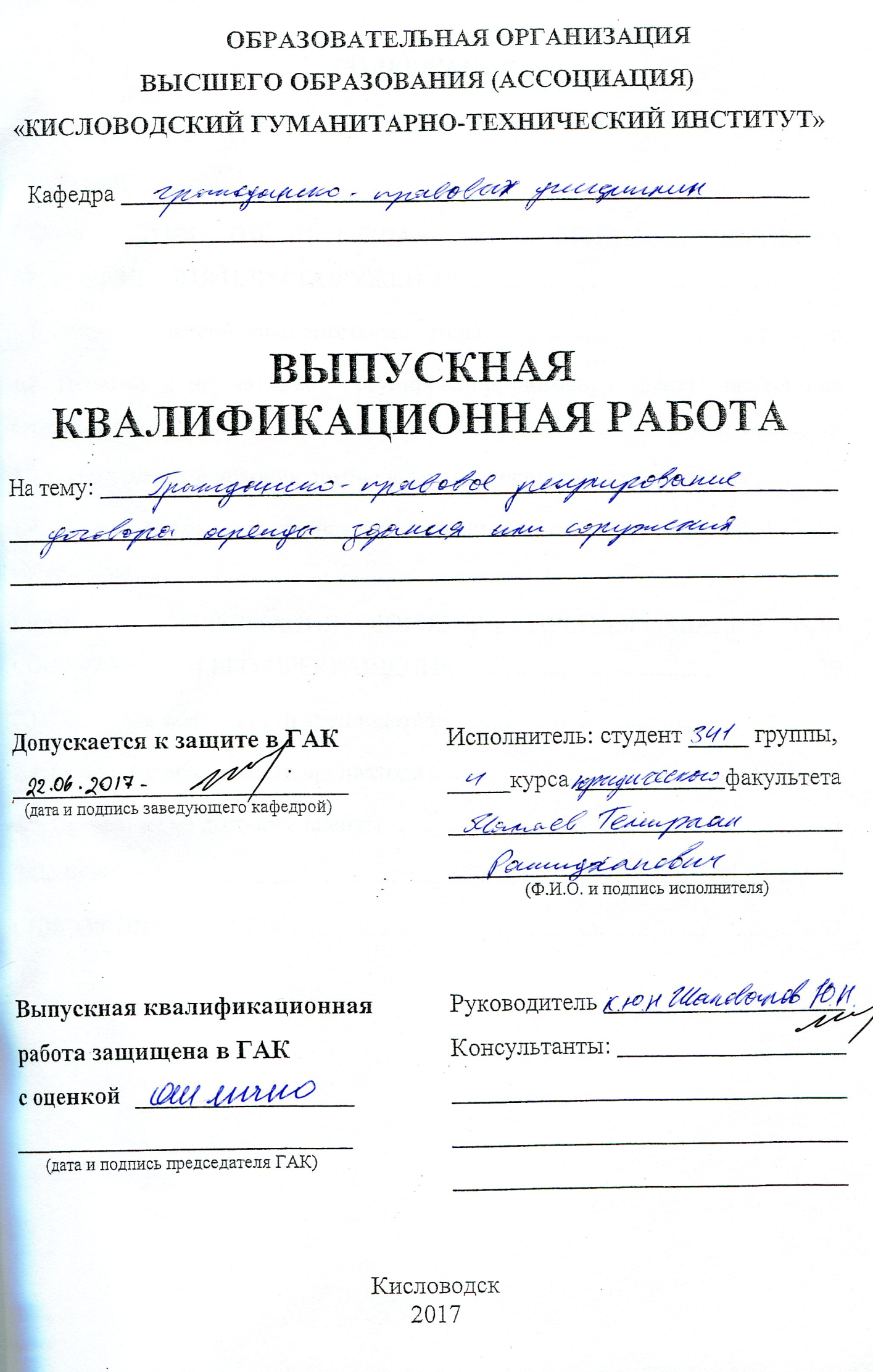
**СОДЕРЖАНИЕ**

[ВВЕДЕНИЕ 3](#_Toc477716763)

[ГЛАВА 1. ПОНЯТИЕ И ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРА АРЕНДЫ ЗДАНИЯ ИЛИ СООРУЖЕНИЯ 6](#_Toc477716764)

[1.1. Общая характеристика договора аренды 6](#_Toc477716765)

[1.2. Понятие и нормативное регулирование договора аренды здания или сооружения 10](#_Toc477716766)

[1.3. Существенные условия договора аренды здания или сооружения 13](#_Toc477716767)

[1.4. Форма и государственная регистрация договора аренды здания или сооружения 21](#_Toc477716768)

[ГЛАВА 2. СОДЕРЖАНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ЗДАНИЯ ИЛИ СООРУЖЕНИЯ И ЕГО ПРЕКРАЩЕНИЕ 29](#_Toc477716769)

[2.1. Основные обязанности арендодателя 29](#_Toc477716770)

[2.2. Основные обязанности арендатора 36](#_Toc477716771)

[2.3. Прекращение договора аренды 41](#_Toc477716772)

[ЗАКЛЮЧЕНИЕ 49](#_Toc477716773)

[СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ 52](#_Toc477716774)

# ВВЕДЕНИЕ

Действующее гражданское законодательство России закрепляет достаточно широкий диапазон правомочий собственника, который согласно п. 2 ст. 209 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ)[[1]](#footnote-1) вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц.

ГК РФ впервые, по сравнению с предшествующим отечественным гражданским законо­дательством, ввел в гражданский оборот здания и со­оружения, предусмотрев специальный правовой режим их аренды. Развитие рыночных отношений в нашей стране обусловило большую востребованность договоров аренды здания или сооружения, которые в связи с возможностью их использования по многоцелевому назначению (в качестве административных, складских, торговых, производственных помещений) пользуются высоким спросом.

Еще в древности распоряжение имуществом путем сдачи его другому лицу за плату во временное пользование, представляло определенный интерес, поскольку служило способом извлечения выгоды из этого имущества. Данное обстоятельство обусловило широко­е распространение рассматриваемых договоров в пред­принимательской и иных сферах, что, соответственно повлекло увеличе­ние общего количества судебных споров, вытекающих из данных обязательственных правоотношений, обусловленных, в том числе, и недостатками в сфере правового регулирования аренды зданий и сооружений.

Несмотря на перестройку гражданско-правового ре­гулирования и закрепления ряда новелл проблематика аренды зданий и сооружений пока не получила глубокого и окончательного теорети­ческого осмысления в современной цивилистике. Отсутствие прочного теоретического фундамента вызывает множество вопросов в правопри­менительной практике. В связи с этим можно утверждать, что перед теорией и практикой стоят задачи, направленные на незамедлительное решение проблем гражданско-правового регулирования отношений аренды зданий и сооружений.

Изучению проблем правового регулирования аренды зданий и сооружений посвятили свои работы многие ученые-цивилисты, в том числе: М.И. Брагинский, В.В. Витрянский, А.Г. Дорошкова, А.В. Ерш, Б.Д. Завидов, О.С. Иоффе, Е.Б. Козлова, О М. Козырь, Л.Т. Кокоева, О.А. Красавчиков, В.Н. Литовкин, Д.И. Мейер, И.Б. Новицкий, И.С. Перетерский, К.П. Победоносцев, Е.А. Суханов, И.М. Тютрюмов, Г.Ф. Шершеневич и другие.

Работы указанных и других авторов послужили теоретической основой настоящего исследования.

Объектом исследования являются общественные отношения, возникающие в свя­зи с арендой зданий и сооружений.

Предметом исследования выступают нормы гражданского права, регулирующие отношения аренды зданий и сооружений, практика применения данного гражданско-правового института, а также теоретичес­кие разработки и взгляды ученых в области арендных отношений.

Цель исследования состоит в том, чтобы на основе изучения и анализа законодательства Российской Федерации, судебной практики и научной литературы по этому вопросу определить теоретические проблемы в регулировании аренды зданий и сооружений и сформулировать предложения по совершенствованию правового регулирования данного института.

Указанная цель предполагает решение следующих задач:

- исследовать правовую природу и сущность аренды в целом;

- определить понятие договора аренды зданий и сооружений и его нормативно-правовое регулирование;

- проанализировать существенные условия договора аренды здания или сооружения;

- осветить проблему, связанную с оформлением рассматриваемых договорных арендных отношений и с государственной регистрации договора;

- изучить права и обязанности сторон в рассматриваемом договоре;

- рассмотреть основания расторжения договора аренды здания, или сооружения, а также вопросы пролонгации договорных отношений;

- сформулировать предложения по совершенствованию гражданского законодательства, регулирующего аренду зданий и сооружений.

Решение указанных задач предопределило структуру работы, включающую в себя введение, две главы основной части, объединяющие семь разделов, заключение и список литературы.

# ГЛАВА 1. ПОНЯТИЕ И ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРА АРЕНДЫ ЗДАНИЯ ИЛИ СООРУЖЕНИЯ

## 

## 1.1. Общая характеристика договора аренды

Договор аренды представляет собой классический договор, чье правовое регулирование осуществляется несколько тысячелетий, и в течение этого времени оно практически не изменилось в своих основных чертах.

Экономическая значимость данной договорной конструкции весьма высока. Как отмечает В.В. Кулаков: «Договор имеет весьма важное экономическое значение, поскольку позволяет одному субъекту, не тратясь на приобретение дорогостоящего имущества, удовлетворить свои потребности в течение какого-то времени, а другому – получить доход за счет этого имущества. Соответственно, встречными предоставлениями здесь выступают не товар – деньги как в купле-продаже, а право временного пользования – деньги»[[2]](#footnote-2).

Рассмотрение понятия договора аренды следует начать с определения, которое дано в законодательстве. Формулировка договора аренды в Гражданском кодексе Российской Федерации аналогична определению, которое содержалось в Основах гражданского законодательства Союза ССР и республик 1991 года[[3]](#footnote-3).

В соответствии со ст. 606 ГК РФ[[4]](#footnote-4) договором аренды признается такой договор, по которому одна сторона (арендодатель) обязуется предоставить другой стороне (арендатору) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Данное определение позволяет выделить несколько специфических признаков, которые позволят отграничить рассматриваемый договор от смежных обязательств, связанных с передачей имущества. В соответствии с общим правилом, предоставляемое арендодателем имущество поступает во владение и пользование арендатора, однако законодательство допускает возможность возникновения у арендатора только правомочия пользования, без возможности владеть соответствующим имуществом. Так, по договору аренды может предоставляться банкетный зал для его использования, но без возможности его фактического владения.

Передача имущества во владение и пользование обеспечивает арендатору возможность временной реализации данных правомочий. Отличие договора аренды от иных договоров, направленных на возмездную передачу имущества, основывается как раз на временном характере правомочий арендатора, в то время как купля-продажа, мена, дарение и рента представляют собой договоры, исполнение которых порождает у приобретателя имущества право собственности, которое носит бессрочный характер.

Разграничение данных договоров следует производить также по их предмету. Так, по договору аренды арендатору может предоставляться имущество, характеризуемое как непотребляемое и индивидуально-определенное. В остальных же договорах о передаче имущества оно может быть как потребляемым, так и непотребляемым, как индивидуально-определенным, так и определяемым родовыми признаками.

Основное отличие договора аренды от договора ссуды, направленного на предоставление имущества во временное пользование на безвозмездной основе, является то, что арендатор выплачивает арендодателю плату за предоставленное имущество. При сопоставлении договора аренды жилого помещения и договора найма такого помещения следует учитывать различный субъектный состав данных обязательств. Так, жилое помещение может предоставляться в аренду только юридическому лицу, а по договору найма – только физическому лицу.

В соответствии с общепринятой классификацией гражданско-правовых договоров договор аренды можно охарактеризовать как консенсуальный, взаимный и возмездный.

Консенсуальным является договор, для заключения которого достаточно достичь соглашения со всем существенным условиям такого договора. С этого момента договор считается заключен­ным[[5]](#footnote-5). Таким образом, права и обязанности у сторон по договору аренды возникают с того момента, когда они в надлежащей форме достигли соглашения о предмете договора аренды, который является единственным существенным условием рассматриваемого договора.

В зависимости от характера структуры обязательственного правоотношения, т.е. в зависимости от того, как распределены права и обязанности между сторонами, договор аренды характеризуется как взаимный или двусторонне-обязывающий. Это выражается в том, что у каждой из сторон договора имеются и права, и обязанности, по отношению к другой стороне[[6]](#footnote-6). Так, арендодатель обязан передать во временное владение и пользование или во временное пользование арендатору имущество, обусловленное договором, и одновременно вправе требовать от арендатора внесения арендной платы за указанное имущество. С другой стороны, арендатор вправе требовать передачи ему обусловленного договором имущества и одновременно обязан предоставить арендодателю арендную плату.

Возмездность договора означает, что имущественному предос­тавлению со стороны контрагента, исполняющего свою обязанность, с необходимостью соответствует встречное имущественное представление другого контрагента[[7]](#footnote-7). Так, арендодатель, исполняя свою обязанность по договору передает арендатору имущество, а тот, в свою очередь, за это уплачивает арендодателю аренд­ную плату.

Цель договора аренды состоит в том, что обеспечить физическим и юридическим лицам возможность на возмездной основе временно использовать чужое имущество в тех случаях, когда им не требуется использование этого имущества на постоянной основе или при отсутствии необходимых средств для его приобретения в собственность. Вместе с тем договор аренды дает собственнику имущества или иному его законному владельцу возможность обеспечить свои экономические интересы путем получения определенного дохода от сдачи самостоятельно не используемого имущества внаем. Таким образом, аренда выступает способом распоряжения имуществом и одну из форм наиболее полного и рационального его исполь­зования[[8]](#footnote-8).

Реализация цели по обеспечению использования имущества арендатором достигается посредством закрепления нормами гражданского права целого ряд прав, имеющих как вещный, так и обязательственный характер.

Так, основным правом арендатора, обусловленным договором аренды, является право пользования переданным ему имуществом. Таким образом, договор аренды представляет собой одну из гражданско-правовых обязательственных конструкций, обеспечивающих передачу имущества в пользование.

Использование имущества означает его потребление, извлечение из него полезных свойств, включая плоды, продукцию и доходы, которые в силу общего правила, предусмотренного п. 2 ст. 606 ГК РФ, поступают в собственность арендатора, однако нормами права или условиями договора может быть предусмотрено иное правило, в том числе о переходе всех или части плодов, продукции и доходов, полученных от использования арендованного имущества, в собственность арендодателя или иного лица.

Принадлежащее арендатору право пользования обеспечивается вещно-правовой защитой и в таком аспекте может быть приравнено к праву собственности и иным вещным правам. Вместе с тем следует отметить, что такая защита возможно только тогда, когда арендатор наряду с правом пользования наделен и правом владения вещью, т.е. возможностью иметь вещь у себя и фактически обладать ею. Владеющий арендатор наделяется также возможностью защиты от самого собственника вещи, выступающего в роли арендодателя. Если же арендатор обладает только правом пользования, то вещно-правовая защита ему законом не предоставляется.

В случае замены стороны в договоре на стороне арендодателя договор сохраняет свою силу на прежних условиях, и таким образом, можно говорить о наличии у права пользования арендатора свойства следования за вещью.

В связи с тем, что арендатору предоставляется вещно-правовая защита его владения арендованным имуществом, и с тем, что право пользования арендатора следует за вещью, возникают определенные основания отнесения права аренды к числу вещных прав, однако право пользования, не соединенное с правом владения арендованным имуществом, в любом случае не может быть отнесено к числу вещных прав[[9]](#footnote-9).

## 1.2. Понятие и нормативное регулирование договора аренды здания или сооружения

По договору аренды здания или сооружения арендодатель обязуется передать арендатору здание или сооружение во временное владение и пользование или во временное пользование. Вопросам отношений по аренде зданий и сооружений в ГК РФ посвящен параграф 4 главы 34, ст.ст. 650-655.

Нормами, предусмотренными указанными статьями ГК РФ, определяются: юридическая природа отношений, связанных с арендой зданий и сооружений; понятие данного договора; нормы, применимые в том или ином случае к аренде зданий и сооружений, а также форма и случаи необходимости государственной регистрации договора.

Регулирование данной сферы отношений осуществляется также Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости»[[10]](#footnote-10), который определяет общий порядок государственной регистрации, а также устанавливает некоторые особенности применительно к договорам аренды зданий и сооружений.

Нормативное регулирование осуществляется и иными Федеральными законами Российской Федерации. Так, например, в Федеральном законе от 23.08.1996 г. № 127-ФЗ «О науке государственной научно- технической политике»[[11]](#footnote-11) в п. 3 ст. 5 регулируется размер арендной платы: государственным научным организациям предоставляется право сдавать в аренду с согласия собственника без права выкупа временно неиспользуемое ими, находящееся в федеральной собственности имущество, в том числе недвижимое.

В иерархии актов, содержащих нормы гражданского права, регулирующие аренду зданий и сооружений, второе по значению место после Федеральных законов Российской Федерации занимают указы Президента РФ и Постановления Правительства РФ. Например, Постановление Правительства РФ от 30 июня 1998 г. № 685 «О мерах по обеспечению поступления в федеральный бюджет доходов от использования федерального имущества»[[12]](#footnote-12) установило порядок внесения арендных платежей за пользование арендуемым федеральным недвижимым имуществом, при котором арендатор в соответствии с договором аренды ежемесячно, не позднее 10 числа отчетного месяца, перечисляет арендную плату на лицевой счет соответствующего территориального органа Федерального агентства по управлению федеральным имуществом.

Нормы гражданского права могут содержаться также в актах, издаваемых министерствами Российской Федерации и другими федеральными органами исполнительной власти (агентствами, службами и пр.). Это так называемые ведомственные нормативные акты. Органы исполнительной власти подобные акты могут принимать лишь в случаях и в пределах предусмотрены Гражданским кодексом РФ, другими федеральными законами и иными правовыми актами. Анализируя законодательство об аренде необходимо назвать также правовые акты, издаваемые Министерством финансов Российской Федерации и Федеральной налоговой службой Российской Федерации.

Анализируя законодательство об аренде необходимо назвать также правовые акты, издаваемые Министерством финансов Российской Федерации и Федеральной налоговой службой Российской Федерации. Так, письмо Минфина России от 28.08.2000 №01-02-01/03-318383[[13]](#footnote-13) определяет порядок финансирования государственных унитарных предприятий за счет средств арендной платы, полученной от использования этими предприятиями федерального недвижимого имущества.

Международные нормы в сфере регулирования вопросов аренды зданий и сооружений также имеют свое значение. В поисках перспективных направлений развития национальных правовых систем государств многие международные организации пришли к выводу о необходимости использования специфичного способа правовой унификации - с помощью международных модельных норм[[14]](#footnote-14).

Законодательство Российской Федерации располагает уникальным, отработанным юридическим инструментарием, обеспечивающим организованность и порядок в данной области арендных отношений, что позволяет расширять границы гражданско-правового регулирования имущественных отношений.

## 1.3. Существенные условия договора аренды здания или сооружения

В отношении понимания существенных условий договора в литературе нередко можно встретить мнение о том, что таковым выступает только предмет договора, под которым применительно к аренде понимается передаваемое арендатору имущество. Так, в одном из учебников указывается: «При общей тенденции к усилению роли договора ГК в ряде случаев снижает жесткость требований в отношении определения его условий. Речь идет о существенных условиях договора, признаваемых таковыми по закону, при отсутствии хотя бы одного из которых договор не может считаться заключенным. В новом ГК для договора аренды такие условия сведены до минимума: существенным в силу закона является лишь условие о предмете (объекте) аренды (ст. 607 ГК). К существенным в силу закона не отнесены даже такие важные для аренды условия, как срок (учитывая временный характер владения и пользования арендованным имуществом) и размер платы за аренду, исходя из возмездности данного договора»[[15]](#footnote-15).

Представляется, что в данном случае под существенными понимаются те условия, которые должны быть определенно оговорены сторонами в тексте договора под страхом его незаключенности.

Вместе с тем ГК РФ предусматривает целый ряд диспозитивных норм, содержащих условия какого-либо договора. В связи с этим необходимо подчеркнуть, что если в тексте документа, отражающего содержание договора, не прописано соответствующее условие, то из этого не вытекает факт его отсутствия в договоре как в правоотношении. Это обусловлено содержанием нормы, предусмотренной п. 4 ст. 421 ГК РФ, в соответствии с которой в случаях, когда стороны договора не исключили действия условия, предусмотренного диспозитивной нормой, либо не изменили его, тогда соответствующее условие договора определяется этой диспозитивной нормой, и именно в связи с этим в тексте договора это условие не определяется.

Согласно п. 1 ст. 432 ГК к существенным относятся условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Существенными следует признать те условия, которые выступают видообразующими признаками соответствующего договора, вследствие чего законодатель включает их в определение самого договора.

Исходя из легального определения договора аренды к его существенным условиям относятся условия о сроке аренды и об арендной плате. Вместе с тем ГК РФ предусматривает и диспозитивные нормы, дающие возможность определить эти условия на случай отсутствия в тексте договора соответствующих пунктов.

Первым среди всех существенных условий гражданско-правового договора в п. 1 ст. 432 ГК названо условие о предмете договора. Значительное число источников определяет предмет договора аренды как предаваемое арендатору имущество, по поводу которого заключается договор[[16]](#footnote-16). По мнению других авторов, предмет договора аренды нельзя сводить к передаваемому имуществу, и в качестве предмета договора следует рассматривать поведение сторон обязательства во исполнение лежащих на них обязанностей[[17]](#footnote-17).

В любом случае при определении предмета договора аренды в нем должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды (п. 3 ст. 607). При несоблюдении данного правила договор считается незаключенным. Данное правило обусловливает необходимость обязательного приложения к договору документов, которые позволят точно идентифицировать объект аренды.

Вместе с тем внесенные в ГК РФ поправки, вступившие в силу с 1 июня 2015 г., лишают недобросовестных арендаторов правых оснований для признания договоров аренды незаключенными и для предъявления требований о возврате внесенных арендных платежей. Необходимо отметить, что суды еще раньше не удовлетворяли иски о признании реально исполняемого договора недействительным или незаключенным на том основании, что объект аренды был согласован ненадлежащим образом. Так, пункт 15 Постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 г. «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» определяет: «Если арендуемая вещь в договоре аренды не индивидуализирована должным образом, однако договор фактически исполнялся сторонами (например, вещь была передана арендатору и при этом спор о ненадлежащем исполнении обязанности арендодателя по передаче объекта аренды между сторонами отсутствовал), стороны не вправе оспаривать этот договор по основанию, связанному с ненадлежащим описанием объекта аренды, в том числе ссылаться на его незаключенность или недействительность»[[18]](#footnote-18).

В постановлении Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 06.10.2014 г. по делу № А38-4920/2013 указывается: «Требования к существенным условиям договоров устанавливаются законодателем с целью недопущения неопределенности в правоотношениях сторон и для предупреждения разногласий относительно исполнения договора. Однако, если стороны договора совершают действия по исполнению договора и обоюдно принимают без каких-либо возражений, то отсутствует неопределенность в отношении содержания договоренностей сторон. Объект аренды согласован сторонами в договоре аренды от 01.11.2011 г. и в акте приема-передачи от 01.11.2011 г., которые ответчик подписал без замечаний. Истец исполнил свою обязанность, предусмотренную договором, в части передачи нежилого помещения, а ответчик в течение действия договора производил оплату за пользование спорным помещением, следовательно, у сторон не имелось неопределенности в отношении объекта аренды»[[19]](#footnote-19). В другом постановлении, вынесенном кассационной инстанцией, указывается: «..суды установили, что договоры были подписаны сторонами последовательно (по окончании срока действия договора от 01.02.2011-31.12.2011 сторонами был подписан договор от 10.01.2012 г. сроком аренды с 01.01.2012), что свидетельствует об отсутствии неопределенности в идентификации объекта аренды и заинтересованности предпринимателя Зайцева В.Г. в сохранении правоотношений по аренде спорного имущества. Спор о ненадлежащем исполнении обязанности арендодателя по передаче объекта аренды между сторонами отсутствовал. Доказательств иного суду не представлено»[[20]](#footnote-20).

Объектом рассматриваемого вида аренды являются здания и сооружения, выступающие особым объектом недвижимости.

Определение понятий здания и сооружение появилось в Федеральном законе «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»[[21]](#footnote-21), который снял давно существующую проблему в данном вопросе, в том числе и по разграничению данных понятий, существовавшую в связи с отсутствием в законодательстве легальных дефиниций. Данный закон определяет: «Здание - результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных, а 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».

Соотношение данных понятий позволяет выявить специфические отличия. Так, сооружение, в отличие от здания, может представлять собой не только объемную, но и плоскостную либо линейную строительную систему, может иметь наземную часть и ограждающие строительные конструкции и своим назначением не имеет проживание или деятельность людей, которые могут там находиться непостоянно, т.е. менее двух часов. В свою очередь, здание, в отличие от сооружений, включает в себя помещения, инженерные сети и системы.

В целом, здания и сооружения как объекты аренды могут быть охарактеризованы следующими признаками:

1) они представляют собой искусственно возведенные в результате строительства объекты;

2) являясь видом недвижимого имущества, эти объекты имеют привязку к определенному земельному участку, в том числе когда определенная часть этих объектов имеет подземное расположение;

3) невозможность перемещения данных объектов без несоразмерного ущерба их назначению, обусловленная прочной (фундаментальной) привязкой объекта к соответствующему земельному участку, позволяющей отграничить эти объекты от конструкций, не относящихся к недвижимому имуществу;

4) здание или сооружение должно быть закончено строительством и использоваться по своему назначению.

При рассмотрении вопроса о предмете договора, необходимо учитывать прочную связь здания или сооружения с земельным участком и вытекающее из этого правило, предусмотренное ч. 1 ст. 652 ГК РФ, о передаче арендатору вместе со зданием или сооружением права за земельный участок, на котором расположен соответствующий объект и необходим для его использования. При этом законодатель различает две ситуации, в том числе, когда земельный участок является собственностью арендодателя и когда собственник здания или сооружения не обладает правом собственности на земельный участок.

Если арендодатель здания или сооружения является собственником расположенного под ними земельного участка, то арендатору вместе с предоставлением правомочий владения и пользования зданием или сооружением предоставляется право аренды или предусмотренное Земельным кодексом РФ[[22]](#footnote-22) право безвозмездного пользования земельным участком, а когда в договор не содержится указания о том, на каком праве передается участок арендатору, то в силу п. 2 ст. 652 ГК РФ к нему переходит право пользования участком, на котором находится здание или сооружение и который требуется для использование соответствующего объекта по назначению. При этом срок пользования участком равен сроку аренды здания или сооружения. В связи с этим Пленум ВАС РФ указал: «Отсутствие в таком договоре условий об аренде земельного участка не может служить основанием для признания его недействительным. При указанных обстоятельствах арендатор не вправе требовать в судебном порядке заключения с ним договора аренды земельного участка. Он может пользоваться земельным участком, занятым арендуемым зданием или сооружением, без соответствующего договора в силу закона в течение срока аренды недвижимости»[[23]](#footnote-23).

В том случае, когда арендодатель здания или сооружения не является собственником земельного участка, то к арендатору переходит право арендодателя на такой участок, и при этом согласия собственника участка не требуется, если только иное не установлено законом или не предусмотрено договором между собственником участка и собственником здания или сооружения. Обеспечению законных интересов арендатора служит правило, предусмотренное ст. 653 ГК РФ, предусматривающее сохранение на прежних условиях прав арендатора на земельный участок в случае его продажи собственником третьему лицу.

С учетом возмездного характера договора аренды и, исходя из легального определения договора аренды здания или сооружения, его существенным условием является условие о размере арендной платы. В данном договоре не применяется диспозитивная норма, имеющая общий характер в отношении аренды, о примени порядка, условий и сроков внесения арендной платы как при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах, если соответствующие условие в договоре отсутствует. При аренде здания или сооружение последствием отсутствия в договоре этого условия является незаключенность договора. Так, в постановлении ФАС Северо-Западного округа от 04.09.2012 г. по делу № А56-60191/2011 при рассмотрении спора об арендной плате суд кассационной инстанции указал: «Согласно пункту 1 статьи 654 ГК РФ договор аренды здания или сооружения должен содержать условие о размере арендной платы. При отсутствии согласованного сторонами в письменной форме условия о размере арендной платы договор аренды здания или сооружения считается незаключенным. При этом правила определения цены, предусмотренные пунктом 3 статьи 424 данного Кодекса, не применяются. Из приведенной нормы следует, что размер арендной платы является существенным условием договора аренды здания или помещений в здании. Без согласования в письменной форме размера арендной платы договор считается незаключенным. Установив, что стороны пришли к согласию по предмету аренды и размеру арендной платы, апелляционный суд сделал обоснованный вывод о том, что договор аренды заключен»[[24]](#footnote-24).

Форма арендной платы при аренде зданий и сооружений специально ГК РФ не регламентируется и, соответственно, в этой части действуют общие правила об аренде, согласно которым плата может быть определена в виде твердой денежной суммы порядка, либо в форме установленной доли доходов, полученных арендатором от использования переданного ему объекта, либо в форме возложения на арендатора затрат на улучшение этого объекта, в том числе на его капитальный ремонт, либо в форме оказания арендатором определенных услуг арендодателю и т.д.

Можно предположить, что размер арендной платы может определяться с учетом рыночной стоимости здания или сооружения, его нормального износа, а также исходя из целей его использования, а также включать уплату коммунальных и иных платежей, связанных с использованием переданного в аренду объекта[[25]](#footnote-25).

В указанный в договоре размер арендной платы за пользование зданием или сооружением включается также плата за пользование земельным участком, на котором расположено здание или сооружение

Размер платы за пользование участком должен основываться на его рыночной стоимости, целевом назначении, а также на оговоренных условиях его использования, и может быть установлен с учетом площади здания или сооружения, то есть конкретный размер за каждую единицу площади здания или сооружения.

## 1.4. Форма и государственная регистрация договора аренды здания или сооружения

В соответствии со ст. 651 ГК РФ договоры аренды зданий и сооружений должны совершаться в простой письменной форме. При этом закон конкретизирует, что данный договор должен заключаться в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Ф.А. Богацкий отмечает: «Специфика норм о форме договора аренды зданий и сооружений состоит в том, что в отношении него не применяют ся правила, на основании которых договор может быть заключен путем обмена документами посредством почтовой, телеграфной, телетайпной, телефонной, электронной и иной связи (п. 2 ст. 434 ГК)»[[26]](#footnote-26). Несоблюдение требований, предъявляемых к форме такого договора, влечет его ничтожность.

Пунктом 2 ст. 651 устанавливается обязательность государственной регистрации договора, заключенного на срок не менее одного года.

В соответствии с п. 3 ст. 433 ГК РФ договор, подлежащий регистрации, считается заключенным с момента ее совершения, если иное не установлено законом. Согласно п. 2 ст. 609 ГК РФ договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом.

Необходимо отметить, что в последнее время правовое регулирование данных отношений претерпевало определенные изменения. Так, п. 8 ст. 2 вступившего в силу с 1 марта 2013 г. Федерального закона от 30.12.2012 г. № 302-ФЗ «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»[[27]](#footnote-27), установил, что правила о государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом, содержащиеся в ст. 609 и в ст. 651 ГК РФ, не подлежат применению к договорам, заключенным после 1 марта 2013 г. Вместе с тем Федеральный закон от 04.03.2013 г. № 21-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации»[[28]](#footnote-28) в ст. 3 исключил из перечня, приведенного в п. 8 ст. 2 Закона № 302-ФЗ статьи 609, 651 ГК РФ. В связи с этим государственная регистрация договоров аренды недвижимого имущества, заключенных на срок год и более, была возобновлена.

Вследствие этих законодательных изменений возникла ситуация, когда договоры аренды недвижимости, заключенные с 1 по 3 марта 2013 г., не подлежат регистрации независимо от того, на какой срок они были заключены, что дало повод для злоупотреблений, обусловленных невозможностью доказать, что договор был заключен «задним числом». Сколько таких договоров было «заключено», сказать трудно, но очевидно, что такой «пробел» в правотворчестве стабильности не привнес.

Особенности государственной регистрации аренды недвижимого имущества, в том числе аренды зданий и сооружений, определены в ст. 51 Федерального закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»[[29]](#footnote-29). Данная норма предусматривает, что государственная регистрация аренды недвижимого имущества осуществляется посредством государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества. При этом с заявлением о регистрации договора аренды может обратиться одна из его сторон. В случае передачи в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора земельного участка, занятого зданием, сооружением, которые принадлежат нескольким лицам, с заявлением о государственной регистрации договора аренды такого земельного участка может обратиться одно из лиц, выступающих на стороне арендатора, или арендодатель.

Государственной регистрации подлежит договор аренды зданий и сооружения, заключенный на срок более года. Договор аренды недвижимого имущества, заключенный на неопределенный срок, не подлежит государственной регистрации в силу указания, сделанного в п. 11 информационного письма Президиума ВАС РФ от 16 февраля 2001 г. № 59 (договор аренды здания, возобновленный на неопределенный срок, не нуждается в государственной регистрации). В результате очень часто договоры заключаются или на срок менее года, или на неопределенный срок.

Регистрация договора аренды, безусловно, обременяет процедуру его заключения, сопряжена с необходимостью предоставления целого ряда документов, в том числе инвентаризационных, чего у многих потенциальных арендодателей нет. Однако государственная регистрация весьма полезна, поскольку длительный срок аренды позволяет арендатору просчитать свою хозяйственную деятельность[[30]](#footnote-30). Не исключено, что арендодатель потребует прекращения договора с неопределенным сроком буквально сразу после, например, того, как арендатор сделает в помещении ремонт в счет арендной платы, в результате чего его экономические интересы могут пострадать.

Между тем государственная регистрация аренды осуществляется с 1 января 2017 г. в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» в течение 7 рабочих дней со дня приема органом регистрации прав соответствующих заявлений и других необходимых документов, либо в течение 10 рабочих дней со дня их приема многофункциональным центре по предоставлению государственных и муниципальных услуг.

Момент внесения записи в Единый государственный реестр недвижимости будет соответственно считаться моментом заключения договора, т. е. между моментом его подписания и заключения (регистрацией) проходит достаточно длительный срок. Однако в практике возникали случаи, когда недобросовестные арендодатели в этот промежуток времени заключали договоры аренды тех же объектов на срок меньше года, ссылаясь на то, что ранее подписанный договор не заключен, поскольку не зарегистрирован.

Полагаем, что такая практика незаконна, хотя формально договор еще не заключен. Действия арендодателя по заключению договора аренды на срок менее года (не требует регистрации) при наличии подписанного (но формально не заключенного) договора аренды того же объекта на срок более года при условии передачи его на государственную регистрацию следует квалифицировать как злоупотребление правом.

В практике Верховного суда РФ было дело, в котором высшая судебная инстанция указала, что волеизъявление гражданина на приватизацию жилого помещения может быть выражено не только путем подачи заявления, но и, учитывая многообразие жизненных ситуаций, осуществлено в иных формах, что предполагает необходимость дифференцированного подхода к их оценке в целях избежания чрезмерного и необоснованного ограничения прав граждан. При этом, ссылаясь на практику Европейского суда по правам человека, ВС РФ указал, что понятие собственности может включать в себя как существующее имущество, так и права требования, в силу которых заявитель может претендовать на «законное ожидание» получения эффективного пользования правом собственности. Исходя из этого, суд включил в наследственную массу квартиру, не приватизированную при жизни наследодателя, который успел обратиться в ОАО «Мосжилрегистрация» за оформлением документов для проведения государственной регистрации прав в порядке приватизации на указанную выше квартиру, выдал соответствующие доверенности на сотрудников ОАО «Мосжилрегистрация», чем изъявил волю на получение квартиры в собственность[[31]](#footnote-31).

Полагаем, что данный подход применим и к договорам аренды. После подписания договора аренды и передачи его на государственную регистрацию у арендатора возникает именно такое право законного ожидания – ожидания акта государственной регистрации, которая является актом административным и не связанным с волеизъявлением сторон договора. В арбитражной практике сформировалась позиция, что подлежащий государственной регистрации договор аренды недвижимого имущества, подписанный до государственной регистрации права собственности арендодателя на данное недвижимое имущество, но зарегистрированный после нее, является действительным. Если данный подход развить, то действительным для сторон (обязательным для них) является договор, подписанный, но еще не зарегистрированный[[32]](#footnote-32). Соответственно, у арендатора имеется законное право на передачу имущества в аренду, а значит, и требования регистрации договора. Право собственности арендодателя в части правомочия распоряжения путем передачи того же имущества в аренду в таком случае ограничено.

Рассмотрение вопроса о регистрации аренды здания или сооружения порождает еще один вопрос, вопрос, имеющий как теоретическое, так и практическое значение, а именно, подлежит ли государственной регистрации договор аренды здания или сооружения, заключенный на неопределенный срок? Такой договор может быть сконструирован в соответствии с нормами гражданского законодательства как путем указания на это в договоре в соответствии с п. 2 ст. 610, так и путем возобновления договора аренды зданий и сооружений в порядке п. 2 ст. 621 ГК РФ. При этом договор, юридически оформленный как заключенный на неопределенный срок, может фактически существенно превышать данный временной период. Вместе с тем в соответствии с буквальным толкованием положений ГК РФ можно сделать вывод, что договор аренды, заключенный на неопределенный срок, государственной регистрации не подлежит.

Этой позиции в целом придерживается и существующая судебная практика, однако допускаемая законом указанная возможность создает предпосылки для вполне правомерно обхода требований ГК РФ, направленных на установление государственной регистрации долгосрочных договоров аренды зданий и сооружений. Такое положение дел не способствует стабильности гражданского оборота, девальвирует институт государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним[[33]](#footnote-33).

Значение рассматриваемого вопроса обуславливается еще и тем, что признание договора аренды зданий и сооружений заключенным или незаключенным, в зависимости от требований государственной регистрации, влияет на юридическую характеристику отношений сторон. Такие отношения признаются либо договорными отношениями, либо фактическими. Тогда, в случае нарушения обязательств, в первом случае, появляется возможность применения договорной ответственности, в частности, взыскания арендных платежей и пени, а так же расторжения договора аренды и возврата имущества по правилам статей 450 (пункт 2), 622 Гражданского кодекса Российской Федерации. Во втором случае, между сторонами констатируется наличие кондикционных обязательств, и применяются правила о неосновательном обогащении, в частности, обязанность возвратить неосновательно приобретенное или сбереженное имущество.

В литературе уже высказывались критические замечания по рассматриваемому вопросу[[34]](#footnote-34). В связи с этим с целью придания норме, предусмотренной п. 2 ст. 651 ГК РФ, предполагаемой смысла законодателя, а также с целью удовлетворения потребностей правоприменительной практики, представляется возможным скорректировать норму, предусмотренную п. 2 ст. 651 ГК РФ, изложив ее диспозицию следующим образом: «Договор аренды зданий и сооружений подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации, кроме случаев, когда договор заключен на срок менее одного года».

# ГЛАВА 2. СОДЕРЖАНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ЗДАНИЯ ИЛИ СООРУЖЕНИЯ И ЕГО ПРЕКРАЩЕНИЕ

# 2.1. Основные обязанности арендодателя

Права и обязанности сторон по договору составляют содержание договора, рассматриваемого как обязательственное правоотношение.

У арендодателя основная обязанность состоит в предоставлении арендатору обусловленного договором имущества. Согласно п. 1 ст. 611 ГК РФ предоставляемое имущество должно быть в состоянии, которое соответствует условиям договора, а если договором это состояние не оговорено, то предоставляемое имущество должно быть в состоянии, соответствующем его назначению, либо быть пригодным для целей обычного использования данного имущества. Рассматриваемая обязанность будет исполнена надлежащим образом, если:

1) состояние имущества соответствует условиям договора аренды. Имеется в виду его технические характеристики; их либо описывают в договоре, либо отсылают к нормативно-техническим документам;

2) имущество может быть использовано по назначение;

3) использование имущества исключает причинение ущерба арендатору либо третьим лицам при правильной его эксплуатации.

Определенные специфические требования, предъявляемые арендатором, к состоянию передаваемого ему имущества, должны быть специально оговорены договором.

Имущество, выступающее объектом аренды, должно предоставляться арендатору с принадлежностями и относящимися к нему документами. При этом диспозитивность данного правила, предусмотренного ГК РФ, означает, что в договоре стороны могут предусмотреть иные условия предоставления документов и принадлежностей. В качестве принадлежностей могут выступать инструменты для ремонта имущества, средства контроля за его состоянием и т.п. К документам могут быть отнесены технические паспорта, инструкции по эксплуатации имущества, документы об уплате госпошлин, схемы ремонта и т.п.

В случае нарушения арендодателем обязанности по предоставлению документов и принадлежностей, относящихся к сдаваемому в аренду имуществу, арендатор вправе потребовать предоставления ему этих документов и принадлежностей либо расторжения договора. В любом случае арендатор вправе потребовать возмещения убытков, причиненных ему непредставлением документов и принадлежностей. В литературе высказывается мнение, что если имущество может быть использовать по назначению без документов и принадлежностей, то в случае их непередачи арендодателем арендатор вправе потребовать их предоставления, т.к. арендодатель нарушил свою договорную обязанность. Требовать же расторжения договора арендатор может только, если арендованное имущество нельзя использовать по назначению или он в значительной степени лишается того, на что вправе был рассчитывать при заключении договора[[35]](#footnote-35).

Передача арендатору обусловленного договором имущества должна осуществляться в разумный срок либо в срок, предусмотренный договором. В случае непредставления имущества арендатор согласно ст. 398 ГК РФ вправе в судебном порядке потребовать его отобрания у арендодателя и передачи арендатору, а также вправе требовать возмещения убытков, причиненных задержкой исполнения. Когда неисполнение обязанности арендодателем по передаче имущества повлекло утрату интереса у арендатора в этом имуществе, он вправе потребовать расторжения договора и возмещения убытков, причиненных арендатору неисполнением обязательства.

Необходимо отметить установленные ст. 655 ГК РФ особенности исполнения обязанности по передаче здания или сооружения, состоящие в специальном оформлении такой передачи составляемым и подписываемым сторонами передаточным актом или иным документом о передаче. При этом с момента подписания сторонами такого документа арендодатель считается исполнившим соответствующую обязанность, но только если иное не предусмотрено законом или самим договором. В случае уклонения любой из сторон договора от подписания такого документа это расценивается как отказ арендодателя от исполнения обязанности по передаче имущества, а арендатора от исполнения обязанности по принятию имущества.

Обязанностью арендодателя является обеспечение надлежащего состояния переданного в аренду имущества в течение всего срока действия договора аренды. При этом арендодатель несет ответственность и за скрытые недостатки, в том числе и за те, о которых он на момент заключения договора аренды и не знал. Таким образом, арендодатель несет данную ответственность на началах риска, т.е. независимо от вины, включая те случаи, когда договор аренды заключается вне сферы предпринимательской деятельности. Обычно арендодатель передает в аренду имущество, находящееся у него в собственности, и, соответственно, как собственник он несет риск случайной гибели этого имущества, риск его случайных повреждения и гибели, а также риск возникновения недостатков в этом имуществе. Очевидно, этим и обусловливается распространение начал риска на ответственность арендодателя за недостатки объекта аренды.

Если в имуществе, переданном в аренду, обнаруживаются недостатки, за которые ответственным является арендодатель, то к нему арендатором могут быть предъявлены следующие требования:

- о безвозмездном устранении за чет арендодателя недостатков имущества;

- о соразмерном уменьшении арендной платы. При этом стороны должны исходить из цен, сложившихся в данном регионе. На соразмерность влияет то, насколько снизилась возможность использования имущества по назначению. Учитывая, что договор аренды зданий или сооружений имеет письменную форму, то и требование уменьшить плату должно быть заявлено в письменной форме;

- возмещения расходов на устранение недостатков имущества, если арендатор устранил их сам или за свой счет. Возмещению подлежат фактические произведенные расходы. При этом не имеет значения, что они превышают по размеру сложившиеся в данном регионе уровни цен на аналогичные работы, запчасти и т.п. В любом случае арендодатель не вправе уклоняться от их возмещения.

В то же время арендатор, не прибегая к упомянутым действиям, может воспользоваться своим правом на удержание из арендной платы. Для его осуществления арендатор должен соблюсти ряд условий:

во-первых, чтобы к моменту удержания расходы по устранению недостатков были уже понесены;

во-вторых, чтобы арендодатель предварительно был уведомлен о намерении арендатора удержать соответствующую сумму. Это уведомление должно быть письменным, если договор был заключен в письменной ферме.

Кроме осуществления указанных правомочий арендатор также вправе потребовать расторжения договора аренды.

Выбор арендатором одной из предоставленных ему возможностей осуществляется совершенно свободно и не связан с получением на то согласия арендодателя[[36]](#footnote-36).

Согласно п. 1 ст. 612 ГК РФ в случае извещения арендодателя о намерении арендатора устранить недостатки имущества за счет арендодателя, у последнего также имеется альтернативное право, воспользовавшись которым он может без промедления произвести замену имущества с недостатками другим, находящимся в надлежащем состоянии. Замена имущества, имеющего недостатки, должна быть произведена без промедления либо в кратчайшие сроки. Начальной точкой отсчета срока для замены является момент, когда арендодатель получил надлежащее извещение о требованиях арендатора, однако в случае предъявления арендатором требования о расторжении договора, ему уже нельзя предложить произвести замену арендованного имущества. Вместе с тем следует заметить, что при аренде здания или сооружения данное право вряд ли может быть реализовано арендодателем с учетом практически всегда присутствующей уникальности соответствующего объекта недвижимости.

В ряде случаев арендодатель в соответствии с п. 2 ст. 612 ГК РФ освобождается от ответственности за недостатки сданного в аренду имущества, в том числе, когда:

- недостатки были оговорены арендодателем при заключении договора, т.е. когда арендодатель особо предупредил арендатора о недостатках имущества. Если договор заключается в письменной форме, то и недостатки должны быть также оговорены в письменной форме;

- недостатки были заранее известны арендатору, т.е. когда он узнал о недостатках: от арендодателя, либо мог узнать об этом у третьих лиц, либо, когда это имущество ранее уже использовалось арендатором;

- недостатки должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или при проверке его исправности в момент заключения договора или в момент передачи имущества арендатору. О том, должны ли быть недостатки обнаружены арендатором при осмотре или нет, можно судить лишь из характера недостатков, особенностей самого имущества, наличия или отсутствия у арендатора необходимых знаний, навыков, подготовки и т.п. В тех случаях, когда для обнаружения недостатков имущества нужны были проверки, и арендатор должен был выявить в ходе этих проверок недостатки, то впоследствии арендодатель за них не отвечает. Однако речь идет лишь о тех недостатках, которые не препятствуют пользованию имуществом.

ГК РФ не запрещает сдавать в аренду имущество, обремененное правами третьих лиц, и согласно п. 1 ст. 613 ГК РФ при передаче имущества арендатору не возникает оснований для прекращения или изменения прав этих третьих лиц на арендуемое имущество. Наличие таких обременений на имущество может затрагивать интересы арендатора, в связи с чем на арендодателя возлагается обязанность по предупреждению другой стороны договора аренды обо всех имеющихся на это имущество правах третьих лиц. Арендодатель может предупредить арендатора о правах третьих лиц, устно, либо, направив ему письменное сообщение, либо добившись включения в договор условия о предупреждении арендатора о правах третьих лиц. При этом, поскольку договор залога всегда имеет письменную форму, то и договор аренды в отношении имущества, являющегося предметом залога, заключается в письменной ферме. Отсюда следует, что и предупреждение о правах третьих лиц должно быть письменным[[37]](#footnote-37).

Если арендодатель не предупредит арендатора о правах третьих лиц в отношении объекта аренды, то арендатор имеет право потребовать соответствующего уменьшения арендной платы, либо расторгнуть договор и взыскать убытки.

ГК РФ распределяет между сторонами обязанности по содержанию объекта, переданного в аренду, в том числе по его капитальному ремонту, который связан с заменой и восстановлением отдельных элементов, частей или конструкций, обусловленных их разрушением или износом, в связи с чем объект невозможно использовать по назначению. Конкретные виды работ по капитальному ремонту определяются соглашением сторон либо в нормативном порядке техническими условиями, правилами эксплуатации тех или иных объектов. В качестве общего правила ГК РФ закрепляет в п. 1 ст. 616 производство капитального ремонта в качестве обязанности арендодателя. Данное общее правило обусловлено временным использованием арендатором переданного ему имущества и тем, что риск его случайной гибели и повреждения лежит на собственнике имущества, т.е., как правило, на арендодателе. При этом с учетом диспозитивного характера указанного общего правила по производству капитального ремонта, данная обязанность может соглашением сторон или правовыми актами возложена и на арендатора, либо исполнение данной обязанности может быть распределено между сторонами иным образом.

Исполнение обязанности по проведению капитального ремонта должно осуществляться в срок, предусмотренный договором, или в разумный срок.

В случае неисполнения арендодателем обязанности по производству капитального ремонта арендатор вправе по своему усмотрению:

- произвести ремонт самостоятельно или за свой счет и взыскать его стоимость с арендодателя либо зачесть соответствующую сумму в счет арендной платы;

- потребовать соответствующего уменьшения арендной платы;

- потребовать расторжения договора и возмещения убытков.

Арендатор может воспользоваться указанными правами, если только они не ограничены или не исключены договором. Если в течение производства капитального ремонта арендатор использовал арендованное имущество, то арендная плата взыскивается за время ремонта.

Пункт 2 ст. 623 ГК РФ содержит норму, регулирующую вопрос о произведенных арендатором неотделимых улучшений арендованного имущества, т.е. таких, которые не могут быть отделены от имущества без причинения ему существенного вреда. Согласно данной норме, если такие улучшения были произведены с согласия арендодателя, то он должен возместить арендатору расходы на такие улучшения. При этом данное правило является диспозитивным и договором может предусматриваться иное. Кроме того, право на возмещение таких улучшений возникает у арендатора, только если улучшения были произведены за его счет. Арендатор не может использовать для производства улучшений средства арендодателя, что вытекает из п.4 ст.623 ГК РФ, согласно которому любые улучшения арендованного имущества, произведенное за счет амортизационных отчислений от этого имущества, являются собственностью арендодателя[[38]](#footnote-38).

Если иное не предусмотрено договором аренды, то отделимые улучшения арендованного имущества, произведенные арендатором за свой счет, являются его собственностью.

## 2.2. Основные обязанности арендатора

К основным обязанностям арендатора относится обязанность использования арендованного имущества в соответствии с условиями договора. Если конкретные условия использования имущества в договоре не определены, то имущество должно использоваться в соответствии с его назначением.

При использовании имущества не в соответствии с условиями договора аренды или не в соответствии с назначением имущества, арендодатель согласно п. 3 ст.615 ГК РФ вправе потребовать расторжения договора и возмещения убытков.

В связи с возмездным характером договора аренды к основным обязанностям арендатора относится своевременное внесение арендной платы.

Если возникают обстоятельства, вследствие которых состояние арендованного имущества или предусмотренные договором условия его пользования существенно ухудшаются, то арендатор может требовать соответствующего уменьшения арендной платы. При этом возникновение указанных обстоятельств не зависело от арендатора, а существенное ухудшение предполагает, что арендатор в значительной степени лишается того, на что вправе был рассчитывать при заключении договора. Указанное право арендатора на уменьшение арендной платы обусловлено несением арендодателем, как собственником имущества, риска его случайной гибели или повреждения.

Выплата арендной платы производится в сроки, предусмотренные договором. В случае существенной задержки арендатором сроков внесения арендной платы арендодатель вправе потребовать от него досрочного внесения арендных платежей, но не более чем за два срока подряд. Данное правило предусмотрено диспозитивной нормой, и, соответственно, договором аренды могут быть предусмотрены иные правила. Так, договор может предусматривать запрет требовать досрочного внесения арендных платежей либо возможность требовать их досрочного внесения может быть предусмотрено не только при существенном нарушении сроков или более чем за два срока подряд.

Реализация принципа безусловной защиты права собственности, в том числе и права собственности на имущество, находящееся во временном владении другого лица, обеспечивается ст. 622 ГК РФ, согласно которой прекращение договора аренды влечет возникновение у арендатора обязанности по возврату арендодателю имущества в том состоянии, в котором оно было получено с учетом его нормального износа или в состоянии, обусловленном договором. Данное правило обусловлено тем, что объектом аренды может выступать вещь, определяемая индивидуальными признаками, что, несомненно, относится к зданию и сооружению.

Одновременно в возвратом арендованного имущества подлежат также возврату все ранее полученные арендатором документы, относящиеся к имуществу, и все его принадлежности. Передача имущества без документов и принадлежностей рассматривается как неисполнение арендатором обязанности по возврату самого имущества, если оно не может быть использовано арендодателем по своему назначению без документов и принадлежностей, либо арендодатель в значительной степени лишается того, на что вправе был рассчитывать при получении своего имущества. В данном случае будет иметь место просрочка арендатора при возврате арендованного имущества.

Имущество должно быть возвращено арендодателю с учетом его нормального износа, т.е. с такими изменениями, которые арендованное имущество приобрело бы при обычном его использовании по предусмотренному договором назначению в течение срока его действия. При определении износа имущества нужно, в частности, руководствоваться действующими нормами амортизации, нормативными актами в области финансов, бухучета и отчетности, регулирующими порядок исчисления износа имущества. Состояние возвращаемого имущества может прямо быть оговорено в договоре. В договоре стороны могут установить, что имущество должно быть возвращено в гораздо лучшем состоянии. Тогда действуют нормы договора аренды, а не общие правила ст. 622 ГК РФ.

При невозврате или несвоевременном возврате арендованного имущества арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки, а если данная плата не покрывает убытков, причиненных арендодателю, то он может потребовать их возмещения.

Норма, предусмотренная п. 3 ст. 622 ГК РФ, обеспечивает защиту интересов собственника-арендодателя против виновных действий недобросовестного арендатора путем взыскания причиненных арендодателю убытков сверх суммы предусмотренной договором неустойки, если только самим договором не предусмотрено иное.

Соглашением сторон в договоре аренды может быть предусмотрено и другое соотношение неустойки и убытков, т.е. могут быть только убытки либо только неустойка, что соответствует главной идее законодателя об утверждении принципа свободы договора в договорном праве России[[39]](#footnote-39).

Пункт 2 ст.616 ГК РФ предусматривает обязанность арендатора по поддержанию арендованного имущества в исправном состоянии, произведении арендатором за свой счет текущего ремонта и несение расходов на содержание имущества, если иное не установлено законом или договором аренды. При этом текущий ремонт предполагает такое устранение недостатков арендованного имущества, которое не связано с заменой основных составных частей. В порядке текущего ремонта могут быть произведены работы по устранению мелких повреждений, по предотвращению преждевременного износа имущества, по поддержанию внешнего вида имущества и т.п. В отличие от капитального текущий ремонт обычно не влечет увеличение стоимости арендованного имущества, однако если он не будет проведен, то дальнейшее использование имущества по назначению станет невозможным или существенно затруднительным.

Под подержанием имущества в исправном состоянии понимается такое его обслуживание, вследствие которого имущество может быть использовано по назначению в любой момент. Поддержание вещи в исправном состоянии обусловлено внутренними причинами самой вещи, например, заправка арендованного автомобиля топливом. Несение расходов по содержанию арендованного имущества обусловлено внешними причинами, которые не связаны с устранением внутренних недостатков имущества или поддержанием его физической исправности, однако вещь невозможно эксплуатировать без таких расходов, например, оплата парковки арендованного автомобиля.

Отдельные правомочия, обусловленные правом пользования арендованным имуществом, могут быть осуществлены арендатор только с согласия арендодателя. К таким правомочиям относятся: перенаем, т.е. передача своих прав и обязанностей по договору другому лицу; предоставление арендованного имущества в безвозмездное пользование; отдача арендных прав в залог; их внесение в уставный (складочный) капитал хозяйственных обществ (товариществ) в качестве вклада или в производственный кооператив в качестве паевого взноса, а также сдача арендованного имущества в субаренду. Необходимость получения согласия арендодателя на совершение таких действий обусловлена возможной утратой права собственности арендодателя на имущество, предоставленное им в аренду. Необходимо также отметить, что при совершении всех этих действий, кроме перенайма, арендатор продолжает нести ответственность перед арендодателем за исполнение всех обязанностей по договору аренды.

Форма согласия арендодателя на совершение указанных действий может быть различной – оно может содержаться в самом тексте договора аренды, может быть выражено в виде дополнительного соглашения либо в одностороннем письменном разрешении арендодателя. При этом арендодателем могут быть определены права и обязанности, подлежащие передаче.

Наиболее часто передача арендных прав третьему лицу осуществляется посредством субаренды. Договор субаренды имеет такую же правовую природу, что и договор аренды. Арендатор в субарендном договоре выступает в роли арендодателя, а арендатором по данному договору является субарендатор. В отношении договора субаренды применяются правила о договоре аренды, если законом или иными правовыми актами не предусмотрено иное. Объектом субаренды может выступать имущество, полученное в пользование по договору аренды, или только часть этого имущества. Срок субаренды может равняться сроку договора аренды или может быть менее его. Договор субаренды является производным и его условия предопределены договором аренды[[40]](#footnote-40).

В связи с тем, что основная задача договора аренды состоит в обеспечении интересов его сторон, юридическая судьба договора субаренды полностью предопределяется судьбой договора аренды. Так, ничтожность договора аренды влечет и ничтожность заключенного на его основе договора субаренды, а досрочное прекращение договора аренды влечет прекращение и заключенного договора субаренды. Вместе с тем закон предусматривает обеспечение интересов надлежащего субарендатора, который в случае досрочного прекращения договора аренды вправе потребовать от арендодателя заключить с ним договор аренды в отношении имущества, которое находилось у него в пользовании в силу договора субаренды, на еще неистекший срок договора субаренды и на условиях прекращенного договора аренды.

В связи с изложенным представляется необходимым провести отграничение договора субаренды от договора перенайма, суть которого заключается в передаче арендатором с согласия арендодателя всех своих прав и обязанностей по договору аренды третьему лицу. При перенайме происходит безусловная и окончательная замена арендатора: первоначальный арендатор выбывает из обязательства, утрачивая свои права и обязанности, а вместо него в правоотношение вступает новое лицо. Между арендодателем и новым арендатором возникает другое обязательство по аренде того же имущества на прежних условиях. Тем самым при перенайме юридическая связь между арендодателем и первоначальным арендатором заменяется другой связью с новым арендатором.

## 2.3. Прекращение договора аренды

Прекращение обязательственного правоотношения, возникшего из договора аренды здания или сооружения, регулируется как общими нормами, предусмотренными главами 26 и 27 ГК РФ, определяющими основные правила прекращения обязательств, а также специальными нормами, посвященными прекращению арендного обязательства, предусмотренными статьями 617, 619 и 620 ГК РФ.

Смена собственника сданного в аренду имущества не прекращает арендного обязательства. При этом в случае смерти арендодателя – физического лица - к его наследникам переходят все права и обязанности по договору аренды, заключенному правопредшественником. Ликвидация же юридического лица, которое выступало любой из сторон арендного обязательства, влечет безоговорочное прекращение договора аренды.

Прекращение договора аренды, заключенного на определенный срок, происходит в связи с истечением срока данного договора. Если же договор заключается на неопределенный срок, то каждая из сторон вправе в любой момент отказаться от него в одностороннем порядке, но с обязательным предварительным уведомлением об этом другой стороны в срок, установленный законом или предусмотренный соглашением сторон.

При этом если договор аренды здания или сооружения, предметом которого выступает указанный объект недвижимости, заключен на неопределенный срок, то согласно п. 3 ст. 610 ГК РФ односторонний отказ от договора может иметь место при условии уведомления об этом контрагента за три месяца.

Досрочное прекращение обязательственного правоотношения может иметь место на основании расторжения договора аренды по соглашению сторон, а также в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных законом или самим договором.

Специальные основания и порядок расторжения договора аренды в порядке односторонней инициативе предусмотрены нормами, изложенными в статьях 619 и 620 ГК РФ.

Норма ст. 619 ГК РФ устанавливает судебный порядок расторжения договора аренды на основании требования арендодателя, что может иметь место в следующих случаях:

- при пользовании арендатором имущества с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями;

- при существенном ухудшении арендатором предоставленного ему имущества;

- при невнесении арендатором арендной платы более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа;

- если арендатор не производит являющийся его обязанностью капитальный ремонт арендованного имущества в установленный договором срок, а если такой срок договором не предусмотрены, то - в разумный срок[[41]](#footnote-41).

В первом из указанных случаев арендодатель должен доказать факт допущенных арендатором существенных нарушений условий договора, например, мер противопожарной безопасности, несоблюдение режима использования здания или сооружения, техники его безопасного использования, что обусловливает возникновение угрозы гибели или порчи арендуемого объекта либо угрозы причинения существенного вреда правам и интересам третьих лиц либо самому арендодателю. Наряду с существенным нарушением условий договора аренды альтернативным основанием требования арендодателя о расторжении договора может выступать факт неоднократных нарушений его условий. В любом случае все факты нарушений арендатором договора нуждаются в документальном подтверждении, что при рассмотрении дела судом может быть использовано в качестве письменных доказательств.

Второе из указанных оснований прекращение арендного обязательства по инициативе арендодателя предполагает его обязанность доказать перед судом факт существенного ухудшения арендатором состояния арендованного имущества, т.е. изменения этого состояния до такой степени, при которой имущество не может больше использоваться по своему назначению, либо что по вине арендатора возникли или могут возникнуть обстоятельства, которые в дальнейшем будут препятствовать использованию имуществом в соответствии с его назначением или в соответствии с условиями договора.

Третье из указанных оснований предполагает факт документального подтверждения арендодателем каждого из фактов просрочки арендатором сроков внесения арендной платы.

Таким образом, для договора аренды законом предусмотрены особые случаи, при которых суд может принять решение о досрочном расторжении этого договора[[42]](#footnote-42). Кроме того, при допущении арендатором иных существенных нарушений своих обязанностей по договору аренды дает арендодателю право в судебном порядке требовать расторжения договора в соответствии с ч. 2 ст. 450 ГК РФ.

Норма, предусмотренная ч. 3 ст. 619 ГК РФ, обязывает арендодателя до обращения в суд с требованием о расторжении договора пройти претензионный порядок урегулирования спора путем направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения обязательства в разумный срок. При этом сложившаяся судебно-арбитражная практика признает разумным 30-дневный срок. Если в течение данного срока со стороны арендатора не прекратились нарушения договора, то у арендодателя возникает право на обращение в суд. В случае несоблюдения досудебного порядка урегулирования спора или при несоблюдении указанных сроков его осуществления, поданное арендодателем исковое заявление не будет принято судом к производству.

ГК РФ в ч. 2 ст. 619 предусматривает возможность сторон установить договором аренды иные основания его досрочного расторжения по инициативе арендодателя, в том числе и те, которые не требуют доказывания существенного нарушения договора арендатором, а также не требуют соблюдения досудебного порядка разрешения спора. В данном случае арендодатель должен только доказать, что арендатор был уведомлен о наступлении обстоятельств с которым договор аренды связывает его досрочное прекращение.

Статья 620 ГК РФ предусматривает основания досрочного расторжения договора аренды в судебном порядке по требованию арендатора. К ним относятся следующие:

- непредставление арендодателем арендатору обусловленного договором имущества в пользование либо создание препятствий в его использовании в соответствии с условиями договора или назначением имущества;

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

- арендодатель не производит являющийся его обязанностью капитальный ремонт имущества в установленные договором сроки либо в разумные сроки;

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

Договор аренды может также устанавливать иные основания его досрочного расторжения по требованию арендатора в соответствии с п. 2 ст. 450 ГК РФ.

Первый из указанных случаев предполагает обязанность арендатора по доказыванию факта непредставления арендодателем обусловленного договором имущества в пользование арендатора либо создания арендодателем таких препятствий в пользовании этим имуществом, при которых оно не может быть использовано арендатором в соответствии с назначением этого имущества либо в иных целях, предусмотренных договором аренды. Подобные действия арендодателя могут выражаться в неподключении к арендованному зданию или сооружению электроэнергии, иных коммуникаций, телефонной связи и т.п.

Второй из указанных случаев расторжения договора аренды по требованию арендатора предполагает наличие в арендованном имуществе таких недостатков, которые препятствуют его использованию в соответствии с его назначением или в соответствии с иными условиями договора и которые не могли быть обнаружены арендатором до заключения договора аренды либо появились после вступления его в силу.

Полагаем, что в связи с вышеизложенным третье из указанных оснований досрочного расторжения договора аренды по требованию арендатора не требует комментирования.

Четвертое основание базируется на положении о том, что собственник имущества, выступающий в договоре аренды в качестве арендодателя, несет риск случайной гибели или порчи своего имущества, переданного в аренду. В таком случае на арендаторе лежит обязанность доказывания факта того, имущество стало непригодным в силу различных возможных обстоятельств, за которые он не отвечает.

В договоре аренды стороны могут предусмотреть иные основания его досрочного расторжения по инициативе арендатора при наличии других существенных нарушений со стороны арендодателя. Вместе с тем стороны могут договориться об исключении действия любых оснований досрочного расторжения договора аренды, предусмотренных ГК РФ. Данное положение обусловлено диспозитивностью гражданско-правового регулирования, автономией воли, свободой договора и тем, что досрочное расторжение договора является правом, но не обязанностью сторон.

Помимо указанных оснований расторжения договора аренды по требованию арендатора, предусмотренных ст. 620 ГК РФ, общие положения об аренде также содержат некоторые дополнительные основания. Так, в соответствии со ст.613 ГК РФ арендатор вправе расторгнуть договор в случае неисполнения арендодателем обязанности по предупреждению арендатора о правах третьих лиц на сдаваемое в аренду имущество.

Особо следует отметить, что в отличие от порядка расторжения договора по требованию арендодателя, аналогичное право арендатора не требует для обращения в суд с соответствующим иском соблюдения претензионного порядка[[43]](#footnote-43).

В предоставлении права на односторонний отказ могут быть заинтересованы обе стороны. Так, данное условие позволит арендодателю при нарушении арендатором обязательств по выплате аренд- ной платы сэкономить время, расторгнув договор во внесудебном порядке. Арендатору тоже может быть выгодно указанное условие, поскольку без него арендатор не сможет в одностороннем порядке отказаться от договора, ссылаясь, например, на прекращение деятельности, и будет вынужден продолжать платить арендную плату[[44]](#footnote-44).

В качестве особого случая прекращения арендного обязательства выступает выкуп арендатором предоставленного ему по договору имущества, что возможно как по истечении срока договора, так и до этого момента при условии внесения арендатором всей обусловленной суммы. Возможность выкупа арендованного имущества может быть предусмотрена как законом, так и договором. При этом договором данное условие может предусматриваться, только если закон не содержит прямого запрета на включение в договор соответствующего условия о выкупе[[45]](#footnote-45).

Согласно ст. 621 ГК РФ при прекращении договора аренды в связи с истечением срока его действия арендатор имеет преимущественное перед другими лицами право на заключение договора на новый срок, если иное не предусмотрено законом или договором.

Для реализации арендатором данного права необходимы также следующие условия:

- надлежащее исполнение арендатором своих обязанностей по ранее заключенному договору;

- готовность арендатора по истечении срока арендного договора заключить договор на тех же условиях, которые предлагают другие возможные арендаторы;

- арендатор, желающий возобновить арендные правоотношения, обязан уведомить письменно об этом арендодателя в срок, указанный в договоре аренды, а если в договоре такой срок не указан, то в разумный срок по окончании действия договора.

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

С учетом диспозитивного характера нормы, предусмотренной п. 1 ст. 621 ГК РФ, в своем договоре стороны могут согласовать иные условия, сохраняющие за арендатором преимущественное право на пролонгацию договорных отношений, либо могут вообще исключить такую возможность.

Если по истечении срока договора арендатор продолжает использовать имущество при отсутствии возражений со стороны арендодателя, то в соответствии с п.2 ст.621 ГК РФ договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок. Срок уведомления арендатора о наличии у арендодателя возражений к продолжению договора должен быть предусмотрен в договоре. В противном случае он устанавливается в соответствии со ст. 314 ГК РФ[[46]](#footnote-46).

# ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Рассмотрение вопросов исследуемой темы позволяет сформулировать ряд выводов и предложений.

1. Исходя из легального определения договора аренды к его существенным условиям относятся условия о предмете, сроке аренды и об арендной плате.

В целом, здания и сооружения как объекты аренды могут быть охарактеризованы следующими признаками:

1) они представляют собой искусственно возведенные в результате строительства объекты;

2) являясь видом недвижимого имущества, эти объекты имеют привязку к определенному земельному участку, в том числе когда определенная часть этих объектов имеет подземное расположение;

3) невозможность перемещения данных объектов без несоразмерного ущерба их назначению, обусловленная прочной (фундаментальной) привязкой объекта к соответствующему земельному участку, позволяющей отграничить эти объекты от конструкций, не относящихся к недвижимому имуществу;

4) здание или сооружение должно быть закончено строительством и использоваться по своему назначению.

2. Функция института права аренды состоит не только в закреплении возможности собственника извлечь выгоду из своего имущества, но и в определении содержания предоставляемых арендатору правомочий по использованию нанятого имущества, а также норм, гарантирующих осуществление этих полномочий. В частности, арендатору предоставляется право требовать устранения препятствий со стороны других лиц. Иными словами, в отношениях аренды вещные элементы возможны в тех случаях и в тех пределах, в каких они не нарушают установленные законом условия обязательства. Таким образом, двойственный правовой режим аренды зданий и сооружений позволяет относить ее к правоотношениям смешанной правовой природы.

3. Представляется целесообразным уточнить формулировку статьи 619 ГК РФ в двух направлениях: во-первых, следует подчеркнуть, что перечисленные в части первой данной статьи основания расторжения договора изначально предполагаются существенным и, во-вторых, необходимо расширить норму шестого абзаца этой статьи путем указания на то, что в договоре аренды могут быть установлены и другие основания и способы досрочного расторжения договора в соответствии с пунктами 1-3 статьи 450 Кодекса. В итоге формулировка шестого абзаца статьи 619 ГК представляется следующей: «Указанные нарушения договора аренды, допущенные арендатором, предполагаются существенными. Договором аренды могут быть установлены другие основания, а также способы досрочного расторжения договора по требованию арендодателя в соответствии с пунктами 1-3 статьи 450 настоящего Кодекса»

4. Моментом заключения договора является момент внесения записи в Единый государственный реестр недвижимости, т. е. между моментом его подписания и регистрацией проходит достаточно длительный срок. Однако в практике возникали случаи, когда недобросовестные арендодатели в этот промежуток времени заключали договоры аренды тех же объектов на срок меньше года, ссылаясь на то, что ранее подписанный договор не заключен, поскольку не зарегистрирован.

Полагаем, что такая практика незаконна, хотя формально договор еще не заключен. Действия арендодателя по заключению договора аренды на срок менее года при наличии подписанного договора аренды того же объекта на срок более года при условии передачи его на государственную регистрацию следует квалифицировать как злоупотребление правом.

Представляется, что после подписания договора аренды и передачи его на государственную регистрацию у арендатора возникает право законного ожидания – ожидания акта государственной регистрации, которая является актом административным и не связанным с волеизъявлением сторон договора. В арбитражной практике сформировалась позиция, что подлежащий государственной регистрации договор аренды недвижимого имущества, подписанный до государственной регистрации права собственности арендодателя на данное недвижимое имущество, но зарегистрированный после нее, является действительным. Если данный подход развить, то действительным для сторон является договор, подписанный, но еще не зарегистрированный. Соответственно, у арендатора имеется законное право на передачу имущества в аренду, а значит, и требования регистрации договора. Право собственности арендодателя в части правомочия распоряжения путем передачи того же имущества в аренду в таком случае ограничено.

5. С целью придания норме, предусмотренной п. 2 ст. 651 ГК РФ, предполагаемого смысла законодателя, а также с целью удовлетворения потребностей правоприменительной практики, представляется возможным скорректировать норму, предусмотренную п. 2 ст. 651 ГК РФ, изложив ее диспозицию следующим образом: «Договор аренды зданий и сооружений подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации, кроме случаев, когда договор заключен на срок менее одного года».

# СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Конституция Российской Федерации. Принята Всенародным референдумом 12.12.1993 г. М., 2017.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 07.02.2017 г.) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301; 2017. № 7. Ст. 1031.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ (ред. от 23.05.2016 г.) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410; 2016. № 22. Ст. 3094.
4. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (ред. от 03.07.2016 г.) // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.
5. Федеральный закон от 04.03.2013 г. № 21-ФЗ (ред. от 30.12.2015 г.) «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2013. № 9. Ст. 873.
6. Федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ (ред. от 03.07.2016 г.) «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства РФ. 2015. № 29 (часть I). Ст. 4344.
7. Федеральный закон от 23.08.1996 г. № 127-ФЗ (ред. от 23.05.2016 г.) «О науке и государственной научно-технической политике» // Собрание законодательства РФ. 1996. № 35. Ст. 4137.
8. Федеральный закон от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ (ред. от 02.07.2013 г.) «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» // Собрание законодательства РФ. 2010. № 1. Ст. 5.
9. Федеральный закон от 30.12.2012 г. № 302-ФЗ «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2012. № 53 (ч. 1). Ст. 7627.
10. Основы Законодательства Союза ССР и союзных республик об аренде от 23 ноября 1989 г. № 810-I // Ведомости Съезда народных депутатов СССР и Верховного Совета СССР. 1989. № 25. Ст. 481.
11. Постановление Правительства РФ от 30.06.1998 г. № 685 (ред. от 05.11.2009 г.) «О мерах по обеспечению поступления в федеральный бюджет доходов от использования федерального имущества» // Собрание законодательства РФ. 1998. № 27. Ст. 3200.
12. Письмо Минфина РФ от 28.08.2000 г. № 01-02-01/03-3183 «О финансировании государственных унитарных предприятий за счет средств арендной платы» [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс».
13. Постановление Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 г. № 73 (ред. от 25.12.2013 г.) «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» // Вестник ВАС РФ. № 1. 2012.
14. Постановление Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 г. № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» // Вестник ВАС РФ. 2005. № 5.
15. Определение Верховного Суда РФ от 01.09.2016 г. № 306-ЭС16-3858 по делу № А55-28556/2014 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс».
16. Определение Верховного Суда РФ от 13.10. 2009 г. № 5-В09-95 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс».
17. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 04.09.2012 г. по делу № А56-60191/2011 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс».
18. Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 06.10.2014 г. по делу № А38-4920/2013 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс».
19. Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 05.09.2014 г. № Ф09-4678/2014 по делу № А50-10276/2013 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс».
20. Белов В.А. Договор аренды и государственная регистрация // Вестник арбитражной практики. 2016. № 2.
21. Богацкий Ф.А. Форма и срок как составные элементы договора аренды зданий и сооружений в российском гражданском праве // Вестник Калининградского филиала Санкт-Петербургского университета МВД России. 2008. № 2-1.
22. Болотокова Л.Х. Договор аренды зданий и сооружений как объект гражданского права // Новая наука: финансово-экономические основы. 2017. № 1.
23. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. М.: Статут, 2011.

Витрянский В. Расторжение (изменение) договора аренды // Хозяйство и право. 1999. № 11.

1. Войтович Е.Н. Договор аренды - досрочное расторжение // Консультант бухгалтера. 2000. № 3.
2. Гражданское право Российской Федерации. В 2 т. Т. 2 / отв. ред. О.Н. Садиков. М.: Контракт, Инфра-М, 2009.

Гражданское право. Часть вторая / под ред. А.И. Масляева. М., 2008.

1. Гражданское право: учебник / под общ. ред. С.С. Алексеева, С.А. Степанова. М.: Проспект, 2017.

Гражданское право: учебник / под ред. М.Н. Рассолова, П.В. Алексия, А.Н. Кузбагарова. М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2015.

Гражданское право: учебник. В 3 т. Т. 2 / под ред. А.П. Сергеева. М., 2016.

Гуев А.Н. Постатейный комментарий к части второй Гражданского кодекса Российской Федерации. М., 2009.

Завидов Б.Д. Договорное право России. М., 1998.

Комментарий к Гражданскому кодексу РФ. В 2 т. Т. 1 / под ред. Т.Е. Абовой, А.Ю. Кабалкина. М., 2010.

Комментарий к Гражданскому кодексу РФ. Часть 2 / под ред. С.П. Гришаева, А.М. Эрделевского. М.: Юристъ, 2006.

1. Кулаков В.В. О некоторых актуальных вопросах правового регулирования арендных отношений // Вестник Тверского государственного университета. Серия: Право. 2015. № 2.
2. Лезина К.В. Договор аренды зданий и сооружений // Право и закон: история, теория, практика: коллективная монография / под ред. С.Г. Киселева. М., 2015.
3. Ленковская Р.Р. Нормативно-правовое регулирование аренды зданий и сооружений // Теория и практика современной юридической науки: сборник научных трудов по итогам международной научно-практической конференции. Самара, 2016.
4. Нечаева Э.В. Гражданско-правовое регулирование договора аренды зданий и сооружений‌ // Проблемы и перспективы развития современной юриспруденции сборник научных трудов по итогам международной научно-практической конференции. Нижний Новгород, 2016.
5. Петрова Е.И. Договор аренды зданий и сооружений: проблемы теории и практики // Актуальные проблемы корпоративного права. Вестник магистратуры Саратов, 2016.
6. Рекомендации Научно-консультативного совета при ФАС Волго-Вятского округа «О практике применения норм гражданского законодательства», принятые по итогам заседания, состоявшегося 2 июня 2011 г. на базе Арбитражного суда Республики Коми, и одобренных Президиумом ФАС Волго-Вятского округа от 22 июня 2011 г. № 2 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс».
7. Смирнова А.А. Особенности расторжения договора аренды зданий и сооружений // Актуальные вопросы права, экономики и управления: сборник статей VI Международной научно-практической конференции / под общ. ред. Г.Ю. Гуляева. Пенза, 2017.
8. Смирнова А.А. Предмет договора и арендная плата как существенные условия договора аренды зданий и сооружений // Научно-технический прогресс: актуальные и перспективные направления будущего: сборник материалов II Международной научно-практической конференции: в 2-х т. Том. II. Кемерово: Западно-Сибирский научный центр, 2016.

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 07.02.2017 г.) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301; 2017. № 7. Ст. 1031. [↑](#footnote-ref-1)
2. Кулаков В.В. О некоторых актуальных вопросах правового регулирования арендных отношений // Вестник Тверского государственного университета. Серия: Право. 2015. № 2. С. 37. [↑](#footnote-ref-2)
3. Основы Законодательства Союза ССР и союзных республик об аренде от 23 ноября 1989 г. № 810-I // Ведомости Съезда народных депутатов СССР и Верховного Совета СССР, 1989, № 25. Ст. 481. [↑](#footnote-ref-3)
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ (ред. от 23.05.2016 г.) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410; 2016. № 22. Ст. 3094. [↑](#footnote-ref-4)
5. Гражданское право: учебник / под общ. ред. С.С. Алексеева, С.А. Степанова. М.: Проспект, 2017. С. 242. [↑](#footnote-ref-5)
6. Гражданское право: учебник. В 3 т. Т. 2 / под ред. А.П. Сергеева. М., 2016. С. 314. [↑](#footnote-ref-6)
7. Гражданское право. Часть первая / под ред. А.И. Масляева. М., 2008. С.384. [↑](#footnote-ref-7)
8. Гражданское право. Часть вторая / под ред. А.И. Масляева. М., 2008. С. 102. [↑](#footnote-ref-8)
9. Гражданское право: учебник. В 3 т. Т. 2 / под ред. А.П. Сергеева. М., 2016. С. 317. [↑](#footnote-ref-9)
10. Федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ (ред. от 03.07.2016 г.) «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства РФ. 2015. № 29 (часть I). Ст. 4344. [↑](#footnote-ref-10)
11. Федеральный закон от 23.08.1996 г. № 127-ФЗ (ред. от 23.05.2016 г.) «О науке и государственной научно-технической политике» // Собрание законодательства РФ. 1996. № 35. Ст. 4137. [↑](#footnote-ref-11)
12. Постановление Правительства РФ от 30.06.1998 г. № 685 (ред. от 05.11.2009 г.) «О мерах по обеспечению поступления в федеральный бюджет доходов от использования федерального имущества» // Собрание законодательства РФ. 1998. № 27. Ст. 3200. [↑](#footnote-ref-12)
13. Письмо Минфина РФ от 28.08.2000 г. № 01-02-01/03-3183 «О финансировании государственных унитарных предприятий за счет средств арендной платы» [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-13)
14. Ленковская Р.Р. Нормативно-правовое регулирование аренды зданий и сооружений // Теория и практика современной юридической науки: сборник научных трудов по итогам международной научно-практической конференции. Самара, 2016. С. 95. [↑](#footnote-ref-14)
15. Гражданское право Российской Федерации. В 2 т. Т. 2 / отв. ред. О.Н. Садиков. М.: Контракт, Инфра-М, 2009. С. 190. [↑](#footnote-ref-15)
16. Гражданское право: учебник. В 3 т. Т. 2 / под ред. А.П. Сергеева. М., 2016. С. 307; Гражданское право. Часть вторая / под ред. А.И. Масляева. М., 2008. С. 101. [↑](#footnote-ref-16)
17. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. М.: Статут, 2011. С. 241. [↑](#footnote-ref-17)
18. Постановление Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 г. № 73 (ред. от 25.12.2013 г.) «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» // Вестник ВАС РФ. № 1. 2012. [↑](#footnote-ref-18)
19. Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 06.10.2014 г. по делу № А38-4920/2013 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-19)
20. Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 05.09.2014 г. № Ф09-4678/2014 по делу № А50-10276/2013 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-20)
21. Федеральный закон от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ (ред. от 02.07.2013 г.) «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» // Собрание законодательства РФ. 2010. № 1. Ст. 5. [↑](#footnote-ref-21)
22. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (ред. от 03.07.2016 г.) // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4147. [↑](#footnote-ref-22)
23. Постановление Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 г. № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» // Вестник ВАС РФ. 2005. № 5. [↑](#footnote-ref-23)
24. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 04.09.2012 г. по делу № А56-60191/2011 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-24)
25. Смирнова А.А. Предмет договора и арендная плата как существенные условия договора аренды зданий и сооружений // Научно-технический прогресс: актуальные и перспективные направления будущего: сборник материалов II Международной научно-практической конференции: в 2-х т. Том. II. Кемерово: Западно-Сибирский научный центр, 2016. С. 279. [↑](#footnote-ref-25)
26. Богацкий Ф.А. Форма и срок как составные элементы договора аренды зданий и сооружений в российском гражданском праве // Вестник Калининградского филиала Санкт-Петербургского университета МВД России. 2008. № 2-1. С. 110. [↑](#footnote-ref-26)
27. Федеральный закон от 30.12.2012 г. № 302-ФЗ «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2012. № 53 (ч. 1). Ст. 7627. [↑](#footnote-ref-27)
28. Федеральный закон от 04.03.2013 г. № 21-ФЗ (ред. от 30.12.2015 г.) «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2013. № 9. Ст. 873. [↑](#footnote-ref-28)
29. Федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ (ред. от 03.07.2016 г.) «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства РФ. 2015. № 29 (часть I). Ст. 4344. [↑](#footnote-ref-29)
30. Белов В.А. Договор аренды и государственная регистрация // Вестник арбитражной практики. 2016. № 2. С. 35. [↑](#footnote-ref-30)
31. Определение Верховного Суда РФ от 13 октября 2009 г. № 5-В09-95 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-31)
32. Рекомендации Научно-консультативного совета при ФАС Волго-Вятского округа «О практике применения норм гражданского законодательства», принятые по итогам заседания, состоявшегося 2 июня 2011 г. на базе Арбитражного суда Республики Коми, и одобренных Президиумом ФАС Волго-Вятского округа от 22 июня 2011 г. № 2 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-32)
33. Лезина К.В. Договор аренды зданий и сооружений // Право и закон: история, теория, практика: коллективная монография / под ред. С.Г. Киселева. М., 2015. С. 273. [↑](#footnote-ref-33)
34. Болотокова Л.Х. Договор аренды зданий и сооружений как объект гражданского права // Новая наука: финансово-экономические основы. 2017. № 1. С. 70-72; Нечаева Э.В. Гражданско-правовое регулирование договора аренды зданий и сооружений‌ // Проблемы и перспективы развития современной юриспруденции сборник научных трудов по итогам международной научно-практической конференции. Нижний Новгород, 2016. С. 36-39; Петрова Е.И. Договор аренды зданий и сооружений: проблемы теории и практики // Актуальные проблемы корпоративного права. Вестник магистратуры Саратов, 2016. С. 103-108. [↑](#footnote-ref-34)
35. Гражданское право: учебник. В 3 т. Т. 2 / под ред. А.П. Сергеева. М., 2016. С. 326. [↑](#footnote-ref-35)
36. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ. Часть 2 / под ред. С.П. Гришаева, А.М. Эрделевского. М.: Юристъ, 2006.С. 285. [↑](#footnote-ref-36)
37. Гуев А.Н. Постатейный комментарий к части второй Гражданского кодекса Российской Федерации. М., 2009. С. 266. [↑](#footnote-ref-37)
38. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ. В 2 т. Т. 1 / под ред. Т.Е. Абовой, А.Ю. Кабалкина. М., 2010. С. 361. [↑](#footnote-ref-38)
39. Завидов Б.Д. Договорное право России. М., 1998. С.190-191. [↑](#footnote-ref-39)
40. Гражданское право: учебник / под ред. М.Н. Рассолова, П.В. Алексия, А.Н. Кузбагарова. М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2015. С. 396. [↑](#footnote-ref-40)
41. Витрянский В. Расторжение (изменение) договора аренды // Хозяйство и право. 1999. № 11. С. 84. [↑](#footnote-ref-41)
42. Войтович Е.Н. Договор аренды - досрочное расторжение // Консультант бухгалтера. 2000. № 3. С. 56. [↑](#footnote-ref-42)
43. Смирнова А.А. Особенности расторжения договора аренды зданий и сооружений // Актуальные вопросы права, экономики и управления: сборник статей VI Международной научно-практической конференции / под общ. ред. Г.Ю. Гуляева. Пенза, 2017. С. 134-136. [↑](#footnote-ref-43)
44. Определение Верховного Суда РФ от 01.09.2016 г. № 306-ЭС16-3858 по делу № А55-28556/2014 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-44)
45. Войтович Е.Н. Договор аренды - досрочное расторжение // Консультант бухгалтера. 2000. № 3. С. 58. [↑](#footnote-ref-45)
46. Витрянский В. Расторжение (изменение) договора аренды // Хозяйство и право. 1999. № 11. С. 85. [↑](#footnote-ref-46)