору энергоснабжения может передавать энергию, принятую им от энергоснабжающей организации через присоединенную сеть, другому лицу (субабоненту) только с согласия энергоснабжающей организации. В суботношениях абонент занимает место энергоснабжающей организации, оставаясь ответственным перед ней. В свою очередь, субабонент также должен иметь присоединенную сеть, принимающее энергию устройство и другое оборудование, необходимое для приема энергии. Арендатор этим требованиям не соответствует, поскольку все сети, которыми он располагает, принадлежат арендодателю. Заключение договора энергоснабжения арендатором непосредственно с энергоснабжающей организацией противоречило бы ГК РФ и судебной практике. В соответствии со ст.539 ГК РФ субъектами договора энергоснабжения являются энергоснабжающая организация и абонент. Арендодатель не может быть энергоснабжающей организацией, поскольку сам является абонентом соответствующей организации и получает энергию на основании договора. Арендатор получает энергию в связи с договором аренды, соответственно условие об оплате этой энергии должно рассматриваться как часть условия об арендной плате. Иллюстрацией сказанного может служить следующее дело.

Акционерное общество закрытого типа "Пироп Лтд" обратилось в Арбитражный суд г. Москвы с иском к акционерному обществу закрытого типа "Победа" о признании недействительным последнего абзаца пункта 2.2.2 договора на поставку (отпуск) и потребление электрической энергии за плату от 01.10.1996 и обязании ответчика исполнить обязательство по поставке электроэнергии. Решением суда от 18.05.1999 иск был удовлетворен на основании несоответствия указанного абзаца положениям ГК РФ о договоре энергоснабжения. Решением апелляционной инстанции решение оставлено без изменения. Постановлением кассационной инстанции решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции отменены, а договор признан полностью недействительным как несоответствующий положениям ГК РФ о договоре энергоснабжения.

Президиум ВАС РФ считает, что постановление кассационной инстанции подлежит отмене, а решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции - изменению по следующим основаниям.

Из материалов дела видно, что между сторонами был заключен договор аренды здания, в соответствии с которым арендная плата включала в себя стоимость коммунальных услуг. Количество и стоимость необходимой арендатору электроэнергии определялись отдельным договором. Такой договор стороны заключили, назвав его договором на поставку электроэнергии.

Все судебные инстанции без достаточных оснований оценили этот договор как договор энергоснабжения, в то время как он таковым не является. Этот договор устанавливает порядок определения расходов АОЗТ "Пироп Лтд" на электроэнергию в арендуемом им помещении и является частью договора аренды.

Таким образом, можно сделать вывод, что судебная практика стоит на позициях отрицания возможности заключения отдельного договора на пользование энергией между арендодателем и арендатором. Такой "договор" рассматривается как часть соответствующего договора аренды, как составляющая условия о размере арендной платы.

Необходимо подчеркнуть, что арендная плата может включать в себя все вышеуказанные платежи, однако арендатор не должен заключать отдельные договоры с соответствующими службами. Кроме того, такая ситуация может привести к усложненной процедуре заключения самого договора аренды. Включение всех платежей в общую сумму арендной платы, во-первых, не противоречит закону, во-вторых, может решить проблему краткосрочных договоров аренды зданий. В последнем случае арендатору не придется обременять себя дополнительными затратами на заключение дополнительных договоров, поскольку все соответствующие платежи будут учтены в сумме арендной платы.

Соглашение сторон об изменении размера арендной платы, указанного в договоре аренды недвижимого имущества, подлежащем государственной регистрации, также должно быть зарегистрировано, поскольку является неотъемлемой частью договора аренды и изменяет условия обременения, порождаемого договором.

Анализ судебной практики показал, что данный вывод не является безусловным основанием, обязывающим стороны производить государственную регистрацию всех изменений суммы арендной платы без учета специфики договорных отношений.

Своеобразным выходом для арендодателя может служить установление в договоре аренды порядка (механизма) исчисления размера арендной платы, например: с помощью индекса роста потребительских цен, указания ставки арендной платы в инвалюте… . В этом случае пересмотр размера арендной платы возможен без внесения изменений в договор аренды и, соответственно, их государственной регистрации.

При наличии долга по арендной плате, неоднократных задержках ее выплаты арендодатели обычно ставят вопрос не только о взыскании арендной платы, но и о расторжении договора и обязании ответчика освободить арендуемое помещение.

Так, Арбитражный суд Новосибирской области рассмотрел иск Департамента земельных и имущественных отношений (арендодатель) к предпринимателю (арендатору) о взыскании арендной платы, расторжении договора аренды и освобождении помещения по адресу: ул.Б. Хмельницкого,95/1.

.03.04 г. сторонами был заключен договор аренды нежилого помещения, по которому арендатор обязан ежемесячно вносить арендную плату не позднее 15 числа текущего месяца. Ответчиком данная обязанность была нарушена и по состоянию на 04.10.04 г. образовалась задолженность по арендной плате. Уведомлением от 06.07.04 г. арендодатель предложил арендатору погасить задолженность по арендной плате в месячный срок, в случае невнесения задолженности в установленный срок - расторгнуть договор аренды и освободить нежилое помещение. Поскольку задолженность ответчиком не была погашена 14.10.04 г. Департамент обратился в суд с исковыми требованиями.

Предприниматель Конопкин А.А. (арендатор) представил в суд встречное исковое заявление о взыскании с Департамента неосновательное обогащение, при этом указал на то, что переданное по договору аренды помещение невозможно использовать по назначению, поскольку в нем отсутствуют электричество, горячая и холодная вода, отопление и со стороны Департамента, таким образом, имеет место сбережение вносимых предпринимателем суммы арендных платежей.

По вышеназванному договору от 01.03.04 г. предпринимателю во временное пользование за плату передано нежилое помещение в отдельно стоящем здании. При этом план и экспликация, как на то указано в п.1.1 договора, к нему прилагаются, то есть данные, указанные в договоре позволяют идентифицировать имущество, подлежащее передаче арендатору. Согласно п.1.2 договора объект недвижимости передается арендатору для использования под сауну. Согласно акту приема - передачи подписанному арендодателем и арендатором помещение находится в удовлетворительном состоянии, проведение капитального ремонта не требуется. В материалах дела представлена разрешительная техническая документация, подтверждающая наличие точек подключения, актов по проведению испытаний абонентского оборудования и функционирования систем электро, тепло и водоснабжения. Договоры с поставщиками коммунальных услуг арендатор в силу п 2.2.3 договора аренды обязан заключать самостоятельно, поскольку абонентом по указанным договорам является он сам.

Представленная предпринимателем в обоснование довода о том, что в арендованном им помещении отсутствует электроэнергия, холодная вода и отопление, копия справки за подписью директора МУП "Дом быта", не свидетельствуют об отсутствии указанных коммунальных услуг в помещении, а лишь подтверждают отсутствие договоров на их поставку. Из акта обследования, составленного представителем ОАО "Новосибирсктеплоэнерго", следует, что в помещении по адресу ул. Б. Хмельницкого, 95/1 отопление есть, однако договор на потребление тепловой энергии не заключался.

Таким образом, в арендованном предпринимателем помещении имелись все условия для использования его по назначению, обозначенному в договоре аренды. На основании изложенного, встречное исковое заявление, поданное предпринимателем, суд находит не подлежащим удовлетворению, основания для взыскания неосновательного обогащения отсутствуют.

Свою обязанность по предоставлению помещения арендатору Департамент исполнил, в то время как арендатором в нарушение ст.614 ГК РФ, п.3.1., п.3.2 договора аренды от 01.03.04г. обязанность по внесению в полном объеме платы за аренду помещения по ул.Б. Хмельницкого, 95/1, как это усматривается из обстоятельств спора, не выполнил. Поскольку доказательств внесения платы за аренду арендатором в материалы дела не представлено, суд находит требование Департамента о взыскании задолженности по аренде подлежащим удовлетворению.

В соответствии с. п.4.2 договора от 01.03.04 г. в случае нарушения арендатором сроков внесения арендной платы, арендодатель вправе взыскать с арендатора в установленном порядке задолженность, установленную п.4.1 договора, образовавшуюся на момент взыскания, и требовать от арендатора внесения арендной платы досрочно, но не более чем за два срока вперед, а также расторжения в судебном порядке договора и освобождения объекта недвижимости арендатором.

Согласно п.5.3 договора по требованию арендодателя договор расторгается досрочно в судебном порядке в случае невнесения арендатором арендной платы более 2 месяцев подряд. Данный пункт договора корреспондирует ст.619 ГКРФ, в силу которой, договор аренды может быть расторгнут судом по требованию арендодателя в случае, когда арендатор более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату.

Уведомлением от 06.07.04 г. Департамент указал предпринимателю на необходимость исполнения принятого на себя по договору от 01.03.04 г. обязательства по внесению арендных платежей, а также предупредил о возможности наступления для арендатора негативных последствий в виде расторжения договора и освобождении арендуемого им нежилого помещения. Поскольку требование о погашении образовавшейся у предпринимателя задолженности по арендной плате исполнено не было, суд находит подлежащим удовлетворению также требование о расторжении договора аренды и освобождении ответчиком занимаемого им нежилого помещения.

Анализируя вышеприведенное решение суда, стоит отметить, что высказанная в нем позиция относительно того, кто должен быть стороной по договору энергоснабжения и кто должен его заключать, является противоположенной позиции, высказанной ВАС РФ, в деле приведенном выше. В соответствии с которой, арендатор не должен заключать отдельные договоры с соответствующими службами. Кроме того, ст.611 ГК РФ, регламентирующая обязанность арендодателя по предоставлению имущества арендатору, обязывает передать это имущество в состоянии, соответствующем условиям договора и назначению имущества вместе со всеми принадлежностями. Таким образом, если в здании есть электроэнергия, вода, тепло и прочие удобства, то арендодатель должен предоставить их арендатору вместе со зданием.

Можно говорить о том, что решение неурегулированного на сегодняшний момент вопроса, касающегося соотношения "нежилого помещения" как части здания (сооружения) и здания (сооружения) в целом; внесение ясности с оплатой дополнительных платежей по коммунальным услугам, с заключением договоров с энергоснабжающими организациями; уменьшили бы количество споров в этой области, добавили бы четкости в регулирование вопросов. Термин "нежилое помещение" не сформирован в качестве самостоятельного понятия. Представляется, что законодателю необходимо дополнить примерный перечень объектов недвижимости (ст.130 ГК РФ) указанием на жилые и нежилые помещения, а также было бы разумно название параграфа 4 гл.34 ГК РФ (Аренда зданий и сооружений) заменить на "Аренда зданий, сооружений и нежилых помещений" и расшифровать эти понятия в ст.650 ГК РФ. Инвентаризация, о необходимости проведения которой, автор делает предложения, явилась бы дополнительной гарантией при совершении сделки, и отвечала бы как интересам арендодателя, так и интересам арендатора.

# ***2.2 Стороны договора аренды, права и обязанности сторон***

Согласно ст.608 ГК РФ "право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Арендодателями могут быть также лица, управомоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду".

Формулируя содержание ст.608 ГК РФ, законодатель, исходил из того, что, сдавая имущество в аренду, собственник осуществляет правомочие по распоряжению этим имуществом. Отсюда арендодателем выступает тот, кто вправе распоряжаться соответствующим имуществом.

При рассмотрении споров по аренде недвижимости суд устанавливает, является ли надлежащей сторона по делу. Например, арендодатель может не является надлежащей стороной по делу, по договору аренды, если им не была произведена легализация права собственности в установленном законом порядке, и, следовательно, имущество, сдаваемое в аренду, не является предметом договора аренды недвижимости, а арендодатель не является, таким образом, титульным владельцем.

Так, ООО "Автокомплекс на Советской" (арендатор) обратилось в арбитражный суд с иском к мэрии г. Новосибирска (арендодателю) о взыскании суммы неосновательного обогащения.

Исковые требования мотивированы тем, что мэрия (ответчик) не являясь собственником имущества-здания гаража, взимала с истца арендную плату по ничтожным договорам аренды, которая подлежит взысканию с ответчика на основании ст.1102 ГК РФ. Решением по делу исковые требования ООО были удовлетворены.

Постановлением апелляционной инстанции арбитражного суда решение было оставлено без изменения, довод ответчика, что мэрия не является надлежащим ответчиком по предъявленному исковому требованию судом был отклонен со ссылкой на то, что департамент земельных и имущественных отношений г. Новосибирска - арендодатель по договорам аренды, является структурным подразделением мэрии. В кассационной жалобе мэрия поддержала приведенный довод и просила отменить судебные акты и в иске ООО "Автокомплекс на Советской" отказать, Рассматривая жалобу суд кассационной инстанции отметил, что истец не указал, является ли его требование иском о применении последствий недействительности сделки согласно п.2 ст.167 ГК РФ, либо имеются иные гражданско-правовые основания, предусмотренные ст.8 ГК РФ, для возникновения у мэрии обязанности по возврату уплаченной истцом арендной платы, по договорам, стороной по которым и выгодополучателем она не является. Принимая решение и постановление об удовлетворении иска на основании ст.1102,1107 ГК РФ, суды исходили из ничтожности в силу ст.168 ГК РФ договоров аренды 2002-2003 гг. В обоснование такого вывода сделана ссылка на нарушение при совершении сделок п.2 ст.222 ГК РФ, поскольку незавершенный строительством объект (гараж) не мог быть предметом гражданско-правовых сделок (договора аренды), не имел статуса объекта недвижимости.

Суды констатировали ничтожность договоров аренды, однако судебные акты не содержали ссылки на нормы права и доказательства в подтверждение того, что у мэрии существует обязанность по возврату уплаченной истцом арендной платы вследствие неосновательного обогащения. Между тем по договорам 2002-2003 гг. в аренду истцу было передано муниципальное имущество, арендодателем по которым выступал департамент земельных и имущественных отношений г. Новосибирска (далее - департамент). Именно данному лицу было предоставлено такое право на основании решения Горсовета и Положения о департаменте. Доходы от использования муниципального имущества являются средствами бюджета города.

Возвращая дело на новое рассмотрение, кассационная инстанция констатировала: во-первых, что выводы судов относительно правового статуса имущества (гаража) различны: незаконченный строительный объект, имеющий собственника, в других случаях - самовольная постройка; во-вторых, при новом рассмотрении дела рекомендовано разрешить вопрос об участии в деле по иску к мэрии г. Новосибирска департамента, определить, направлялась ли полученная арендная плата в бюджет города, и какой орган вправе выступать в суде от имени казны муниципального образования.

Решением по делу от 17.09.2007 г. установлено, что требования истца основаны на ничтожности договоров аренды, в связи с чем ответчик (мэрия) получил неосновательное обогащение, договоры истец заключил не с ответчиком, а с Департаментом земельных и имущественных отношений, который является самостоятельным юридическим лицом. Таким образом, надлежащим ответчиком по делу должен являться департамент.

Поскольку истец в суд не явился, не уточнил правовых оснований иска к ответчику, не решил вопрос о привлечении к участию в деле надлежащего

ответчика - департамента, суд в иске отказал.

Рассматривая стороны договора аренды, нельзя не раскрыть такой элемент, как содержание договора аренды зданий, сооружений, необходимо обратиться к правам и обязанностям сторон. Так, согласно ст.655 ГК РФ арендодатель обязан передать арендатору сдаваемое в аренду недвижимое имущество по передаточному акту или иному документу о передаче подписываемому сторонами. Обязательство арендодателя передать помещение считается исполненным после представления его арендатору во владение или пользование и подписания сторонами соответствующего документа о передаче. Однако арбитражная практика не всегда идет по этому пути. Так, ЗАО "Сибирский берег" (арендодатель) обратилось в Арбитражный суд с иском к ООО "Сибирские Закрома" (арендатор) о взыскании задолженности по арендной плате до 05.07.06 г., по заключенному между сторонами договору аренды от 01.11.05 г., в связи с нарушением ответчиком своих обязанностей по внесению арендной платы. В качестве доказательств передачи имущества в аренду истец сослался на гарантийное письмо ответчика от 29.06.06 г., в котором ответчик обязался уплатить арендодателю до 21.07.06 г. задолженность за аренду нежилых помещений. Кроме того, истец представил договор залога погрузочно-разгрузочной машины от 13.07.06 г. по условиям которого залогодатель (ответчик) передает залогодержателю (истцу) погрузочно-разгрузочную машину в качестве обеспечения исполнения обязательств залогодателя по договору аренды от 01.11.05 г. Суд первой инстанции, исследуя представленные доказательства, пришел к выводу, что пользование ответчиком арендованными у истца помещениями по договору аренды от 01.11.05 г. подтверждено и удовлетворяя требования истца, указал на отсутствие доказательств оплаты арендованных ответчиком помещений в период с июля по август 2006 г.

Апелляционная инстанция, соглашаясь с выводами суда первой инстанции, правомерно указала, что представленный акт приема-передачи указанных помещений от 01.05.05 г. к договору аренды от 01.05.05 г., свидетельствует о длительных отношениях, сложившихся между сторонами в отношении арендуемых помещений, поскольку помещения из аренды ответчика выбывали, поэтому передаточный акт к новому договору аренды от 01.11.05 г. сторонами не составлялся.

Суд кассационной инстанции, посчитав судебные акты законными и обоснованными, правомерно пришел к выводу о том, что длительные арендные отношения между сторонами, исполнение ответчиком обязанности по внесению платежей за пользование нежилыми помещениями по договору аренды за предыдущее время, свидетельствуют о фактической передаче ответчику нежилых помещении, несмотря на отсутствие акта приема-передачи помещения к договору аренды от 01.11.05 г.

Таким образом, несмотря на то, что п.1 ст.655 ГК предусматривает передачу арендодателем здания, сооружения по передаточному акту, либо иному документу о передаче, подписываемому сторонами, суд в данном случае счел факт передачи помещения достаточным доказательством по делу.

Отсутствие акта приема-передачи здания или сооружения не свидетельствует о не передаче объекта арендатору, если судом установлено, что арендатор фактически занимает данное помещение.

". Довод заявителя жалобы о том, что истец не исполнил свои обязательства по предоставлению спорного помещения в соответствии с условиями спорного договора подлежит отклонению, поскольку ответчик, внося арендные платежи в период до июля 2006 года, фактически своими конклюдентными действиями признал факт пользования арендуемым помещением, притом, что данный довод ответчика не подтверждается имеющимися в материалах дела доказательствами.".

Так же стоит отметить, что отсутствие акта приема-передачи здания или сооружения не свидетельствует о незаключенности договора аренды.

". Кроме того, заявитель полагает, что договор аренды от 10.05.01 N 1298 является незаключенным, поскольку контрагенты не подписали акт приема - передачи арендованного имущества - единственное доказательство фактической передачи имущества.

Заслушав представителя ответчика и изучив материалы дела, кассационная инстанция не нашла оснований для отмены постановления в силу следующего.

Поскольку факт использования ответчиком арендованных помещений им не оспаривается, а подтверждается его действиями по оплате коммунальных платежей, ссылка подателя жалобы на отсутствие акта приема - передачи отклоняется в связи с тем, что формальное отсутствие данного документа не может повлиять на сложившиеся между сторонами отношения.".

Важно еще и то, что исключение из договора условия о возврате арендуемой недвижимости по акту приема-передачи противоречит ст.655 ГК РФ.

". Заявитель кассационной жалобы считает, что стороны исключили из договора от 01.06.2005 обязанность арендатора возвратить арендуемое недвижимое имущество по акту приема-передачи, что истец не доказал факт пользования ООО "Лизинговый центр" арендованным имуществом после 01.03.2005.

Довод заявителя кассационной жалобы об отсутствии обязательств по возврату арендуемого имущества по передаточному акту противоречит положениям п.2 ст.655 Гражданского кодекса Российской Федерации.".

Пытаясь достичь определенного баланса интересов собственника имущества и арендатора, компромисса в соотношении принципов свободы договора и защиты добросовестных участников гражданского оборота, законодатель предоставил арендатору, надлежащим образом исполнявшему свои обязанности, по истечении срока договора при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок (ч.1 ст.621 ГК РФ). Из содержания данной нормы права следует, что преимущественное право арендатора на заключение договора аренды на новый срок может быть реализовано им только в случае передачи арендодателем спорного имущества в аренду третьему лицу, причем доказывание этого обстоятельства возлагается на лицо, которое считает, что его преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды нарушено.

Если арендодатель отказал арендатору в заключении договора на новый срок, но в течение года со дня истечения срока договора с арендатором, 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. Так ОАО " Новосибирскнефтепродукт ВНК" (арендодатель) обратился с иском к предпринимателю (арендатору) о возврате нежилого помещения и взыскании арендной платы за фактическое нахождение ответчика в нежилом помещении истца. Срок действия договора аренды от 26.01.04 г. истек. Автоматическое продление срока действия договора не предусмотрено. В то же время по окончании срока действия договора арендатор имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами права на заключение аренды на новый срок. Арендатор должен письменно уведомить арендодателя о желании заключить договор на новый срок за месяц до окончания действия настоящего договора (п.5.1 5.2 договора). До окончания срока действия договора арендатор письмом уведомил арендодателя о намерении заключить договор аренды на новый срок. Однако ОАО "Новосибирскнефтепродукт ВНК" письмом отказало в заключение договора на новый срок и предложило ответчику в соответствии с договором вернуть в течение 2 дней с момента окончания срока аренды арендованное имущество по передаточному акту. Поскольку в назначенное время ответчик для передачи имущества в арендованное помещение не прибыл, истец повторно потребовал передачи имущества и затем обратился в суд.

Суд, удовлетворяя требования, обоснованно не принял доводы ответчика о его преимущественном праве на заключение договора аренды на новый срок, в связи с заявлением истца об использовании принадлежащего ему помещения в своей производственной деятельности, также в материалах дела отсутствовали доказательства передачи имущества в аренду третьему лицу.

О нарушении преимущественного права арендатора можно говорить не ранее, чем арендодателем действительно будет заключен договор с третьим лицом. Только тогда появятся необходимые предпосылки для удовлетворения иска арендатора к третьему лицу о переводе на себя прав и обязанностей по конкретному договору аренды.

Кроме того, хочется заметить, что в литературе справедливо указывается на некоторые особенности осуществления преимущественных прав. По мнению Л.В. Кузнецовой "преимущественное право не есть привычное субъективное право, которому корреспондирует обязанность другого лица. Само по себе преимущественное право арендатора на заключение договора аренды на новый срок не обеспечивается встречной обязанностью арендодателя заключить такой договор с арендатором".

И еще, иск арендатора, содержание которого составляет требование о переводе прав и обязанностей, будет направлен не против лица, нарушившего преимущественное право (арендодателя) а предъявляется к третьему лицу (новому арендатору).

Автором предпринята попытка квалификации ситуации, когда арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя. Нельзя согласиться с доминирующим в литературе мнением о том, что в данном случае имеет место заключение нового договора аренды, т.к. заключение нового договора предполагает две стадии: оферту и акцепт, при этом оферта не может быть выражена ни в форме конклюдентных действий, ни в форме молчания.

В связи с этим, ситуацию, предусмотренную ч.2 ст.621 ГК РФ нельзя рассматривать как заключение нового договора. С позиции динамики договорного правоотношения продолжение пользования имуществом арендатором при молчаливом согласии арендодателя можно определить как особенность условия о сроке договора, установленную законом. Строго говоря, в ситуации, закрепленной ч.2 ст.621 ГК РФ, возобновление договора вообще отсутствует, договор остается прежним, но в отношении срока договора применяются иные правила. В этом можно убедиться, анализируя положения ч.2 ст.621 ГК РФ и ч.3 ст.425 ГК РФ.

В итоге, правило, закрепленное в ч.2 ст.621 ГК РФ, представляет собой особенность условия о сроке в договоре аренды и является специальной нормой по отношению к ч.3 ст.425 ГК РФ.

Если имущество передается арендатору на праве владения и пользования, эти права становятся самостоятельным имущественным объектом, который можно именовать арендными правами (правом аренды) и который может быть предметом самостоятельных сделок. Однако распоряжение этим объектом со стороны арендатора ограничено в силу того, что эти права возникают в отношении вещи, которая не принадлежит ему на праве собственности. Поскольку правомочие распоряжения вещью принадлежит арендодателю, свобода распоряжения правом аренды также ограничивается волей арендодателя. Кроме того, если распоряжение правом влечет перемену лица в договоре, то одновременно к новому лицу переходят также обязанности арендатора. Ст.615 ГК РФ предусматривает распоряжение арендными правами, но с учетом воли арендодателя. При этом его воля должна быть выражена определенно - согласием. Это согласие как односторонняя сделка должна отвечать всем условиям, чтобы быть действительным. Согласие должно следовать обращению арендатора с просьбой дать такое согласие, которое также является односторонней сделкой. Одним из способов распоряжения правом аренды является сдача в субаренду арендатором арендованного имущества с согласия арендодателя.

Так, за незаконную передачу арендованных нежилых помещений в субаренду Арбитражный суд НСО по иску взыскал штраф с ООО "СибТоргПродСервис" в пользу Департамента земельных и имущественных отношений.

Между Департаментом, Главным управлением благоустройства и озеленения мэрии и ответчиком был заключен договор аренды здания. В соответствии с п.2.2.7 договора и п.4 Положения "О порядке предоставления в аренду и субаренду нежилых помещений, зданий, сооружений относящихся к муниципальной собственности" арендатор ООО "СибТоргПродСервис" обязался не сдавать неиспользуемые им площади в субаренду без письменного разрешения арендодателя и без заключения с арендодателем дополнительного соглашения к договору аренды. Департамент, производя проверку использования нежилого помещения, предоставленного в аренду ООО установил, что арендуемое помещение передано в субаренду ООО "Капелла - Электронике", о чем составил акт. Факт передачи арендуемого помещения в субаренду, согласно акту проверки подтверждался вывеской на магазине, где обозначено его наименование "Капелла - Электронике", ценниками товаров, на которых тоже стоит наименование ООО "Капелла - Электронике". Эти обстоятельства свидетельствовали о том, что арендуемые ООО "СибТоргПродСервис" по договору аренды нежилые помещения находятся в пользовании у ООО "Капелла - Электроникс" в отсутствии письменного разрешения арендодателя. Суд правомерно удовлетворил исковые требования Департамента и взыскал штраф, установленный п.4.3 договора аренды за невыполнение обязательств не сдавать в субаренду площади без письменного разрешения арендодателя.

В завершение стоит сказать, что наличие арендодателя, который в праве распоряжаться соответствующим имуществом является "отправной точкой" для начала арендных отношений, так как именно правомочие по распоряжению имуществом дает право на заключение договора аренды. Автор также соглашается с направлением, по которому идет правоприменительная практика относительно наличия или отсутствия акта приема-передачи. Безусловно, акт необходим для передачи здания, сооружения арендодателем и принятия его арендатором, но в ситуациях, когда отсутствует акт, но есть другие весомые доказательства, подтверждающие передачу объекта недвижимости, нельзя не признать факт исполнения обязательства по передаче имущества состоявшимся. Такой подход показывает значимость фактически существующих отношений между сторонами и сводит к минимуму возможность признания передачи несостоявшейся только по формальным основаниям, что делает арендные отношения более стабильными.

# ***2.3 Форма и государственная регистрация договора аренды зданий, сооружений***

Cт.609 ГК РФ содержит требования, предъявляемые к форме договора аренды. Договор аренды недвижимости заключается в письменной форме путем составления единого документа, подписанного сторонами. Согласно ст.164 ГК РФ, как и любая сделка с недвижимостью, договор подлежит государственной регистрации.

Обязательность государственной регистрации договора аренды определяется объектом и сроком аренды. Практическое значение государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества состоит в том, что по общему правилу договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом (п.3 ст.433 ГК РФ).

Причина широкого распространения в настоящее время краткосрочной аренды (сроком до одного года) - подвижная конъюнктура рынка недвижимости, нежелание собственников зданий (нежилых помещений) надолго обременять свое имущество правами арендаторов, а также заинтересованность предпринимателей в сокращении издержек производства, в том числе расходов на проведение регистрационных действий.

Законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество сделок с ним" установлена необходимость представления на регистрацию планов недвижимого имущества, являющегося объектом регистрируемых вещных прав или сделок. Так, к договору аренды здания, сооружения, нежилых помещений или части помещений в них должны быть приложены поэтажные планы здания, сооружения, на которых обозначаются сдаваемые в аренду помещения с указанием размера арендуемой площади. В соответствии с п.4 ст.18 Закона о регистрации прав планы объектов недвижимости должны быть удостоверены органами кадастрового или технического учета.

Одно регистрационное действие - государственная регистрация договора аренды имеет три неразрывно связанных правовых последствия: договор считается заключенным, арендатор приобретает право аренды, вещное право арендодателя обременяется.

Как указано в п.6 Информационного письма Президиума ВАС РФ положения ГК не предусматривают обязательной регистрации права аренды недвижимого имущества, поэтому регистрация порождаемого договором аренды обременения вещных прав арендодателя правами арендатора производится на основании ст.26 ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" только при регистрации самого договора аренды.

Соглашение об изменении и дополнении договора аренды - сделка, изменяющая отношения сторон, возникшие на основании ранее заключенного договора аренды. Вопрос о необходимости государственной регистрации изменений и дополнений к подлежащим регистрации сделкам с недвижимостью в ГК РФ не урегулирован.

В п.9 Информационного письма Президиума ВАС РФ1 указано следующее:". соглашение сторон об изменении размера арендной платы, указанного ими в договоре недвижимого имущества, подлежащем государственной регистрации, также подлежит обязательной государственной регистрации, поскольку является неотъемлемой частью договора аренды и изменяет содержание и условие обременения, порождаемого договором аренды".

При прекращении арендных отношений производится регистрация прекращения аренды. В ЕГРП (Единый государственный реестр прав) запись об аренде погашается специальным штампом. Регистрационная запись может быть погашена, например, на основании судебного решения, или соглашения сторон о расторжении договора аренды, или на основании вступившего в законную силу судебного решения о признании договора аренды здания (сооружения) недействительным.

В судебной практике в настоящее время нет единообразного подхода к оценке последствий отсутствия обязательной государственной регистрации договора аренды при рассмотрении споров о взыскании задолженности по арендной плате и пеней за просрочку оплаты. В одних случаях, в удовлетворении исковых требований о взыскании задолженности по арендной плате и пеней отказывается в полной сумме в связи с признанием договора незаключенным, в других - суд, установив несоблюдение требований о государственной регистрации, но признав доказанным факт использования помещения, удовлетворял исковые требования в части взыскания суммы основного долга, отказывая в удовлетворении требований о взыскании суммы пеней.

". Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Кировской области от 27.06.2007 по делу N А28-8196/06-472/22, принятому по иску Предпринимателя к Колхозу о взыскании неосновательного обогащения в виде излишне уплаченной арендной платы, упомянутая сделка признана незаключенной в связи с отсутствием государственной регистрации. Правильность судебного акта подтверждена постановлением от 26.09.2007 Второго арбитражного апелляционного суда и постановлением от 25.12.2007 Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа".

Данный пример еще раз подтверждает важность и необходимость государственной регистрации договора аренды здания, сооружения. Регистрация - является дополнительной защитой, которая необходима в ситуации длительных отношений между сторонами, особенно, если эти отношения оформляются впервые.

Важным моментом, возникшим на практике и нашедшим свое отражение в решениях судов и в разъяснениях ВАС РФ, является вопрос о сроке действия договора аренды зданий, сооружений.

Президиум ВАС РФ в информационном письме от 11.01.2002 N 66 "Обзор практики разрешения споров, связанных с договором аренды" указал, что срок действия договора аренды здания (сооружения), определенный с 1-го числа какого-либо месяца текущего года по 30-е (31-е) число предыдущего месяца следующего года, в целях применения п.2 ст.651 ГК РФ признается равным году. Следовательно, такой договор подлежит государственной регистрации. Однако, поскольку 30-е число не всегда является последним днем месяца, определенный таким образом срок действия договора аренды фактически составляет менее года. На практике подобные ситуации могут привести к возникновению споров, связанных с необходимостью регистрации таких договоров.

".3. Срок действия договора аренды здания (сооружения), определенный с 1-го числа какого-либо месяца текущего года до 30-го (31-го) числа предыдущего месяца следующего года, в целях применения пункта 2 статьи 651 Кодекса признан равным году.

Арендодатель обратился в арбитражный суд с иском к арендатору о взыскании договорной неустойки за просрочку внесения арендных платежей.

Ответчик, возражая против предъявленного требования, сослался на то, что договорная неустойка не подлежит применению, так как подписанный с истцом договор аренды здания в силу статьи 651 ГК РФ не является заключенным в связи с отсутствием его государственной регистрации.

Арбитражный суд, рассмотрев доводы сторон, отказал в удовлетворении иска по следующим основаниям.

Согласно пункту 2 статьи 651 Кодекса договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Между истцом и ответчиком был заключен договор аренды здания, в котором срок его действия определен с 1 июня 2000 года по 31 мая 2001 года.

Срок действия договора составляет ровно один год, поэтому данный договор в силу пункта 2 статьи 651 ГК РФ подлежал государственной регистрации и из-за отсутствия таковой не может считаться заключенным.

С учетом изложенного условие договора о неустойке не могло быть применено арендодателем.".

Из следующего решения видно, что срок, на который заключается договор, признается равным году, а следовательно нужна государственная регистрация такого договора, если договор заключен на срок с первого числа одного месяца, по последнее число предыдущего месяца следующего года (например, с 01.03.2006 до 29.02.2007).

". Арбитражный суд, удовлетворяя заявленные требования, исходил из того, что договор от 01.03.2007 заключен на срок менее одного года, в связи с чем не подлежал государственной регистрации, а поскольку доказательств отказа сторон от договора, заявленного до окончания его действия материалы дела не содержат, признал его на основании пункта 2 статьи 621 ГК РФ возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

Согласно пункту 3 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации "Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой" от 11.01.2002 N 66 срок действия договора аренды здания (сооружения), определенный с 1-го числа какого-либо месяца текущего года до 30-го (31-го) числа предыдущего месяца следующего года, в целях применения пункта 2 статьи 651 ГК РФ признан равным году.

Арбитражный суд, делая вывод о том, что договор от 01.03.2007 заключен сторонами на срок менее одного года, не принял во внимание указанные правовые нормы, а также то, что спорный договор заключен на срок с первого числа одного месяца, по последнее число предыдущего месяца следующего года (29.02.2008).

При таких обстоятельствах решение суда не может быть признано законным и обоснованным и подлежит отмене, а дело - направлению в суд первой инстанции для выяснения фактических обстоятельств и рассмотрения по существу.".

Срок договора аренды здания или сооружения, определенный с 1-го числа какого-либо месяца текущего года "по предпоследнее число" или "до последнего числа" предыдущего месяца следующего года, не признается равным году, а такой договор не подлежит государственной регистрации.

"Согласно разъяснениям Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации срок действия договора аренды здания (сооружения), определенный с 1-го числа какого-либо месяца текущего года до 30-го (31-го) числа предыдущего месяца следующего года, в целях применения пункта 2 статьи 651 Гражданского кодекса Российской Федерации признан равным году (пункт 3 информационного письма от 11.01.2002 N 66 "Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой").

Договор от 01.04.2003 заключен сроком не по 31.03.2004, а по 30 марта 2004 года, то есть на срок менее года. Следовательно, указанный договор не подлежит государственной регистрации.".

Из выше приведенных решений видно, на сколько важным является точная формулировка в определение срока, на который стороны хотят заключить договор.

Стороны могут предусмотреть в договоре аренды срок, в течение которого они должны осуществить государственную регистрацию договора. При этом он может быть меньше срока действия самого договора. В таком случае возникает вопрос: будет ли регистрация действительной, если она проведена после истечения срока, определенного сторонами, поскольку она не соответствует волеизъявлению сторон?

Из судебной практики можно сделать следующий вывод: установленный в договоре срок, в течение которого договор аренды должен быть зарегистрирован, не является пресекательным, и его окончание не препятствует государственной регистрации договора аренды.

"Комитет обратился с иском в суд, посчитав, что государственная регистрация договора аренды произведена УФРС с нарушением требований статей 13 и 19 Закона.

Основываясь на материалах дела, суды первой и апелляционной инстанций пришли к обоснованному выводу о правомерности действий УФРС по регистрации спорного договора и к соответствию их правилам Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним". Согласно пункту 1 статьи 26 упомянутого Закона с заявлением о государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества может обратиться одна из сторон данного договора.

Статья 421 Гражданского кодекса Российской Федерации предусматривает принцип свободы договора. Истец выразил свою волю на установление договорных отношений с ответчиком, подписав договор аренды, на период с 06.12.2006 по 14.08.2009. Поэтому Общество вправе в течение данного периода осуществить государственную регистрацию.

В подпункте 3.2.2 упомянутого договора предусмотрена обязанность арендатора в течение четырех месяцев со дня подписания договора обеспечить государственную регистрацию договора аренды в уполномоченном органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Однако указанный срок не является пресекательным, следовательно, государственная регистрация может быть произведена и по истечении данного срока.".

Из данного решения можно сделать вывод об императивности требования по государственной регистрации договора под страхом его незаключенности. ГК не устанавливает предельных сроков, в течение которых может быть осуществлена регистрация. Такая позиция законодателя, на взгляд автора, обусловлена необходимостью подкрепления возможными способами института регистрации как значимого и нужного для закрепления отношений между сторонами.

Взаимосвязь прав арендатора здания или сооружения с правами на земельный участок выражена в п.1 ст.652 ГК. В нем указано, что 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 использования.

Площадь земельного участка формируется из площади участка, соответствующей площади здания или сооружения в плане и из площади участка, прилегающей к зданию по его периметру, размеры которого определяются его строительными и иными техническими нормами и правилами. А для отдельных зданий и сооружений предусмотрены санитарная и охранная зоны, территории которых также включаются в площадь обслуживающего земельного участка.

Основанием перехода к арендатору права пользования соответствующим земельным участком является договор или закон.

если арендодатель является обладателем ограниченного вещного права или иного, отличного от права собственности права на землю (права аренды, права бессрочного пользования, права пожизненного наследуемого владения и. т.п.), то и арендатор становится носителем аналогичного права на земельный участок;

если арендодатель является собственником земельного участка, на котором находится сдаваемое в аренду здание или сооружение, то арендатору по соглашению сторон предоставляется право аренды или иное право на соответствующую часть земельного участка (п.2ст.652 ГК);

если право на соответствующий земельный участок, передаваемое арендатору, в договоре аренды не определено, к арендатору на срок аренды здания или сооружения переходит право пользования соответствующей частью земельного участка.

Передача здания (сооружения) арендодателем и принятие его арендатором оформляется составлением и подписанием соответствующих документов. Единый документ, составленный в соответствующем количеству участников числе экземпляров, имеющих одинаковую юридическую силу, именуется передаточным актом, актом передачи-приемки и. т.д. Он служит письменным доказательством того, какое именно имущество, в каком состоянии и когда передано арендатору. Наряду с передаточным актом может быть приложен план здания, сооружения, для более точного и четкого определения объекта договора. Подписание сторонами передаточного акта или иного документа о передаче наряду с фактической передачей здания (сооружения) является обязательным условием, позволяющим говорить о надлежащем исполнении обязательства по передаче и приему здания (сооружения) в аренду. Также, стороны могут договориться и о том, что обязательным условием передачи является проведение арендодателем за свой счет силами специализированных организаций контрольных и проверочных мероприятий на предмет определения качественного состояния зданий (сооружений).

Договор аренды зданий и иных сооружений, являясь консенсуальным, не влияет на право собственности арендодателя, его ограничивает только владение арендатора. Моментом возникновения владения является момент передачи арендованного имущества. Именно этот факт должен отвечать признакам достоверности и публичности, поскольку с момента передачи у арендатора возникают права владения и пользования арендованным имуществом.

При прекращении договора арендованное здание (сооружение) должно быть возвращено арендодателю в порядке, аналогичном порядку передачи здания (сооружения) арендатору. Эта процедура должна осуществляться по правилам п.1 ст.655 ГК, то есть путем составления и подписания передаточного акта или иного документа.

Можно говорить о том, что обязательность государственной регистрации договора аренды определяется объектом и сроком аренды. Практическое значение государственной регистрации договора аренды зданий, сооружений состоит в том, что по общему правилу договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом (п.3 ст.433 ГК РФ). Значимым, на взгляд автора, является то, что одно регистрационное действие - государственная регистрация договора аренды имеет три неразрывно связанных правовых последствия: договор считается заключенным, арендатор приобретает право аренды, вещное право арендодателя обременяется. Также специальные требования по государственной регистрации являются дополнительными гарантиями при совершении сделок.

# ***Глава III. Правоприменительная практика арендных отношений***

# ***3.1 Вопросы и проблемы в законодательстве и правоприменительной практике***

Существующие пробелы в законодательной базе, проблемы и вопросы правоприменительной практики, часть которых уже была отмечена автором в работе, а оставшиеся вопросы будут исследованы в рамках третьей главы, приводят к возникновению различных коллизий. Эти проблемы по-разному решаются на практике. Ниже автором приведены примеры некоторых из этих решений и проблем.

В соответствии с п.1 ст.651 ГК РФ договор аренды здания или сооружения заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Поэтому на практике возникают следующие вопросы: является ли составление акта приема-передачи необходимым условием для соблюдения формы такого договора и можно ли расценивать акт, по которому здание или сооружение возвращено арендодателю, как соглашение сторон о расторжении договора?

"Довод ответчика о том, что охранно-арендный договор совершен в ненадлежащей форме, поскольку отсутствует акт приема-передачи имущества, ошибочен. Согласно пункту 1 статьи 651 Гражданского кодекса Российской Федерации договор аренды здания или сооружения заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Данные требования к форме договора сторонами соблюдены, а отсутствие акта приема-передачи, исходя из названной статьи, не свидетельствует о пороках формы сделки. ".

С выводами суда стоит согласиться, можно говорить о том, что отсутствие акта приема-передачи имущества по договору аренды здания или сооружения не свидетельствует о несоблюдении требований п.1 ст.651 ГК РФ к форме договора аренды здания или сооружения. Исходя из смысла п.1 ст.651 ГК РФ, акт приема-передачи является следующим этапом после заключения сторонами сделки. В нем еще раз указываются краткие характеристики здания (адрес, площадь, здание это или сооружение), а так же состояние передаваемого помещения (состояние стен, потолков, электропроводки, окон, дверей и т.д.). Вместе с обязанностью предоставления арендатором во владение и пользование здания, сооружения, передаточный акт представляет собой обязательство арендатора по передаче предмета аренды.

Акт приема-передачи, по которому здание или сооружение возвращено арендодателю, может рассматриваться судом как составленное в письменной форме соглашение сторон о расторжении договора аренды.

". Согласно п.1 ст.452 и п.1 ст.651 ГК РФ соглашение о расторжении договора заключается в письменной форме путем составления единого документа, подписанного сторонами.

По акту от 11.01.2005 г., подписанному сторонами, нежилое помещение площадью 2423,2 кв. м, расположенное по названному адресу, передано ООО "Инвестстройиндустрия" ГУИН Минюста России.

Суд апелляционной инстанции обоснованно оценил акт от 11.01.05 как соглашение сторон, направленное на расторжение договора аренды, поскольку обязанность арендатора возвратить арендованное имущество возникает после расторжения договора аренды, в связи с чем довод заявителя жалобы о несоблюдении простой письменной формы при расторжении договора не может быть принят во внимание. ".

Акт приема-передачи имеет и еще один не маловажный аспект.

Согласно ст.655 ГК РФ передача здания или сооружения арендодателем и принятие его арендатором осуществляются по передаточному акту или иному документу о передаче, подписываемому сторонами. Однако на практике возникают споры относительно того, является ли акт приема-передачи арендуемой недвижимости единственным доказательством передачи имущества арендатору и нужно ли составлять такой акт при возврате имущества арендодателю.

По вопросу о том, является ли акт приема-передачи единственным доказательством передачи имущества, существует две позиции судов.

Позиция первая, которой придерживаются суды. Акт приема-передачи здания или сооружения не является единственным допустимым доказательством передачи имущества. Однако свидетельские показания не признаются доказательством передачи.

". Также судом первой инстанции установлено, что сторонами в нарушение положений ст.655 Гражданского кодекса Российской Федерации не подписан акт приема-передачи спорного помещения, истцом как арендодателем не исполнена обязанность по передаче арендованного имущества субарендатору.

Однако вывод суда о том, что акт приема-передачи имущества в силу ст.655 Гражданского кодекса Российской Федерации, ст.68 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации является единственным допустимым доказательством передачи спорного имущества арендатору, неправомерен. Вместе с тем истцом в порядке, предусмотренном ст.65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в материалы дела не представлено доказательств передачи данного здания ответчику и факта пользования организацией "Коллегия адвокатов Чанышева Республики Башкортостан" спорным зданием в указанный предпринимателем Габидуллиной З.З. период времени, свидетельские показания Попкова Павла Евгеньевича и письма ответчика от 13.03.2006, 11.01.2006, как правильно установлено судом, не могут свидетельствовать о данных обстоятельствах. ".

Позиция вторая, которой придерживаются суды. Акт приема-передачи здания или сооружения является единственным допустимым доказательством передачи имущества.

". Согласно пункту 1 статьи 655 Гражданского кодекса Российской Федерации передача здания или сооружения арендодателем и принятие его арендатором осуществляются по передаточному акту или иному документу о передаче, подписываемому сторонами. Если иное не предусмотрено законом или 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.

При прекращении договора аренды здания или сооружения арендованное здание или сооружение должно быть возвращено арендодателю с соблюдением правил, предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи (пункт 2 статьи 655 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Из содержания указанных норм права следует, что юридически значимым обстоятельством является момент возврата объекта имущественного найма собственнику, который подтверждается документом обоюдно подписанному контрагентами.

В материалах дела отсутствует акт приема-передачи (возврата) помещений от 15.04.2008, подписанный арендодателем и арендатором. Доказательства уклонения арендодателя от подписания акта приема-передачи (возврата) помещений после истечения срока действия договора (10.07.2009) арендатором не представлены, в связи с чем суд сделал правомерный вывод о необходимости взыскания с ООО "Энергоспецмонтаж" 1 018 рублей 700 копеек задолженности по арендной плате за период с 01.07.2008 по 01.12.2008.

Ссылка заявителя на акт приема-передачи ключей от 27.05.2008 несостоятельна, ибо данный документ не является допустимым средством доказывания в силу прямого указания закона; факт возврата ответчиком ключей от помещений не подтверждает передачи помещений истцу. ".

Следующее дело, так же подтверждает вторую позицию.

"По его мнению, суд неправильно применил к спорным правоотношениям сторон часть 2 пункта 1 статьи 655 Кодекса и признал, что единственным доказательством выполнения арендодателем обязанности по передаче имущества внаем является акт приема-передачи, который сторонами не составлялся. Данная норма права имеет диспозитивную конструкцию, позволяющую сторонам предусмотреть иное. По условиям договора составление такого акта не требуется ввиду отсутствия прямого указания на этот счет, оплата за аренду помещения вносится с момента заключения договора и не ставится в зависимость от передачи имущества. Податель жалобы также полагает, что бремя доказывания по передаче объекта найма возлагается на ответчика и именно он должен доказать, что имущество ему не передавалось.

Арбитражный суд Республики Коми, оценив условия сделки, правомерно квалифицировал ее как договор аренды нежилого помещения (здания). Договор, будучи консенсуальным, считается исполненным с момента реальной передачи арендатору помещения во временное пользование. Отличительной особенностью исполнения данного вида договора аренды является оформление передачи объекта найма передаточным актом или иным документом, подписанным обеими сторонами (пункт 1 статьи 655 Кодекса). До фактической передачи недвижимости и подписания сторонами передаточного акта договор аренды не считается исполненным.

В материалах дела отсутствуют вышеперечисленные документы, позволяющие определить момент передачи объекта найма, потому суд первой и второй инстанций обоснованно пришел к выводу о том, что у ООО не возникла обязанность по внесению платежей по взаимной сделке.

Довод подателя жалобы о неправильном толковании судом пункта 1 статьи 655 Кодекса несостоятелен, ибо, являясь диспозитивной, данная норма права вступает в силу, если иное не установлено законом или договором. Иное названным договором не предусмотрено. ".

Автор в этом случае соглашается с первой позицией. Если другие доказательства не оставляют сомнений в том, что арендодатель передал здание арендатору, то передачу следует признавать состоявшейся независимо от того, подписали стороны при этом передаточный акт или нет. Иными словами, отсутствие передаточного акта должно оцениваться как решающее доказательство непередачи недвижимости арендатору лишь в том случае, когда факт передачи не подтвержден бесспорно другими доказательствами.

Что касается срока действия договора, то зачастую стороны, заключая договор аренды, распространяют его действие на отношения, возникшие до его подписания. Впоследствии же возникают споры, в которых арендодатель настаивает на незаключенности договора, поскольку фактически его срок (срок, на который стороны распространили договор аренды, вместе со сроком с даты подписания до момента его прекращения) равен году или более, а государственной регистрация отсутствует. В связи с этим возникает вопрос: с какого момента начинает течь срок договора аренды здания или сооружения в целях его государственной регистрации? (В приведенных далее Постановлениях стороны, заключая договор аренды, распространили его условия на отношения, которые предшествовали его заключению).

Суды указали на то, что период времени, предшествовавший заключению договора аренды здания или сооружения, не должен включаться в срок аренды на основании п.2 ст.425 и ст.433 ГК РФ. Таким образом, так как срок с даты подписания до момента прекращения договора составляет менее года, он не подлежит государственной регистрации.

". Удовлетворяя требование об освобождении помещения, суды исходили из того, что спорный договор аренды заключен сроком на один год, в силу статьи 651 ГК РФ подлежал государственной регистрации, однако в связи с отсутствием таковой является незаключенным.

Между тем данные выводы основаны на неправильном применении норм гражданского законодательства.

Статьей 651 ГК РФ установлены требования к договору аренды здания или сооружения.

Определяя срок действия договора от 21.07.2005 и необходимость в зависимости от этого его государственной регистрации, суды ошибочно посчитали, что договор от 21.07.2005 заключен на срок один год, поскольку согласно пункту 1.3 договора его условия распространяются на правоотношения, возникшие со дня подписания передаточного акта - с 01.07.2005. Однако в силу пункта 2 статьи 425 и статьи 433 ГК РФ указание в договоре на то, что его условия применяются к отношениям сторон, возникшим до заключения договора, не влияет на определение момента, с которого договор считается заключенным, а равно не изменяет срока его действия. Момент заключения договора, содержащего подобное условие, и срок его действия определяются в соответствии с общими положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, и для целей государственной регистрации период времени, предшествовавший заключению договора аренды, не должен включаться в срок аренды. Следовательно, срок аренды по договору от 21.07.2005 не мог начинаться ранее 21.07.2005 и заканчивался в момент, указанный в договоре, - 30.06.2006, составляя, таким образом, период менее одного года. Поскольку в силу пункта 2 статьи 651 ГК РФ данный договор не подлежал государственной регистрации, нет оснований для признания его незаключенным. ".

В следующем деле так же показана ситуация, при которой стороны самостоятельно распространили действие своего договора на время до его подписания.

". Как следует из материалов дела, 14.04.2005, учитывая протокол согласования разногласий, между ООО "Харовсклеспром" (арендодатель) и ЗАО "Геро СЗ Заря" (арендатор) заключен договор аренды. Согласно условиям договора размер арендной платы определяется приложением N 2 к договору. Арендная плата вносится арендатором ежемесячно в течение 10 дней с момента выставления счета путем перечисления средств на расчетный счет арендодателя. Датой выставления счета является дата, указанная в счете-фактуре. Согласно пункту 5.1 договора "срок аренды имущества начинает течь с 24.05.2004 и заканчивается 24.05.2005".

Суд первой инстанции, истолковав пункт 5.1 договора, пришел к выводу о том, что фактически договор аренды заключен сроком на один год, а поскольку договор, не прошедший государственную регистрацию, считается незаключенным, в иске отказал.

Данный вывод основан на неправильном применении норм материального права.

Согласно пункту 2 статьи 425 ГК РФ стороны вправе установить, что условия заключенного ими договора аренды применяются к их отношениям, возникшим до заключения договора. Таким образом, из содержания пункта 2 статьи 425 ГК РФ следует, что наличие в договоре названного условия не влияет на определение момента, с которого договор считается заключенным, а равно не изменяет срока его действия. Момент заключения договора, содержащего подобное условие, и срок его действия определяются в соответствии с общими положениями Гражданского кодекса Российской Федерации.

На этом основании для целей государственной регистрации период времени, предшествовавший заключению договора аренды недвижимого имущества, не должен включаться в срок аренды. Поэтому договор аренды следует считать заключенным на срок с 14.04.2005 по 24.05.2005. Поскольку в силу пункта 2 статьи 651 ГК РФ данный договор не подлежал государственной регистрации, нет оснований для признания его незаключенным.

При таком положении вывод суда о незаключенности договора сделан с нарушением норм материального права. ".

Из этой группы дел можно сделать вывод о том, что срок действия договора аренды здания или сооружения отсчитывается с момента его подписания, ведь именно с этого момента договор приобретает юридическую силу и становится обязательным для сторон (в случае, если государственная регистрация не требуется). Распространение такого договора на отношения, предшествовавшие его заключению, не увеличивает срок действия договора для целей государственной регистрации, стороны делают это исходя из личной воли, чтобы урегулировать собственные отношения, что является их правом.

Дело обстоит иным образом, если стороны определили в договоре дату начала его действия, отличную от даты его подписания, то факт его подписания ранее начала его действия не увеличивает срок действия договора для целей государственной регистрации.

". Суд первой инстанции пришел к выводу о том, что договор от 22.10.2007 заключен на срок не менее года, поскольку подписан сторонами 22.10.2007 и в силу статей 434, 435, 442 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) считается заключенным в этот день, а срок его действия установлен до 30.10.2008.

Такой вывод суда первой инстанции вызывает определенные сомнения, поскольку, в силу пункта 1 статьи 610 ГК РФ договор аренды заключается на срок, определенный договором аренды.

В пункте 14.1 договора от 22.10.2007 стороны определили срок аренды с 01.11.2007 до 30.10.2008.

В соответствии с пунктом 1 статьи 425 и пунктом 3 статьи 433 ГК РФ договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения; договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом.

Суд первой инстанции необоснованно включил в срок аренды период от даты подписания договора - 22.10.2007, в то время как момент заключения договора и срок его действия определяются в соответствии с общими положениями и специальными нормами об аренде Гражданского кодекса Российской Федерации.

Поэтому договор аренды от 22.10.2007 следует считать заключенным на срок, указанный в пункте 14.1 договора, то есть менее года. Поскольку в силу пункта 2 статьи 651 ГК РФ данный договор не подлежал государственной регистрации, нет оснований для признания его незаключенным. ".

Следующий вопрос, который все еще не нашел единого решения в практике, касается права арендодателя на распоряжение своим имуществом до государственной регистрации договора аренды, но уже после его подписания сторонами. В соответствии с п.3 ст.433 ГК РФ договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом. С юридической точки зрения договор аренды, не прошедший государственную регистрацию, не признается заключенным и, следовательно, формально арендодатель вправе свободно распоряжаться своим имуществом. Такой позиции придерживается ВАС России. Однако существует и противоположная точка зрения судов, в соответствии с которой арендодатель, распорядившись имуществом, не может одновременно предоставить его в аренду иному лицу, независимо от факта регистрации первого договора.

Позиция первая, которой придерживаются суды. В период до государственной регистрации договора аренды, заключенного на срок не менее года, передача арендодателем объекта аренды третьему лицу по другому договору допускается, поскольку договор аренды, требующий государственной регистрации, является заключенным с момента такой регистрации.

"В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом (пункт 3 статьи 433); договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации (пункт 2 статьи 651).

Суд кассационной инстанции, делая выводы о наличии заключенного между истцом и департаментом договора аренды, являющимся препятствием к заключению другого договора в отношении того же объекта, не применил указанные нормы Гражданского кодекса Российской Федерации.

Поскольку договор аренды с истцом на момент заключения договора аренды того же имущества с ответчиком не был заключен, довод истца о наличии препятствия для заключения договора с ООО "Ника" ввиду имеющихся обременений имущества подлежит отклонению.

Следовательно, основания, предусмотренные статьей 168 Гражданского кодекса Российской Федерации, для признания недействительным договора аренды с ООО "Ника" отсутствуют. При этом истец не лишен возможности использовать иные способы защиты своего права.

Неприменение судом кассационной инстанции при рассмотрении спора нормы пункта 3 статьи 433, пункта 2 статьи 651 Гражданского кодекса Российской Федерации, неправильное применение положений статьи 168 Кодекса свидетельствуют о нарушении единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм материального права, в связи с чем оспариваемое постановление. подлежит отмене. ".

Позиция вторая, которой придерживаются суды. В период до государственной регистрации договора аренды, требующего такой регистрации, передача арендодателем объекта аренды третьему лицу по другому договору не допускается, поскольку арендодатель уже распорядился имуществом.

"Из материалов дела усматривается, что во исполнение указанного приказа сторонами подписан договор аренды от 24.11.2004 N 7801.4в/-576, недвижимое имущество передано арендатору и, как правильно установлено судом, договор передан в регистрирующий орган для осуществления соответствующих регистрационных действий. Регистрация с 06.07.2005 приостановлена в связи с наложением ареста на имущество балансодержателя. На основании постановления судебного пристава-исполнителя от 21.02.2006 арест со спорного имущества был снят. Государственная регистрация договора аренды от 24.11.2004 N 7801.4в/-576 произведена Федеральной регистрационной службой по Республике Башкортостан 16.03.2006.

В соответствии с п.1, 2 ст. 209 Гражданского кодекса Российской Федерации собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц.

В силу ст.608 Гражданского кодекса Российской Федерации право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику, а также лицам, уполномоченным законом или собственником сдавать имущество в аренду.

Издав приказ от 24.11.2004 N 633 о передаче в аренду предпринимателю Гладышеву Н.Н. здания общей площадью 857,4 кв. м, расположенного по адресу: г. Уфа, ул. Губайдуллина, д.2, собственник распорядился указанным имуществом. С учетом исполнения указанного приказа следует признать, что повторное распоряжение зданием, расположенным по адресу: г. Уфа, ул. Губайдуллина, д.2, посредством подписания приказа от 25.10.2005 N 401 и договора аренды от 25.10.2005 N 15/05 не соответствует требованиям закона (ст. 209, 607 Гражданского кодекса Российской Федерации) и нарушает права заявителя. ".

Автор соглашается со второй позицией суда, считая, что она в большей степени защищает права арендатора и не дает возможности арендодателю как собственнику имущества злоупотреблять своим правом - распоряжаться имуществом по собственному усмотрению. Арендатор выразил и оформил свою волю по осуществлению правомочия по распоряжению имуществом, арендодатель, в свою очередь, также изъявил оформленное желание на заключение договора именно с названным арендодателем. Подписанный между сторонами договор сроком не менее года уже существует между субъектами, согласованны все существенные и необходимые для участников условия, и лишь в силу закона требует государственной регистрации.

На практике не редки случаи возникновения вопросов, касающихся арендных платежей. Ниже автором приведены примеры некоторых из них.

При рассмотрении споров о взыскании задолженностей по арендной плате и пеней за просрочку оплаты в практике суда на настоящее время существуют два подхода к оценке последствий отсутствия государственной регистрации договора аренды. В одном случае суд при удовлетворении исковых требований о взыскании арендных платежей и пеней за просрочку отказывает в удовлетворении всех исковых требований (в связи с признанием договора незаключенным), в других случаях суд, установив несоблюдение требований по государственной регистрации признает доказанным факт использования помещения и обязывает ответчика выплатить сумму основного долга, но пеня им не выплачивается. Второй подход более всего отвечает интересам арендодателя.

Также следует отметить, что основание иска является фактическое использование имущества, при этом изменение предмета иска на стоимость неосновательного обогащения вследствие использования имущества при отсутствии договора не будет являться одновременным изменением и предмета, и основания исковых требований.

При незаключенном договоре аренды плата за фактическое пользование имуществом может взиматься исходя из ставок арендной платы и расходов на содержание имущества. (В приведенном далее деле суд определил плату за пользование имуществом исходя из ставок аренды муниципальных помещений, хотя арендуемое имущество к муниципальному не относилось).

"Суд правильно указал, что, несмотря на признание договора от 01.06.2005 незаключенным, предприниматель Ширяева М.Б. была обязана оплачивать пользование помещением по цене, сложившейся в городе Котласе в спорный период за аналогичные помещения. Размер неосновательного обогащения исчислен истцом исходя из Методики расчета арендной платы за пользование помещениями, находящимися в муниципальной собственности г. Котласа.

Поскольку из имеющихся в деле документов следует, что названным помещением пользовался ответчик, а коммунальные, эксплуатационные и другие платежи, связанные с его использованием, производил истец, суд пришел к ошибочному выводу об отсутствии обязанности у предпринимателя Ширяевой М.Б. возвратить истцу неосновательно сбереженные денежные средства, связанные с содержанием имущества. ".

При незаключенном договоре аренды плата за фактическое пользование имуществом может взиматься по общим правилам п.3 ст.424 ГК РФ.

"Договор аренды не зарегистрирован в установленном порядке.

В соответствии со статьями 433 и 609 Кодекса договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом. Договор аренды здания (помещения), заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации (пункт 2 статьи 651 Кодекса). Таким образом, вывод суда о том, что договор аренды 02.12.2005 N 5507 является незаключенным, соответствует нормам материального права.

Согласно требованиям пункта 2 статьи 1105 Кодекса лицо, неосновательно временно пользовавшееся чужим имуществом без намерения его приобрести либо чужими услугами, должно возместить потерпевшему то, что оно сберегло вследствие такого пользования, по цене, существовавшей во время, когда закончилось пользование, и в том месте, где оно происходило. При этом по аналогии закона (пункта 1 статьи 6 Кодекса) может быть использовано правило пункта 3 статьи 424 Кодекса о применении цены, которая при сравнимых обстоятельствах взимается за аналогичные товары, работы или услуги. ".

Ниже приведен еще один пример, который подтверждает указанный выше порядок взимания арендной платы.

"Договор аренды от 01.10.2001 N 345 года не зарегистрирован в установленном законом порядке, поэтому суд правомерно признал названный договор незаключенным.

Указанное обстоятельство также установлено решением Арбитражного суда Республики Татарстан от 27.11.2006 года, принятым по делу N А65-20597/2006 (л. д.20 - 21), и согласно статье 69 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, не подлежит повторному доказыванию.

В соответствии с пунктом 2 статьи 1105 Гражданского кодекса Российской Федерации лицо, неосновательно временно пользовавшееся чужим имуществом без намерения его приобрести либо чужими услугами, должно возместить потерпевшему то, что оно сберегло вследствие такого пользования, по цене, существовавшей во время, когда закончилось пользование, и в том месте, где оно происходило. При этом по аналогии закона (пункта 1 статьи 6 Гражданского кодекса Российской Федерации) может быть использовано правило пункта 3 статьи 424 Кодекса о применении цены, которая при сравнимых обстоятельствах взимается за аналогичные товары, работы или услуги.

Суд правомерно определил размер неосновательного обогащения ответчика в сумме 59627 рублей, исходя из положений статьи 424 Гражданского кодекса Российской Федерации, с учетом порядка расчета арендной платы, определенного Постановлением Кабинета Министров от 20.03.2003 N 159 и произведенных предпринимателем платежей. ".

Из приведенной выше группы дел можно увидеть, что особенностью определения размера неосновательного обогащения в арендных отношениях при признании договора незаключенным, является возможность применения ст.424 ГК РФ. На взгляд автора, возможность применения в данной ситуации названной статьи и невозможность применения ее при определении аренной платы как существенного условия договора при его заключении, обусловлена различием самих отношений, подлежащих регулированию. В первом случае, когда договор является не заключенным в силу отсутствия государственной регистрации, не подлежит применению и условие о размере арендной платы, которое определялось сторонами в договоре. Во втором же случае, если договор является незаключенным в силу отсутствия в нем условия о размере арендной платы, суд не может применять ст.424 ГК РФ для определения этого пункта, так как стороны должны были сами определять условие и именно в силу его отсутствия договор является незаключенным.

Автором были приведены примеры из судебной практики судов различных уровней и субъектов, которые отражают решения наиболее важных вопросов, возникающих в связи с отношениями по аренде зданий, сооружений. Договор аренды зданий, сооружений занимает особое место среди договоров аренды и на сегодняшний момент ГК РФ является единственным источником, в котором содержатся базовые и необходимые нормы, регулирующие положения об аренде данного вида имущества. Но, безусловно, что некоторые спорные вопросы все же остаются не урегулированными и требуют дальнейшего разрешения на практике; ГК РФ не всегда успевает за меняющимися, порой слишком быстро, реалиями отношений. Стоит отметить, что таких моментов со временем становится все меньше, но с другой стороны, не разрешенными остаются наиболее сложные и неоднозначные из них. Например, такие как: возможность собственники сдавать свое имущество (здание) в аренду третьему лицу в период, когда договор с другой стороной уже подписан, но еще не прошел государственную регистрацию (при условии, что договор заключен на срок не менее года); является ли акт приема-передачи единственным допустимым доказательством передачи имущества по договору аренды здания, сооружения. В связи с этим представляется, что законодателю необходимо внести следующие дополнения и изменения в соответствующие статьи ГК РФ. В ст.651 ГК РФ о не возможности собственника сдавать свое имущество (здание) в аренду третьему лицу в период, когда договор с другой стороной уже подписан, но еще не прошел государственную регистрацию (при условии, что договор заключен на срок не менее года); и в ст.655 ГК РФ о том, что акт приема-передачи не является единственным допустимым доказательством передачи имущества по договору аренды здания, сооружения. На взгляд автора, необходимо отдельной статьей урегулировать вопрос о сдаче в аренду части недвижимого имущества, путем прямого указания на это в законе, а также в связи с этими дополнениями, внести в ст.26 Закона о регистрации градационную систему, согласно которой, в любом зарегистрированном здании либо сооружении коммерческого назначения, внутренние помещения будут виртуально разбиты на фиксированные в общепринятом порядке (например, квадрат A2-В1, площадь 1м2) квадраты площади; и вот эта сетка под квази-кадастровыми номерами (A2В1) будет храниться в неотъемлемом приложении к регистрационной записи в УФРС. Также в ст.655 ГК РФ представляется необходимым внести дополнения в виде пункта 1.1, в котором указать на совершение инвентаризации арендодателем и за его счет, если иное не предусмотрено договором аренды здания, сооружения, перед подписанием акта приема-передачи.

# ***3.2 Обобщение практики Арбитражного Суда Новосибирской области по спорам, вытекающим из договоров аренды зданий, сооружений, за 2007-2010 гг.***

При написании дипломной работы была изучена и обобщена практика деятельности Арбитражного Суда Новосибирской области по рассмотрению споров, вытекающих из арендных отношений. Информация о рассмотренных делах была получена в результате прохождения практики в Арбитражном суде Новосибирской области, также был использован статистический отчет о результатах рассмотрения дел с 1 января 2007 года по 28 сентября 2010 года Гражданской коллегией.

Судом было рассмотрено за период 2007-2010 гг. достаточно большое количество дел по спорам, вытекающих из арендных правоотношений.

Представленные статистические данные позволяют проанализировать и отследить наметившиеся тенденции при разрешении споров, возникших между участниками арендных отношений.

В процентном соотношении от общего количества дел всех категорий, иски, вытекающие из арендных отношений, принятые Арбитражным Судом Новосибирской области к производству, составляют 6,66 % от общего количества всех дел, находящихся в судебном производстве.

Участниками спора в суде при рассмотрении дел, связанных с исполнением договора аренды зданий, сооружений, как правило, являются: Мэрия г. Новосибирска, Департамент земельных и имущественных отношений г. Новосибирска, индивидуальные предприниматели, организации (юридические лица).

Фактическими основаниями нарушения условий договора является в большинстве случаев невыполнение предусмотренных законом и договором соответствующих прав и обязанностей.

Наиболее частыми поводами обращения в суд являются такие основания как:

 неуплата арендных платежей;

 просрочка внесения арендной платы;

 отсутствие данных, позволяющих определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта договора аренды здания, сооружения;

 неосновательное обогащение арендатора/арендодателя в следствие использования имущества (объекта договора) при отсутствии на то законных оснований. При неосновательном обогащении расчет суммы исковых требований производится в соответствии с пунктом 2 ст.1105 КГ РФ (лицо, неосновательно временно пользовавшееся чужим имуществом без намерения его приобрести либо чужими услугами, должно возместить потерпевшему то, что оно сберегло вследствие такого пользования, по цене, существовавшей во время, когда закончилось пользование, и в том месте, где оно происходило). Например, когда в здании фактически находится другая организация вместо организации ответчика;

 сдача объекта договора в субаренду при отсутствии согласия арендодателя;

 отсутствие государственной регистрации договора аренды, заключенного на срок более 1 года и др.;

 требования одной из сторон о признании договора аренды не заключенным по пункту 3 ст.607 ГК РФ (В договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствие этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передачи в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным);

 требование одной из сторон о расторжении договора при существенном нарушении условий, по подпункту 2 пункту 2 ст.450 ГК РФ одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была в праве рассчитывать при заключении договора;

 уплата пени за просрочку платежа, либо взыскание неустойки;

Расчет суммы исковых требований производит истец, суд проверяет их обоснованность по материалам дела.

 Уплата процентов по ст.395 ГК РФ - в случае незаконного использования имущества, переданного в аренду;

 Требование о возмещении неполученных доходов согласно пункту 2 ст.1107 ГК РФ (На сумму неосновательного денежного обогащения подлежат начислению проценты за пользование чужими денежными средствами (ст.395) с того времени, когда приобретатель узнал или должен был узнать о неосновательности получения или сбережения денежных средств);

 Требования по взысканию арендной платы (расчет арендной платы), когда договор предусматривает одностороннее повышение арендодателем размера ежегодной арендной платы в случае централизованного изменения (введения) федеральным, областным или городским нормативно-правовым актом без согласования с арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в договор;

 Оспаривание арендатором незаконного увеличения размера арендных платежей

Необходимо отметить, что при расчете суммы штрафа и пени за нарушение условий договора (если речь идет о недвижимости, находящейся в муниципальной собственности), суд определяет пени как процентное соотношение к годовой сумме арендной платы за период взыскания арендной платы, а так же в размере полугодовой арендной платы, рассчитанной на основании Решения Городского Совета от 29.05.2002 г. № 140.

Суд может произвести перерасчет соответствующих коэффициентов, если об этом заявлено в иске (например, коэффициенты по типу помещения, виду его использования, по качеству арендованного помещения). Расчет установленных коэффициентов производится на основании Решения Городского Совета от 17.12.2004 г. № 516, суд в праве так же уменьшить неустойку, если она явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, согласно ст.333 ГК РФ.

Пункт 2 ст.651 ГК РФ прямо указывает на то, что договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Если же договор аренды, заключенный на срок более года не был зарегистрирован в соответствующем органе, то такой договор признается судом незаключенным.

Договор регистрируется Управлением Федеральной регистрационной службой по Новосибирской области.

Если в течение месяца с момента вынесения решения суда оно обжалуется, и лицом, подающим жалобу, соблюдены все требования, предусмотренные АПК РФ, возбуждается производство в апелляционной инстанции.

Как правило, рассматриваются дела, связанные с подачей апелляционной жалобы о перерасчете сумм неосновательного обогащения и банковского процента.

За указанный период лицами, участвующими в апелляционном производстве являлись:

Департамент земельных и имущественных отношений г. Новосибирска, Мэрия г. Новосибирска, индивидуальные предприниматели, организации.

В кассационной инстанции рассматриваются жалобы на решения суда первой инстанции, вступившие в законную силу.

В кассационном производстве за вышеназванный период было также рассматривались споры, по искам, вытекающим из арендных отношений.

За указанный период лицами, участвующими в кассационном производстве являлись:

Департамент земельных и имущественных отношений г. Новосибирска, Мэрия г. Новосибирска, индивидуальные предприниматели, организации.

Основными требованиями, указываемыми в апелляционных жалобах, являются такие, как:

 требования о взыскании задолженности по арендной плате, пени, расторжение договора;

 признание договора недействительным;

 признание договора незаключенным;

 взыскание убытков.

Основными требованиями, указываемыми в кассационных жалобах, являются такие, как:

 требование о взыскании арендной платы и пени;

 требование о признании договора недействительным;

 оспаривание сроков заключения, исполнения договоров, государственной регистрации;

 требование о возмещении суммы неосновательного обогащения (при осуществлении капитального ремонта и реконструкции).

Следует отметить, что Арбитражным судом Новосибирской области за указанный период было рассмотрено большое количество споров о расторжении договоров аренды в связи с неуплатой арендатором арендных платежей.

Практика рассмотрения Арбитражным судом Новосибирской области по исполнению договоров аренды показывает, что в настоящее время наиболее проблемными являются такие вопросы, как легализация права собственности при заключении договора аренды, требования о пролонгации договора аренды.

При решении о признании права собственности на самовольные постройки в порядке ст.222 ГК РФ, суд, в большинстве случаев разрешения споров придерживается позиции о признании права собственности за истцом, если возведенная самовольная постройка не нарушает права и интересы третьих лиц.

Достаточно большое количество споров по исполнению договоров аренды связано с разногласиями сторон по поводу исчисления арендной платы и иным платежам.

Для государственного имущества, находящегося в федеральной собственности, существует иной порядок определения суммы арендной платы (распоряжение Мингосимущества РФ от 14.05.1999 г. № 671-р), согласно которому величина арендной платы определяется путем деления величины арендной платы, рассчитанной в рублях на курс условной денежной единицы, соответствующей курсу доллара США, установленному ЦБ РФ.

Такой порядок исчисления арендной платы вызывает большие затруднения у арендаторов при расчете суммы арендной платы, в следствие этого у сторон возникают претензии друг к другу по поводу перерасчета излишне уплаченных/невыплаченных денежных сумм.

Суд также оценивает при рассмотрении дел порядок соблюдения и надлежащих изменений, связанных с колебаниями ставок арендной платы.

В этом случае сторонами должно быть заключено дополнительное соглашение к договору аренды, которое подлежит государственной регистрации, в связи с тем, что размер арендной платы является по ГК (ст.654 ГК РФ) существенным условием договора.

Если предметом договора аренды здания, сооружения является государственное или муниципальное имущество, то изменение размера арендной платы предусмотрено законом в одностороннем порядке - путем направления арендодателем уведомления или письма арендатору об изменении условий договора. Составление отдельного письменного документа сторонами по закону не требуется.

Суд при рассмотрении им споров обычно стремится к единообразию судебной практики, в связи с этим истец при расчете им цены иска должен указать: период взыскания, денежную сумму, подлежащую оплате за определенное им время, срок оплаты, сумму фактической оплаты, дату фактической оплаты, итоги сумм, подлежащих оплате и сумм фактической оплаты.

Расчет штрафных санкций должен содержать: сумму задолженности, на которую производится начисление, календарный период начисления, размер штрафных санкций, а так же их сумму.

Указывается так же курс валюты, установленный ЦБ РФ, если валюта иностранного государства указанна сторонами в договоре в качестве средства платежа.

Проблема решения вопроса о взыскании эксплуатационных расходов заключается в том, что сторонам бывает затруднительно документально подтвердить их фактический размер, а также их обоснованность и относимость к объекту по заключенному договору аренды.

При разрешении судом вопросов, связанных с требованиями, заявленными сторонами по поводу произведенных расходов на текущий и капитальный ремонт, а также на возврат стоимости произведенных улучшений объекта по договору суд руководствуется применением ст. ст.623 и 616 ГК РФ, в соответствии с которыми арендатор обязан поддерживать имущество в исправном состоянии и производить за свой счет текущий ремонт, и стоимость произведенных им улучшений имущества должна быть компенсирована арендодателем (если они произведены с согласия арендодателя), суд должен исследовать и оценить массивный объем документации, предоставленной сторонами в обоснование своих требований и возражений. Для разрешения указанной проблемы суд также назначает строительную экспертизу для определения возможности отделимости произведенных улучшений.

На основании произведенного анализа судебной практики становится ясно, что арендные отношения динамично развиваются, число споров по данной категории дел возрастает, и не всегда законодатель своевременно реагирует на сложившиеся жизненные обстоятельства принятием соответствующего нормативно-правового акта, устраняет пробелы в законодательстве. Большое количество исков о взыскании задолженностей по арендной плате свидетельствует о том, что определенная масса финансовых средств не поступает своевременно в бюджет соответствующего уровня. В процессе судебных разбирательств выявляется нарушение норм материального права и несоблюдение порядка заключения договоров: не индивидуализируются предмет договоров аренды зданий, сооружений, ненадлежащим образом исполняются обязательства сторон, нарушен порядок регистрации договоров, или таковая вообще отсутствует, происходит сдача недвижимого имущества в субаренду без согласия арендодателя, увеличивается размер арендной платы уполномоченными органами без уведомления сторон и др.

На основании проведенного исследования можно сделать вывод о том, что с развитием гражданского, земельного и другого законодательства проблема единообразия судебной практики и адекватного применения соответствующих нормативных актов является значимым и болезненным вопросом и в настоящее время в связи с тем, что земля и недвижимость представляют особую ценность для человеческого общества, по сравнению с другими объектами они выполняют наиболее широкие и значимые функции в системе общественных отношений, поэтому вопросы, связанные с правомерным использованием и их охраной, являются на сегодняшний день одними из наиболее актуальных, а недвижимость - один из самых ценных объектов гражданских прав. Права на здания, сооружения и сделки с ними затрагивают интересы почти всех граждан и юридических лиц.

# ***Заключение***

В данной дипломной работе рассмотрена одна из разновидностей договора аренды недвижимости - аренда зданий, сооружений.

Договор аренды зданий, сооружений занимает особое место среди договоров аренды недвижимого имущества.

В рамках настоящей дипломной работы были рассмотрены положения договора аренды зданий, сооружений; изучено законодательство, регулирующее отношения по аренде зданий, сооружений; также проанализированы теоретические подходы, относящиеся к данной сфере арендных отношений; обобщена и исследована судебная практика по данному вопросу.

На основе проведенной работы были разработаны предложения по усовершенствованию действующего законодательства в области аренды зданий, сооружений.

Весьма актуальной является проблематика регулирования арендных отношений, особенно связанных с арендой зданий, сооружений. Так, ГК РФ выделяет здания, сооружения в особый вид аренды объектов недвижимости, регулируемый, прежде всего, особыми правилами параграфа 4 гл.34. При отсутствии специальных норм действуют правила об аренде недвижимого имущества (параграф 1 гл.34), а затем и общие правила об аренде.

В результате проведенного исследования были сделаны следующие выводы.

Законодательные положения рассчитаны на конкретные объекты, а, следовательно, при правовом регулировании отношений но поводу недвижимости, в частности договоров аренды, необходимо исходить из определения роли и значения каждого объекта. Такая позиция законодателя является обоснованной, поскольку не представляется целесообразным определять единые признаки для всех объектов недвижимости в силу их большого разнообразия. Также существует необходимость индивидуального подхода к регулированию отношений с различной недвижимостью, так как в зависимости от того или иного объекта аспекты, подлежащие регулированию в большей или меньшей степени варьируются. Что в свою очередь объясняется свойствами самого объекта и характером тех отношений, которые подлежат оформлению.

Здания, сооружения один из старейших видов недвижимого имущества, существующего в качестве объекта арендных отношений. Его правовое регулирование претерпевало изменения в зависимости от экономических, политических и социальных факторов. Иногда это способствовало осуществлению правоотношений в этой области, но в некоторых случаях, наоборот, тормозило правовое и экономическое развитие арендных отношений. Но стоит отменить, что к настоящему времени названные объекты имеют гибкое, необходимое, обоснованное существующими реалиями, правовое регулирование. Договор аренды зданий, сооружений является видовым понятием по отношению к договору аренды недвижимого имущества, суть которого заключается в том, что одно лицо (арендодатель) обязуется предоставить другому лицу (арендатору) имущество за плату во временное владение и пользование. Выделение видов договора аренды служит прежде всего целям наиболее простого и оптимального правового регулирования сходных правоотношений. Сходство соответствующих отношений позволило законодателю установить правило, согласно которому к указанному договору подлежат субсидиарному применению общие положения ГК РФ, регулирующие договор аренды (ст.625 ГК РФ). Такой подход избавил законодателя от необходимости всякий раз воспроизводить в ГК РФ одни и те же нормы, регулирующих большую часть условий этого договора, что было бы неизбежно в случае придания ему наряду с договором аренды самостоятельного характера. В гл.34 ГК РФ в отношении отдельных видов договора аренды определяется набор характерных особенностей (квалифицирующих признаков), выделяющих соответствующий договор в отдельный вид аренды при сохранении с договором аренды отношений рода и вида. Большое внимание к зданиям, сооружениям, выступающим в качестве объекта арендных отношений, обусловлено, прежде всего, большой степенью их вовлеченности в оборот, многообразием аспектов, нуждающихся в регулировании, и не нашедших еще своего отражения в законодательстве, и вызывающих споры в правоприменительной практике.

Можно говорить о том, что решение неурегулированного на сегодняшний момент вопроса, касающегося соотношения "нежилого помещения" как части здания (сооружения) и здания (сооружения) в целом; внесение ясности с оплатой дополнительных платежей по коммунальным услугам, с заключением договоров с энергоснабжающими организациями уменьшили бы количество споров в этой области, добавили бы четкости в регулирование вопросов. Термин "нежилое помещение" не сформирован в качестве самостоятельного понятия. Представляется, что законодателю необходимо дополнить примерный перечень объектов недвижимости (ст.130 ГК РФ) указанием на жилые и нежилые помещения, а также было бы разумно название параграфа 4 гл.34 ГК РФ (Аренда зданий и сооружений) заменить на "Аренда зданий, сооружений и нежилых помещений" и расшифровать эти понятия в ст.650 ГК РФ. Инвентаризация, о необходимости проведения которой, автор делает предложения, явилась бы дополнительной гарантией при совершении сделки, и отвечала бы как интересам арендодателя, так и интересам арендатора.

Стоит сказать, что наличие арендодателя, который вправе распоряжаться соответствующим имуществом является "отправной точкой" для начала арендных отношений, так как именно правомочие по распоряжению имуществом дает право на заключение договора аренды. Автор также соглашается с направлением, по которому идет правоприменительная практика относительно наличия или отсутствия акта приема-передачи. Безусловно, акт необходим для передачи здания, сооружения арендодателем и принятия его арендатором, но в ситуациях, когда отсутствует акт, но есть другие весомые доказательства, подтверждающие передачу объекта недвижимости, нельзя не признать факт исполнения обязательства по передачи имущества состоявшимся. Такой подход показывает значимость фактически существующих отношений между сторонами и сводит к минимуму возможность признания передачи несостоявшейся только по формальным основаниям, что делает арендные отношения более стабильными.

Безусловно, что некоторые спорные вопросы все же остаются не урегулированными и требуют дальнейшего разрешения на практике; ГК РФ не всегда успевает за меняющимися, порой слишком быстро, реалиями отношений. Таких моментов со временем становится все меньше, но с другой стороны, не разрешенными остаются наиболее сложные и неоднозначные из них. Например, такие как: возможность собственники сдавать свое имущество (здание) в аренду третьему лицу в период, когда договор с другой стороной уже подписан, но еще не прошел государственную регистрацию (при условии, что договор заключен на срок не менее года); является ли акт приема-передачи единственным допустимым доказательством передачи имущества по договору аренды здания, сооружения. В связи с этим представляется, что законодателю необходимо внести необходимые дополнения и изменения в соответствующие статьи ГК РФ. В ст.651 ГК РФ о не возможности собственника сдавать свое имущество (здание) в аренду третьему лицу в период, когда договор с другой стороной уже подписан, но еще не прошел государственную регистрацию (при условии, что договор заключен на срок не менее года); и в ст.655 ГК РФ о том, что акт приема-передачи не является единственным допустимым доказательством передачи имущества по договору аренды здания, сооружения. На взгляд автора, необходимо отдельной статьей урегулировать вопрос о сдачи в аренду части недвижимого имущества, путем прямого указания на это в законе, а также в связи с этими дополнениями, внести в ст.26 Закона о регистрации градационную систему, согласно которой, в любом зарегистрированном здании либо сооружении коммерческого назначения, внутренние помещения будут виртуально разбиты на фиксированные в общепринятом порядке (например, квадрат A2-В1, площадь 1м2) квадраты площади; и вот эта сетка под квази-кадастровыми номерами (A2В1) будет храниться в неотъемлемом приложении к регистрационной записи в УФРС. Также в ст.655 ГК РФ представляется необходимым внести дополнения в виде пункта 1.1, в котором указать на совершение инвентаризации арендодателем и за его счет, если иное не предусмотрено договором аренды здания, сооружения, перед подписанием акта приема-передачи.

Исследуя проблематику регулирования отношений, связанных с арендой зданий, сооружений, представляется необходимым отметить юридические новации на современном этапе становления и прогресса юридической науки. Успешнее решается проблема качества правового регулирования оборота недвижимого имущества, обеспечивается комплексный подход к дальнейшему совершенствованию законодательства и единообразие подхода к решению основных проблем, что позитивным образом сказывается на судебной практике и в конечном итоге на уровне обеспечения и защиты прав участников имущественного оборота недвижимого имущества: граждан, юридических лиц, публичных образований.

# ***Список использованных источников***

Нормативные правовые акты

. Конституция Российской Федерации: принята всенародным голосованием 12 дек. 1993 г. // РГ. - 1993. - 25 декабря.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации (части первая, вторая, третья, четвертая): По состоянию на 20 сентября 2008 года. - Новосибирск: Сиб. унив. изд-во, 2008. - с.528.

. О введении в действие Градостроительного кодекса РФ: федеральный закон от 29.12.2004. № 191-ФЗ // Собрание законодательства РФ. - 2005. - № 1. - ст.17.

4. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: федеральный закон от 21.07.1997. № 122-ФЗ // Собрание Законодательства РФ. - 1997. - № 30. - Ст.3594.

5. Об ипотеке (залоге недвижимости): федеральный закон от 16.07.1998. № 102-ФЗ // Собрание Законодательства РФ. - 1998. - № 29. - Ст.3400.

6. О концессионных соглашениях: федеральный закон от 21.07.2005. № 115-ФЗ // Собрание Законодательства РФ. - 2005. - № 30 (ч.2). - Ст.3126.

. Технический регламент о безопасности зданий, сооружений: федеральный закон от 30.12.2009. № 384-ФЗ // Собрание Законодательства РФ. - 2010 - № 1. - Ст.5.

Судебная практика

8. Архив Арбитражного суда Новосибирской области, 2004г. дело № А45-14281/04-КГ33/319.

9. Архив Арбитражного суда Новосибирской области, 2004г дело №. А45-19929/04-КГ21/465.

10. Архив Арбитражного суда Новосибирской области, 2004, дело № А - 45 - 3874/04-КГ21/85.

. Архив Арбитражного суда Новосибирской области, 2005г. дело № А45-13678/05-11/337.

. Архив Арбитражного суда Новосибирской области, 2006, дело № А - 45 - 13713/06-33/450.

. Архив Арбитражного суда Новосибирской области, 2006, дело № А - 45 - 6952/06\_47/110.

. Архив Арбитражного суда Республики Мордовия, 2006, дело № А-39-1977/06-68/14.

. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ "О государственной регистрации договоров аренды и сделок с ним" от 01.06.00г. № 53. Вестник ВАС РФ. 2000. № 7.

16. Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой: информационное письмо Президиума ВАС РФ от 11.01.2002. № 66 // Закон. - 2005. - № 3. - С.36 - 55.

17. Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним": приложение к информационному письму Президиума ВАС РФ от 16.02.2001 № 59 // Вестник ВАС РФ. - 2001. - № 4. - С.23.

. Постановление Высшего Арбитражного Суда от 27 июля 2009г. № 64 "О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания" [Электронный ресурс] [Справочная правовая система "КонсультантПлюс"].

. Постановление Президиума ВАС РФ от 15.01.2008 по делу N 11694/07. [Электронный ресурс]. - Режим доступа: http://ras. arbitr.ru.

20. Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 13.03.2003 N А29-5157/02-2Э. [Электронный ресурс]. - Режим доступа: http://ras. arbitr.ru.

21. Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 14.04.2004 N А29-5664/2003-2э. [Электронный ресурс]. - Режим доступа: http://ras. arbitr.ru.

22. Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 25.09.2008 по делу N А28-11240/2007-209/31. [Электронный ресурс]. - Режим доступа: http://ras. arbitr.ru.

23. Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 16.02.2009 по делу N А43-8351/2008-19-243. [Электронный ресурс]. - Режим доступа: http://ras. arbitr.ru <http://ras.arbitr.ru>.

24. Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 26.02.2009 по делу N А28-6140/2008-159/9. [Электронный ресурс]. - Режим доступа: http://ras. arbitr.ru.

25. Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 04.09.2009 по делу N А28-12867/2008-353/9. [Электронный ресурс]. - Режим доступа: http://ras. arbitr.ru.

26. Постановление ФАС Дальневосточного округа от 25.09.2009 N Ф03-4829/2009 по делу N А04-1648/2009. [Электронный ресурс]. - Режим доступа: http://ras. arbitr.ru.

27. Постановление ФАС Московского округа от 13.12.2006 по делу N КГ-А40/12236-06. [Электронный ресурс]. - Режим доступа: http://ras. arbitr.ru.

28. Постановление ФАС Московского округа от 28.09.2007 N КГ-А40/9730-07. [Электронный ресурс]. - Режим доступа: http://ras. arbitr.ru.

29. Постановление ФАС Поволжского округа от 26.06.2007 N А72-5206/06-28/277. [Электронный ресурс]. - Режим доступа: http://ras. arbitr.ru.

30. Постановление ФАС Поволжского округа от 22.10.2007 по делу N А65-1167/2007. [Электронный ресурс]. - Режим доступа: http://ras. arbitr.ru.

31. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 06.05.2006 по делу N А21-1407/04-С2. [Электронный ресурс]. - Режим доступа: http://ras. arbitr.ru.

32. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 12.07.2006 по делу N А13-12959/2005-04. [Электронный ресурс]. - Режим доступа: http://ras. arbitr.ru.

33. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 09.03.2007 по делу N А05-6614/2006-17. [Электронный ресурс]. - Режим доступа: http://ras. arbitr.ru.

34. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 23.04.2008 по делу N А66-2934/2007. [Электронный ресурс]. - Режим доступа: http://ras. arbitr.ru.

35. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 23.07.2009 по делу N А26-424/2009. [Электронный ресурс]. - Режим доступа: http://ras. arbitr.ru.

36. Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 18.05.2005 N Ф08-2044/2005. [Электронный ресурс]. - Режим доступа: http://ras. arbitr.ru.

37. Постановление ФАС Уральского округа от 12.10.2006 N Ф09-9087/06-С3. [Электронный ресурс]. - Режим доступа: http://ras. arbitr.ru.

38. Постановление ФАС Уральского округа от 13.08.2007 N Ф09-6352/07-С6. [Электронный ресурс]. - Режим доступа: http://ras. arbitr.ru <http://ras.arbitr.ru>.

Специальная литература

39. Абова, Т.Е., Кабалкина А.Ю. Комментарии к ГК РФ (части первой) // Т.Е. Абова, А.Ю. Кабалкина. - М. - 2002. - С.334.

40. Алексеев, В.А. Регистрации прав на недвижимость. / В.А. Алексеев. - М.: Проспект., 2001. - С.72.

. Витрянский, В.В. Договор аренды и его виты: прокат, фрахтование на время, аренда зданий, сооружений и предприятий, лизинг. / В.В. Виртрянский. - М.: Статут. - 2001. - 83 с.

. Витрянский, В.В. Пути совершенствования законодательства о недвижимом имуществе / В.В. Виртрянский // Хозяйство и право. - 2003. - № 6. - С.16.

. Гавзе, Ф.И. Обязательственное право (общие положения). / Ф.И. Гавзе. - Минск: Изд-во БГУ им. В И. Ленина. - 1968. - С.31.

44. Гришаев, С. Понятие и виды недвижимого имущества / С. Гришаев // Хозяйство и право. - 2006. - № 12. - С.102.

. Денисов, С.А. О порядке заключения договора // В сборнике: Актуальные вопросы гражданского права/Под ред.М.И. Брагинского. / С.А. Денисов. - М.: Статут. - 1999. - С.256.

. Емелькина И. Понятие и признаки недвижимого имущества: в поисках оптимальной модели. / И. Емелькина // Хозяйство и право. - 2007. - № 5. - С.55.

. Ерш А.В. Дания, сооружения как предмет договора аренды. / А.В. Ерш // Вестник ВАС РФ. - 2000. - № 8. - С.100.

. Иоффе, О.С. Обязательственное право. / О.С. Иоффе. - М., 1975. С.308.

49. Исрафилов И. Аренда нежилых помещений. / И. Исрафилов // Хозяйство и право. - 1997. - № 10. - С.113.

. Козырь, О.М. Недвижимость в новом ГК России // ГК России. Проблемы. Теория. Практика. / О.М. Козырь. - М.: - 1998. - С.271.

. Кратенко, М.В. Проблемы реализации права арендатора на перезаключение договора аренды / М.В. Кратенко // Арбитражная практика. - 2007. - № 2. - С.2 - 24.

. Кузнецова, Л.В. Преимущественное право: понятие и правовая природа / Л.В. Кузнецова // Российское право. - 2004. - № 10. - С.48 - 49.

. Лапач, В.А. Система объектов гражданских прав: теория и судебная практика / В.А. Лапач // СПб.: Юрид. Центр Пресс. - 2002. - С.356.

54. Лисаченко, A.B. Приобретательная давность в российском гражданском праве. / А.В. Лисаченко. - Томск: Изд-во Томского Университета, 2000. - С.27.

. Литовкин, В.Н. Аренда зданий и сооружений / В.Н. Литовкин // Адвокат. - 1997. - N 3. - С. 19.

. Маттеи, У., Суханов Е.А. Основные положения права собственности. / У. Маттеи, Е.А. Суханов. - М.: Юристъ. - 1999. - С.334.

. Милютин, В. Аренда предприятия / В. Милютин // Итоги новой экономической политики в 1921 - 1922 годах. Петроград, 1923. С 41.

58. Новицкая, Т.Е. Гражданский кодекс РСФСР 1922 года / Т.Е. Новицкая. - М.: ИКД "Зерцало - М", 2002.

. Ожегов, С.И. Шведова Н.Ю. Толковый словарь русского языка: 80000 слов и фразеологических выражений / С.И. Ожегов, Н.Ю. Шведова. - M.: Азбуковник, 1997. С.227, 747.

60. Пискунова М. Назначение и правовой режим нежилых помещений. / М. Пискунова // Эж-юрист. - 2004. - № 11. - С.15.

. Рутгайзер, В.М., Берлин А.Д., Семенушкин М.И. Аренда и арендные отношения в СССР: Учеб пособие для экон всеобуча трудящихся. / В.М. Рутгайзер, А.Д. Берлин, М.И. Семенушкин. - М.: Произдат, 1990. - С.240.

. Сарбаш С.В. Арбитражная практика по гражданским делам. Конспективный указатель по тексту ГК / С.В. Сарбаш. - М.: Статут. - 2000. - 143 с.

. Семенюк, Е.Ю. Споры, связанные с исполнением договора аренды / Е.Ю. Семенюк // Арбитражные споры ФАС ЗСО. - 2003. - № 1.

. Смирнов, В.В., Лукина З.П. Аренда недвижимости (зданий, сооружений, нежилых помещений). / В.В. Смирнов, З.П. Лукина. - М.: Ось-89, 1998. - С.76.

. Соколова, Т.Б., Украинцева Ю.В. Споры, связанные с возвратом излишне или ошибочно уплаченных арендных платежей / Т.Б. Соколова, Ю.В. Украинцева // Арбитражная практика. - 2007. - № 10. - С.8 - 15.

. Суровцова, M. H. Проблемы применения законодательства об аренде зданий и сооружений в хозяйственной деятельности / М.Н. Суровцова // Вестник Томского государственного педагогического университета. - Вып 3. - 1998. - С.35.

. Чубаров, В.В. проблемы правового регулирования недвижимого имущества: дис. … д-ра юрид. наук: 12.00.03/В.В. Чубаров. - М.: - 2006. - С.145.