**ОГЛАВЛЕНИЕ**

ВВЕДЕНИЕ

ГЛАВА 1. ПОНЯТИЕ И ВИДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

1.1 Понятие нежилого помещения как предмета договора аренды

1.2 Назначение и правовой режим нежилых помещений

ГЛАВА 2. ПРОБЛЕМЫ ЗАКЛЮЧЕНИЯ, ИСПОЛНЕНИЯ, РАСТОРЖЕНИЯ И ОТВЕСТВЕННОСТИ ПО ДОГОВОРУ АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

2.1 Заключение договора аренды нежилого помещения

2.2 Форма и государственная регистрация

2.3 Исполнение договора. Права, обязанности и ответственность сторон

2.4 Расторжение договора аренды

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

# ВВЕДЕНИЕ

**Актуальность темы исследования.** На современном этапе экономического развития нет ни одной сферы, в которой в том или ином виде не применялись бы арендные отношения. Появляются все новые их разновидности, совершенствуются прежние формы. Аренда стала неотъемлемой чертой действительности. Ее применение вызывает оптимизм у одних и разочарование у других.

В нынешних условиях договор аренды нежилых помещений имеет важное значение.

Цель данного договора – обеспечить передачу имущества во временное владение и пользование. В этом заинтересованы обе стороны. Интерес арендодателя предполагает, что с помощью передачи помещения в аренду реализуются его интересы как собственника по извлечению дохода из имеющихся у него в наличии (или приобретённых специально для ведения предпринимательства такого рода) производственных фондов. Заинтересованность арендатора к использованию нанятого недвижимого имущества состоят в том, чтобы, не обременяя себя всякий раз приобретением зданий в собственность, получить возможность эффективно использовать временно нанятое помещение для производственных или иных целей.

Для размещения и деятельности любой организации необходимо помещение. Однако недвижимость стоит дорого, и потому лишь очень немногие фирмы в состоянии приобрести помещение в собственность. В связи с этим значительная часть всех нежилых помещений, занимаемых организациями, арендуются. Аренда нежилых помещений всегда вызывала и вызывает множество вопросов, на которые я постараюсь ответить в своей работе.

Данная работа посвящена одному из видов договорных обязательств – договору аренды нежилых помещений. Выбранная для исследования тема несомненно актуальна и распространенна в современной России. В условиях перехода к рынку в регулировании отношений по передаче имущества во временное пользование произошли большие изменения. Они связаны, прежде всего, с расширением круга объектов, передаваемых по таким договорам в наём. Такие объекты как земля, недвижимость в виде зданий, сооружений, производственных комплексов, находившихся ранее (в том числе исключительной) государства, не допускались в хозяйственный оборот. С устранением исключительной собственности государства в отношении недр, земли, лесов, с введением в оборот производственно-хозяйственных комплексов (предприятий), ставших объектами договоров аренды, коренным образом изменили правовое регулирование арендных отношений.

**Степень научной разработанности.** Наиболее обстоятельные научные работы данной проблеме посвятили Абова Т.Е., Аксюк И.В., Алексеев В.А., Бондаренко Д.В., Брагинский М.И., Витрянский В.В., Гришаев С.П., Догляд В.Б., Дорошкова А.Г., Ерш А.В., Камышанский В.П., Карамышева О.В., Киндеева Е.А., Козлова Е.Б., Курноскина О.Г., Оводов А.А., Орлова Е.В., Садиков О.Н., Сарнаков И.В., Серова О.А., Скворцов О.Ю., Сыродоев Н.А., Толчеев Н.К., Чумакова О.В., Шершеневич Г.Ф., и многие другие.

**Объектом исследования** являются общественные отношения, складывающиеся в сфере аренды нежилых помещений, особенностей правового регулирования данного договора.

**Предметом** исследования являются норма гражданского законодательства в части аренды нежилых помещений.

**Целью** данной работы является исследование договора аренды нежилых помещений по действующему российскому законодательству.

В ходе исследования в работе решаются следующие **задачи:**

* рассмотреть понятие и предмет договора аренды нежилых помещений;
* рассмотреть назначение и виды нежилых помещений;
* рассмотреть особенности заключения договора аренды: форма и государственная регистрация
* рассмотреть исполнение договора.
* определить права и обязанности сторон договора аренды;
* рассмотреть порядок расторжения договора аренды;
* сделать выводы по совершенствованию действующего законодательства.

**Методы исследования.** Проведенное исследование опирается на диалектический метод научного познания явлений окружающей действительности, отражающий взаимосвязь теории и практики. Обоснование положений, выводов и рекомендаций, содержащихся в дипломной работе, осуществлено путем комплексного применения следующих методов социально-правового исследования: историко-правового и логико-юридического.

По **структуре** работа состоит из введения, двух глав включающих в себя шесть параграфов, заключения и библиографического списка.

# ГЛАВА 1. ПОНЯТИЕ И ВИДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

# 1.1 Понятие нежилого помещения как предмета договора аренды

Институт найма вещей был известен еще римскому праву (locatio - conductio rerum). При этом объектом найма могли быть только неупотребляемые и незаменимые вещи. Подобное требование обусловлено тем, что особенностью договора найма вещей (как в римском праве, так и в праве современном) является возврат тех же вещей, которые переданы в пользование, а вернуть можно только то, что физически не уничтожено. Следовательно, при использовании вещь не должна была терять своих натуральных свойств. "В отношении потребляемых вещей неисполнима обязанность нанимателя возвратить по окончании найма ту самую вещь, которая была получена по договору".

Если обратиться к русской дореволюционной науке гражданского права, то необходимо отметить, что римские требования к объекту найма были восприняты полностью. Так, Г.Ф. Шершеневич говорил об объекте договора имущественного найма как о незаменимой вещи. "Вещи заменимые непригодны для найма потому, что, передавая их другому, отдающий ожидает получить не те же вещи, а только подобные, а, следовательно, передача заменимых вещей соединена с перенесением права собственности, что противоречит сущности договора найма".

В самом общем смысле объектом аренды могут быть любые неупотребляемые вещи. В частности, в качестве объекта аренды могут выступать земельные участки и другие обособленные природные объекты, здания и иные сооружения, предприятия, имущественные комплексы, оборудование, транспортные средства и другое движимое и недвижимое имущество, которое не теряет своих натуральных свойств в процессе использования.

Прежде чем приступить к рассмотрению особенностей зданий и иных сооружений, необходимо остановиться на понятии недвижимости, его критериях. Исторически к недвижимости относили землю, а основным признаком иной недвижимости является неразрывная связь имущества с землей. Здесь следует оговориться и подчеркнуть, что речь идет не о земле вообще, а о конкретном земельном участке, на котором это имущество расположено. Разрушение или перенос (при наличии соответствующих современных технических средств) имущества на другой земельный участок означает, что "юридически происходит разрушение недвижимости на одном земельном участке и возникновение ее на другом". Именно с учетом данного положения можно согласиться с высказыванием, что "только невозможность отделения недвижимости от земли будет указывать на прочную связь этого имущества с земельным участком". Роль земельного участка в определении недвижимости двуедина: с одной стороны, земельный участок сам по себе является недвижимостью, с другой - он служит решающим критерием для определения иного имущества как недвижимости.

Еще в дореволюционной России (т. X, ч. 1, Законов Российской Империи) были выделены такие признаки недвижимости, как неподвижность, незаменимость, индивидуальная определенность, которые не потеряли актуальности и сегодня.

В германском Гражданском уложении к недвижимости относятся: земельный участок, его составные части, вещи, прочно связанные с землей.

Что касается современного российского законодательства, то, анализируя ГК РФ (ст. 130), можно сделать вывод, что законодатель приводит три критерия недвижимости. Во-первых, недвижимость "по природе" (земля, недра, обособленные водные объекты). Во-вторых, объекты, прочно связанные с землей. В-третьих, объекты, отнесенные к недвижимости законом.

В научной литературе так и не достигнуто единообразия в толковании категории недвижимости. Некоторые авторы под недвижимостью понимают "землю; все, что прочно связано с землей, в том числе природные ресурсы, а также имущество, отнесенное к данной категории законом". Данное определение страдает неполнотой содержания, поскольку в нем нет даже напоминания о таком родовом признаке недвижимости, как отсутствие возможности перемещения без несоразмерного ущерба.

По мнению других авторов, "в основе деления вещей на движимые и недвижимые лежит право частной собственности на землю". С данной позицией вряд ли можно согласиться, поскольку частная собственность - это не единственная форма собственности, существующая в Российской Федерации. Земельные участки могут находиться и в публичной собственности, однако это не меняет недвижимой природы находящихся на них объектов.

Итак, в качестве основных признаков недвижимости (исключая недвижимость "по природе") можно выделить:

прочную связь с земельным участком, которая выражается в невозможности перемещения объекта;

индивидуальную определенность;

ограниченность объектов.

Под ограниченностью в данном случае следует понимать строго определенное количество строений, расположенных на конкретном земельном участке.

Остановимся более подробно на рассмотрении зданий и иных сооружений как вида недвижимости.

Выделение договора аренды зданий и иных сооружений в самостоятельный вид договора аренды произошло впервые с принятием второй части Гражданского кодекса Российской Федерации. Это обусловлено особенностями передаваемого в аренду имущества (зданий и иных сооружений).

Здания и иные сооружения - как объекты недвижимости - характеризуются своей фундаментальностью, привязкой к земле, конструктивно рассчитаны на длительный срок использования, обладают всегда значительной стоимостью. Подобные особенности объекта аренды неизбежно влекут установление жестких законодательных требований к договору.

В законе содержатся требования, согласно которым в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. Для зданий и иных сооружений это могут быть: адрес, качественные характеристики, площадь сдаваемого в аренду здания и иного сооружения, иные характеристики, позволяющие индивидуализировать объект аренды. При отсутствии этих данных договор не считается заключенным (п. 3 ст. 607 ГК РФ).

Указание площади арендуемого здания или иного сооружения необходимо не только с целью индивидуализации объекта аренды, но и для определения арендной платы. Практически всегда арендная плата устанавливается из расчета определенной денежной суммы за квадратный метр арендуемой площади.

Следует отметить, что здания и иные сооружения могут быть объектом арендных отношений только после ввода их в эксплуатацию по завершении строительства, государственной регистрации и технической инвентаризации в установленном законом порядке.

В юридической литературе неоднократно делались попытки дать юридическое определение зданию, сооружению и их различиям. Это вряд ли необходимо, поскольку данные понятия не относятся к числу правовых. Более того, в толковом словаре русского языка понятие "сооружение" является родовым по отношению к понятию "здание". Сооружение определяется как всякая значительная постройка (различного вида и назначения). Под зданием же понимается архитектурное сооружение, постройка, дом.

Различия между зданиями и иными сооружениями, существующие в обыденном понимании, не имеют правового значения еще и в силу того, что гражданское законодательство не предусматривает дифференцированного регулирования правоотношений, возникающих в связи с этими объектами. Юридически значимым является отделение зданий от иных построек, не относящихся к недвижимости, а также от иных объектов недвижимости, на которые не распространяются специальные правила, предусмотренные параграфом 4 главы 34 ГК РФ.

В юридической литературе приводятся следующие признаки зданий:

искусственность возведения;

"привязка" к определенному земельному участку;

невозможность перемещения объекта без несоразмерного ущерба его назначению;

самостоятельность;

законченность с точки зрения возможности использования по целевому назначению.

Относительно зданий общепризнанны классификации по функциональному назначению, значимости использования, признаку делимости, рассмотрение которых необходимо с позиций особенностей правового регулирования.

По функциональному назначению здания делятся на две группы: жилые и нежилые (с различным правовым режимом использования). Жилые здания функционально предназначены для постоянного проживания граждан. Требования к таким зданиям установлены жилищным законодательством. К нежилым относятся здания, используемые для производственных, учебных, административных, торговых и иных целей. Нежилые здания могут иметь встроенные жилые помещения, и наоборот, в составе жилого здания могут находиться нежилые помещения, однако подобная ситуация не меняет статуса названных зданий.

Данная классификация имеет большое значение, так как перевод здания из одной категории в другую может осуществляться только в строго установленном законом порядке и с соблюдением норм, установленных жилищным законодательством. Более того, гражданское законодательство запрещает размещение в жилых домах промышленных производств. Подобное использование помещения допускается только после изменения его статуса (п. 3 ст. 288 ГК РФ).

Кроме того, согласно совместному Постановлению Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.07.96 № 6/8 "О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" сделки юридических лиц, связанные с арендой, безвозмездным пользованием, а также иным, не связанным с проживанием граждан использованием жилых помещений, которые не были переведены в нежилые в порядке, установленном жилищным законодательством, являются ничтожными по основаниям статьи 168 ГК РФ, как не соответствующие закону и иным правовым актам.

Договор аренды здания или иного сооружения обязательно отражает функциональное назначение объекта аренды, которое должно строго соблюдаться арендатором.

По значимости использования выделяют основные и служебные здания. Подобная классификация соответствует традиционному для гражданского права делению на главную вещь и принадлежность (ст. 135 ГК РФ). Применительно к зданиям основным считается здание, "главенствующее по капитальности постройки, по архитектурным признакам и по своему назначению. Служебным считается здание, которое по отношению к основному имеет второстепенное, обслуживающее значение".

Подобная классификация значима для выделения индивидуально - определенного предмета договора аренды здания или сооружения, который должен совпадать с объектом государственной регистрации.

В соответствии с Федеральным законом от 21.07.97 № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" объектом государственной регистрации может быть либо основное и служебное строение как единый объект учета, либо только основное здание без служебных строений.

По признаку делимости здания могут быть технически делимыми и неделимыми. Возможность деления здания на отдельные помещения, части является юридически значимой при выделе доли из общей собственности, при аренде помещения и т.п.

Рассматривая здания и иные сооружения как объекты аренды, нельзя забывать о том, что вместе со зданием в аренду передается и соответствующая часть земельного участка, на которой это самое здание расположено.

М. Булеков считает, что "договор аренды зданий и сооружений можно назвать правоустанавливающим документом для возникновения одновременно двух видов отношений:

арендных отношений по поводу использования здания (сооружения);

отношений по поводу использования части земельного участка".

Подтверждением этого положения служит статья 652 ГК РФ. Причем в данном случае речь идет о конкретной части земельного участка, на которой расположено арендуемое здание.

Отношения по поводу использования этой части земельного участка также могут носить арендный характер. В случае, когда арендодатель является собственником земельного участка, на котором расположено здание, арендатору передается право аренды или иное право на соответствующую часть участка (п. 2 ст. 652 ГК РФ). При этом если в договоре не установлены права арендатора в отношении земельного участка, то к нему автоматически на весь срок аренды переходит право пользования частью земельного участка.

Без установления подобного положения договор аренды здания и иного сооружения не мог бы состояться вовсе, так как пользоваться зданием и не иметь прав на земельный участок невозможно.

Особого внимания заслуживает проблема аренды нежилых помещений. В действующем Гражданском кодексе Российской Федерации не содержится специальных правил, регулирующих эти отношения. Следовательно, аренда нежилых помещений регулируется общими правилами об аренде, а не специальными правилами об аренде зданий и сооружений.

Вряд ли можно согласиться с мнением тех авторов, которые считают, что нежилые помещения уже объединены под общим значением "здание". Понятия "здание" и "помещение" не равнозначны. В толковом словаре русского языка помещение определяется как внутренность здания. Существует и иное определение помещения как "единицы комплекса недвижимого имущества, выделенной в натуре и предназначенной для самостоятельного использования для жилых и нежилых целей". Из приведенных определений можно сделать вывод, что здание и помещение относятся друг к другу как форма и содержание. "Во взаимоотношении содержания и формы содержание представляет подвижную, динамичную сторону целого, а форма охватывает систему устойчивых связей предмета". Действительно, здание состоит из множества помещений, но по своей сути оно нечто большее, не ограниченное простой совокупностью этих помещений, здание - это системный "организм". В рамках одного здания можно изменять помещения, перестраивать их, создавая тем самым совершенно иные объекты, но здание (как форма) останется неизменным. Таким образом, определение помещения как простой части здания и применение к нему норм об аренде зданий и сооружения невозможно.

С высказыванием о том, что понятие "нежилое помещение" как часть понятия "здание" употребимо, но к отношениям с ним нормы параграфа 4 применяются лишь в случае, если стороны об этом специально договорятся, нельзя согласиться, поскольку закон не предусматривает распространение норм параграфа 4 главы 34 ГК РФ на иные объекты, кроме зданий и иных сооружений.

Что касается природы нежилых помещений, то в юридической литературе подразумевается недвижимый характер этих объектов. Однако отсутствуют попытки обосновать данный тезис. Одним из критериев недвижимости Закон (ст. 130 ГК РФ) называет прочную связь с землей и отсутствие возможности перемещения без несоразмерного ущерба. Подобный критерий вполне применим к нежилым помещениям. "Привязка" нежилого помещения к определенному земельному участку носит опосредованный характер - через то здание, которое представляет собой форму существования данного нежилого помещения и непосредственно находится на данном земельном участке. Изменяя нежилое помещение, мы создаем новый объект в рамках той же формы, но с другими индивидуализирующими признаками.

С одной стороны, уничтожить нежилое помещение без ущерба для самого здания невозможно. Более того, полное уничтожение помещения (включая несущие стены) приводит к разрушению самого здания, а следовательно, к уничтожению основного объекта недвижимости.

С другой стороны, нежилое помещение нельзя возвести вне земельного участка.

В ГК РФ (ст. 130) непосредственно нежилые помещения не рассматриваются в качестве недвижимости. В то же время Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" нежилые помещения отнесены к числу недвижимых объектов, сделки с которыми подлежат государственной регистрации. Подобное несоответствие на практике привело к парадоксальной ситуации, когда договор аренды здания подлежит государственной регистрации только в том случае, если срок этого договора превышает один год (ст. 651 ГК РФ), а договор аренды нежилого помещения, находящегося в этом здании, подлежит государственной регистрации независимо от срока.

Для разрешения указанного противоречия можно предложить два способа:

1) исключить статью 651 ГК РФ и установить правило, согласно которому договоры аренды зданий и сооружений должны регистрироваться независимо от срока;

2) распространить правила статьи 651 ГК РФ (и только этой статьи, а не всего параграфа 4) на отношения, объектом которых служат нежилые помещения.

На основании вышеизложенного можно сделать следующие выводы.

1. Понятие "сооружение" является родовым по отношению к понятию "здание", и правильнее употреблять сочетание "здания и иные сооружения", как это предложено в научной литературе.

2. Несмотря на то что нежилое помещение является недвижимостью по признаку неразрывной связи с землей, к отношениям аренды нежилых помещений неприменимы специальные правила, регулирующие аренду зданий и иных сооружений.

3. Необходимо либо унифицировать правила о регистрации недвижимости, либо распространить действие статьи 651 ГК РФ на отношения, связанные с нежилыми помещениями.

# 1.2 Назначение и правовой режим нежилых помещений

Основными проблемами определения правового режима частей зданий и нежилых помещений является прежде всего отсутствие специальных правил оборота данных объектов, а также их архитектурное многообразие. Автором предпринята попытка в соответствии с действующим законодательством рассмотреть основные характеристики правового режима нежилых помещений, входящих в состав многоквартирных жилых домов, исходя из их функционального назначения и возможности самостоятельного использования.

Помещения многоквартирного дома, обслуживающие более одной квартиры, определяются в ст. 290 ГК РФ как общее имущество дома. Объекты общего имущества в кондоминиуме также предназначены для обслуживания и использования единого комплекса кондоминиума.

Общее имущество в многоквартирном доме и в кондоминиуме находится в общей долевой собственности собственников квартир и домовладельцев (собственников жилых и нежилых помещений в кондоминиуме) и не подлежит отчуждению отдельно от права собственности на помещения (ст. 290 ГК РФ). Допускается ограниченное распоряжение общим имуществом в соответствии с его целевым назначением: данные объекты могут быть переданы в пользование иным лицам или обременены сервитутом, когда это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов домовладельцев. То есть общие нежилые помещения в многоквартирном доме и кондоминиуме не могут быть проданы, обменены, заложены. В отношении их могут быть заключены договоры аренды, безвозмездного пользования (ссуды), соглашения об установлении сервитутов. Например, в соответствии с Законом г. Москвы от 09.11.94 № 19-87 по соглашению собственников помещений дома могут быть переданы в пользование следующие общие помещения - дворницкие, кладовые, колясочные, велосипедные, консьержные, погреб.

Можно характеризовать эти помещения как вспомогательные, хотя в законодательстве отсутствует такое определение. Самостоятельного значения они не имеют, однако использование их лицами, не проживающими в доме, возможно. Правовой режим вспомогательных помещений в многоквартирном доме и кондоминиуме - ограниченно оборотноспособное недвижимое имущество.

Распоряжение общими помещениями осуществляют либо сами домовладельцы, либо их объединение (ТСЖ, ЖСК). Если кондоминиум включает не более четырех помещений, то домовладельцы вправе управлять кондоминиумом и общим имуществом непосредственно. В этом случае сделка заключается по соглашению всех домовладельцев (п. 1 ст. 246 ГК РФ). Если домовладельцами образовано ТСЖ или иное объединение, то стороной договора является данное юридическое лицо, действующее от собственного имени. Однако для этого необходимо решение общего собрания домовладельцев. При этом не следует отождествлять членство в ТСЖ и наличие прав на помещение. Все домовладельцы принимают участие в управлении общим имуществом независимо от членства в ТСЖ.

Если в здании смешанного назначения (многоквартирном доме с нежилыми помещениями) не создан кондоминиум, то собственники нежилых помещений не являются участниками долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома. Законом не установлено, что в административных и иных нежилых зданиях имущество, предназначенное для обслуживания всех помещений, является общим имуществом собственников помещений.

В частности, В.А. Алексеев приводит следующий пример. ФАС СЗО указал на недопустимость применения по аналогии ст. 289, 290 ГК РФ и ошибочность вывода о том, что ТОО как собственник нежилого помещения в здании, принадлежащем ОАО, обладает долей в праве собственности на общее имущество.

В общее имущество дома также входят помещения, которыми в силу их функционального назначения невозможно распоряжаться даже ограниченно. Так, вышеуказанный Закон Москвы № 19-87 запрещает распоряжение следующими объектами, неразрывно связанными с системами жизнеобеспечения дома: балкон, вестибюль, веранда, галерея, коридор, крыльцо, крыши, лестница, лестничные площадки, лифтовый холл, лифты, лифтовые и иные шахты, лоджия, подъезд, тамбур, технический этаж, чердак.

Такое имущество не может быть не только отчуждено, но и передано в пользование, поскольку это будет нарушать возможность эксплуатации и обслуживания дома в целом и помещений в нем. В соответствии со ст. 606, п. 1 ст. 611, ст. 691 ГК РФ по договору аренды или ссуды имущество передается во временное владение и (или) пользование в состоянии, соответствующем назначению имущества. Подвалы, чердаки и другие технические помещения должны быть всегда доступны для эксплуатирующих служб, использование их иными лицами не допускается.

Технические помещения наряду с конструктивными элементами и внутридомовым оборудованием являются просто общим имуществом дома, их даже нельзя отнести к недвижимому имуществу (нежилым помещениям). Президиум ВАС РФ в п. 1 Обзора практики разрешения споров, связанных с арендой, указал, что крыша представляет собой конструктивный элемент здания и не является самостоятельным объектом недвижимости, который мог бы быть передан в пользование отдельно от здания (информационное письмо от 11.01.2002 № 66).

Использование общего имущества дома - размещение рекламы, спутниковых антенн и другого телекоммуникационного оборудования, переоборудование чердаков и подвалов, безусловно, должно осуществляться с согласия домовладельцев или их объединения (ТСЖ, ЖСК), но это не сделка с недвижимостью.

Возможность самостоятельного, а не вспомогательного использования нежилых помещений не позволяет отнести их к общему имуществу. Обратимся к материалам судебной практики.

Собственники квартир обратились в суд с иском о признании недействительным постановления главы администрации о разрешении переоборудования подвального помещения и инвестиционного контракта, передающего право собственности на реконструированное помещение индивидуальному предпринимателю, на том основании, что им принадлежат общие помещения дома, включая подвальное помещение.

Назначение помещений: самостоятельные, вспомогательные, технические - должно быть документально определено. В соответствии со ст. 1 ФЗ от 21.07.1997 № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" индивидуализация объекта недвижимости для регистрации проводится посредством технического учета (инвентаризации). Поэтому назначение помещения должно определяться на основании документов технического учета.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13.10.1997 г. № 1301 "О государственном учете жилищного фонда в РФ", Приказом Министерства РФ по земельной политике, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 04.08.1998 г. № 37 утверждена Инструкция о проведении учета жилищного фонда в РФ.

Технический этаж - это этаж для размещения инженерного оборудования и прокладки коммуникаций, который может быть расположен в нижней (техническое подполье), верхней (технический чердак) или средней части здания. Очевидно, что эти технические помещения не могут быть самостоятельными объектами прав и предметами сделок. Наряду с этим в подвальных этажах допускается размещение помещений - складских, торговых, мастерских, общественного питания и пр. Чердак, подвал, подполье, технический этаж - это конструктивные элементы здания, но не помещения. Напротив, подвальное помещение - это нежилое помещение, объект недвижимости.

# ГЛАВА 2. ПРОБЛЕМЫ ЗАКЛЮЧЕНИЯ, ИСПОЛНЕНИЯ, РАСТОРЖЕНИЯ И ОТВЕСТВЕННОСТИ ПО ДОГОВОРУ АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

# 2.1 Заключение договора аренды нежилого помещения

С развитием рыночных отношений в России значительно возрос оборот нежилых помещений. Нежилые помещения используются юридическими лицами и гражданами в разнообразных целях в качестве административных, складских, торговых, производственных помещений и т.д. Они пользуются стабильно высоким спросом, и сделки с ними занимают важное место в современном гражданском обороте.

Договор аренды нежилого помещения традиционно занимает одно из ведущих мест в общем объеме сделок с нежилыми помещениями. Однако, несмотря на распространенность данного вида сделок, можно отметить, что в российском гражданском законодательстве им уделяется недостаточно внимания, имеются пробелы в регулировании данных видов сделок.

Неточность нормативного регулирования правового положения нежилых помещений в системе объектов гражданского оборота приводит к трудностям в практике оборота. Судебно-арбитражная практика в сфере гражданского оборота нежилых помещений не всегда однородна. Нередко арбитражные суды различных регионов и уровней по-разному подходят к разрешению одинаковых проблем, вытекающих из сделок с нежилыми помещениями. ГК РФ содержит специальные положения, регулирующие вопросы аренды отдельных видов недвижимости: зданий и сооружений (§ 4 гл. 34), предприятий (§ 5 гл. 34), жилого помещения (гл. 35). Специальные положения, регулирующие аренду нежилых помещений как части жилых и нежилых зданий и сооружений, в ГК РФ отсутствуют. Но если специальная норма отсутствует, то действует общая норма. Поэтому при решении вопросов, связанных с арендой нежилых помещений, следует руководствоваться общими положениями об аренде (§ 1 гл. 34).

Из определения договора аренды, данного в абз. 1 ст. 606 ГК РФ, следует, что по договору аренды нежилого помещения арендодатель обязуется предоставить арендатору нежилое помещение за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Можно заметить, что аналогичную формулировку содержит ст. 650 ГК РФ, определяющая договор аренды здания или сооружения. В то же время законодатель определяет договор аренды предприятия и договор найма жилого помещения несколько иным образом. По договору аренды предприятия (п. 1 ст. 656 ГК РФ) и по договору найма жилого помещения (п. 1 ст. 671 ГК РФ) данные объекты недвижимости передаются арендодателем (наймодателем) арендатору (нанимателю) во временное владение и пользование, т.е. предоставление их только в пользование исключается.

Традиционно правомочие владения определяется в юридической литературе как возможность реально обладать вещью, осуществлять хозяйственное господство над ней. Право пользования определяется как основанная на законе возможность эксплуатации имущества, извлечения из него полезных свойств и (или) получения от него плодов и доходов.

Применительно к аренде недвижимости правомочие арендатора по владению означает, что он вправе в любое время находиться в арендуемом помещении, устанавливать режим прохода в него, допускать или не разрешать отдельным лицам пребывать в арендуемом помещении, изменять интерьер по своему усмотрению и т.п. Одновременно арендатор, обладая правомочием пользования, вправе использовать помещение в целях, предусмотренных договором аренды (для проживания, для коммерческих целей, для иной, некоммерческой, деятельности).

Таким образом, можно сделать вывод, что право пользования самым тесным образом связано с правом владения. Как правило, эти два правомочия принадлежат их обладателю вместе. Однако возможна и аренда, при которой имущество предоставляется арендатору только в пользование (например, аренда сложных ЭВМ, когда арендатор получает право пользования вычислительной техникой в течение определенного времени, не владея ею).

Что касается недвижимости, то здесь вопрос более сложный. На наш взгляд, законодатель неслучайно указал в ст. ст. 656 и 671 ГК РФ, что по договорам аренды соответственно предприятия и жилого помещения недвижимость передается во владение и пользование, не указав на возможность ее передачи только в пользование. В отношении предприятия данная формулировка вызвана спецификой самого объекта аренды. Предприятием невозможно пользоваться (т.е. эксплуатировать его, осуществлять производственную деятельность) без правомочия владения им. Установление же такого правила в отношении аренды жилого помещения вызвано, как представляется, стремлением законодателя более полно защитить права нанимателя и членов его семьи, проживающих в нанимаемом помещении. В то же время законодатель допускает возможность передачи в аренду здания (сооружения) только во временное пользование без правомочия владения. Однако, как и в отношении аренды предприятия, трудно представить ситуацию, при которой арендатор имел бы возможность пользоваться зданием (сооружением), не обладая правомочием по владению им, т.е. не имея в него постоянного доступа и не имея возможности определять режим эксплуатации арендованного здания (сооружения). На наш взгляд, законодатель, указав, что по договору аренды возможна передача арендатору во временное пользование здания или сооружения без наделения его правомочием владения, допустил редакционную небрежность. По-видимому, было бы целесообразно исключить из п. 1 ст. 650 ГК РФ слова "или во временное пользование".

Если же объектом аренды является нежилое помещение, расположенное в здании или сооружении, то ситуация, при которой арендатор имеет право только пользоваться им, но не владеть, допустима. Например, собственник здания (сооружения) может предоставить арендатору в пользование для складских нужд изолированное помещение в здании (сооружении) без права субаренды, установив при этом определенный порядок прохода арендатора в здание и арендуемое помещение. Нежилое помещение может также передаваться только во временное пользование (без права владения) организациям, осуществляющим образовательную деятельность, для проведения занятий в определенные часы. Примером такой аренды может служить аренда на нежилое помещение, находившееся по адресу: Москва, ул. Партизанская, д. 9, корп. 3, осуществлявшаяся по договору аренды от 11 октября 1993 г. № 8-710/93, заключенному между территориальным агентством Москомимущества Западного административного округа Москвы и ТОО "Школа Космос".

Таким образом, в отличие от аренды иных видов недвижимости - жилых помещений, предприятий и зданий (сооружений) - аренда нежилых помещений возможна в виде передачи нежилого помещения только во временное пользование, без наделения арендатора правом временного владения им.

# 

# 2.2 Форма и государственная регистрация

В силу особенностей, присущих нежилым помещениям как объектам гражданско-правовых сделок, российский законодатель предъявляет специальные требования к форме договора их аренды как разновидности недвижимого имущества.

Договор аренды здания или сооружения и договор аренды предприятия имущества заключаются в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (п. 1 ст. 651 и п. 1 ст. 658 ГК РФ).

Требования к форме договора аренды нежилого помещения определяются положениями ст. 609 ГК РФ. Согласно п. 1 данной статьи письменная форма договора аренды нежилого помещения требуется, только если договор заключается на срок более одного года или если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо (независимо от срока). Однако практика идет по пути заключения всех договоров аренды нежилых помещений в письменной форме. Этого требует и "Инструкция о порядке государственной регистрации договоров аренды недвижимого имущества" Минюста РФ, пп. 1 п. 13 которой распространяет обязательность письменной формы договора аренды на все виды недвижимого имущества. С формально-юридической точки зрения данное требование на первый взгляд не вполне обоснованно, ибо не отвечает положениям ГК РФ, а именно - п. 1 ст. 609. Однако договор аренды недвижимости, в том числе и нежилого помещения, подлежит государственной регистрации (п. 2 ст. 609 ГК РФ), что невозможно, если он заключен в устной форме. Таким образом, п. 2 ст. 609 ГК РФ косвенным образом обязывает субъектов гражданского оборота заключать договор аренды нежилого помещения в письменной форме. Кроме того, с точки зрения обеспечения прав и интересов сторон договора аренды и учитывая большую роль договоров аренды нежилых помещений в хозяйственной жизни страны, следует признать целесообразность обязательности письменной формы для договоров аренды нежилого помещения.

Договор аренды недвижимости, в частности нежилого помещения, подлежит государственной регистрации, причем согласно абз. 2 п. 1 ст. 26 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" с заявлением о государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества может обратиться любая сторона договора аренды недвижимого имущества. Если одна из сторон уклоняется или препятствует регистрации договора (например, не предоставляет необходимых документов), то другая сторона вправе обратиться в суд с иском о государственной регистрации договора аренды.

Так, общество с ограниченной ответственностью "Торговый дом "Татарстан" (далее - ООО "ТД "Татарстан") обратилось в Арбитражный суд Республики Бурятия с иском к открытому акционерному обществу "Улан-Удэнская управляющая компания" (далее - ОАО "УУУ компания"), к Комитету по управлению имуществом г. Улан-Удэ (далее - КУМИ г. Улан-Удэ) о государственной регистрации договора аренды. К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, был привлечен Улан-Удэнский филиал федерального государственного унитарного предприятия "Ростехинвентаризация" (далее - ФГУП "РТИ").

Как следует из материалов дела, 1 ноября 2003 г. ОАО "УУУ компания" (арендодатель), действующее на основании договора доверительного управления от 1 ноября 2003 г. № 83, и ООО "ТД "Татарстан" (арендатор) заключили договор о передаче в аренду в 6-этажном помещении Центрального дома быта по ул. Ербанова, 11, в г. Улан-Удэ нежилых помещений общей площадью 3695,8 кв. м. Срок договора аренды от 1 ноября 2003 г. согласован сторонами до 1 ноября 2006 г.

Согласно п. 1.2 названного договора помещения являются муниципальной собственностью.

Полагая, что регистрация не была произведена из-за уклонения ответчиков от предоставления необходимых документов, истец обратился в арбитражный суд с соответствующими требованиями. Суд первой инстанции, удовлетворяя исковые требования, правомерно исходил из того, что причиной невозможности осуществления регистрации сделки явились действия арендатора, направленные на уклонение от государственной регистрации договора аренды.

Суд апелляционной инстанции, отменяя решение суда первой инстанции, неправомерно исходил из того, что ООО "ТД "Татарстан" не предприняты действия, необходимые для осуществления регистрации договора аренды от 1 ноября 2003 г.

Между тем из содержания п. 1.9 договора от 1 ноября 2003 г. следует, что на арендатора возлагалась обязанность по несению расходов, связанных с государственной регистрацией сделки. Других обязательств на арендатора не возлагалось. Действия по переоформлению технической документации, расторжению договора доверительного управления, отказ от выдачи выписки из технического паспорта правомерно квалифицированы как уклонение от государственной регистрации сделки.

Доводы суда апелляционной инстанции были признаны несостоятельными, поскольку содержание договора позволяло определить, какое конкретно нежилое помещение передается в аренду, а отсутствие технических документов, необходимых для регистрации, явилось следствием уклонения арендодателя от исполнения действий, связанных с оформлением регистрации сделки.

В соответствии с п. 3 ст. 433 ГК РФ договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом. Государственная регистрация договора аренды нежилого помещения является юридическим актом признания и подтверждения государством возникновения у арендатора права пользования нежилым помещением и должна осуществляться в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним". Однако если договор аренды был заключен до вступления в силу данного Федерального закона, то отсутствие регистрации не должно служить основанием для признания соответствующего договора незаключенным. Из этого исходит и судебная практика.

Так, общество с ограниченной ответственностью (арендатор) обратилось в арбитражный суд с иском к акционерному обществу (арендодателю) о вселении в нежилые помещения, арендуемые у ответчика на основании договора аренды от 17 апреля 1997 г. сроком на пять лет, из которых оно было выселено арендодателем. Ответчик, возражая против иска, сослался на то, что в соответствии с п. 2 ст. 609 ГК РФ договор аренды нежилого помещения подлежал государственной регистрации. Поскольку договор аренды не был зарегистрирован, то согласно п. 3 ст. 433 ГК РФ он является незаключенным, и, следовательно, истец на основании этого договора не имеет права требовать от ответчика предоставления нежилого помещения во владение и пользование.

Арбитражный суд первой инстанции иск удовлетворил. При этом суд исходил из того, что договор аренды являлся заключенным и у истца возникло право требовать от ответчика передачи арендованного нежилого помещения во владение и пользование. Положения первой части ГК РФ о государственной регистрации договоров аренды недвижимого имущества применяются с учетом требований ст. 8 Федерального закона "О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации", устанавливающей, что до введения в действие Закона о государственной регистрации прав на недвижимое имущество применяется действующий порядок регистрации недвижимого имущества и сделок с ним. Договор аренды был заключен до вступления в силу Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", который установил порядок государственной регистрации и отнес нежилые помещения к недвижимому имуществу. Поэтому регистрация договоров аренды нежилых помещений, осуществлявшаяся в субъекте Российской Федерации до введения в действие Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" на основании нормативного акта правительства субъекта Российской Федерации в целях учета этих объектов имущества, не являлась государственной регистрацией, исходя из смысла положений ГК РФ. Следовательно, при отсутствии такой регистрации договор аренды не может считаться незаключенным на основании п. 3 ст. 433 ГК РФ.

Таким образом, регистрация договоров аренды нежилых помещений, проводившаяся в субъекте Российской Федерации до вступления в силу Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", не может считаться государственной регистрацией, и отсутствие такой регистрации не порождает последствий, установленных в п. 3 ст. 433 ГК РФ. Это подтверждается судебной практикой.

Требования гражданского законодательства о регистрации договора аренды недвижимого имущества распространяются также на договор субаренды.

Так, арендатор обратился в арбитражный суд с иском к субарендатору о взыскании в соответствии с договором субаренды нежилого помещения неустойки за просрочку внесения арендной платы. Суд первой инстанции признал подписанный сторонами договор субаренды незаключенным из-за отсутствия его государственной регистрации, в связи с чем в иске о взыскании неустойки, предусмотренной этим договором, отказал.

Обжалуя решение суда в апелляционной инстанции, истец сослался на то, что договор субаренды является производным от договора аренды, не обладает самостоятельностью, заключается на срок, не превышающий срок договора аренды, дополнительно не обременяет вещные права собственника имущества, а поэтому не подлежит государственной регистрации.

Суд апелляционной инстанции рассмотрел доводы заявителя и признал их необоснованными, указав, что в соответствии с абз. 3 п. 2 ст. 615 ГК РФ к договорам субаренды применяются правила о договорах аренды, если иное не установлено законом или иными правовыми актами.

Ни в ГК РФ, ни в Федеральном законе "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" не содержится норм, исключающих для договоров субаренды применение требования о государственной регистрации. Следовательно, вывод суда первой инстанции о том, что подписанный сторонами договор субаренды нежилого помещения в силу п. 2 ст. 609, п. 2 ст. 651 ГК РФ подлежал государственной регистрации и мог считаться заключенным с момента такой регистрации, правомерен.

Учитывая изложенное, суд апелляционной инстанции оставил решение суда без изменения.

Надо заметить, что решение ряда спорных вопросов регистрации договора аренды нежилых помещений далеко не очевидно, а практика отличается разнообразием. Как пишет А.Г. Дорошкова, единая практика здесь не сложилась, и "более того, арбитражные суды, мягко говоря, старались при правовой оценке договоров аренды нежилых помещений обходить этот вопрос. В случаях если позиция участников процесса основывалась на споре о действительности договора аренды, не зарегистрированного в действующем порядке, то судебная практика отличается разнообразием точек зрения". Неоднозначность решения проблем, связанных с регистрацией аренды нежилых помещений, на практике обусловлена, на наш взгляд, некоторыми пробелами в законодательном регулировании.

Так, ст. 609 ГК РФ не содержит исключений из правила обязательной регистрации договора аренды недвижимости в зависимости от срока, на который он заключен. В то же время согласно п. 2 ст. 651 регистрации подлежат только те договоры аренды здания или сооружения, которые заключены на срок не менее года. В связи с этим на практике возник вопрос, подлежит ли государственной регистрации договор аренды нежилого помещения, заключенного на срок менее одного года.

Поскольку в отношении договора аренды нежилого помещения действуют общие нормы об аренде, то, исходя из смысла п. 2 ст. 609 ГК РФ, этот договор должен регистрироваться независимо от срока, на который он был заключен. Такой подход к решению данной проблемы был предложен Министерством юстиции Российской Федерации, которое обосновало свою позицию следующими соображениями.

"На основании пункта 2 статьи 609 Кодекса необходимость государственной регистрации договоров аренды недвижимого имущества является общим правилом. Исключения из него могут устанавливаться Кодексом и иными федеральными законами. При этом к отдельным видам договоров аренды и договорам аренды отдельных видов имущества положения, предусмотренные параграфом 1 главы 34 Кодекса (в том числе статьи 609 Кодекса), применяются, если иное не установлено правилами Кодекса об этих договорах (статья 625 Кодекса).

Так, статьей 651 Кодекса "иное" установлено для таких объектов гражданских прав - вещей, как здания или сооружения, а именно обязательной государственной регистрации подлежат договоры аренды зданий или сооружений, заключенные на срок не менее года, и именно с момента государственной регистрации они считаются заключенными (пункт 2 статьи 651 Кодекса). Соответственно не подлежат обязательной государственной регистрации договоры аренды зданий или сооружений, заключенные на срок менее года (момент заключения подобных договоров определяется в соответствии с пунктами 1 и 2 статьи 433 Кодекса).

Согласно статье 26 Закона аренда недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законодательством Российской Федерации. При этом в соответствии с пунктом 3 статьи 26 Закона в случае сдачи в аренду помещения в здании или сооружении договор аренды помещения регистрируется как обременение прав арендодателя соответствующего помещения (то есть обременяется право арендодателя именно на сдаваемое в аренду помещение). Вместе с тем Кодекс специально не регулирует вопросы государственной регистрации договоров аренды именно нежилых помещений в зданиях или сооружениях, а в статье 26 Закона не указано, что в этом случае вопрос о регистрации таких договоров решается в порядке, аналогичном порядку, предусмотренному статьей 651 Кодекса.

На основании изложенного полагаем, что договоры аренды нежилых помещений в зданиях или сооружениях подлежат государственной регистрации в порядке, установленном Законом, независимо от сроков, на которые они заключены, поскольку и пока иное не будет предусмотрено федеральным законом.

Данные соображения были приняты во внимание Министерством по налогам и сборам Российской Федерации и изложены в письме МНС РФ от 19 апреля 2000 г. № 02-3-09/88, разъясняющем вопросы отнесения на себестоимость продукции арендных платежей.

В то же время представляется не вполне логичным и последовательным положение, при котором договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок менее одного года, не подлежит государственной регистрации, в то время как договор аренды нежилого помещения в таком здании должен регистрироваться независимо от срока, на который он заключен. Принимая во внимание эти положения, Высший Арбитражный Суд Российской Федерации занял в данном вопросе позицию, прямо противоположную позиции Минюста РФ. В информационном письме Президиума ВАС РФ от 1 июня 2000 г. № 53 указывалось:

"1. Статья 1 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" относит жилые и нежилые помещения к недвижимому имуществу, право на которое, а также сделки с которым подлежат обязательной государственной регистрации в случаях и в порядке, установленных законом.

Согласно части 2 пункта 6 статьи 12 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" помещение (жилое и нежилое) представляет собой "объект, входящий в состав зданий и сооружений".

2. Принимая во внимание то, что нежилое помещение является объектом недвижимости, отличным от здания или сооружения, в котором оно находится, но неразрывно с ним связанным, и то, что в Гражданском кодексе Российской Федерации отсутствуют какие-либо специальные нормы о государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений, к таким договорам аренды должны применяться правила пункта 2 статьи 651 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 2 статьи 651 Гражданского кодекса Российской Федерации договор аренды нежилых помещений, заключенный на срок не менее одного года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Договор аренды нежилых помещений, заключенный на срок менее одного года, не подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента, определяемого в соответствии с пунктом 1 статьи 433 Гражданского кодекса Российской Федерации.

На наш взгляд, позиция ВАС РФ в большей степени отвечает потребностям практики и логике арендных отношений недвижимого имущества. Как справедливо отмечает А.Г. Дорошкова, "если учесть огромное количество заключаемых краткосрочных договоров, такой подход был бы явно нецелесообразен, так как регистрации подлежали бы договоры аренды помещений, заключенные даже на один день".

Однако следует признать, что позиция ВАС РФ не подкреплена содержанием норм гражданского законодательства.

Как уже отмечалось выше, применительно к аренде нежилого помещения нормы ГК РФ, регулирующие аренду зданий и сооружений, применимы быть не могут. Ссылка же ВАС РФ на п. 6 ст. 12 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" не вполне оправданна, так как, во-первых, в данной норме речь идет лишь о структуре Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а во-вторых, тот факт, что нежилое помещение входит в состав здания и нераздельно с ним связано, вовсе не отменяет того, что оно (нежилое помещение) юридически выступает в качестве самостоятельного объекта недвижимости со специфическим правовым режимом, отличным от правового режима иных объектов недвижимости.

Анализируя положение, сложившееся в области государственной регистрации договора аренды недвижимости, А.В. Ерш приходит к выводу, что, во-первых, необходимо либо унифицировать правила о регистрации недвижимости, либо распространить действие ст. 651 ГК РФ на отношения, связанные с нежилыми помещениями, и, во-вторых, в качестве одного из способов устранения противоречия исключить ст. 651 ГК и установить правило, согласно которому договоры аренды зданий и сооружений должны регистрироваться независимо от срока.

На наш взгляд, вряд ли целесообразно отказываться от ограничения обязательности регистрации договора аренды здания или сооружения только договорами, заключенными на срок не менее одного года. Необходимость регистрации всех без исключения договоров аренды зданий, помещений отрицательно скажется на обороте недвижимости.

В то же время следует поддержать мнение автора о необходимости унифицировать нормы закона, регулирующие вопросы государственной регистрации недвижимости. Поэтому полагаем необходимым в законодательном порядке установить обязательность государственной регистрации договоров аренды недвижимого имущества, если соответствующий договор заключен на срок не менее одного года, за исключением договора аренды предприятий.

Таким образом, с целью устранения возможностей разночтений закона представляется целесообразным прямо указать в ГК РФ на обязательность письменной формы договора аренды любого вида недвижимости и одновременно установить минимальный срок аренды недвижимости, начиная с которого соответствующий договор подлежит государственной регистрации. В то же время представляется целесообразным осуществлять регистрацию договора аренды предприятия независимо от срока, на который заключен соответствующий договор аренды.

Таким образом, применительно к договорам аренды недвижимости законодатель сделал два исключения из общих норм Кодекса о регистрации сделок с недвижимостью: 1) не все договоры аренды должны регистрироваться и 2) если договор подлежит регистрации, но не зарегистрирован, то он просто считается незаключенным. При этом, естественно, по незаключенному договору право аренды возникнуть не может, а на основании краткосрочного договора оно возникает в соответствии с его условиями - либо в момент заключения, либо в иной момент, оговоренный в договоре.

Формадоговора аренды зданий и сооружений является существенным условием договора. Пункт 1 ст.651 ГК указывает на то, что договор аренды здания или сооружения должен заключаться в письменной форме под страхом недействительности договора. Из всех вариантов письменной формы договора, определенных в п.2 ст. 434 ГК, к которому отсылает данный пункт, допускается только один способ: составление одного документа, подписанного сторонами (независимо от того, кто является участником отношений – юридическое лицо или гражданин и на какой срок заключается договор – короткий или длинный) Такой способ представляет собой фиксацию воли обеих сторон на едином бумажном носителе. Договор должен быть подписан сторонами собственноручно, без использования факсимиле и других аналогов собственной подписи. Даже если стороны согласились, это не может изменить данное правило. В текст договора аренды зданий и сооружений по согласованию сторон могут быть включены и дополнительные условия любого характера. Главное, чтобы они не противоречили нормам гражданского законодательства РФ.

Договор составляется в таком количестве экземпляров, которое соответствует числу участников. Каждый из экземпляров подписывается всеми участниками и является идентичным всем остальным экземплярам как по содержанию, так и по юридической силе. К такой форме договора применяются также требования ст. 160 ГК о письменной форме сделки.

Гражданский кодекс не требует нотариального удостоверения договора аренды здания и сооружения, впрочем как и любой другой сделки с недвижимостью, за исключением случаев, установленных законом. Сделки с недвижимым имуществом, согласно ст. 16 ГК, подлежит государственной регистрации в случае и в порядке, предусмотренных ст. 131 Кодекса и Законом ''О регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним''.

По данному вопросу в юридической литературе существует множество споров. Так Н.А. Сыродоев пишет: ''Замена нотариального удостоверения на регистрацию сделок не может быть безоговорочно оправдана. Помимо того, что регистрация сделки сложнее нотариального удостоверения, она не сопряжена с консультационными функциями, которые осуществляет нотариус. А это влечет за собой необходимость привлечения адвокатов для подготовки договоров. Установленные … размеры платы за регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним являются щадящими, но ничто не мешает снизить размер госпошлины за нотариальное удостоверение сделок''.

В связи с этим высказывает свое мнение и доктор юридических наук, профессор В.В. Витрянский:

Во-первых, при обязательной государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с недвижимостью обязательная нотариальная форма этих сделок ляжет дополнительным бременем на участников имущественного оборота. Речь идет о неоправданных затратах времени и средств. Ведь с точки зрения функциональных задач и юридического значения обязательный порядок нотариального удостоверения соответствующих сделок идентичен (в этой части) системе обязательной государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом, призванной решать те же задачи (в числе многих иных), которые ставятся и перед обязательным нотариальным удостоверением сделок: проверка законности совершаемых сделок, обеспечение их публичной достоверности и т.д. Иными словами, цели, которые могли бы служить оправданием для введения обязательного нотариального удостоверения сделок с недвижимостью, полностью совпадают с целями, стоящими перед системой государственной регистрации.

Во вторых, система государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним никак не может быть заменена обязательным нотариальным удостоверением соответствующих сделок, поскольку только система государственной регистрации обеспечивает ведение единого государственного реестра всех объектов недвижимости, что имеет чрезвычайное значение для имущественного оборота.

В-третьих, утверждение о том, что система государственной регистрации '' не сопряжена с консультационными функциями'' и что это влечет за собой необходимость привлечения адвокатов, никак не может служить основанием для введения '' поголовного'' принудительного и обязательного нотариального удостоверения всех сделок с недвижимостью. В конце концов, если участники имущественного оборота пожелают получить консультационную помощь (платную, разумеется) именно от нотариуса (а не от адвоката), они вправе предусмотреть для своей сделки обязательную нотариальную форму (п.2 ст.163 ГК). Кроме того, огромному числу участников сделок с недвижимостью консультационные услуги нотариуса совершенно не нужны.

В результате получается, что введение обязательного нотариального удостоверения сделок с недвижимым имуществом полностью оправдывает интересы и чаяния только одной определенной группы лиц, а именно – нотариусов. Данный вывод особенно нагляден применительно к договорам аренды зданий и сооружений. Подавляющее большинство участников указанных договоров составляют коммерческие и некоммерческие организации, органы власти и местного самоуправления, для которых обязательное нотариальное удостоверение договоров аренды зданий и сооружений обернется исключительно дополнительными временными и материальными затратами.

Данная точка зрения на наш взгляд более точна и ярче отражает целесообразность необязательного нотариального удостоверения.

Договоры аренды зданий и сооружений требуют государственной регистрации: если срок аренды по договору превышает один год, то он подлежит государственной регистрации: По мнению юриста И. Исрафилова: Поскольку в тексте ГК (п.2 ст.651) содержится термин „не менее года” следует полагать, что государственной регистрации подлежат и договоры аренды зданий и сооружений, заключённые сроком на один год.

В период когда готовился новый ГК нежилые помещения внутри зданий не признавались объектом недвижимости; по этой причине сделки с нежилыми помещениями не требовали государственной регистрации.

Статья 1 Федерального закона от 21.07.97 № 122-ФЗ '' О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним'' относит нежилые помещения к объектам недвижимости. Кроме того, в абзаце 2 пункта 6 статьи 12 данного федерального закона указано, что помещение (жилое и нежилое) представляет собой ''объект'', входящий в состав здания и сооружений. В Информационном письме Президиума ВАС РФ от 01.06.00 года № 53 «О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений»' подчеркнуто (пункт 2), что принимая во внимание то, что нежилое помещение является объектом недвижимости, отличным от здания или сооружения, в котором оно находится, но неразрывно с ним связанным, и то, что в Гражданском кодексе Российской Федерации отсутствуют какие-либо специальные нормы о государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений, к таким договорам аренды должны применяться правила пункта 2 статьи 651 ГК РФ, а именно: договоры аренды нежилых помещений, заключенные на срок менее одного года, не подлежат государственной регистрации.

В отличие от ГК, который говорит о государственной регистрации именно договоров аренды (п.2 ст.609), Федеральный закон '' О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним'' в некоторых случаях предусматривает государственную регистрацию прав аренды. Например, согласно п.1 ст.26 Закона право аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, а в соответствии с п. 3 той же статьи договор аренды помещения или части помещения регистрируется как обременение прав арендодателя соответствующего помещения (части помещения).

Государственная регистрация договора аренды зданий и сооружений возможна лишь при наличии государственной регистрации ранее возникших прав на объект договора – права собственности или иных вещных прав в Едином государственном реестре прав. Ст. 26 Федерального закона ''О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним'' устанавливает, что с заявлением о государственной регистрации права аренды недвижимого имущества может обратиться одна из сторон договора аренды: либо арендодатель, либо арендатор. Но если договор регистрируется по инициативе арендатора, то она осуществляется при обязательном уведомлении арендодателя о зарегистрированном ограничении (ч.2 ст. 13 ФЗ). Если договор заключён в публичных интересах органами государственной власти и органами местного самоуправления, то он регистрируется по инициативе этих органов с обязательным уведомлением арендодателя зданий и сооружений.

Ст. 16 ФЗ указывает перечень документов, которые необходимо представить на государственную регистрацию: вместе с заявлением о государственной регистрации и документами о правах на здание или сооружение предъявляются также документ об оплате регистрации, физическое лицо предъявляет документ, удостоверяющий его личность, а представитель юридического лица – учредительные документы лица и документы, удостоверяющие его личность и полномочия. Если в аренду сдаётся здание или сооружение, занимаемое определённый земельный участок, то требуется к договору приложить план (чертёж границ) земельного участка с указанием его части, занимаемой арендуемым зданием (ч.2 ст. 26). Также для государственной регистрации договора необходимо предоставить приложения с указанными в нём поэтажными планами здания, сооружения, на которых обозначаются сдаваемые в аренду помещения с указанием размера арендуемой площади. Не принимаются на государственную регистрацию документы, имеющие подписки либо приписки, зачеркнутые слова и иные не оговорённые в них исправления, записи карандашом.

Ст. 9 закона установила новую систему органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Теперь эту функцию будут осуществлять учреждения юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории регистрационного округа по месту нахождения недвижимого имущества (а не по месту заключения договора). Таких подразделений в органах юстиции раньше не было, поэтому федеральный закон возлагает обязанность создать их на субъекты РФ, а на Правительство РФ возлагается обязанность издать примерное Положение об Учреждениях юстиции по регистрации прав.

Возглавлять такие учреждения юстиции должны регистраторы, которые являются государственными служащими.

Федеральный закон ''О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним'' устанавливает следующий порядок государственной регистрации (ст. 13):

Учреждения юстиции принимают документы, необходимые для государственной регистрации прав с обязательным приложением об оплате регистрации. Далее проводится правовая экспертиза документов и проверка законности договора; устанавливается отсутствие противоречий между заявленными правами и уже зарегистрированными правами на данный объект недвижимости (здания), а также другие основания для отказа или приостановления государственной регистрации. После этого вносятся записи в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество, совершаются специальные надписи на право устанавливающих документах (то есть договоре) и выдаются удостоверения о государственной регистрации. Проведенная государственная регистрация возникновения и перехода, прав на здание или другую недвижимость удостоверяется Свидетельством о государственной регистрации прав.

ООО "Компания Фаст Фуд групп" обратилась в суд с иском к ОАО "Спорт-АНГ", ООО "Евро-Мастер", ООО "Мистери-Тур", Мосрегистрации о понуждении зарегистрировать договор аренды нежилого помещения от 28.11.2003.

ООО "Евромастер" заявлено встречное исковое требование о признании незаключенным договора аренды нежилых помещений от 28.11.2003 между ОАО "Спорт-АНГ" и ООО "Компания Фаст Фуд групп" и выселении ООО "Компания Фаст Фуд групп" из нежилых помещений.

Решением суда от 27.07.2004, оставленным без изменения постановлением суда апелляционной инстанции от 05.10.2004, исковые требования ООО "Компания Фаст Фуд групп" удовлетворены, в удовлетворении встречного иска отказано.

Спорный договор заключен между ОАО "Спорт-АНГ" и истцом по настоящему делу. 15.04.2004 объект аренды (нежилое помещение) передано арендатору по акту приема-передачи. Срок действия договора установлен 7 лет. В соответствии со ст. 651 Гражданского кодекса РФ договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

22.04.2004 арендодатель нежилого помещения ОАО "Спорт-АНГ" обратился в Мосрегистрацию с заявлением и пакетом документов о регистрации договора аренды. Письмом от 28.04.2004 ОАО "Спорт-АНГ" ходатайствовало о приостановлении государственной регистрации договора аренды. Мосрегистрацией регистрация договора аренды была приостановлена, о чем стороны извещены письмом от 28.04.2004.

Далее ОАО "Спорт-АНГ" совершило сделку купли-продажи помещения, 12.05.2004 переход права собственности на указанное нежилое помещение зарегистрирован за ООО "Евромастер".

ООО "Евромастер" продало помещение по сделке ООО "Мистери Тур", переход права собственности зарегистрирован 02.07.2004.

Согласно ст. 165 ГК РФ, если сделка, требующая государственной регистрации, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о регистрации сделки. В этом случае сделка регистрируется в соответствии с решением суда.

Суд кассационной инстанции оставил решение суда первой инстанции и постановление апелляционной инстанции без изменения.

Государственная регистрация производится не позднее чем в месячный срок со дня подачи заявления и документов, необходимых для неё.

В государственной регистрации может быть отказано в случаях, если:

1) с заявлением о государственной регистрации обратилось ненадлежащие лицо;

2) поданные документы по форме или содержанию не соответствуют требованиям закона;

3) лицо, заключившее договор аренды, неуполномочено распоряжаться правами на данный объект (здание);

4) договор не подлежит государственной регистрации в органах юстиции; и др. случаи. Об отказе в государственной регистрации сообщается заявителю в письменной форме в течение 5 дней с указанием причины отказа. Отказ можно обжаловать в суде общей юрисдикции или арбитражном.

Говоря о технической стороне дела, в соответствии с Правилами ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 18 февраля 1998 г. № 219, проведение государственной регистрации договоров и иных сделок в отношении недвижимого имущества удостоверяется штампом регистрационной надписи на оригинале правоустанавливающего документа (т.е. на тексте договора аренды) (п.77).

Государственная регистрация договора аренды здания (сооружения) одновременно означает обременение права собственности или иного вещного права арендодателя на соответствующий объект, сданный в аренду. Соответствующие сведения о договоре аренды здания (сооружения) вносится в подраздел III Единого государственного реестра – ''записи об ограничениях (обременениях) права собственности и других вещных прав на объект недвижимого имущества'' (п.8 Правил). В указанном подразделе имеется специальная часть (подразд. III – I) для записей сведений об аренде. На месте записи об аренде в графу '' Описание предмета аренды'' заносятся данные об арендуемом объекте недвижимости или его части а в графе ''Срок'' указываются даты начала и окончания аренды или дата начала аренды и ее продолжительность; если срок аренды договором не определен, вместо продолжительности аренды пишутся слова ''срок не определен''.

В случае прекращения договора аренды здания или сооружения указанные записи об обременении права собственности или иного вещного права арендодателя погашаются специальным штампом погашения регистрационной записи, проставляемым на лицевой стороне листа записи об аренде. В штампе погашения регистрационной записи проставляется дата регистрации прекращения соответствующего обременения и имя регистратора, заверенные подписью последнего (п.62 Правил).

Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 1 июня 2000 г. № 53 "О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений" немного прояснило ситуацию о необходимости регистрации договоров аренды нежилых помещений, заключенных на срок менее года (назовем их для удобства краткосрочными договорами).

Напомним, что Президиум ВАС РФ, обсудив судебную практику по такого рода делам, разъяснил, что нежилые помещения являются объектом недвижимости, которые хотя и отличаются от здания или сооружения, где они находятся, тем не менее неразрывно с ними связаны. Учитывая, что в ГК РФ отсутствуют какие-либо специальные нормы о государственной регистрации договоров аренды таких объектов недвижимости, то, по мнению Президиума ВАС РФ, к ним должны применяться правила п. 2 ст. 651 ГК РФ. А там, как известно, предусмотрена лишь обязательная государственная регистрация договоров аренды зданий и сооружений, заключенных на срок не менее одного года.

Однако уже после выпуска указанного Информационного письма в прессе появились публикации специалистов, которые пришли к выводу, что письмо Президиума ВАС РФ отнюдь не закрывает всю проблему целиком, а решает фактически только некоторую ее часть. В частности, высказывается сомнение в обоснованности отнесения арендатором арендной платы на себестоимость производимых товаров, работ или оказываемых услуг по краткосрочным договорам, не прошедшим государственную регистрацию, поскольку действующее законодательство предусматривает необходимость регистрации самого права аренды, а не только договора.

В то же время п. 40 Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств, утвержденных Приказом Минфина РФ от 13 октября 2003 года № 91н, допускает принятие объектов основных средств к бухгалтерскому учету лишь на основании утвержденного руководителем организации акта (накладной) приемки - передачи соответствующих средств и иных документов, в том числе подтверждающих их государственную регистрацию в установленных законом случаях. Таким образом, основания арендной платы, по мнению этих авторов, не будут подтверждены надлежаще оформленными документами и, более того, они просто не могут быть приняты к бухгалтерскому учету, так как отсутствует предусмотренная законодательством регистрация права аренды.

Если учесть, что для подавляющего большинства арендаторов именно этот вопрос является основным, поскольку практически никто всерьез не рассматривает регистрацию в свете защиты своих прав, а исключительно как меру фискальную, то понятно, что подобная точка зрения не могла не привлечь самого пристального внимания. И совершенно естественным является желание людей до конца разобраться в законодательных дебрях по поводу регистрации аренды.

Действительно, раньше смешивались две проблемы - государственной регистрации права аренды и договора аренды, больше того, первая проблема в значительной степени искусственно, из-за казуистического толкования норм права, подменялась второй. Сейчас, когда вторая проблема, слава богу, прояснена, наступил момент истины, и пора разобраться в вопросах регистрации права аренды и последствиях нарушения именно этого требования закона.

Как известно, федеральный законодатель установил более строгий правовой режим для недвижимого имущества, связанный с его обязательной государственной регистрацией в целях, как неоднократно указывалось в работах авторов Гражданского кодекса, упорядочения связанных с недвижимостью отношений и дополнительной защиты прав на нее. В силу ст. 131 ГК РФ такой регистрации подлежат права: собственности, хозяйственного ведения и оперативного управления, пожизненного наследуемого владения, постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, установленных кодексом и иными законами.

Гражданский кодекс ввел и определенные механизмы обеспечения данного предписания. Так, п. 1 ст. 164 ГК РФ предусматривает необходимость государственной регистрации сделок с недвижимостью как основания возникновения соответствующих прав на нее, а п. 1 ст. 165 ГК РФ указывает, что несоблюдение этого требования приводит к ничтожности сделки.

В свою очередь, сделки бывают двух- и многосторонними (договоры) и односторонними. Поскольку право аренды возникает исключительно из одноименных договоров и на их условиях (в этой связи далеко не бесспорны утверждения отдельных авторов о том, что право аренды возникает в момент его государственной регистрации, то надо сделать вывод, что если бы на них в полной мере распространялось действие данного положения, то не прошедшие государственной регистрации договоры аренды были бы ничтожными. На самом деле это не так, потому что законодатель ввел специальные нормы, посвященные как регистрации договоров (сделок) аренды, так и последствиям несоблюдения этого требования.

Выше уже приводилась норма п. 2 ст. 651 ГК РФ, освободившая от государственной регистрации краткосрочные договоры аренды недвижимости, а вторая часть этой нормы определила и иные, чем указаны в ст. 165 ГК РФ, последствия несоблюдения правила о регистрации договора аренды в установленных законодательством случаях - такой договор считается незаключенным. Здесь нет никакого противоречия с общими нормами первой части Гражданского кодекса, так как в силу общепризнанных правил юридической техники специальная норма имеет преимущественную силу по сравнению с общей нормой.

Таким образом, применительно к договорам аренды недвижимости законодатель сделал два исключения из общих норм Кодекса о регистрации сделок с недвижимостью: 1) не все договоры аренды должны регистрироваться и 2) если договор подлежит регистрации, но не зарегистрирован, то он просто считается незаключенным. При этом, естественно, по незаключенному договору право аренды возникнуть не может, а на основании краткосрочного договора оно возникает в соответствии с его условиями - либо в момент заключения, либо в иной момент, оговоренный в договоре.

Продолжая линию ст. 131 ГК РФ, п. 1 ст. 4 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" установил, что наряду с государственной регистрацией вещных прав на недвижимость должны регистрироваться ограничения (обременения) прав на него, в том числе аренда. Заметим попутно, что законодатель здесь имеет в виду право аренды не как таковое, а лишь как ограничение права собственности или иного вещного права и факт регистрации никак не связывает с возникновением самого права аренды.

Нетрудно сделать вывод, что законодатель не предусмотрел самостоятельных гражданско-правовых последствий нарушения требования о регистрации права аренды. На наш взгляд, это как раз нормально, потому что в регистрации своего права должен быть, в первую очередь, заинтересован сам его обладатель в целях защиты от посягательств на объект этого права со стороны третьих лиц. Но это его интерес, и было бы в принципе неверно законодательным путем обязывать его защищать собственный интерес. В этом случае субъект становится просто рабом своих прав. Контроль за сделкой - другое дело, здесь могут пострадать права и охраняемые законом интересы других участников гражданского оборота.

# 2.3 Исполнение договора. Права, обязанности и ответственность сторон

Содержание договора представляет собой совокупность всех его условий. В свою очередь, условия договора устанавливают или конкретизируют права и обязанности сторон.

Условия договора могут быть разделены на две группы: первую группу представляют собой условия, регулирующие по преимуществу обязанности арендодателя, вторую – определяющие основные обязанности арендатора. Важное значение имеют также предусмотренные законом последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения со стороны арендодателя или арендатора соответствующих условий договора.

«Содержание договора аренды зданий и сооружений (по сравнению с содержанием обычного договора аренды) не подверглось серьёзным изменениям». В новом ГК 1996 года арендодателю и арендатору присуще общие права и обязанности сторон договора аренды. Кроме того, закон конкретизирует некоторые способы исполнения этих обязанностей.

1. Арендодатель обязан передать имущество арендатору в состоянии, соответствующем условиям договора и назначению имущества (п.1 ст. 611 ГК). Имущество, подлежащее передаче должно быть пригодным для целей аренды, прежде всего – надлежащего качества, соответствующего целевому назначению. Кроме того, арендодатель обязан подготовить его к пользованию, и в частности освободить от посторонних вещей, отремонтировать и т.п., если иное не предусмотрено условиями договора.

Арендодатель обязан предоставить имущество со всеми относящимися к нему документами (техническим паспортом, сертификатом качества и т.п.). Эта норма действует в том случае, если сторонами в договоре не предусмотрено иное.

Если арендатор докажет, что без этих принадлежностей или документов он не может пользоваться имуществом в соответствии с его целевым назначением или в значительной степени лишается того, на что был вправе рассчитывать при заключении договора, он может потребовать предоставления ему арендодателем таких принадлежностей и документов в принудительном порядке или расторжения договора. Арендатор также имеет право требовать возмещения убытков, связанных с данным нарушением условий договора или его расторжением.

При неисполнении арендодателем обязательства предоставить сданное внаем имущество арендатор вправе его истребовать. Такое истребование можно произвести на основании виндикционного иска, согласно ст. 305 ГК. Однако истребование может быть затруднено множественностью со стороны претендующих, и передачей данного имущества на праве собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления третьему лицу. В этих случаях применяются нормы ст. 398 ГК. Если имущество, являющееся предметом аренды, никому не передано, то преимущество имеет тот из кредиторов, в пользу которого обязательство возникло раньше, а если это невозможно установить, тот, кто раньше предъявил иск. В том случае, если имущество уже передано третьему лицу, имеющему на него право собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления, истребовать его уже невозможно, и арендатор может только требовать возмещения убытков.

Имущество, сданное в аренду, должно быть передано арендатору в срок, предусмотренный договором, а при его отсутствии – в разумный срок. При невыполнении этой обязанности арендодателем арендатор получает право истребовать арендованное имущество в соответствии со ст. 398 ГК и потребовать от арендодателя возместить убытки, причиненные в результате несвоевременной передачи арендованного имущества. Арендатор также может заявить требования о расторжении договора и о возмещении арендодателем убытков, причиненных неисполнением договорных обязательств.

Арендодатель не несет ответственности за недостатки арендованного имущества, которые были им оговорены при заключении договора аренды или были заранее известны арендатору, либо которые арендатор должен был обнаружить во время осмотра имущества или проверки его неисправности.

При недостатках, которые препятствуют использованию арендованного имущества как полностью, так и частично арендатор может воспользоваться предоставленными ему ст. 612 ГК способами защиты нарушенного права, то есть:

- потребовать от арендодателя либо безвозмездного устранения недостатков имущества, либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения своих расходов на устранения недостатков имущества;

- непосредственно удержать сумму понесенных им расходов на устранение данных недостатков из арендной платы, предварительно уведомив об этом арендодателя;

- потребовать досрочного расторжения договора.

Но при уведомлении арендатора, арендодатель, заменивший предоставленное имущество другим аналогичным имуществом в надлежащем состоянии или безвозмездно устранить недостатки сданного им в аренду имущества, мог избежать негативных последствий.

Особенностью договора аренды зданий и сооружений является то, что одновременно с передачей арендатору прав владения и пользования зданием или сооружением ему передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования (п.1 ст. 652 ГК). О двух способах передаче прав на земельный участок уже говорилось раньше.

2. Арендодатель обязан передать здание или сооружение арендатору по передаточному акту, (п. 1 ст. 655 ГК) подписанному сторонами. Передаточный акт составляется либо после заключения договора аренды, либо непосредственно при заключении договора.

Передача одним лицом другому объектов высокой стоимости, как правило оформляется специальной процедурой – составлением и подписанием соответствующих документов. Вместо передаточного акта может быть составлен и иной документ (протокол, соглашение и т.д.), главное чтобы он был подписан обеими сторонами и содержал подробную справочную, материально–техническую информацию о здании (сооружении). Любой из этих документов составляется в количестве соответствующих количеству участников в договоре, имеющих одинаковую юридическую силу.

Передаточный акт или иной документ служат письменным доказательством того, какое именно имущество, в каком состоянии и когда передано арендатору. С момента подписания такого акта арендатор несет ответственность за его сохранность и выполнение других обязанностей как по договору, так и по закону, выступая титульным (законным) владельцем переданного ему имущества (в частности, несет ответственность за причинение вреда третьим лицам деятельностью, связанной с использованием арендованного имущества).

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

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

3. Право на взыскание или получение в добровольном порядке арендной платы за здание или сооружение. Напоминаю, что у арендодателя есть право на получение отдельно ещё и платы за земельный участок, но только если это право оговорено в договоре.

Теме арендной платы я посвятила отдельную главу, по этому сейчас я не буду заострять на этом внимание.

4. Арендодатель по общему правилу договора аренды любого вида обязан (то есть это императивная обязанность) предупредить арендатора о всех правах третьих лиц на сдаваемое в аренду здание.

Имущество собственника может быть обременено правами третьих лиц в силу закона или договора. Эти права третьих лиц носят ограниченный вещный характер, например сервитут или залог. Собственник такого обремененного чужими правами имущества имеет право сдать его в аренду, если иное не установлено законом или договором.

В ст. 613 ГК сформулировано правило, согласно которому передача имущества, обремененного правами третьих лиц, в аренду не прекращает и не изменяет прав третьих лиц на это имущество. Это частный случай проявления одного из основных признаков вещного права – ''права следования'' (право следует за вещью, а не вещь за правом).

Однако арендатору не безразлично, получает ли он имущество свободным от прав третьих лиц или обремененное ими. Поэтому арендодатель обязан при заключении договора предупредить арендатора о всех правах третьих лиц на сдаваемое в аренду имущество. Арендатор может согласиться или не согласиться на заключение такого договора. Если арендодатель нарушил эту обязанность, то это дает арендатору право в любой момент потребовать либо изменения условия об арендной плате (уменьшить ее), либо расторжения договора и возмещения убытков.

Кроме того, можно упомянуть ещё две диспозитивные обязанности, которые присуще арендодателю любого вида договора, в том числе и аренде зданий и сооружений:

- производить за свой счёт капитальный ремонт здания или сооружения,

- и возместить стоимость неотделимых улучшений, произведённых арендатором.

Статья 616 ГК регулирует отношения по распределению обязанностей по содержанию имущества между сторонами договора. Под содержанием имущества понимаются определенные действия, направленные на поддержание его нормального состояния, годном к использованию (эксплуатации), а также связанные с этим расходы. Для поддержания имущества в таком состоянии проводятся ремонт, профилактика и т.п. в зависимости от вида и назначения имущества. Ремонт бывает двух видов: капитальный и текущий. Разграничение работ, относящихся к капитальному и текущему ремонту, определяется различной нормативно-технической документацией, устанавливающей оптимальный и безопасный режим эксплуатации соответствующего имущества. В отсутствие такой регламентации стороны определяют в договоре, что следует понимать под капитальным и текущим ремонтом передаваемого в пользование имущества. Под капитальным ремонтом подразумевается проведение работ, которые требуют значительных затрат на восстановление существенных частей, элементов вещи в связи с их износом (ремонт крыши, замена перекрытий, ремонт отопительной системы и т.д.). Затраты на такой ремонт окупаются в течение длительного времени и осуществляются в основном за счет амортизационных отчислений со стоимости имущества, перечисляемых собственнику в составе арендной платы.

Поскольку капитальный ремонт служит сохранению целостности и стоимости вещи, что отвечает в первую очередь интересам ее собственника, то обязанность проводить такой ремонт и нести расходы, связанные с ним, по общему правилу возлагается на арендодателя. Однако данная норма действует в том случае, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором аренды. Если в силу иных нормативно-правовых актов или соглашения сторон обязанность осуществлять капитальный ремонт возлагается на арендатора, то в расчет арендной платы не включаются амортизационные отчисления.

Сроки и виды капитального ремонта зданий и сооружений устанавливаются строительными нормами и правилами. Если срок проведения капитального ремонта не установлены договором или нормативными актами, то его следует проводить в разумные сроки.

Нарушение арендодателем своей обязанности по капитальному ремонту арендованного имущества дает арендатору право альтернативного поведения. Во-первых, он имеет право произвести капитальный ремонт сам, но за счет арендодателя, т.е. либо взыскать с него стоимость ремонтных работ, либо зачесть ее в счет арендной платы. Расходы, однако, не должны превышать необходимых затрат, связанных с таким видом ремонтных работ, которые указаны в договоре аренды или вызваны неотложной необходимостью. Под неотложной необходимостью подразумевается реальная угроза повреждения или разрушения имущества и (или) невозможность его дальнейшего использования арендатором. Во-вторых, арендатор имеет право потребовать соответственного уменьшения арендной платы. В-третьих, он может потребовать расторжения договора и возмещения связанных с этим убытков.

Теперь рассмотрим права, обязанности и ответственность арендатора.

1. Согласно п. 1 ст. 615 Кодекса арендатор нежилого помещения обязан использовать арендуемое имущество в соответствии с оговорёнными в договоре условиями, а если они в договоре не определены – по его прямому назначению.

Если договор содержит условия о способах пользования арендованным имуществом, арендатор обязан соблюдать эти условия. При этом не следует отягощать содержание договора указанием на требования, которые вытекают из административного, уголовного, экологического и иного законодательства, нарушение которых влечет не гражданско-правовую, а иную ответственность. Так, указание на то, что с правилами его эксплуатации, установленными техническими нормативами со ссылкой на соответствующие нормативные источники, необходимо, если эти правила и нормативы обязательны для сторон.

Если в договоре отсутствует условие о способах использования имущества, то эти способы вытекают из назначения самого имущества.

Нарушение этого правила служит основанием для требования арендодателя о расторжении договора и возмещении ему этих убытков.

2. Арендатор вправе сдавать арендуемые помещения в субаренду или иным образом передавать права и обязанности по договору другому лицу только с согласия арендодателя и в установленном порядке.

Договор субаренды является производным и зависимым от договора аренды и обладает всеми присущими такому договору чертами. Во-первых, по этому договору нельзя передать больше прав, чем имеет сам арендатор. Во-вторых, срок их действия не может превышать срока действия договора аренды. В-третьих, признание договора аренды в части или в целом недействительным влечет недействительность в соответствующей части или в целом и заключенных на их основе субдоговоров. Договоры субаренды регулируются на основании тех же правил, что и договоры аренды, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

Основной договор аренды и субдоговоры существуют раздельно т.е. ни арендодатель не может прямо предъявить права требования к субарендатору, ни субарендатор – к арендодателю. В то же время арендатор несет ответственность за неисполнение условий аренды, даже если они вызваны нарушениями со стороны субарендатора. В частности при просрочке арендных платежей арендатор не может ссылаться на просрочку субарендатора, также как и при нарушении условий пользования, ухудшении имущества субарендатором. Хотя, если нарушения по договору аренды допущены по вине субарендатора, арендатор имеет требования к нему о возмещении вреда в порядке регресса (ст.1081 ГК).

По договору аренды арендатор получает право пользования арендованным имуществом. Это имущественное право представляет собой самостоятельный объект гражданского права и может быть предметом различных сделок. Распоряжение таким объектом возможно в форме перенайма, залога, вклада в складочный или уставной капитал хозяйственных товариществ или обществ, а также паевого взноса в производственный кооператив. Эти действия возможны, во-первых, если в ГК, других законах или правовых актах на них не установлен запрет и, во-вторых, если на них получено согласие арендодателя.

Отношения перенайма в отличие от поднайма (субаренды) представляют собой правопреемство (перемену лица) в арендном обязательстве на стороне арендатора, следовательно, в этой ситуации все права и обязанности правопредшественника переходят к правопреемнику и ответственность перед арендодателем будет нести последний. Во всех остальных случаях правопреемства не происходит, следовательно, ответственность перед арендодателем несет арендатор.

Использование арендуемых помещений с нарушением условий о субаренде влечёт ничтожность договора субаренды.

Если арендатор пользуется имуществом не в соответствии с условиями договора аренды или назначением имущества, арендодатель имеет право потребовать расторжения договора и возмещения убытков.

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

Целям поддержания имущества в исправном (нормальном) состоянии служат различные меры. Во-первых, проведение текущего ремонта который должен проводить арендатор, если иное не установлено законом или договором аренды. Под текущим ремонтом понимается систематическое и своевременное проведение работ по сохранению имущества от преждевременного износа и устранению мелких неисправностей (например, побелка потолков и окраска стен в помещении, ремонт электропроводки и т.д.). Текущий ремонт, также как и капитальный, направлен на поддержание имущества в нормальном состоянии, но не требует капитальных затрат.

Обязанностью арендатора является проведение иных мероприятий по поддержанию имущества в надлежащем состоянии – профилактических работ, повседневный уход и т.д.

Все расходы по текущему ремонту и проведению иных работ несет арендатор. На него также возлагается обязанность нести иные расходы по содержанию арендованного имущества, связанные с его обычной или коммерческой эксплуатацией, охраной имущества, обязательным страхованием и т.п. в то же время арендатор не имеет права производить без разрешения арендодателя никаких работ по ремонту, побелке, покраске стен, покрытых живописью, лепкой, и предметов внутреннего оборудования, являющихся произведениями искусства.

Законодатель не устанавливает специальную ответственность арендатора за нарушения требований данного пункта, однако, если такое нарушение влечет существенное ухудшение имущества, арендодатель может потребовать досрочного расторжения договора в силу п.2 ст.619 ГК.

4. Арендатор обязан вернуть арендованное здание (сооружение) по окончании срока договора аренды или при его досрочном прекращении. Арендованное имущество должно быть возвращено арендодателю при непременном составлении документа о передаче здания или сооружения (п.2 ст. 655 ГК) – тот же самый передаточный акт. Порядок составления передаточного акта при возврате предмета договора и последствия уклонения от его составления аналогичны тем, которые установлены законом при передаче здания (сооружения) в аренду (п.1 ст. 655 ГК).

Вообще значение передаточных актов таково: в первом случае его подписание означает исполнение договора, а во втором – прекращение арендных отношений.

Комитет по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга (далее - КУГИ) обратился в арбитражный суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью "Торговый дом "Колибри" (далее - Общество) о взыскании 715008 руб. 81 коп., в том числе 418304 руб. 38 коп. задолженности по арендной плате за период с 01.10.2001 по 30.06.2004 и 296704 руб. 43 коп. пеней, на основании договора от 29.06.2001 № 12-А003214 аренды нежилого помещения, а также о расторжении договора аренды.

Решением от 15.10.2004 с Общества в пользу КУГИ взыскано 189383 руб. 05 коп. задолженности по арендной плате и 77985 руб. 42 коп. пеней. В удовлетворении остальной части иска отказано.

В апелляционной инстанции решение суда не пересматривалось.

Как следует из материалов дела, 29.06.2001 между КУГИ (арендодатель) и Обществом (арендатор) заключен договор № 12-А003214 аренды нежилого помещения площадью 159,4 кв. м, сроком действия 5 лет. Размер и порядок внесения арендной платы за пользование имуществом определены разделом 3 договора. Пунктом 4.9 предусмотрена ответственность арендатора в виде пеней в размере 0,15% от просроченной суммы за каждый день просрочки за несвоевременное и в неполном объеме внесение арендной платы. Объект передан арендатору по акту приемки-передачи от 29.06.2001.

Письмом от 03.10.2001 Общество просило КУГИ о досрочном, с 01.10.2001, расторжении договора от 29.06.2001. Судом установлено и подтверждается материалами дела, что КУГИ согласился с предложением Общества о досрочном расторжении договора. Сторонами была проведена проверка занимаемого ответчиком спорного нежилого помещения. Актом проверки от 11.10.2002 установлено, что арендованное Обществом по договору от 29.06.2001 нежилое помещение свободно от имущества и материальных ценностей ответчика. Однако акт сдачи-приемки арендованного помещения сторонами не подписан.

Сославшись на продолжение действия договора от 29.06.2001 и ненадлежащее исполнение ответчиком своих обязательств по нему, КУГИ обратился в суд с настоящим иском.

Частично удовлетворяя заявленные исковые требования, суд сослался на положения статьи 453 Гражданского кодекса РФ, посчитав, что в связи с обменом сторонами документами о расторжении договора он считается расторгнутым с 20.02.2003.

В соответствии с пунктом 3 статьи 453 ГК РФ в случае изменения или расторжения договора обязательства считаются измененными или прекращенными с момента заключения соглашения сторон об изменении или расторжении договора, если иное не вытекает из соглашения или характера изменения договора.

Вывод суда о прекращении спорного договора с 20.02.2003 основан на представленном истцом дополнительном соглашении о расторжении договора с указанием о возврате подписанного дополнительного соглашения в срок до 20.02.2003, полученном представителем ответчика 06.02.2003.

Суд кассационной инстанции оставил решение суда первой инстанции без изменения.

На наш взгляд права и обязанности сторон в договоре аренды нежилого помещения не имеют проблем законодательного регулирования, оставляет желать лучшего добросовестное исполнение данного договора и гражданско-правовая ответственность по нему.

# 2.4 Расторжение договора аренды

Итак, под договором аренды (имущественного найма) согласно ст. 606 ГК РФ понимается договор, по которому арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. При этом все материальные блага (плоды, продукция и доходы), полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью. Договор аренды нежилых помещений (зданий и сооружений) в соответствии со ст. ст. 625 и 650 ГК РФ является разновидностью договора аренды отдельных видов имущества и характеризуется обязанностью арендодателя передать арендатору во временное владение и пользование или во временное пользование арендатору здание или сооружение.

Перечень оснований расторжения договора аренды недвижимого имущества установлен в ст. ст. 450, 610, 612, 619, 620 ГК РФ. Их можно условно разделить на 4 категории:

1) по сроку договора аренды:

а) по истечении срока, определенного договором;

б) если срок не установлен (т.е. договор заключен на неопределенный срок), то по инициативе одной из сторон с предварительным уведомлением другой стороны за 3 месяца до предполагаемого дня расторжения договора;

2) по волеизъявлению арендодателя - досрочно в судебном порядке по требованию арендодателя в случае, если арендатор:

а) пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями;

б) существенно ухудшает имущество;

в) более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату;

г) не производит капитального ремонта имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки в тех случаях, когда в соответствии с законом, иными правовыми актами или договором производство капитального ремонта является обязанностью арендатора;

3) по волеизъявлению арендатора - досрочно в судебном порядке по требованию арендатора в случае, если арендодатель:

а) не предоставляет имущество в пользование арендатору либо создает препятствия пользованию имуществом в соответствии с условиями договора или назначением имущества;

б) 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;

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

г) имущество в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования;

4) по волеизъявлению любой из сторон, если:

а) другая сторона существенно нарушает условия договора (при этом под "существенным" понимается такое нарушение договора, которое влечет для другой стороны столь серьезный ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора);

б) она (сторона) в одностороннем порядке отказалась от исполнения договора полностью или частично, если такой отказ допускается законом или соглашением сторон.

Важно отметить, что расторжение договора аренды нежилых помещений в соответствии с п. 2 ст. 450 ГК РФ возможно и в иных случаях, предусмотренных ГК РФ, другими законами или договором.

Таким образом, законодательство не дает исчерпывающего перечня оснований расторжения договора аренды недвижимого имущества, а значит, могут возникнуть вполне конкретные вопросы: возможно ли досрочное расторжение договора по требованию арендодателя в случае не двукратного (как установлено в п. 3 ч. 1 ст. 619 ГК РФ), а однократного невнесения арендатором арендной платы в установленный договором срок. Или в случае внесения арендатором арендной платы в неполном объеме.

20 июня 2000 г. ООО "Примерное" (арендодатель) и ЗАО "Хозяйственное" (арендатор) заключили договор аренды нежилого помещения в виде торгового комплекса общей площадью 2500 кв. м сроком на 3 года. Среди прочих условий в договоре было предусмотрено право арендодателя расторгнуть договор аренды в случае однократного невнесения арендной платы арендатором.

15 мая 2002 г. арендатор обратился к арендодателю с просьбой об отсрочке внесения арендной платы на 1 месяц или о поэтапной рассрочке ее внесения, мотивируя свою просьбу неожиданно возникшими у него финансовыми затруднениями. Арендодатель отказался выполнить просьбу арендатора и потребовал выплатить арендную плату полностью и в срок, установленный договором, или же расторгнуть договор, вернуть арендованное имущество и заплатить неустойку в размере 100 тыс. у.е. Арендатор не согласился с заявленными требованиями арендодателя и продолжал настаивать на своем.

21 мая 2002 г. на основании ч. 2 ст. 619 ГК РФ арендодатель обратился в арбитражный суд с иском к арендатору о расторжении договора аренды и выселении ответчика из занимаемого помещения. В обоснование исковых требований истец сослался на условие договора, согласно которому арендодатель вправе потребовать досрочного расторжения договора аренды в случае однократного нарушения арендатором установленного договором срока внесения арендной платы. Ответчик, в свою очередь, просил суд в иске отказать, считая, что упомянутое условие договора противоречит положениям п. 3 ч. 1 ст. 619 ГК РФ, согласно которому, как уже отмечалось выше, только двукратное невнесение арендной платы может служить основанием для расторжения договора в судебном порядке.

Суд, рассмотрев дело по существу, в удовлетворении исковых требований арендодателя отказал по следующим основаниям.

В силу п. 3 ч. 1 ст. 619 ГК РФ по требованию арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случае, если арендатор более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату.

Просрочка арендной платы, предусмотренная в ч. 1 ст. 619 ГК РФ как существенное нарушение условий договора, на которую ссылался истец в обоснование своего требования, не соответствовала ч. 2 данной статьи, так как не являлась другим основанием расторжения договора. С учетом того что ст. 619 ГК РФ не допускает изменения положений ее ч. 1 по соглашению сторон, требования истца не подлежали удовлетворению.

Истец с решением суда не согласился и обратился в суд вышестоящей апелляционной инстанции. В апелляционной жалобе арендодатель настаивал на том, что спорное условие включено в договор в полном соответствии с требованиями ч. 2 ст. 619 ГК РФ. В силу п. 3 ч. 1 данной статьи основанием расторжения договора является невнесение арендной платы более двух раз подряд. Однократное нарушение арендатором установленных договором сроков внесения арендной платы есть другое основание расторжения договора аренды.

Суд апелляционной инстанции поддержал позицию истца, дополнительно отметив, что предусмотренное в ч. 1 ст. 619 ГК РФ основание включает в себя не только такой элемент, как "просрочка уплаты", но и еще два элемента - "более двух раз" и "подряд". С этой точки зрения в рассматриваемой ситуации стороны определили в договоре иное основание его расторжения, чем это предусмотрено п. 3 ч. 1 ст. 619 ГК РФ, что вполне соответствовало духу и букве п. 2 ст. 450 ГК РФ. Решение суда первой инстанции было отменено, а исковые требования были признаны законными и подлежащими удовлетворению.

Таким образом, досрочное расторжение договора по требованию арендодателя в случае однократного невнесения арендатором арендной платы в установленный договором срок, если положение об этом зафиксировано в договоре аренды здания или сооружения (а равно как и иного имущества), возможно, и прецедент в отечественной арбитражной практике уже имеется.

21 ноября 2001 г. ООО "Предпринимательское" (арендодатель) и ЗАО "Торговое" (арендатор) заключили договор аренды торгового павильона общей площадью 150 кв. м сроком на 4 года. Договором был предусмотрен следующий порядок выплаты арендной платы: ежеквартально в размере 700 у.е.

21 августа 2002 г. арендатор вместо положенных 700 у.е. выплатил 500 у.е. и просил арендодателя закрепить данный уменьшенный размер арендной платы в договоре, мотивировав свой поступок тем, что вот уже практически год он исправно, по согласованию с арендодателем вносит арендную плату в меньшем размере, чем отражено в договоре, - 600 у.е. и как добросовестный арендатор может рассчитывать на ее уменьшение. Арендодатель с такой позицией не согласился и потребовал вносить арендную плату в полном объеме в соответствии с договором. После категорического отказа арендатора арендодатель 3 сентября 2002 г. обратился в арбитражный суд с иском к арендатору о взыскании задолженности по арендной плате, неустойки за просрочку платежа и расторжении договора аренды в связи с его существенным нарушением. Суд первой инстанции, рассмотрев дело по существу, частично признал правоту истца (арендодателя) и постановил: взыскать с ответчика (арендатора) задолженность по арендной плате и неустойку в размере 2000 у.е., а в иске о расторжении договора аренды отказать по следующим основаниям.

Суд установил, что между сторонами ранее имелись разногласия по размеру арендной платы. Ответчик своевременно осуществлял арендные платежи, однако в меньшем размере, в связи с чем и образовалась предъявленная ко взысканию задолженность в размере 400 у.е. В ч. 1 ст. 619 ГК РФ предусмотрены основания досрочного расторжения договора аренды по требованию арендодателя. Согласно ч. 2 названной статьи другие основания для этого в соответствии с п. 2 ст. 450 ГК РФ могут быть установлены договором аренды.

Поскольку стороны в договоре не оговорили возможности его досрочного расторжения в случае невнесения арендной платы в полном размере, а в ч. 1 ст. 619 ГК РФ такое основание досрочного расторжения договора не содержится, арбитражный суд, взыскав задолженность по арендной плате и неустойку за просрочку платежа, в иске о расторжении договора аренды отказал.

Арендодатель обжаловал это несправедливое, на его взгляд, решение в вышестоящем суде апелляционной инстанции. Суд апелляционной инстанции отменил решение суда первой инстанции в части отказа в расторжении договора аренды, указав, что наличие ст. 619 ГК РФ, устанавливающей специальные правила досрочного расторжения договора, не исключает возможности досрочного расторжения договора аренды на основании ст. 450 Кодекса. Согласно п. 2 ст. 450 ГК РФ по требованию одной из сторон договор может быть расторгнут по решению суда при существенном нарушении договора другой стороной. Оценив обстоятельства дела и придя к выводу, что нарушение, допущенное ответчиком, является существенным, суд расторг договор аренды.

Таким образом, и в этом случае - при внесении арендатором арендной платы в неполном объеме договор по требованию арендодателя может быть расторгнут в судебном порядке, даже если положения об этом нет в договоре, но при условии, что суд признает существенным данное нарушение. Однако анализ материалов судебной практики показывает, что в соответствии с ч. 3 ст. 619 ГК РФ арендодатель, страдающий от недобросовестного арендатора, под тем или иным предлогом нарушающего положения договора аренды недвижимого имущества, об арендной плате, вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок. Здесь важно отметить, что по смыслу ч. 3 ст. 619 ГК РФ указанное предупреждение само по себе не является предложением об изменении или расторжении договора аренды. Право требовать расторжения указанного договора возникает у арендодателя лишь в том случае, если в разумный срок арендатор не устранит соответствующих нарушений. А поскольку ч. 3 ст. 619 ГК РФ не регламентирует процедуру расторжения договора аренды, в отношениях по аренде действует общее правило, содержащееся в п. 2 ст. 452 ГК РФ. Согласно этой норме требование об изменении или о расторжении договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть договор либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении или установленный законом либо договором, а при его отсутствии - в тридцатидневный срок.

# ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В юридической литературе последних лет достаточно большое внимание уделяется проблемам прав на нежилое помещение. Предметом споров являются не только коллизии, связанные с соотношением прав на земельный участок и прав на нежилое помещение, с соотношением прав на нежилое помещение и прав на общее имущество в здании, но и общие вопросы, касающиеся возможности вовлечения нежилого помещения в гражданский оборот как самостоятельного объекта.

1. В настоящее время в законодательстве отсутствует понятие "нежилое помещение". Статью 130 ГК, в которой содержится общее определение недвижимости (недвижимого имущества), а также дается примерный перечень объектов недвижимости, предлагается дополнить указанием на жилые и нежилые помещения. Тем самым будет поставлена точка в давнем споре о том, как соотносятся понятия "здание" и "нежилое помещение", в частности, является ли нежилое помещение чисто технической частью здания либо самостоятельным объектом недвижимости. Отталкиваясь от этого определения жилого помещения, можно сформулировать понятие нежилого помещения - таковым является изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и предназначено для использования в целях, не связанных с проживанием в этом помещении.

2. Абсолютно абсурдным выглядит требование регистрирующих органов о государственной регистрации всех без исключения дополнительных соглашений к зарегистрированным договорам аренды. Каждое такое соглашение является неотъемлемой составной частью самого договора и потому подчиняется такому же как и он правовому режиму. Соответственно, такие соглашения считаются заключенными лишь с момента их регистрации. На наш взгляд, и сами эти требования, и их обоснование выглядят, мягко говоря, неубедительными. Тезис о том, что дополнительное соглашение - часть основного договора, не более чем бытовизм. Такие фразы, действительно, сплошь и рядом встречаются в дополнительных договорах, но они не имеют под собой каких-либо правовых оснований. Каждое дополнительное соглашение - это новый договор между теми же сторонами, при помощи которого они дополняют, изменяют или прекращают те или иные условия основного договора. Да, они, безусловно, тесно связаны между собой и вообще дополнительное соглашение не может иметь место, если нет основного договора. Но оно в то же время обладает всеми признаками договора - имеет своих субъектов, свой объект, обладает определенной формой и т.д.

Никаким федеральным законом регистрация подобных соглашений вообще не предусмотрена. Следует дополнить Закон о регистрации указанием на государственную регистрацию дополнительных соглашений к договору аренды нежилого помещения.

3. Несмотря на то, что нежилое помещение является недвижимостью по признаку неразрывной связи с землей к отношениям аренды нежилых помещений неприменимы правила аренда зданий и иных сооружений, в связи с тем, что предметов выступает не все здание, а его часть. Поэтому в целях упорядочения гражданского оборота следует ввести в Гражданский кодекс новую главу, которая регулировала бы отношения аренда нежилых помещений.

4. Кроме того, при заключении договора аренды стороны пользуются правовыми средствами защиты, предусмотренными п. 3 ст. 165 ГК РФ. В соответствии с данной нормой в случаях, когда сделка, требующая госрегистрации, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о регистрации сделки. После этого основанием регистрации договора будет решение суда.

Однако анализ статей Закона о государственной регистрации не предусматривает возможность регистрации договора аренды на основании решения суда, как это сделано в отношении регистрации перехода права собственности в п. 1 ст. 16 Закона. Следовательно, целесообразным будет приведение норм Закона о государственной регистрации в соответствие с ГК РФ и по этому вопросу.

5. Вряд ли нужно повторять, что все эти искусственно созданные проблемы затрудняют гражданский оборот, вносят в него хаос, практически внедряют элементы теневой экономики, создают условия для чиновничьего произвола и коррупции. В интересах развития нормальных рыночных отношений государственная регистрация аренды должна носить факультативный характер, когда бы сами стороны договора могли решать, нужно им это или нет. Только в этом случае можно будет говорить о подлинном упорядочении арендных отношений и настоящей заботе государства о защите прав арендаторов.

6. В качестве меры ответственности можно было бы предложить возможность компенсации нанимателю морального вреда как случая защиты арендатора при нарушении имущественного права (ст. 1099 ГК РФ). При этом пострадавшая сторона получит денежное удовлетворение, а права третьих лиц не будут затронуты. Возможная редакция части 2 ст. 621 ГК РФ излагалась бы следующим образом: "Если наймодатель отказался от продления договора в связи с решением не сдавать помещение в наем и без уважительных причин в течение года со дня истечения срока договора с нанимателем не возобновил с ним договор, а заключил договор найма того же жилого помещения с иным лицом, наниматель вправе обратиться с требованием о компенсации морального вреда". Часть 2 ст. 621 ГК РФ соответственно будет считаться частью 3.

**БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК**

1. Конституция Российской Федерации – М., Кодекс. 2006. – 96 с.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) № 51-ФЗ от 30 ноября 1994 г. (с изм. от 29.12.2006 г.) // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) № 14-ФЗ от 26 января 1996 г. (в ред. от 26.01.2007 г.) // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 5. – Ст. 410.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) № 146-ФЗ от 26 ноября 2001 г. (с изм. от 29.12.2006 г.) // Собрание законодательства РФ. –2001. – № 49. – Ст. 4552.
5. Жилищный кодекс Российской Федерации № 188-ФЗ от 29 декабря 2004 г. (в ред. от 29.12.2006 г.) // Собрание законодательства РФ. – 2005. – № 1 (часть 1). – Ст. 14.
6. Федеральный закон № 122-ФЗ от 21 июля 1997 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (в ред. от 18.12.2006 г.) // Собрание законодательства РФ. – 1997. – № 30. – Ст.3594.
7. Постановление Правительства РФ № 219 от 18 февраля 1998 г. «Об утверждении правил ведения единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (в ред. от 22.11.2006 г.) // Собрание Законодательства РФ. – 1998. – № 8. – Ст. 963.
8. Постановление Правительства РФ № 1301 от 13 октября 1997 г. «О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. – 1997. – № 42. – Ст. 4787.
9. Приказ Минюста РФ № 135 от 6 августа 2004 г. «Об утверждении Инструкции о порядке государственной регистрации договоров аренды недвижимого имущества» (в ред. от 24.12.2004 г.) // Российская газета. – 2004. – № 188. – С. 8.
10. Приказ Минфина РФ № 91н от 13 октября 2003 г. «Об утверждении методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств» (в ред. от 27.11.2006 г.) // Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. – 2004. – № 4. – С. 14.
11. Приказ Минземстроя РФ № 37 от 4 августа 1998 г. «Об утверждении инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации» (в ред. от 04.09.2000 г.) // Журнал руководителя и главного бухгалтера ЖКХ. – 1998. – № 12. – С. 14.
12. Письмо МНС РФ № 02-3-09/88 от 19 апреля 2000 г. «О включении в себестоимость арендных платежей» (с изм. от 10.07.2000 г.) // Нормативные акты для бухгалтера. – 2000. – № 12. – С. 19.
13. Аксюк И.В. Понятие недвижимости и ее оборотоспособность // Северокавказский юридический вестник. – 1998. – № 1. – С. 88.
14. Алексеев В.А. Регистрация прав на недвижимость. – М., Юринформ. 2001. – 468 с.
15. Бондаренко Д.В. Заключение и регистрация договора аренды нежилых помещений // Право и экономика. – 2006. – № 3. – С. 23.
16. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. – М., Статут. 2000. – 638 с.
17. Булеков М. Договор аренды зданий и сооружений // Фин. Россия. – 1997. – № 18. – С. 15.
18. Витрянский В.В. Договор аренды и его виды: прокат, фрахтование на время, аренда зданий, сооружений и предприятий, лизинг. – М., Статут. 1999. – 368 с.
19. Гражданский кодекс РФ. Часть вторая: Комментарий / Отв. ред. проф. Абова Т.Е., Кабалкин А.Ю.. – М., Юристъ. 2000. – 574 с.
20. Гражданское право. Учебник. Часть II / Под ред. Сергеева А.П., Толстого Ю.К. – М., Проспект. 1997. – 658 с.
21. Гражданское право: Учебник: В 3 ч. Часть вторая / Под ред. Сергеева А.П., Толстого Ю.К. – М., Инфра-М. 2004. – 708 с.
22. Гражданское право России. Часть вторая: Курс лекций / Под ред. Брагинского М.И., Клейна Н.И. – М., БЕК. 1997. – 426 с.
23. Гражданское право. Часть первая / Отв. ред. Мозолин В.П., Масляев А.И. – М., Юристъ. 2003. – 578 с.
24. Гражданское право. Часть вторая: учебник / Отв. ред. Мозолин В.П. – М., Юристъ. 2004. – 596 с.
25. Гражданское право: в 2 Т. Том II. Полутом 1: учебник (издание второе, переработанное и дополненное) / Под ред. Суханова Е.А. – М., Волтерс Клувер. 2004. – 658 с.
26. Гришаев С.П. Все о недвижимости: Учеб. пособие. – М., БЕК. 2001. – 468 с.
27. Дедиков С. Регистрация аренды: момент истины // Бизнес-адвокат. – 2000. – № 17. – С. 27.
28. Догляд В.Б. Аренда - арендатору, арендная плата - арендодателю? // Право в Вооруженных Силах. – 2000. – № 5. – С. 24.
29. Дорошкова А.Г. Договор аренды здания, сооружения и нежилого помещения. Дис. ... канд. юрид. наук. – Рязань., 2002. – 256 с.
30. Ерш А.В. Здания и сооружения как предмет договора аренды // Вестник ВАС РФ. – 2000. – № 8. – С. 101.
31. Исрафилов И. Аренда нежилых помещений // Хозяйство и право. – 1997. – № 10. – С. 113.
32. Камышанский В.П. Право собственности в России. – Волгоград., 1998. – 168 с.
33. Карамышева О.В., Герасимова Е.Л. Некоторые правовые аспекты создания и ведения Государственного земельного кадастра РФ в условиях рынка // Государство и право. – 1998. – № 3. – С. 28-37.
34. Катунин Д. Судьба договора аренды // Бизнес-адвокат. – 2005. – № 17. – С. 23.
35. Киндеева Е.А., Пискунова М.Г. Недвижимость: права и сделки. Новые правила оформления. Государственная регистрация. Образцы документов. – М., Юрайт. 2004. – 468 с.
36. Козлова Е.Б. Краткосрочная аренда: проблемы правового регулирования и государственной регистрации // Право и экономика. – 2001. – № 11. – С. 35.
37. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй / Под ред. Садикова О.Н. – М., Норма. 1996. – 658 с.
38. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй (постатейный) (издание четвертое, исправленное и дополненное) / Под ред. Садикова О.Н. – М., Инфра-М. 2004. – 678 с.
39. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой (постатейный)/ Под ред. Садикова О.Н. издание третье, исправленное, дополненное и переработанное. – М., Инфра-М. 2005. – 706 с.
40. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй (постатейный) (издание пятое, исправленное и дополненное с использованием судебно-арбитражной практики) / Под ред. Садикова О.Н. – М., Инфра-М. 2006. – 734 с.
41. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации (части второй) (постатейный) / Под ред. Абовой Т.Е., Кабалкина А.Ю. – М., Юрайт. 2003. – 648 с.
42. Кулешова Ю. Аренда: проблемы регистрации // Бизнес-адвокат. – 1999. – № 15. – С. 29.
43. Курбатская А. Арендодатель – обремененный и бесправный: особенности регистрации договоров аренды недвижимого имущества // Бизнес-адвокат. – 2004. – № 10. – С. 27.
44. Курноскина О.Г. Сделки с недвижимостью (издание второе, переработанное и дополненное) – М., Юстицинформ. 2006. – 564 с.
45. Медведев М., Самоль М. Договор аренды // Бизнес-адвокат. – 2002. – №9. – С. 31.
46. Николаева Ю. Срочный договор и его последствия // Бизнес-адвокат. – 2004. – № 17. – С. 32.
47. Новицкий Н.Б. Римское право. Изд. 4-е, стереотип. – М., Спарк. 1993. – 674 с.
48. Оводов А.А. Договор аренды недвижимости // Правовые вопросы недвижимости. – 2006. – № 2. – С. 21.
49. Ожегов С.И., Шведова Н.Ю. Толковый словарь русского языка. – М., Азбуковник. 1997. – 968 с.
50. Орлова Е.В. Аренда зданий и сооружений: бухгалтерский учет, правовые аспекты. – М., Норма. 2000. – 214 с.
51. Петров Д. Нет согласия – есть ответственность? // ЭЖ-Юрист. – 2006. – № 10. – С. 12.
52. Постатейный комментарий к Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». / Под ред. Крашенинникова П.В. – М., Спарк. 2001. – 316 с.
53. Сарнаков И.В. Договор аренды: понятие, признаки, характерные черты, место в системе договорных отношений и основные его положения // Юрист. – 2006. – № 4. – С. 25.
54. Серова О.А. Право собственности общества с ограниченной ответственностью. Дис. канд. юрид. наук. – Коломна., 2001. – 238 с.
55. Скворцов О.Ю. Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте – М., Волтерс Клувер. 2006. – 572 с.
56. Сыродоев Н.А. Регистрация прав на землю и другое недвижимое имущество // Государство и право. – 1998. – № 8. – С. 91.
57. Толчеев Н.К. Судебная защита права собственности / Под ред. Жуйкова В.М. – М., Юрист. 2001. – 298 с.
58. Философский энциклопедический словарь. – М., Советская энциклопедия. 1983. – 876 с.
59. Чумакова О.В. Регистрация аренды недвижимости // Правовые вопросы недвижимости. – 2004. – № 1. – С. 25.
60. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. Репринт. изд. 1907 г. – М., Спарк. 1995. – 672 с.
61. Широков Ю. Арендатор, на выход! О некоторых особенностях расторжения договора аренды нежилых помещений // Бизнес-адвокат. – 2004. – № 9. – С. 24.
62. Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 6 и Пленума ВАС РФ № 8 от 1 июля 1996 г. «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Вестник ВАС РФ. – 1996. – № 9. – С. 20.
63. Информационное Письмо Президиума ВАС РФ № 66 от 11 января 2002 г. «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» // Вестник ВАС РФ. – 2002. – № 3. – С. 17.
64. Информационное письмо Президиума ВАС РФ № 59 от 16 февраля 2001 г. «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Вестник ВАС РФ. – 2001. – № 4. – С. 11.
65. Информационное письмо Президиума ВАС РФ № 53 от 1 июня 2000 г. «О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений» // Вестник ВАС РФ. – 2000. – № 7. – С. 13.
66. Постановление Президиума ВАС РФ № 4569/95 от 21 января 1997 г. // Вестник ВАС РФ. – 1997. – № 5. – С. 11.
67. Постановление ФАС Поволжского округа от 30 августа 2005 г. № А55-6381/04-Ф02-3520/05-С2 // Вестник ВАС РФ. – 2006. – № 1. – С. 22.
68. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 28 февраля 2005 г. по делу № А56-27558/04 // Вестник ВАС РФ. – 2006. – № 1. – С. 35.
69. Постановление ФАС Московского округа от 20 января 2005 г. по делу № КГ-А40/12734-04 // Вестник ВАС РФ. – 2006. – № 1. – С. 55.
70. Вестник ВАС РФ. – 2005. – № 7. – С. 11.
71. Вестник ВАС РФ. – 2005. – № 3. – С. 14.