Частное образовательное учреждение высшего образования
«Институт управления»
(ЧОУ ВО «Институт управления»)
Ярославский филиал

Факультет Юридический
(название факультета)

Кафедра Гражданского права
(название кафедры)

Допущена к защите
Зав.
Кафедрой _____
(название кафедры)

_____
(ученая степень, ученое звание)

_____ _____
(подпись) (фамилия, инициалы)

«____»_____20____г.

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА

по направлению подготовки

40.03.01
(код и наименование направления подготовки)

на тему: Правовое регулирование аренды недвижимости

Студентки Шишмаревой А.А.
(Ф.И.О)

Курс 5 группа 54ЮЗСГ

	Дата	Подпись	Должность, ученая степень, ученое звание, Ф.И.О.
Научный руководитель ВКР			
Рецензент			
Нормоконтроль			

Постановление Государственной экзаменационной комиссии от «____»_____20___г.

Признать, что студент_____
(Ф.И.О.)

выполнил и защитил выпускную квалификационную работу с оценкой _____
(отлично, хорошо, удовлетворительно, неудовлетворительно)

Секретарь ГЭК
(подпись, Ф.И.О.)

г. Ярославль
2016 г.

Частное образовательное учреждение

высшего образования «Институт управления»
(ЧОУ ВО «Институт управления)
Ярославский филиал

Факультет Юридический
(название факультета)

Кафедра Гражданского права
(название кафедры)

Направление подготовки 40.03.01
(код и наименование направления подготовки)

ОТЗЫВ НАУЧНОГО РУКОВОДИТЕЛЯ НА ВЫПУСКНУЮ КВАЛИФИКАЦИОННУЮ РАБОТУ (бакалаврскую работу)

На тему: Правовое регулирование аренды недвижимости
(тема работы)

Студентки Юридического факультета 5 курса 54ЮЗСГ группы

Шишмаревой Александры Алексеевной
(Ф.И.О. студента)

В отзыве следует указать: актуальность избранной темы, качество плана исследования, степень решения поставленных в ВКР цели и задач, степень самостоятельности автора при написании работы, глубину и качество раскрытия темы, научную и практическую значимость результатов исследования, достоверность полученных результатов, аргументированность выводов и предложений, отношение к процессу осуществления исследования (творческий подход, инициатива и т.д.), уровень теоретических знаний и практических навыков, уровень (степень) усвоения компетенций, стиль изложения, основные недостатки работы.

_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____

Представленная выпускная квалификационная работа (бакалаврская работа)

_____
(Ф.И.О. студента)

соответствует (не соответствует) требованиям федерального государственного стандарта, компетенции (оцениваемые при работе над ВКР) сформированы полностью (в основном сформированы, частично сформированы) и может (не может) быть допущена к защите.

Автор заслуживает (не заслуживает) присвоения ему степени «бакалавр» по направлению подготовки _____.

Научный руководитель: _____
(Ф.И.О., ученая степень, ученое звание, должность, место работы)

«___» _____ 20__г. Подпись _____

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....6

ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕТЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОСТИ.....10

1.1. Общие положения договора аренды.....10

1.2. Договор как правовая форма арендных отношений.....18

1.3. Права и обязанности сторон аренды недвижимого имущества.....33

1.4. Ответственность сторон, изменение и расторжение договора.....36

1.5. Продажа права аренды недвижимости.....40

ГЛАВА 2. ОСОБЕННОСТИ АРЕНДЫ ОТДЕЛЬНЫХ.....47

ВИДОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....47

2.1. Наем и аренда в жилищной сфере.....47

2.2. Аренда земельных участков.....69

2.3. Аренда участков лесного фонда.....79

2.4. Порядок пользования участками недр.....83

2.5. Проблемы правового регулирования аренды недвижимости.....91

ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....102

СПИСОК ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ.....108

АННОТАЦИЯ

Предметом исследования являются общественные отношения и проблемы правового регулирования на рынке аренды недвижимости, особенности функционирования и регулирования экономических процессов в сфере отношений на рынке аренды недвижимости.

Объект исследования: договор аренды недвижимости.

Цели исследования состоят в правовом анализе структуры, функций, способов организации и построения концепции правового регулирования отношений на рынке аренды недвижимости, обеспечивающей рациональное, эффективное использование имущества различных категорий, в выявлении недостатков действующего правового регулирования рынка аренды недвижимости, в установлении средств их устранения, в предложении мер по совершенствованию действующего законодательства.

Поставленные цели обусловили рассмотреть:

- общие положения договора аренды;

- договор как правовую форму арендных отношений;

- права и обязанности сторон аренды недвижимого имущества;

- ответственность сторон, изменение и расторжение договора;

- вопросы продажи права аренды недвижимости;

- особенности аренды отдельных видов недвижимости.

ВВЕДЕНИЕ

Основным источником гражданско-правового регулирования арендных отношений в сфере недвижимости является Гражданский кодекс Российской Федерации (главы 34 и 35). В § 1 главы 34 сформулирован комплекс общих норм, действие которых распространяется на все виды аренды. Они носят универсальный характер и полностью регулируют те виды арендных отношений, для которых не предусмотрено специальных правил, а также распространяются на выделенные в самостоятельные виды аренды, но лишь в той части, которая не урегулирована особыми нормами, относящимися к соответствующему виду отношений (финансовой аренде и другим). Следует заметить, что многие нормы (главы 34 Гражданского кодекса Российской Федерации – далее ГК РФ) имеют диспозитивный характер, что позволяет сторонам в договоре определять ряд своих отношений иначе, чем в законе, а законодательные положения использовать как запасной вариант — когда иное не предусмотрено в договоре. Императивными являются в основном нормы, предусматривающие защиту прав сторон и третьих лиц, интересы которых могут быть затронуты. Такой подход повышает правовой уровень арендных отношений и не противоречит принципу свободы договора.

Ввиду особого статуса отдельных видов недвижимого имущества предусматривается специальный порядок сдачи в аренду земельных участков и других обособленных природных объектов, отношения по поводу которых регулируются Земельным кодексом РФ, Водным кодексом РФ, Федеральным законом «О недрах» и Основами лесного законодательства. Аренда жилых домов и квартир осуществляется с учетом положений Жилищного кодекса, а передача в аренду государственных и муниципальных

предприятий регламентируется законами о приватизации и другими подзаконными актами.

Нормы Гражданского кодекса РФ (главы 34, 35), а также специального законодательства, регулирующие особенности отдельных видов аренды, применяются в сочетании с общими нормами гражданского законодательства о сделках, обязательствах и договорах.

Право сдавать в аренду недвижимое имущество принадлежит его собственнику — гражданину, предприятию или организации, а также лицам, уполномоченным на то законом, или собственником. Арендодателями недвижимых объектов государственной и муниципальной собственности могут быть предприятия, за которыми имущество закреплено на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, только с согласия собственника. Министерство государственного имущества и его органы на местах являются арендодателями только объектов государственной и муниципальной собственности, не находящихся в хозяйственном ведении предприятий.

Государственные образовательные учреждения могут сдавать в аренду закрепленные за ними объекты недвижимости, включая и земельные участки, с согласия ученого совета с использованием полученных от аренды средств на развитие учебного процесса.

Состав арендодателей природных объектов определяется специальным законодательством. Земельные участки в аренду могут передавать:

- собственники отдельных участков, в том числе граждане;

- лица, которым земельные участки выделены в постоянное пользование, — с согласия собственника;

- уполномоченные государством органы (служба земельного кадастра, земельные комитеты) — при сдаче в аренду земель государственной собственности, не переданных организациям в постоянное пользование.

Арендодателями природных объектов выступают:

- участков недр — уполномоченные государственные органы;

- участков лесного фонда — лесхозы, колхозы, заповедники и другие организации, осуществляющие ведение лесного хозяйства по согласованию с местными органами власти;

- водных объектов — органы исполнительной власти субъектов РФ.

Арендаторами недвижимого имущества в России может быть любое дееспособное физическое или правоспособное юридическое лицо, имеющее в необходимых случаях лицензию (разрешение).

В мировой практике принято, что арендаторами земель сельскохозяйственного назначения могут быть граждане, у которых есть:

- опыт работы на ферме не менее 3—5 лет;

- необходимый начальный капитал в размере не менее 2—3-летней арендной платы;

- специальное образование — колледж, университет;

- возраст до 40 лет, чтобы была возможность не только умело хозяйствовать, но и лично физически работать;

- намерение проживать непосредственно на ферме или вблизи от нее.

Актуальность темы: реформирование национальной экономики в России происходит в сложных экономических условиях, связанных с развитием рыночных процессов во всех отраслях экономики.

Особую актуальность эта задача приобретает в сфере арендных отношений. Формирование рыночных отношений в области аренды недвижимости выделяет рынок аренды недвижимости как самостоятельное явление. Несмотря на исключительную важность правового регулирования рынка аренды недвижимости, процесс его развития протекает достаточно бессистемно и не вполне адекватно общим темпам экономических трансформаций, обусловленных рыночными реформами. Актуальность проблемы правового регулирования рынка аренды недвижимости обусловлена развитием хозяйственного оборота недвижимости, необходимостью восполнения некоторых имеющихся в действующем законодательстве пробелов, касающихся формирования и функционирования рынка аренды недвижимости. Помимо этого, актуальность темы подтверждается тем, что именно рынок аренды недвижимости целесообразно считать основой предпринимательской деятельности, развития хозяйственных связей, поскольку в настоящее время аренда недвижимости играет существенную роль в развитии и осуществлении предпринимательской деятельности в целом.

Нормативной основой исследования послужили нормативные правовые акты Российской Федерации, в том числе проанализированы постановления Конституционного суда РФ, постановления Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ, постановления Федеральных Арбитражных судов округов РФ.

Предметом исследования являются общественные отношения и проблемы правового регулирования на рынке аренды недвижимости, особенности функционирования и регулирования экономических процессов в сфере отношений на рынке аренды недвижимости.

Объект исследования: договор аренды недвижимости.

Цели исследования состоят в правовом анализе структуры, функций, способов организации и построения концепции правового регулирования отношений на рынке аренды недвижимости, обеспечивающей рациональное, эффективное использование имущества различных категорий, в выявлении недостатков действующего правового регулирования рынка аренды недвижимости, в установлении средств их устранения, в предложении мер по совершенствованию действующего законодательства.

Поставленные цели обусловили выдвижение следующих задач:

- рассмотреть общие положения договора аренды;

- договор как правовую форму арендных отношений;

- права и обязанности сторон аренды недвижимого имущества;

- ответственность сторон, изменение и расторжение договора;

- вопросы продажи права аренды недвижимости;

- особенности аренды отдельных видов недвижимости.

ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕТЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОСТИ

1.1. Общие положения договора аренды

Договор аренды (имущественного найма) регламентируется ст. 606 ГК РФ . По договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору за плату имущество во временное владение и пользование либо только во временное пользование.

Основная цель договора аренды — обеспечить передачу индивидуально определенной вещи во временное пользование другим лицом. Передача вещи во владение арендатора при этом несет служебные функции по обеспечению пользования вещью (поддержание надлежащего состояния, охрана от притязаний иных лиц и т.д.) .

Под пользованием здесь понимается извлечение из не потребляемой вещи ее полезных свойств, в том числе получение плодов и доходов, которые поступают в собственность арендатора (если иное не предусмотрено законодательством или договором).[1]

Арендатор, которому имущество предоставлено во временное владение, пользуется в отношении его вещно-правовой защитой, в том числе от арендодателя.

Права арендатора «следуют за вещью», независимо от личности арендодателя. Перемена же личности арендатора при наследовании может иметь юридическое значение для сохранения обязательств по договору аренды: несоответствие его личных качеств требованиям, предъявляемым к арендатору, может служить основанием для расторжения арендодателем договора.

Договором аренды (дополнительным соглашением к нему) может быть предусмотрено право арендатора на выкуп арендованного имущества по истечении срока аренды либо внесении им полностью выкупной цены.

Субаренда (поднаем) — сдача арендатором имущества в аренду третьему лицу. К субаренде применяются правила об аренде, если иное не установлено законодательством. Объем прав субарендатора не может превышать объема прав арендатора.[2]

---

[1] Гражданское право: Учебник. / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. Ч. II. Изд. 2-е, испр. - М.: ПРИОР, 2010. Электронная версия.,стр.11

[2] Шапкина Г. Договор аренды // Хозяйство и право. - 2013. - №7. Электронная версия.

Субаренда следует судьбе аренды. В случае признания ничтожности договора аренды ничтожным считается и договор субаренды.

Досрочное прекращение договора аренды влечет прекращение соответствующего договора субаренды (при этом субарендатор имеет право взять в аренду находившееся в его пользовании имущество на оставшийся срок субаренды на условиях договора аренды, если иное не предусмотрено договором аренды).

Стороны договора — любые субъекты гражданского права.

Арендодатель — собственник арендованного имущества либо лицо, уполномоченное им или законом на сдачу имущества в аренду от своего имени .

Арендатор — лицо, заинтересованное в извлечении в свою пользу из вещи ее полезных свойств .

Предмет договора — любая индивидуально-определенная вещь, не теряющая своих свойств в процессе использования (непотребляемая). Условие о предмете — единственное установленное законом существенное условие договора аренды.

Форма договора должна соответствовать общим правилам о форме сделок, с учетом следующих особенностей:

- договор аренды на срок более одного года независимо от его цены заключается в письменной форме;

- договор аренды недвижимости (в том числе зданий и сооружений на срок более одного года) подлежит государственной регистрации;

- договор аренды недвижимости (дополнительное соглашение к нему), включающий условие о его выкупе, заключается в форме, установленной для договора купли-продажи такого имущества;

- для многих видов аренды существуют особые правила о форме договора и его государственной регистрации.

Цена договора не является его существенным условием. При отсутствии в договоре условий об арендной плате действует порядок, условия и сроки внесения платы, обычно применяемые при аренде аналогичного имущества в сравнимых обстоятельствах. Исключение установлено лишь для договоров аренды зданий и сооружений, для которых требование о согласовании размера арендной платы является обязательным, при невыполнении этого требования закона договор признается незаключенным (ст. 654 ГК) .

Размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон, но не чаще одного раза в год (если иное не предусмотрено законом или договором. Требования о пересмотре размера арендной платы в одностороннем порядке, если они не предусмотрены договором, удовлетворению не подлежат.

Срок договора может быть как определенным, так и неопределенным. При отсутствии в договоре условия о сроке он считается заключенным на неопределенный срок. В этом случае каждая из сторон вправе расторгнуть договор в любое время, предупредив другую сторону об этом за 1 месяц (при аренде недвижимости — за 3 месяца), если иной срок не установлен законом или договором.

Законом могут устанавливаться предельные сроки договора для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества. Нормы о таких сроках являются императивными.

Законом могут быть установлены виды имущества, сдача в аренду которого не допускается или ограничивается (например, ст. 27 Земельного кодекса РФ далее ЗК РФ). Поскольку сдача в аренду — также элемент оборота, изъятые из оборота вещи сдаваться в аренду не могут, а ограниченные в обороте — сдаются при условии соблюдения установленных ограничений. Например, сдача и получение в аренду оружия возможны только для тех арендодателей

и арендаторов, которые имеют соответствующие разрешения. Но ограничения могут устанавливаться и в отношении вещей, свободных в обороте, в зависимости, например, от их принадлежности определенным собственникам. Существенные ограничения установлены в отношении имущества, находящегося в государственной собственности. Все же остальные вещи могут сдаваться в аренду свободно.

Законом могут быть установлены особенности сдачи в аренду земельных участков и других обособленных природных объектов (п. 2 ст. 607 ГК). Эти особенности вытекают прежде всего из невозобновляемости многих природных ресурсов, их ограниченности (подчас уникальности), а потому — необходимости специально предусматривать меры, направленные на их рациональное использование. В частности, при сдаче в аренду земельных участков должно соблюдаться их целевое назначение (ст. 42 ЗК РФ).

Использование иных объектов природы, в том числе на началах аренды, как правило, возможно только при наличии лицензии. Количество приводимых примеров можно умножать до бесконечности. Поэтому при заключении договоров аренды природных объектов недостаточно использовать только нормы Гражданского кодекса РФ, а всегда нужно обращаться к специальному законодательству.

В договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды (п. 3 ст. 607 ГК РФ). Следовательно, предметом договора аренды может быть только индивидуально-определенная вещь.

Этот вывод вытекает также из п. 3 ст. 611 ГК РФ. Степень индивидуализации предмета аренды зависит от его природы. Наиболее строгие требования предъявляются к таким сложным объектам, как транспортные средства, недвижимое имущество и предприятия. Закон подробно перечисляет те

критерии, при помощи которых производится их обособление, и регламентирует процедуру их определения.

Так, объекту недвижимости должен быть присвоен уникальный кадастровый номер как результат кадастрового и технического учета (инвентаризации). Только после подробного описания объекта недвижимости могут быть зарегистрированы какие-либо права на него (сделки с ним), в том числе и договор аренды. При сдаче в аренду земельного участка (участка недр, леса, водного объекта) к договору должен быть приложен план участка с указанием части, сдаваемой в аренду. При сдаче в аренду здания, сооружения или помещения прилагаются поэтажные планы, на которых обозначаются сдаваемые в аренду помещения.

Вещь, передаваемая в аренду, должна быть юридически незаменимой, ведь по окончании договора возврату подлежит та же вещь. Вещи, определяемые родовыми признаками, не могут составлять предмет договора аренды, поскольку относятся к юридически заменимым .

По общему правилу, предмет договора аренды является единственным его существенным условием (п. 3 ст. 607 ГК РФ). При отсутствии в договоре данных об объекте, подлежащем передаче в аренду, это условие считается несогласованным, а сам договор — незаключенным. В отдельных видах договора аренды к существенным отнесены и иные условия, например, о цене при аренде зданий и сооружений (п. 1 ст. 654 ГК РФ). При аренде отдельных видов имущества, особенно природных ресурсов, перечень существенных условий еще шире.

Как было отмечено выше, форма договора аренды урегулирована в ст. 609 ГК РФ. Помимо общих требований к форме всякого договора, законом для договора аренды установлены и специальные требования. Договор аренды на срок более года, а также если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, независимо от срока, должен быть заключен в простой

письменной форме (п. 1 ст. 609 ГК РФ). Договор на срок более года, независимо от его суммы, способен довольно серьезно ущемить имущественные интересы сторон, поэтому его содержание должно быть формализовано. Что же касается письменной формы договоров аренды, заключаемых с участием юридических лиц, то правило п. 1 ст. 609 ГК РФ есть лишь конкретизация общего правила, закрепленного подп. 1 п. 1 ст. 161 ГК РФ , которое в подобном повторении вовсе не нуждалось. В устной форме могут быть заключены только договоры аренды между гражданами сроком менее чем на год, если только законом не установлены дополнительные требования к форме отдельных видов договоров аренды или аренды определенных видов имущества.

Договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом.

Аренда рассматривается как ограничение (обременение) права собственности (или иного вещного права) на объект недвижимости. Иными словами, регистрация договора аренды всегда вторична. Ей должна предшествовать регистрация того права, которое обременено договором аренды, и права собственности, если оно не совпадает с предыдущим правом (п. 2 ст. 6 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» - далее Закон), а также кадастровый и технический учет самого объекта недвижимости (ст. 12 Закона). Все эти сведения должны быть внесены в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним. И только затем можно регистрировать договор аренды.

Государственная регистрация договора аренды производится по заявлению любой из сторон (п. 1 ст. 26 Закона). Если заявление подается арендодателем, участие арендатора необязательно. При подаче заявления о регистрации арендатором применяются правила ст. 16 Закона. Иными словами, если договор аренды нотариально не удостоверен или у арендатора нет

нотариально удостоверенной доверенности на осуществление регистрации, вместе с ним заявление на регистрацию должен подать и арендодатель. Арендодатель должен быть уведомлен и о состоявшейся регистрации договора аренды (п. 2 ст. 13 Закона).

Договор аренды недвижимого имущества, предусматривающий переход в последующем права собственности на это имущество к арендатору (ст. 624 ГК РФ), заключается в форме, установленной для договора купли-продажи такого имущества. Аналогичная форма необходима и для дополнительного соглашения к договору аренды, которым арендатору предоставляется право выкупа арендованного имущества.

Для многих видов аренды существуют особые правила о форме договора и его государственной регистрации.

Цена договора (арендная плата), как и срок, не относится к существенным условиям. Если арендная плата договором не установлена, применяется обычная арендная плата (п. 3 ст. 424 ГК РФ, п. 1 ст. 614 ГК). Более подробно состав и порядок уплаты арендной платы будет рассмотрен в параграфе, посвященном содержанию договора аренды.

Что же касается срока, то договор аренды заключается на срок, определенный договором, однако допускается заключение договора и без указания в нем срока аренды имущества. В этом случае договор аренды будет считаться заключенным на неопределенный срок.

Правовые последствия оформления договора без указания срока аренды заключаются в том, что каждая из сторон такого договора получает право отказаться от него в любое время в одностороннем порядке при условии предупреждения об этом другой стороны за один месяц, а при аренде недвижимости - за три месяца (пункты 1, 2 ст. 610 ГК РФ).

Законом могут быть предусмотрены предельные сроки договора в отношении отдельных видов аренды или аренды отдельных видов имущества. В этом случае, независимо от того, указали ли стороны какой-либо срок аренды в договоре, по истечении установленного законом предельного срока договор аренды будет считаться прекращенным (п. 3 ст. 610 ГК РФ).[3]

В случаях, когда по окончании срока договора аренды арендатор продолжает пользоваться имуществом, а арендодатель против этого не возражает, договор будет считаться возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

1.2. Договор как правовая форма арендных отношений

В советский период гражданский кодекс отводил аренде незначительное место. В настоящее время, ныне действующий Гражданский кодекс существенно расширил количество правовых норм, посвященных аренде. Кроме того, Гражданский кодекс проводит разграничение между отдельными видами договора аренды и арендой отдельных видов имущества. Исходя из определения недвижимого имущества и темы данной работы рассмотрим некоторые виды договоров аренды. Законодатель в главе 34 ГК РФ отдельно выделяет в договоры аренды зданий и сооружений, и договор аренды предприятий. Видимо потому, что при данных видах аренды проявляются наибольшее количество нюансов. В отличие от аренды земельных участков, которая регламентируется общей частью главы 34 ГК РФ.

Договор аренды является консенсуальным, взаимным и возмездным .

Это один из классических видов договоров, чья история насчитывает многие тысячелетия. Первые, хотя и фрагментарные, упоминания об аренде содержались в актах Древнего Вавилона и Египта. Но уже римское право

[3] Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй (постатейный) / Под ред. Т.Е. Абовой, А.Ю. Кабалкина. - М.: Юрайт, 2015. Электронная версия.

придало договору найма вещей современную форму. Особенность римского подхода состояла в том, что смена собственника вещи влекла прекращение договора ее аренды. Соответственно, право пользования арендатора не следовало за вещью и не пользовалось вещно-правовой защитой. В дальнейшем в Европе изменялись лишь некоторые детали правового регулирования аренды, в частности, за счет заимствования конструкций из вещного права, но основы оставались без изменения.

Договор найма был известен российскому праву еще со времен «Русской правды». Однако в тот момент, да и позднее, еще не вполне отчетливо проводилось различие между арендой и близкими к ней институтами русского права. Современный вид договор найма получил только в Своде законов Российской Империи (часть 1 том X). Последующие законодательные акты лишь отчасти дополнили этот институт. В советский период роль аренды то уменьшалась (в 30—40-е годы XX века), то вновь возрастала (в период нэпа и после 1985 года). [4]Однако основной объем правовых норм о найме оставался неизменным в Гражданском кодексе и 1922 году и 1964 году. Напротив, ныне действующий ГК РФ существенно расширил количество норм, посвященных аренде .

Цель договора аренды — обеспечить передачу имущества во временное пользование . В этом заинтересованы обе стороны договора.

Предметом договора служат здания или сооружения, то есть разновидности недвижимого имущества. Здания и сооружения неразрывно связаны с землей (земельным участком), на которой они расположены. Именно это обстоятельство и служит главной причиной выделения договора аренды зданий (сооружений) в отдельный вид.

[4] . Синайский В.И. Русское гражданское право. - М.: Статут, 2012. Электронная версия.

По договору аренды здания или сооружения арендодатель обязуется передать во временное владение и пользование или во временное пользование арендатору здание или сооружение .

Пользование зданием или сооружением практически невозможно без пользования земельным участком, последний же, стороны далеко не всегда упоминают в договоре аренды наряду со зданием, которое на нем расположено. Для восполнения этого пробела и предназначены нормы ГК.

Ответа на вопрос, в чём различие между зданием и сооружением, Гражданский кодекс (далее – ГК) не содержит. Однако исходя из общеупотребительного значения этих слов можно сделать вывод, что здания предназначаются для постоянного нахождения в них людей с целью проживания или работы, сооружения же служат чисто техническим целям, люди в них находятся временно. Юридического значения делению объектов на здания и сооружения с точки зрения их аренды ГК не придает.

С учетом того, что сдача гражданам в аренду жилых помещений невозможна (глава 35 ГК), арендовать жилые помещения могут только юридические лица, которые затем вправе передать их в социальный или коммерческий наём гражданам. Иное использование жилых помещений невозможно. Нежилые здания и нежилые помещения в жилых домах и граждане, и юридические лица могут арендовать совершенно свободно.

Правила об аренде зданий и сооружений применяются при аренде и частей зданий (сооружений), если под ними могут быть выделены обособленные земельные участки. Например, флигель здания имеет отдельный вход и расположен на участке, который граничит с соседним. Такой земельный участок в любой момент может быть функционально обособлен и передан в пользование арендатору части здания (сооружения). К тому же нельзя не учитывать и многолетнюю историю нашего гражданского законодательства,

которое в свое время распространило на части жилого дома тот же правовой режим, что и на дом в целом.

Форма договора аренды зданий и сооружений — письменная, причем обязательно составление единого документа, подписываемого сторонами Заключение такого договора посредством обмена письмами невозможно. Несоблюдение формы договора аренды здания или сооружения влечет его недействительность.

Договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Эта норма является исключением из общего правила, закрепленного пунктом 2 статьи 609 ГК РФ, согласно которому любой договор аренды недвижимого имущества независимо от срока, на который он заключен, подлежит государственной регистрации. А поскольку исключения не могут толковаться расширительно, пункт 2 статьи 651 ГК РФ не должен применяться к аренде других видов недвижимого имущества, например, земельных участков или предприятий.

К числу существенных условий договора аренды зданий (сооружений) помимо его предмета относится также и цена (арендная плата). Договор должен предусматривать размер арендной платы. [5]При отсутствии согласованного сторонами в письменной форме условия о размере арендной платы договор аренды считается незаключенным. При этом правила определения цены, предусмотренные пунктом 3 статьи 424 ГК РФ, не применяются .

Содержание договора аренды зданий и сооружений (по сравнению с содержанием обычного договора аренды) не подверглось серьезным изменениям. Основной набор обязанностей сторон сохранился.

---

[5] Калачева С.А. Аренда офисных, складских, торговых помещений. - М.: Книга сервис, Изд. 2-е, 2013. Электронная версия.

Конкретизированы лишь некоторые способы исполнения этих обязанностей.

Обязанность арендодателя предоставить имущество арендатору в состоянии, соответствующем условиям договора и назначению имущества, расширена. 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. Передаче подлежит не весь принадлежащий арендодателю земельный участок, а лишь та его часть, которая функционально обслуживает здание или сооружение. Такая передача происходит и при умолчании о ней в договоре аренды. Впрочем, стороны могут увеличить размер передаваемого участка за рамки необходимого для использования здания или сооружения.

Если арендодатель является собственником земельного участка, на котором находится сдаваемое в аренду здание или сооружение, арендатору предоставляется право пользования соответствующей частью земельного участка на условиях аренды или иное право, если оно предусмотрено договором аренды здания или сооружения. Это «иное» право должно быть также установлено земельным законодательством, например, право пожизненного наследуемого владения (для граждан) или право бессрочного пользования (для юридических лиц).

Это право предоставляется на срок аренды здания или сооружения, причем в отношении той части земельного участка, которая занята зданием или сооружением и необходима для его использования в соответствии с его назначением. При отказе собственника определить содержание права на земельный участок арендатор может обратиться с иском в суд о понуждении к определению условий землепользования.

На судьбу данного права арендатора до тех пор, пока оно существует, не влияет даже смена собственника земельного участка. В случаях, когда земельный участок, на котором находится арендованное здание или

сооружение, продается другому лицу, за арендатором этого здания или сооружения сохраняется право пользования частью земельного участка, которая занята зданием или сооружением и необходима для его использования, на условиях, действовавших до продажи земельного участка.

Аренда здания или сооружения, находящегося на земельном участке, не принадлежащем арендодателю на праве собственности, допускается без согласия собственника участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором с собственником земельного участка . Таким образом, согласие собственника земельного участка на сдачу в аренду расположенного на нем здания или сооружения требуется в случаях, когда это прямо предусмотрено законом или договором с собственником или, когда условия пользования участком изменяются.

Например, договор аренды земельного участка с собственником может запрещать передачу участка или прав на него в любой форме третьим лицам.

Что касается изменений условий пользования, то под ними следует понимать такое их ухудшение, которое в соответствии с действующим законодательством может служить основанием для досрочного прекращения права арендодателя здания или строения на земельный участок, например использование не по назначению. При наличии препятствий к заключению договора аренды здания (сооружения) он не может быть заключен, а если он всё-таки заключен, то должен считаться ничтожным на том основании, что «сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствия нарушения» .

Исполнение арендодателем обязанности по передаче здания или сооружения арендатору и принятие предмета договора последним осуществляется по

передаточному акту или иному документу о передаче, подписываемому сторонами.

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. Причем для действительной передачи здания (сооружения) необходимо соблюсти одновременно два условия - фактическая передача и подписание передаточного акта. 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. За нарушение этих обязанностей наступает ответственность, установленная договором аренды и действующим законодательством.

В то же время значение передаточного акта не следует и переоценивать. Если обе стороны отказались его подписывать, то это вовсе не означает прекращения договора аренды по соглашению сторон, особенно когда фактически здание (сооружение) передано. Соглашение о прекращении договора должно быть совершено в той же форме, что и сам договор, да к тому же подлежит государственной регистрации. Не влечет прекращения договора аренды и отказ одной из сторон от подписания передаточного акта. В этом случае для стороны-нарушителя возникают неблагоприятные имущественные последствия, вытекающие из сохраняющего силу договора аренды здания (сооружения).

Обязанность арендатора по возврату арендованного здания (сооружения) оформляется так же, как обязанность арендодателя по его передаче. 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.

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.

Наконец, установленная в договоре арендная плата за пользование зданием или сооружением включает и плату за пользование земельным участком, на котором оно расположено, или передаваемой вместе с ним соответствующей частью участка, если иное не предусмотрено законом или договором. Таким образом, если иное особо не оговорено, при аренде здания или сооружения дополнительная плата за земельный участок взиматься не должна.

В случае когда плата за аренду здания или сооружения установлена в договоре на единицу площади здания (сооружения) или иного показателя размера, арендная плата определяется исходя из фактического размера передававшего арендатору здания или сооружения. Фактический размер здания или сооружения в этом случае может быть взят, к примеру, из передаточного акта, составление которого обязательно. Впрочем, общая площадь здания (сооружения) вполне может содержаться и в самом договоре.

Договор аренды предприятий также выделен в самостоятельный вид исходя из его предмета. Предметом данного договора является предприятие как единый имущественный комплекс, относящийся к недвижимому имуществу и включающий в себя основные и оборотные средства, права пользования природными ресурсами, исключительные права, а также права требования и долги. «По договору аренды предприятия арендодатель обязуется предоставить арендатору за плату во временное владение и пользование предприятие в целом как имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности» .

Предприятие как объект права в процессе своего функционирования постоянно изменяет свой состав за счет выбытия одних компонентов и появления новых, что и требует специального урегулирования договора его

аренды. Предприятие передается в аренду не как застывший объект, а в работающем состоянии.

Более того, суть пользования предприятием как раз и состоит в постоянной замене его компонентов. Поэтому арендатору предприятия предоставлено право без согласия арендодателя продавать, обменивать, предоставлять во временное пользование либо взаймы материальные ценности, входящие в состав имущества арендованного предприятия, сдавать их в субаренду и передавать свои права и обязанности по договору аренды в отношении таких ценностей другому лицу при условии, что это не влечет изменения стоимости предприятия и не нарушает других положений договора аренды предприятия. Указанный порядок не применяется в отношении земли и других природных ресурсов, а также в иных случаях, предусмотренных законом.

Арендатор также вправе без согласия арендодателя вносить изменения в состав арендованного имущественного комплекса, производить его реконструкцию, расширение, техническое перевооружение, увеличивающее его стоимость.

Содержание права пользования предприятием, по сравнению с обычным договором аренды, расширено. Однако по соглашению сторон такое расширение может быть отменено.

В то же время предприятие как объект аренды не подпадает целиком под общее понятие предприятия, содержащееся в ст. 132 ГК РФ. Отличительных признаков предприятия как объекта аренды как минимум три — и все они связаны с тем, что при аренде предприятие переходит из рук в руки, в то время как при формулировании общего понятия предприятия этот аспект не учитывается.

Если земельные участки, здания, сооружения, оборудование и другие основные средства безоговорочно входят в состав предприятия, передаваемого в аренду, то остальные компоненты — «только в порядке, на

условиях и в пределах, определяемых договором» . В то же время понятие предприятия, закрепленное в ст. 132 ГК РФ, подобных различий не проводит.

Такой подход Гражданском кодексе позволяет арендодателю предприятия самостоятельно определить объем оборотных средств, прав на природные ресурсы, исключительных прав, а также прав требования и долгов, передаваемых в составе предприятия в аренду.

При передаче предприятия в аренду специально сделана оговорка о том, что передача прав владения и пользования находящимся в собственности других лиц имуществом, в том числе землей и другими природными ресурсами, производится в порядке, предусмотренном законом и иными правовыми актами. При определении состава предприятия в ст. 132 ГК РФ такая оговорка отсутствует. Это означает, что ряд прав не может быть передан в аренду в составе предприятия при наличии в законодательстве о том или ином природном ресурсе соответствующего запрета. Например, Лесной кодекс РФ запрещает субаренду участков лесного фонда, поэтому к арендатору предприятия право пользования этим объектом перейти не может.

Установлен специальный порядок передачи в аренду в составе предприятия долгов перед кредиторами (ст. 657 ГК РФ). Статья 132 ГК РФ об этом умалчивает.

Нормы ст. 657 ГК РФ, посвященные правам кредиторов при аренде предприятия, представляют собой конкретизацию правила п. 1 ст. 391 ГК РФ о том, что перевод долга возможен только с согласия кредитора.

Кредиторы по обязательствам, включенным в состав предприятия, должны быть до передачи его арендатору письменно уведомлены арендодателем о передаче предприятия в аренду. Срок такого уведомления в п. 1 ст. 657 ГК не установлен, и потому для его определения должны применяться правила ст. 314 ГК РФ.

Кредитор, который письменно не сообщил арендодателю о своем согласии на перевод долга, вправе в течение трех месяцев со дня получения уведомления о передаче предприятия в аренду потребовать прекращения или досрочного исполнения обязательства и возмещения причиненных этим убытков (п. 2 ст. 657 ГК РФ). Указанный трехмесячный срок относится к пресекательным. Его пропуск влечет прекращение права требовать досрочного исполнения обязательства и возмещения убытков. По существу пропуск срока означает молчаливое согласие на перевод долга арендатору.

Кредитор, который не был уведомлен о передаче предприятия в аренду, может предъявить иск о прекращении или досрочном исполнении обязательства и о возмещении причиненных этим убытков в течение года со дня, когда он узнал или должен был узнать о передаче предприятия в аренду (п. 3 ст. 657 ГК РФ). Этот срок является сокращенным сроком исковой давности (п. 1 ст. 197 ГК РФ).

После передачи предприятия в аренду арендодатель и арендатор несут солидарную ответственность по включенным в состав переданного предприятия долгам, которые были переведены на арендатора без согласия кредитора (п. 4 ст. 657 ГК РФ). Наступление солидарной ответственности возможно в случаях, когда:

- уведомленный о передаче предприятия в аренду кредитор заявляет требование о прекращении или досрочном исполнении обязательства и возмещении убытков в пределах трехмесячного срока;

- не уведомленный о передаче предприятия в аренду кредитор заявляет о том же иск в пределах годичного срока исковой давности.

Наконец, отдельно регламентируется передача в аренду в составе предприятия прав, полученных на основании лицензии (разрешения). Обычно при утверждении правил лицензирования какого-либо вида деятельности прямо указывается, что лицензия (разрешение) непередаваема.

Однако это происходит не всегда. Некоторые виды лицензий (разрешений) могут быть переданы, например, в сфере внешнеторговой деятельности.

В п. 2 ст. 656 ГК РФ на этот случай установлено правило о том, что права арендодателя, полученные им на основании разрешения (лицензии) на занятие соответствующей деятельностью, не подлежат передаче арендатору, если иное не установлено законом или иными правовыми актами. Включение в состав передаваемого по договору предприятия обязательств, исполнение которых арендатором невозможно при отсутствии у него такого разрешения (лицензии), не освобождает арендодателя от соответствующих обязательств перед кредиторами. Таким образом, те обязательства, которые не могут быть переданы арендатору в связи с отсутствием у него разрешений (лицензий), остаются у арендодателя.

Форма договора аренды предприятий — письменная, путем составления одного документа, подписанного сторонами (п. 2 ст. 434 ГК РФ). Несоблюдение формы договора аренды предприятия влечет его недействительность.

Договор аренды предприятия подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. В каком порядке производится регистрация, в Гражданском кодексе не сказано. Поскольку в данном случае предприятие выступает как объект, а не субъект права, регистрация договора его аренды не может осуществляться в порядке, установленном для регистрации юридических лиц. [6]Исходя из того, что предприятие признается недвижимостью (п. 2 ст. 132 ГК РФ), договор аренды предприятия должен быть зарегистрирован в порядке, установленном для регистрации сделок с недвижимым имуществом. Правда, в настоящее время предприятия как объекты недвижимости нигде не регистрируются.

[6] Сарнаков И.В. Договор аренды: понятие, признаки, характерные черты, место в системе договорных отношений и основные его положения. // Юрист. - 2014. - №4. Электронная версия.

Соответственно практически невозможна и регистрации сделок с ними, в том числе договоров аренды.

К числу существенных условий договора аренды предприятий помимо его предмета относится также и цена (арендная плата). Основанием для такого вывода служит п. 2 ст. 650 ГК РФ. Договор должен предусматривать размер арендной платы. При отсутствии согласованного сторонами в письменной форме условия о размере арендной платы договор аренды считается незаключенным (п. 1 ст. 654 ГК РФ). При этом правила определения цены, предусмотренные п. 3 ст. 424 ГК РФ, не применяются.

Содержание договора аренды предприятий модифицировано исходя из особенностей предмета этого договора — действующего и постоянно меняющего свой состав предприятия.

Обязанности арендодателя по сравнению с обычными претерпели следующие изменения.

Обязанность предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора и назначению имущества, конкретизирована путем указания на документ, которым оформляется передача предприятия - передаточный акт. Порядок составления и содержание передаточного акта установлены ст. 655 ГК РФ. Передача предприятия как сложного имущественного комплекса с множеством составных частей сама по себе достаточно сложна и трудоемка. Поэтому подготовка предприятия к передаче, включая составление и представление на подписание передаточного акта, входит в обязанности арендодателя и осуществляется за его счет, если иное не предусмотрено договором (ст. 659 ГК РФ). Это естественно, поскольку именно арендодатель лучше всего знает состав передаваемого в аренду предприятия, в том числе его кредиторов.

На арендодателя возложена дополнительная обязанность — возместить арендатору стоимость произведенных последним неотделимых улучшений

арендованного имущества независимо от разрешения арендодателя на такие улучшения, если иное не предусмотрено договором аренды предприятия (абзац 1 ст. 662 ГК РФ). В договоре должна быть прямо исключена обязанность арендодателя по возмещению стоимости таких улучшений. В противном случае он будет обязан их возместить, даже если не давал согласия на их производство. Эта обязанность арендодателя вытекает из предусмотренного ст. 660 ГК РФ права арендатора производить улучшения арендованного имущества.

Арендодатель может быть освобожден судом от обязанности возместить арендатору стоимость неотделимых улучшений предприятия, если докажет, что издержки арендатора на эти улучшения повышают стоимость арендованного имущества несоразмерно улучшению его качества и (или) эксплуатационных свойств или что при осуществлении таких улучшений нарушены принципы добросовестности и разумности [7](абзац 2 ст. 662 ГК РФ).

Под несоразмерностью увеличения стоимости предприятия повышению его качества (эксплуатационных свойств) следует понимать такой рост качества, который мог бы быть достигнут существенно меньшими затратами, чем те, которые предлагается компенсировать. Нарушение принципа добросовестности означает, что улучшения производятся с целью возмещения стоимости понесенных на них затрат, а не роста качества (эксплуатационных свойств) предприятия. Нарушение же принципа разумности будет налицо, если арендатор при осуществлении улучшений не проявил ту степень заботливости и осмотрительности, какая от него требовалась по характеру обязательства и условиям оборота (п. 1 ст. 401 ГК РФ).

Обязанности арендатора конкретизированы следующим образом.

---

[7] абзац 2 ст. 662 ГК РФ

Арендатор обязан в течение всего срока действия договора поддерживать предприятие в надлежащем техническом состоянии, в том числе осуществлять его текущий и капитальный ремонт (п. 1 ст. 661 ГК РФ).

Что же касается расходов, связанных с эксплуатацией арендованного предприятия, то арендатор несет и их, однако договором может быть предусмотрено иное. В то же время обязанность арендатора уплачивать платежи по страхованию арендованного имущества является императивной . Однако она может быть реализована только в отношении обязательного страхования. Обязанность производить добровольное страхование имущества в любом случае может быть возложена на арендатора только путем прямого указания на это в договоре аренды предприятия.[8]

При прекращении договора аренды предприятия арендованный имущественный комплекс должен быть возвращен арендодателю с соблюдением правил, предусмотренных ст.ст. 656, 657 и 659 ГК РФ для передачи этого же комплекса арендодателем арендатору (ст. 664 ГК РФ). Иными словами, в данном случае установлен принцип — как предприятие было передано, так оно должно быть и возвращено.

Подготовка предприятия к возврату арендодателю, включая составление и представление на подписание передаточного акта, является обязанностью арендатора и осуществляется за его счет, если иное не предусмотрено договором аренды. Возложение этой обязанности на арендатора объясняется тем, что именно он знает все особенности арендованного предприятия на момент возврата и легко может их учесть.

Предприятие представляет собой сложный имущественный комплекс, его трудно и передавать, и возвращать обратно. Многие компоненты предприятия при его возврате, в том числе досрочном, могут оказаться безвозвратно утраченными, либо стоимость предприятия существенно

[8] Ашихмин И.М., Аренда недвижимости. Анализ арбитражной практики разрешения споров, Рофэр, 2006.

уменьшится. На этот случай в ст. 663 ГК РФ установлена специальная норма, согласно которой правила Гражданского кодекса о последствиях недействительности сделок, об изменении и расторжении договора, предусматривающие возврат или взыскание в натуре полученного по договору с одной стороны или с обеих сторон, применяются к договору аренды предприятия, если такие последствия не нарушают существенно права и охраняемые законом интересы кредиторов арендодателя и арендатора, других лиц и не противоречат общественным интересам. Таким образом, налицо ситуация, когда последствия недействительности или нарушения условий договора не применяются исходя из общественных интересов.

1.3. Права и обязанности сторон аренды недвижимого имущества

Арендный договор приобретает практическое значение только в случае, если в нем четко определены права и обязанности сторон, вступивших в деловые отношения. Конечно, в зависимости от вида и объекта аренды и конкретных особенностей сделки права и обязанности сторон по ряду позиций могут определяться специальным законодательством (например, Жилищным кодексом РФ и др.), достигнутой договоренностью и иметь частное значение лишь для данного случая.

Кроме индивидуально устанавливаемых норм многие правовые положения, вытекающие из любого, законом урегулированного статуса арендатора и арендодателя, имеют универсальный характер и могут быть рекомендованы для более широкого применения (Приложение 1 и 2).

Существенное значение для аренды недвижимости имеет распределение между сторонами обязанностей по его содержанию, проведению капитального и текущего ремонта.

По закону капитальный ремонт возлагается на арендодателя, а текущий — на арендатора (ст. 616 ГК РФ[9]). Это правило действует, если иное не предусмотрено законом или договором. В законодательстве иное распределение обязанностей установлено для договоров проката и аренды предприятий .

Капитальный ремонт необходимо производить в срок, установленный договором, а если он не определен, — в разумный срок. Это означает, что арендодатель, если иное не предусмотрено законом или договором, обязан поддерживать сданное в аренду имущество в состоянии, пригодном для использования по назначению. Если капитальный ремонт вызван неотложной необходимостью, арендодатель должен провести его без промедления.

Если по условиям договора амортизационные отчисления остаются у арендатора, то и капитальный ремонт объекта он должен производить сам.

Текущий ремонт проводит арендатор, так как именно он обязан поддерживать имущество в исправном состоянии. Такой ремонт предупреждает преждевременный износ и выход объекта аренды из эксплуатации. На арендатора возлагаются также расходы по содержанию имущества (например, по уборке арендуемого помещения, оплате коммунальных услуг и пр.).

Отнесение затрат, связанных с неотделимыми улучшениями недвижимого объекта (их нельзя отделить без существенного вреда имуществу), производится исходя из того, осуществлены они с согласия арендодателя или нет. В первом случае арендатор имеет право на возмещение стоимости этих улучшений после прекращения договора, а во втором — все произведенные затраты возлагаются на арендатора, поскольку он не вправе был вносить

[9] . ст. 616 ГК РФ

какие-либо изменения в арендованное имущество по своему усмотрению (п. 3 ст. 623 ГК РФ[10]).

Только при аренде предприятия сохраняется право арендатора требовать возмещения неотделимых улучшений независимо от согласия арендатора на их осуществление .

Это положение Гражданском кодексе имеет диспозитивный характер, и стороны могут предусмотреть в договоре иное распределение затрат по улучшению арендованного объекта с согласия собственника.

Улучшения арендованного имущества, как отделимые, так и неотделимые, произведенные за счет амортизационных отчислений, являются по закону собственностью арендодателя. Такой подход легко объясним, имея в виду, что в указанных случаях улучшения проводятся фактически за счет арендодателя, который по общему правилу должен распоряжаться средствами, отчисляемыми на амортизационные цели (на восстановление соответствующих объектов).

При сдаче недвижимого имущества в субаренду, передаче в залог арендных прав и других (кроме перенайма) ответственным перед арендодателем остается арендатор. При перенайме имущества все права и обязанности переходят к новому арендатору.[11]

Права и обязанности по договору аренды недвижимости могут переходить к наследникам. Арендодатель не вправе отказывать наследнику во вступлении в договор на оставшийся срок его действия, за исключением случаев, когда предоставление имущества в аренду было обусловлено личными качествами арендатора.

---

[10] п. 3 ст. 623 ГК РФ

[11] . Сарнаков И.В. Договор аренды: понятие, признаки, характерные черты, место в системе договорных отношений и основные его положения. // Юрист. - 2014. - №4. Электронная версия.

1.4. Ответственность сторон, изменение и расторжение договора

Для обеспечения стабильности и надежности деловых отношений при аренде недвижимости предусматриваются санкции за нарушение договорных обязательств. Односторонний отказ от исполнения договора и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

На арендодателя возлагается ответственность за недостатки сданного в аренду имущества, препятствующие или затрудняющие пользование им в соответствии с условиями договора. Ответственность наступает и тогда, когда арендодатель не знал о них во время заключения договора, то есть — при скрытых недостатках. Арендатор в этом случае может потребовать от арендодателя:

- безвозмездного устранения недостатков;

- соразмерного уменьшения арендной платы;

- возмещения расходов на устранение недостатков, если сделает это своими силами, причем указанные расходы могут быть возмещены путем непосредственного удержания соответствующей суммы из арендной платы, но с предварительным уведомлением арендодателя;

- расторжения договора.

Законом предусмотрены исключения из общих положений об ответственности арендодателя за недостатки сданного в аренду имущества. Он не несет ответственности за недостатки, оговоренные при заключении договора либо заранее известные арендатору. Кроме того, арендодатель не отвечает за недостатки, которые должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра или проверки исправности имущества при его получении. В этой норме речь идет о явных (нескрытых) недостатках, для выявления которых достаточно обычной внимательной проверки (осмотра)

получаемых в аренду вещей. Она направлена на то, чтобы побудить арендаторов проводить надлежащую их приемку и обезопасить арендодателей от притязаний недобросовестных лиц.

Переход права собственности (хозяйственного ведения, оперативного управления и пожизненного наследуемого владения) на сданное в аренду недвижимое имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды. В таких случаях первоначальный арендодатель должен быть заменен новым владельцем вещного права на данный объект.

Основания расторжения договора арендодателем:

- использование нанимателем имущества не по назначению, с существенными нарушениями условий договора;

- существенное ухудшение арендатором качества арендованного имущества;

-несвоевременное внесение арендной платы (невнесение платы в установленный срок более двух раз подряд);

- невыполнение арендатором принятых на себя (или возложенных на него законодательством) обязательств по ремонту арендованного имущества в установленный (разумный) срок.

Но арендодатель вправе обратиться с соответствующим иском только после письменного предупреждения арендатора о необходимости исполнить свои обязательства в разумный срок. Если такой попытки урегулировать отношения с арендатором не будет, суд откажет в принятии к рассмотрению иска о расторжении договора .

По требованию арендатора досрочное расторжение договора возможно при:

- непредоставлении арендатору в пользование имущества, предусмотренного договором, либо создании препятствий для пользования им в соответствии с назначением;

- выявлении в имуществе, переданном арендатору, недостатков, препятствующих пользованию им, за которые арендодатель несет ответственность;

- непроведении арендодателем в положенный срок капитального ремонта имущества, обязанность проведения которого возлагается на него;

- непригодности имущества для использования в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает.

На арендатора не возлагается обязанность предварительно направлять контрагенту письменное предупреждение с предложением исполнить обязательство или устранить нарушение в разумный срок. Однако до обращения в суд он должен направить арендодателю предложение расторгнуть договор и может предъявить соответствующий иск лишь в случае отказа от этого предложения либо неполучения ответа на него в установленный срок. Такой срок указывается в предложении, а при его отсутствии — в течение 30 дней .[12]

Ни одна из сторон не несет ответственности за невыполнение обязательств по договору, обусловленное обстоятельствами, возникшими помимо их воли и желания, и которые нельзя предвидеть или избежать (форс-мажорные обстоятельства). Свидетельство, выданное соответствующей торговой палатой или иным компетентным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия непреодолимой силы.

[12] Красноперова О. А. Арендные отношения: Гражданско-правовой аспект // Гражданин и право. - 2013. - № 4. Электронная версия.

Сторона, не исполняющая своего обязательства, должна дать извещение другой стороне о препятствии и его влиянии на исполнение обязательств по договору.

Если обстоятельства непреодолимой силы действуют на протяжении трех последовательных месяцев и не обнаруживают признаков прекращения, договор может быть расторгнут арендатором и арендодателем путем направления уведомления другой стороне.

При неуплате арендатором арендных платежей в установленные договором сроки за объекты государственной собственности в Москве начисляются пени в размере 1% с просроченной суммы за каждый день просрочки. Исковая давность — 3 года с даты предъявления претензии .

Пени начисляются:

- при заключении договора аренды - по истечении 14 дней со дня регистрации договора аренды;

- при поквартальной оплате аренды - с шестого числа первого месяца квартала;

- при помесячной оплате - с шестого числа каждого месяца;

- при перерасчете арендной платы - по истечении 14 дней со дня подписания расчетов арендной платы арендатором и арендодателем.

Пени начисляются во всех случаях по день перечисления (уплаты) аренды, указанный в платежном документе.

1.5. Продажа права аренды недвижимости

Передача нежилых помещений в аренду, например, в городе Москве из городского фонда реализуется, как правило, на основании аукциона или конкурса любому юридическому или физическому лицу. Конкурсная

продажа прав аренды зданий и сооружений применяется в случаях, когда от покупателей требуется выполнение определенных условий в соответствии с требованиями социально-экономического и культурного развития города и функциональным назначением недвижимого объекта. На аукционе право аренды передается покупателю, предложившему за него максимальную цену.

Конкурс проводит комиссия, состав которой утверждается распоряжением Москомимущества по согласованию с префектом соответствующего административного округа.

Заседание конкурсной комиссии является правомочным, если на нем присутствует не менее двух третей от общего количества членов комиссии.

Решение конкурсной комиссии считается принятым, если за поставленный на голосование вопрос проголосовало более половины присутствующих членов комиссии. В случае равного разделения голосов председатель конкурсной комиссии имеет решающий голос.

Начальная цена права на заключение договора аренды устанавливается (определяется) решением конкурсной комиссии в размере, рассчитанном в соответствии с нормативными документами, действующими в городе Москве.

Комиссия определяет порядок и сроки проведения конкурса, его условия, оформляемые в виде протокола на проведение конкурса, который утверждает председатель Москомимущества или его заместитель.

Информационное сообщение о проведении конкурса на приобретение права аренды на объект недвижимости публикуется в печати и специальных информационных бюллетенях не позднее, чем за месяц до объявленной даты проведения конкурса. Оно включает следующие сведения:

- условия передачи в аренду объекта по конкурсу;

- название, место расположения объекта, организация-балансодержатель;

- площадь земельного участка и характеристики расположенных на нем строений;

- начатые инвестиционные проекты, их сметная стоимость и производственные затраты;

- дата, время и место проведения конкурса;

- форма платежа, условия предоставления рассрочки, если она предусмотрена;

- сумма задатка в размере 10% от начальной цены и расчетный счет, на который он должен быть перечислен;

- адрес и окончательный срок принятия заявок на участие в конкурсе,

- дата, время и порядок ознакомления с объектом;

- номер контактного телефона .

В состав (перечень) условий передачи объекта в аренду по конкурсу включаются в обязательном порядке требования о функциональном назначении помещения, возможностях и условиях перепрофилирования, цели использования. [13]В зависимости от специфики объекта могут быть дополнительно включены:

- минимальные показатели по производству товаров или оказанию услуг как по количеству, так и по ассортименту;

- необходимость обеспечения определенных категорий граждан товарами или услугами в объемах или стоимости.

[13] Толстых Н. Правовое регулирование организации и проведении конкурсов (аукционов) на право пользования недрами // Право и экономика. 2012. № 5. Электронная версия.

В случае несоблюдения поставленных условий передаче в аренду объекта нежилого фонда не производится.

Для участия в конкурсе по передаче в аренду объектов нежилого фонда (недвижимости) соискатель представляет в конкурсную комиссию заявку на участие с приложением:

- соглашения о задатке;

- уставных документов;

- других документов, определенных условиями проведения конкурса.

Все указанные документы вкладываются и запечатываются в конверт с девизом заявителя. Во второй конверт вкладываются:

- предложения соискателя по конкурсному объекту;

-технико-экономическое обоснование использования объекта нежилого фонда;

- карточка с «девизом».

Оба конверта передаются в конкурсную комиссию.

Окончательный срок приема заявок на участие в конкурсе — за три рабочих дня до первого заседания конкурсной комиссии.

Юридические и физические лица получают статус соискателя после подачи заявки с технико-экономическим обоснованием и внесения задатка, который оформляется соответствующим соглашением в письменной форме за три дня до проведения конкурса.

Соискатель имеет право:

- до проведения конкурса убедиться в соответствии реального состояния объекта информационному бюллетеню;

- участвовать в конкурсе самостоятельно или через своих доверенных представителей;

- приобретать при необходимости копии информационного бюллетеня;

- отказаться от участия в конкурсе не позднее, чем за один день до его начала.

В этом случае задаток возвращается.

Соискатели конкурса обязаны соблюдать установленные правила, а выигравший конкурс обязан подписать протокол его итогов. Сведения о лицах, получивших статус соискателя, не оглашаются.

Комитет или его агентства обязаны:

- обеспечить проведение конкурса в соответствии с установленными правилами;

- с момента опубликования информационного сообщения обеспечить участникам конкурса возможность осмотра объектов в определенный срок;

- не разглашать сведений о лицах и организациях, участвующих в конкурсе;

- в 20-дневный срок после предъявления документов, подтверждающих проведение необходимых расчетов, оформить с победителем торгов договор аренды в установленном порядке.

Вскрытие конвертов с поступившими предложениями производится на заседании конкурсной комиссии в назначенный день и час. Одновременно проверяется соблюдение всех формальностей, наличие необходимых сведений и документов.

При процедуре вскрытия и оглашения предложений имеют право присутствовать участники конкурса или их представители, имеющие доверенность.

В случае присутствия на заседании конкурсной комиссии всех соискателей конкурса комиссия вправе предложить соискателям при их согласии провести открытые торги, не вскрывая конвертов с их предложениями.

На заседании конкурсной комиссии сначала вскрываются все конверты с предложениями соискателей. Расшифровка «девиза» победителя, указанного на карточке, производится путем вскрытия конверта, на котором указан тот же «девиз». Остальные конверты с документами не вскрываются и передаются владельцам. Внесенные задатки возвращаются.

Победителем конкурса является соискатель, предложивший наибольшую цену. При наличии нескольких соискателей, предложивших равную наивысшую цену, проводится повторный конкурс между ними без специального объявления в срок до 7 дней .

В случае повторения предложения равной цены конкурсная комиссия вправе принять к сведению и учесть другие условия и предложения соискателя, в том числе большие суммы заявленных инвестиций в объект.

По окончании итогового заседания конкурсной комиссией составляется протокол, в котором указываются:

- состав конкурсной комиссии;

- условия конкурса;

- предложения участников конкурса;

- сведения о победителе конкурса;

- проект договора аренды нежилого фонда на условиях конкурса. Протокол подписывается всеми членами конкурсной комиссии и соискателем-победителем и представляется в Москомимущество или его агентство.

Результаты конкурса доводятся до сведения соискателей и могут быть опротестованы ими в течение 5 календарных дней со дня уведомления.

Решение итогового заседания конкурсной комиссии, объявившей победителя конкурса, утверждается председателем Москомимущества или его заместителем.

Конкурсная комиссия объявляет конкурс не состоявшимся, если в конкурсную комиссию поступило менее двух предложений по условиям конкурса.

Лицо, получившее право на аренду объекта нежилого фонда по конкурсу, в течение 10 дней перечисляет предложенную им сумму и в течение 15 календарных дней после внесения получает свидетельство и договор на право аренды.

По итогам конкурса в печати дается информация в течение 15 дней о победителе конкурса и условиях передачи в аренду объекта недвижимости.

Предметом аукционных торгов на право аренды объекта недвижимости является лот, в котором указываются:

- характеристика объекта;

- условия договора аренды недвижимости (проект договора);

- начальная цена опциона.

Победителем аукциона признается лицо, предложившее наибольшую цену в открытых торгах. Он получает право заключить договор аренды на данный объект недвижимости.

В Центральном административном округе Москвы юридическим лицам, использующим нежилые помещения по старым договорам аренды и субаренды, предложено заключить долгосрочные договоры аренды с Москомимуществом путем внесения платы за право аренды (опцион) по договорным ценам.

Опцион за право аренды взимается в зависимости от сроков и типов помещений в следующих размерах:

1. для подвальных помещений - в размере не менее годовой арендной платы за предоставляемую площадь, при этом средние ставки опционов устанавливаются для:

- 15 лет - эквивалентно 100 долларов за 1 кв. м;

- 10 лет - эквивалентно 75 долларов за 1 кв. м;

- 5 лет - эквивалентно 50 долларов за 1 кв. м;

2. для всех иных помещений — в размере не менее трех годовых арендных плат за предоставляемую площадь, при этом средние ставки опционов устанавливаются для:

- 15 лет - эквивалентно 300 долларов за 1 кв. м;

- 10 лет - эквивалентно 250 долларов за 1 кв. м;

- 5 лет — эквивалентно 200 долларов за 1 кв. м.

Оплата производится в рублях по курсу Центрального Банка России .

С 1 сентября 2010 года арендовать недвижимость федеральной собственности можно только через электронные торги (torgi.cov.ru.) , а с 1 января 2011 на нем размещаются данные о торгах на право заключения договоров аренды недвижимого имущества субъектов РФ и муниципалитетов, что обеспечивает открытость торгов и прямой доступ предпринимателям к арендуемым объектам недвижимости.

ГЛАВА 2. ОСОБЕННОСТИ АРЕНДЫ ОТДЕЛЬНЫХ ВИДОВ НЕДВИЖИМОСТИ

2.1. Наем и аренда в жилищной сфере

В настоящее время принято различать четыре вида передачи жилых помещений во временное и бессрочное владение и пользование: социальный наем, коммерческий наем, аренда и поднаем[14]. У них много общих, единых положений и свойств, но есть и особенности, которые полезно знать и учитывать как в предпринимательской деятельности, так и в жизни людей.

По договору социального найма предоставляются жилые помещения из государственного и муниципального фондов в пределах установленной нормы для бессрочного проживания граждан. Объектом договора социального найма может быть только изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания в виде отдельной квартиры или ее части (комнаты), благоустроенное применительно к условиям соответствующего города (села) и отвечающее санитарным и техническим нормам, предоставляемое из жилого фонда социального использования.

При определении пригодности для постоянного проживания жилых домов (независимо от группы их капитальности) и жилых помещений учитываются их физический износ, повреждения несущих конструкций, недостатки планировки и уровня внутреннего благоустройства, а также санитарные требования.

К непригодным для постоянного проживания жилым домам относятся:

- каменные дома с физическим износом свыше 70%;

[14] «Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации». Под ред. П.В. Крашенинникова, 3-е издание, переработанное и дополненное, «Статут», 2010. Электронная версия.

- деревянные дома и дома со стенами из местных материалов, а также мансарды с физическим износом свыше 65%.

Независимо от физического износа к непригодным для проживания относятся жилые дома:

- расположенные в пределах санитарно-защитных, пожаро- и взрывоопасных зон промышленных предприятий, транспорта, инженерных сетей и других зон с особыми условиями, запрещенных к застройке санитарными нормами и правилами;

- расположенные в опасных зонах отвалов породы угольных, сланцевых шахт и обогатительных фабрик; зонах оползней, селевых потоков и снежных лавин, могущих угрожать застройке и эксплуатации зданий; на территориях, ежегодно затапливаемых паводковыми водами;

- получившие повреждения в результате землетрясений, просадок, неравномерных осадок и т.п., если эти повреждения нельзя устранить, обеспечивая одновременно соблюдение требований санитарных норм и правил к жилым домам с особыми условиями строительства и эксплуатации;

- прилегающие к воздушной линии электропередачи переменного тока и другим объектам, создающим на высоте 1,8 м от поверхности земли напряженность электрического поля промышленной частоты 50 Гц более 1 кВ/м и индукцию магнитного поля промышленной частоты 50 Гц более 50 мкТл. Вокруг проводов ЛЭП возникает электромагнитное ноле промышленной частоты (ЭППЧ), которое распространяется на десятки метров и негативно воздействует на все биологические объекты. Даже кратковременное облучение (минуты) ведет к негативной реакции организма людей, а у ряда аллергиков развивается реакция по типу эпилептической. При длительном пребывании (месяцы) в электромагнитном поле ЛЭП могут возникать заболевания сердечно-сосудистой и нервной систем организма человека. Поэтому важно знать допустимые уровни воздействия ЭППЧ от

ЛЭП па население, которые предусмотрены санитарными правилами и нормами (СанПиН) ;

- в случаях превышения максимально допустимого уровня звука и проникающего шума в комнатах и квартирах в дневное время суток 55 дБ, в ночное - 45 дБ;

- комнаты, окна которых выходят на магистрали, при уровне шума выше предельно допустимой нормы и если его нельзя снизить проектными инженерными решениями;

- жилые помещения, над которыми или смежно с ними расположено устройство для промывки мусоропровода и его очистки;

- бараки - 1-, 2-этажные жилые строения, предназначенные для временного проживания, с общей кухней и санитарным узлом (как правило, это деревянные строения, срок службы которых -10-20 лет). Такого типа строения, планировка которых претерпела реконструкцию, после чего они стали пригодными для посемейного заселения, а также жилые здания из сборно-щитовых и каркасно-засыпных конструкций квартирного типа относятся к малоценному, но жилому фонду. Непригодность последних устанавливается в общем порядке;

- жилые дома, которым угрожает авария (обрушение) из-за предельного физического износа несущих строительных конструкций (деформаций, повреждений, снижения прочности и несущей способности) или деформации основания здания;

- после аварии, пожара, стихийного бедствия - в том случае, если проведение восстановительных работ технически невозможно или нецелесообразно с экономической точки зрения;

- жилые лома, техническая эксплуатация которых невозможна. Непригодными для постоянного проживания считаются жилые помещения:

а) в жилых домах, признанных непригодными для проживания;

б) в жилых домах, где находятся предприятия, учреждения и оборудование, эксплуатация которых запрещена санитарными нормами и правилами, поскольку приводит к возникновению в жилых помещениях вибрации, шумов, превышающих нормы, а также к загрязнению территории и воздуха жилой застройки или к возникновению пожарной опасности, в том числе если вывести указанные производства из здания не представляется возможным;

в) имеющие дефекты планировки;

г) санитарно-гигиенические условия которых не отвечают утвержденным показателям;

д) находящиеся в аварийном состоянии - в случае угрозы обрушения единичных строительных конструкций (плит, балок, колонн, панелей и т.п.) .

В индивидуальном порядке определяется, пригоден либо нет для постоянного проживания жилой дом, в котором часть жилых помещений уже непригодна для постоянного проживания. При этом учитываются размер и характер полноценной и неполноценной площади, физический износ конструкций и дома в целом, размер затрат на модернизацию здания, возможность обеспечения нормальных условий проживания и другие конкретные обстоятельства.

Заключению договора социального найма предшествуют административные действия: выявление и проверка нуждаемости малоимущих граждан в улучшении жилищных условий, оценка их материальной и имущественной обеспеченности, постановка на очередь, выделение жилья, заселение и т.п[15].

[15] Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга первая: Общие положения: Изд. 6-е, испр. - М.: Статут, 2012. Электронная версия.

Малоимущими граждан признают органы местного самоуправления в порядке, установленном законодательством субъекта РФ, с учетом:

- дохода на каждого члена семьи;

- стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению (п. 2 ст. 49 ЖК РФ).

Договор социального найма заключается по основаниям, на условиях и в порядке, предусмотренных жилищным законодательством. При социальном найме жилая площадь предоставляется малоимущим гражданам, поставленным на учет по улучшению жилищных условий, а также иным категориям граждан, признанным по закону нуждающимися в жилых помещениях, на основании договора или выписки из решения органа исполнительной власти в порядке очередности. Договор социального найма может быть заключен только на свободное жилое помещение.

При заключении договора должны быть предъявлены паспорта (свидетельства о рождении) или другие заменяющие их документы на всех членов семьи, подлежащих вселению в квартиру, а также письменное согласие, заверенное в установленном порядке, всех совершеннолетних членов семьи па переселение в предоставленное жилое помещение.

Нуждающимися в улучшении жилищных условий по договору социального найма признаются граждане:

а) не имеющие жилой площади в собственности или по социальному найму;

б) имеющие обеспеченность на одного члена семьи ниже установленной учетной нормы (например, в Москве - 10-18 кв.м. общей площади для отдельных квартир);

в) проживающие в квартирах, занятых несколькими семьями, если в их составе имеются больные, страдающие тяжелыми формами некоторых

хронических заболеваний, при которых совместное проживание с ними в одной квартире невозможно;

г) проживающие в жилых помещениях, признанных непригодными для постоянного проживания, независимо от размеров занимаемого жилого помещения (ст. 51 ЖК РФ);

д) малообеспеченные граждане.

Для постановки на учет по улучшению жилищных условий гражданин должен подать заявление в одну организацию по месту жительства - Департамент жилищной политики и жилищного фонда, который сам запросит у других организаций (Департамента социальной защиты населения, районной управы и Префектуры) следующий пакет документов:

- документы, удостоверяющие личность заявителя и личность каждого из членов его семьи (паспорт или иной документ, удостоверяющий личность граждан);

- документы, подтверждающие гражданское состояние и состав семьи гражданина (свидетельство о заключении брака, свидетельство о расторжении брака, свидетельство о рождении детей, решение об усыновлении (удочерении), решение суда об определении состава семьи, свидетельство о смерти);

- документы, подтверждающие право гражданина быть признанным нуждающимся в жилом помещении, а именно:

- выписка из лицевого счета квартиросъемщика;

- копия финансового лицевого счета;

- документ, подтверждающий право пользования жилым помещением, занимаемым заявителем и членами его семьи (договор, ордер, решение о предоставлении жилого помещения и т.п.);

- свидетельство о государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество, подлежащее налогообложению;

- справка налогового органа, подтверждающая сведения о стоимости принадлежащего на правах собственности гражданину и членам его семьи имущества, подлежащего налогообложению;

- документы, подтверждающие доходы членов семьи гражданина или одиноко проживающего гражданина (справка но форме 2-НДФЛ);

- выписка из ЕГРПН о наличии в собственности заявителя и членов его семьи жилого помещения, а также о совершенных заявителем и членами его семьи сделках с жилыми помещениями за последние пять лет;

- технический (кадастровый) паспорт па жилое помещение;

- медицинское заключение для заявителей, страдающих одной из тяжелых форм хронических заболеваний и имеющих в связи с этим право на предоставление дополнительной площади жилого помещения;

- документы, подтверждающие несоответствие жилого помещения установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства;

- документы, подтверждающие право заявителя на льготы и (или) дополнительную площадь по основаниям, установленным законодательством РФ и местным региональным законодательством;

- акт проверки жилищных условий заявителя.

Отказ гражданам в принятии на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях допускается по следующим основаниям:

- не были представлены документы, подтверждающие право соответствующих граждан состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях;

- были представлены документы, которые не подтверждают право соответствующих граждан состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях;

- если не истек установленный 5-летний срок со дня, когда гражданин совершил намеренные действия, в результате которых он ухудшил свои жилищные условия в целях признания его нуждающимся в жилом помещении.

По договору найма (коммерческого) жилое помещение могут также получить граждане:

- принятые на учет в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий в целях предоставления им жилых помещений по договору найма;

- являющиеся нанимателями жилых помещений в коммунальной квартире и обеспеченные но нормам предоставления на каждого члена семьи, в случае освобождения изолированного жилого помещения в этой коммунальной квартире и при отсутствии проживающих в ней жителей, признанных нуждающимися в жилых помещениях или улучшении жилищных условий;

- участники городских жилищных программ.

Социальная норма жилой площади – это минимальный размер общей площади жилого помещения, установленный органом местного самоуправления в зависимости от уровня обеспеченности жилыми помещениями. [16]

Учетная норма площади жилого помещения – это минимальный размер, исходя из которого определяется уровень обеспеченности граждан жилой площадью в целях принятия их на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

---

[16] Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга первая: Общие положения: Изд. 6-е, испр. - М.: Статут, 2012. Электронная версия.

Наймодателем по договору социального найма жилых помещений государственного и муниципального фонда является собственник либо уполномоченный им орган, или уполномоченное им лицо (наймодатель) - дирекция единого заказчика, или иное юридическое лицо.

Нанимателями могут быть только физические лица (граждане), относящиеся к категории нуждающихся в предоставлении жилого помещения из жилого фонда социального использования в соответствии с установленным перечнем.

Жилая площадь по социальному найму предоставляется на основании решения органа исполнительной власти с последующим заключением договора в письменной форме в течение 10 дней .

В договоре должны быть указаны граждане, постоянно проживающие в жилом помещении вместе с нанимателем. Они имеют равные с ним права по пользованию жилым помещением. Отношения между такими гражданами и нанимателем определяются законодательством РФ. Наниматель несет ответственность перед наймодателем за действия граждан, постоянно проживающих совместно с ним, которые нарушают условия договора найма жилого помещения. Совершеннолетние члены семьи несут солидарную с нанимателем имущественную ответственность по обязательствам, вытекающим из договора. Они являются сонанимателями жилого помещения.

К членам семьи нанимателя относятся супруг нанимателя и другие родственники и нетрудоспособные иждивенцы, если они внесены в качестве членов семьи, их дети и родители (ст. 31, 69 ЖК РФ). Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы, а в исключительных случаях и иные лица могут быть признаны членами семьи нанимателя, если они проживают совместно с нанимателем и ведут с ним общее хозяйство. Если эти граждане перестали быть членами семьи нанимателя, но продолжают проживать в

занимаемом жилом помещении, они имеют такие же права и обязанности, как наниматель и члены его семьи. Наниматель обязан:

- использовать жилое помещение по назначению, исключительно для проживания и содержать помещение в технически исправном и надлежащем санитарном состоянии. При обнаружении неисправностей в квартире немедленно принимать возможные меры по их устранению, а в необходимых случаях сообщать в соответствующую аварийную службу;

- бережно относиться к жилому дому, объектам благоустройства и зеленым насаждениям, не допускать выполнения работ в жилом помещении, приводящих к его порче;

- содержать в чистоте и порядке жилое и подсобные помещения, балконы и лоджии; соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифта, на лестничных клетках и в других местах общего пользования; выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места, определенные жилищно-эксплуатационной организацией. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;

- соблюдать правила пожарной безопасности при топке печей и кухонных очагов, при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

- экономно расходовать воду, газ, электрическую и тепловую энергию;

- производить своевременно, но не реже одного раза в пять лет, текущий ремонт занимаемого жилого помещения и мест общего пользования в квартире. К текущему ремонту, выполняемому нанимателем за свой счет, относятся следующие работы: побелка, окраска и оклейка стен, потолков,

дверей, окраска полов, подоконников, оконных переплетов с внутренней стороны, радиаторов, замена оконных и дверных приборов, ремонт внутриквартирной электропроводки. Если выполнение указанных работ вызвано неисправностью отдельных конструктивных элементов жилого дома или оборудования в нем либо связано с производством капитального ремонта жилого дома, то они производятся за счет наймодателя;

- устранять за свой счет повреждения жилого помещения, а также производить ремонт либо замену поврежденного санитарно-технического или иного оборудования, если указанные повреждения произошли по вине нанимателя либо других лиц, совместно с ним проживающих;

- не производить переустройство и (или) перепланировку жилого и подсобных помещений, переоборудование балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования без получения соответствующего разрешения, предусмотренного Правилами пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории (постановление Правительства РФ от 27.01.2006 № 25) ;

- пользоваться жилым помещением с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в нем граждан, соседей;

- вносить ежемесячно, не позднее десятого числа следующего за прожитым месяца, квартирную плату, а также плату за коммунальные услуги (водоснабжение, газ, электрическая и тепловая энергия и другие услуги) по утвержденным в установленном порядке тарифам;

-соблюдать правила общежития. Пользование телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами допускается лишь при условии уменьшения слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов дома. С 23.00 до 7.00 должна соблюдаться полная тишина;

- ежедневно убирать лестничные клетки и коридоры в одно- и двухэтажных жилых домах квартирного типа в соответствии с графиком, установленным жильцами дома, исходя из количества жильцов, проживающих в этом доме;

- переселиться с членами своей семьи на время проведения капитального ремонта жилого дома, в котором он проживает (когда ремонт не может быть произведен без выселения нанимателя), в другое предоставляемое наймодателем жилое помещение, отвечающее санитарным и техническим требованиям, без расторжения настоящего договора найма;

- при выезде из жилого помещения на другое постоянное место жительства со всей семьей освободить и сдать наймодателю жилое и подсобные помещения, санитарно-техническое и иное оборудование по акту в надлежащем состоянии. Не выполненные нанимателем работы по текущему ремонту, лежащему на его обязанности, а также при устранении имеющихся неисправностей фиксируются в акте сдачи жилого помещения. В этом случае стоимость указанного ремонта и расходы по устранению повреждений возмещаются нанимателем. Акт сдачи жилого помещения нанимателем составляется и подписывается наймодателем, представителем ДЕЗ и нанимателем;

- информировать наймодателя об изменении оснований и условий, дающих право пользования жилыми помещениями по договору социального найма;

- допускать в заранее согласованное время в жилое помещение работников наймодателя или уполномоченных им лиц, представителей органов госконтроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния помещения и оборудования, а также для проведения ремонта;

- нести иные обязанности согласно ЖК РФ и законодательству РФ .

Наниматель имеет право:

- пользоваться помещением;

- вселять в занимаемое им жилое помещение, даже если общая площадь жилого помещения на одного члена семьи станет меньше учетной нормы, своего супруга, детей, родителей, и других родственников, нетрудоспособных иждивенцев и иных лиц - с письменного согласия наймодателя и членов своей семьи. На вселение к родителям их детей, не достигших совершеннолетия, согласия остальных членов семьи и наймодателя не требуется;

- с письменного согласия наймодателя и проживающих совместно с ним совершеннолетних членов семьи, включая временно отсутствующих, производить в установленном порядке обмен или замену занимаемого жилого помещения;

- сохранять жилое помещение при временном отсутствии его и членов его семьи при условии и в случаях, предусмотренных законом (ст. 71 ЖК РФ). Жилая площадь, которая сохраняется за временно отсутствующим нанимателем или членами его семьи, не считается излишней;

- сдавать в поднаем занимаемое жилое помещение или часть его в случаях и в порядке, установленных ЖК РФ, а также правилами сдачи жилого помещения в поднаем. Если жилая площадь систематически сдается в поднаем, сдаваемое изолированное жилое помещение может быть изъято в судебном порядке;

- использовать жилое помещение наряду с проживанием для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение (п. 4 постановления Правительства РФ от 21.01.2006 № 25);

- разрешить по взаимному согласию с проживающими с ним совершеннолетними членами его семьи временное проживание в находящемся в их пользовании жилом помещении другим гражданам

(временным жильцам) без взимания платы за пользование помещением. Вселение временных жильцов на срок свыше полутора месяцев допускается при условии соблюдения установленной нормы жилой площади;

- с согласия членов семьи в любое время расторгнуть договор найма жилого помещения;

- требовать от наймодателя своевременного проведения капитального ремонта жилого помещения, предоставления коммунальных услуг и участия в содержании общего имущества многоквартирного дома;

- осуществлять другие права по пользованию жилым помещением, предусмотренные законодательством. При осуществлении своих прав наниматель не может использовать жилое помещение в ущерб интересам общества;

- если общая площадь на одного члена семьи превышает норму предоставления, может обратиться к наймодателю с просьбой о предоставлении меньшего по размеру жилого помещения.

Наймодатель обязан:

- передать нанимателю жилое помещение в надлежащем состоянии и свободное от прав иных лиц;

- в соответствии с правилами и нормами эксплуатации и ремонта жилищного фонда систематически производить осмотр жилых помещений и профилактическое обслуживание санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в них: принимать участие в надлежащем содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме; своевременно производить в квартире нанимателя необходимый капитальный ремонт, заменять вследствие нормального износа основные конструкции дома, двери, оконные переплеты, полы, перекладывать печи (в

домах, где пет центрального отопления), ремонтировать санитарно-техническое и иное оборудование;

- обеспечивать предоставление нанимателю необходимых коммунальных услуг надлежащего качества (ст. 65 Ж К РФ);

- нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством и договором социального найма, например: исправлять повреждения санитарно-технического и иного оборудования в квартире нанимателя не позднее трех дней по получении заявления нанимателя, а в случае аварии - немедленно; производить ежедневную уборку подъездов, вестибюлей, тамбуров, лестничных клеток, кабин лифтов и других мест общего пользования жилых домов (кроме одно- и двухэтажных жилых домов квартирного типа), а также придомовой территории; предоставлять нанимателю и членам его семьи па время проведения капитального ремонта жилого дома (когда ремонт не может быть произведен без выселения нанимателя) другое жилое помещение, отвечающее санитарным и техническим требованиям, не расторгая при этом настоящего договора. Переселение нанимателя и членов его семьи из занимаемого ими жилого помещения на другую жилплощадь и обратно (по окончании ремонта) производится наймодателем за его счет; своевременно проводить подготовку жилых домов, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в них, к эксплуатации в зимних условиях.

Наймодатель не отвечает за недостатки сданного внаем жилого помещения, которые были им оговорены при заключении договора найма или были заранее известны нанимателю либо должны были быть обнаружены нанимателем во время осмотра жилого помещения при заключении договора или передаче жилого помещения.

Наймодатель не может изменить договор найма жилого помещения без согласия нанимателя и членов его семьи, кроме случаев, предусмотренных законом.

Если вместо первоначального нанимателя по ранее заключенному договору найма признан нанимателем его совершеннолетний член семьи, наймодатель заключает с ним договор найма жилого помещения. При выезде нанимателя и членов его семьи на постоянное жительство в другое место договор найма считается расторгнутым со дня выезда.

Наниматель по взаимному согласию членов семьи и с уведомлением наймодателя может вселить в квартиру временных жильцов на срок до шести месяцев на безвозмездной основе и при соблюдении учетной нормы жилой площади на одного проживающего.

При найме (коммерческом найме) из государственного или муниципального жилого фонда в отличие от социального жилое помещение предоставляется:

- без ограничения площади;

- за договорную коммерческую плату;

- на определенный срок - до пяти лет (а не бессрочно) .

Наряду с общими для обоих видов жилищного найма ГК РФ (глава 35) установлены правила в отношении коммерческого найма, которые применяются к социальному найму только в случае, если иное не предусмотрено жилищным законодательством.

В договоре коммерческого найма указываются постоянно проживающие с нанимателем лица, которые в отличие от условий социального найма не обязательно должны входить в состав членов его семьи.

Они имеют с нанимателем равные права на пользование жилым помещением, но всю ответственность перед собственником за их действия несет

наниматель. Иначе говоря, понятие «член семьи нанимателя» заменено на понятие «граждане, проживающие в жилом помещении вместе с нанимателем» (ст. 677 ГК РФ). В отличие от жилищного законодательства не предусмотрена и солидарная ответственность совместно проживающих совершеннолетних лиц перед наймодателем, а установлена фактически персональная ответственность нанимателя за действия всех остальных совместно с ним проживающих при нарушении условий договора .

Вселение в жилое помещение в качестве постоянно проживающих лиц, не указанных в договоре коммерческого найма, допускается с согласия наймодателя, нанимателя и постоянно проживающих с ним граждан при условии соблюдения нормы жилой площади. При вселении несовершеннолетних детей такого согласия не требуется.

Объектом договора найма может быть не только изолированное государственное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания, в виде отдельной квартиры (комнаты), но и жилой дом или его часть, а также служебные жилые помещения[17]. В наем могут передаваться служебные жилые помещения только сотрудникам государственных органов, не обеспеченным жильем, на срок прохождения ими государственной гражданской службы. Жилое помещение, передаваемое по договору найма, должно быть свободно от любых обязательств.

Фактическая передача жилого помещения осуществляется на основании акта передачи жилого помещения.

До выплаты всей стоимости квартиры сдача жилого помещения внаем не означает одновременно передачу права собственности на него. В общем же случае переход права собственности на занимаемое по договору найма жилое помещение не является основанием для изменения или расторжения

[17] Васильева В.В., Договор аренды. Юридические аспекты, ГроссМедиа Ферлаг, 2007

договора найма жилого помещения. При этом новый собственник становится наймодателем на условиях ранее заключенного договора найма.

Нанимателем жилого помещения по договору найма может быть любое дееспособное физическое лицо, постоянно проживающее в городе, при условии соблюдения Правил о порядке регистрации и снятии граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства .

В случае смерти физического лица либо признания его недееспособным, а также выбытия его права и обязанности по договору коммерческого найма переходят к одному из совершеннолетних граждан, по общему согласию между ними, при условии, если они постоянно проживали с нанимателем и были указаны в договоре коммерческого найма. Договор коммерческого найма продолжает действовать на тех же условиях. Наймодатель не вправе отказать такому гражданину во вступлении в договор на оставшийся срок его действия.

При отсутствии соглашения между совершеннолетними гражданами, указанными в договоре коммерческого найма в качестве постоянно проживающих, все граждане, постоянно проживающие в жилом помещении, становятся сонанимателями соответственно.

Договор найма жилого помещения сохраняет действие при временном отсутствии нанимателя. При этом наниматель или по его поручению уполномоченное лицо обязаны вносить плату за жилое помещение, коммунальные и прочие платежи, если иное не установлено нормами действующего законодательства.

Риск случайной гибели жилого помещения, предоставленного внаем, лежит на наймодателе в соответствии с действующим законодательством.

Наймодатель обязан:

- в случае аварий немедленно принять все необходимые меры к их устранению;

- содержать в надлежащем порядке места общего пользования, инженерное оборудование и придомовую территорию дома, в состав которого входит жилое помещение, и обеспечивать нанимателя необходимыми жилищно-коммунальными и прочими услугами;

- производить капитальный ремонт жилого дома. Капитальный ремонт должен осуществляться в срок, установленный договором, или, если он вызван неотложной необходимостью, в разумные сроки, определяемые нормативными актами;

- уведомить нанимателя о предстоящем капитальном ремонте за три месяца и при необходимости на время проведения капитального ремонта предоставить иное жилое помещение, соответствующее санитарным и техническим нормам.

По истечении срока договора найма жилого помещения наниматель имеет преимущественное право заключить договор найма на новый срок.

Не позднее чем за три месяца до истечения срока договора найма жилого помещения наймодатель должен предложить нанимателю заключить договор на тех же или иных условиях либо предупредить нанимателя об отказе от продления договора в связи с решением не сдавать в течение не менее года жилое помещение внаем. Если наймодатель не выполнил этой обязанности, а наниматель не отказался от продления договора, договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок.

При согласовании условий договора наниматель не вправе требовать увеличения числа лиц, постоянно с ним проживающих по договору найма жилого помещения.

Если наймодатель отказался от продления договора в связи с решением не сдавать помещение внаем, но в течение года со дня истечения срока договора с нанимателем заключил договор найма жилого помещения с другим лицом, наниматель вправе требовать признания такого договора недействительным и (или) возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор.

Наниматель жилого помещения вправе с согласия других граждан, постоянно проживающих с ним, в любое время расторгнуть договор найма с письменным предупреждением наймодателя за три месяца. Договор найма жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке но требованию наймодателя в случаях:

- невнесения нанимателем платы за жилое помещение за шесть месяцев, если договором не установлен более длительный срок, а при краткосрочном найме: в случае невнесения платы более двух раз по истечении установленного договором срока платежа;

- разрушения или порчи жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает .

По решению суда нанимателю может быть предоставлен срок не более года для устранения им нарушений, послуживших основанием для расторжения договора найма жилого помещения. Если в течение определенного судом срока наниматель не устранит допущенных нарушений или не примет всех необходимых мер для их устранения, суд по повторному обращению наймодателя принимает решение о расторжении договора найма жилого помещения. При этом по просьбе нанимателя суд в решении о расторжении договора может отсрочить исполнение решения на срок не более года.

Договор найма жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию любой из сторон в договоре:

- если помещение перестает быть пригодным для постоянного проживания, а также в случае его аварийного состояния;

- в других случаях, предусмотренных жилищным законодательством. Если наниматель жилого помещения или другие граждане, за действия которых он отвечает, используют жилое помещение не по назначению либо систематически нарушают права и интересы соседей, наймодатель может предупредить нанимателя о необходимости устранения нарушения. В случае, если нарушения не прекращены, наймодатель вправе в судебном порядке расторгнуть договор найма жилого помещения и выселить всех проживающих в нем лиц.

При нарушении наймодателем обязанности по производству ремонтных и иных работ в жилом помещении нанимателя последний имеет право:

- потребовать соответственного уменьшения платы за жилое помещение на срок для проведения таких работ наймодателем;

- произвести их собственными силами с покрытием убытков за счет наймодателя;

- потребовать расторжения договора и возмещения убытков;

- потребовать произвести замену жилого помещения.

По договору поднайма жилого помещения наниматель с согласия наймодателя и проживающих с ним членов семьи передает на срок часть или все нанятое им помещение в пользование поднанимателю. Поднаниматель не приобретает самостоятельного права пользования жилым помещением. Ответственным перед наймодателем по договору социального найма жилого помещения остается наниматель.

Договор поднайма жилого помещения может быть заключен при условии возмездность и соблюдения требований законодательства о норме жилой площади на одного человека.

Срок договора поднайма жилого помещения определяется сторонами договора, если срок не установлен в договоре, то считается заключенным на один год. При досрочном прекращении договора найма жилого помещения одновременно с ним прекращается договор поднайма жилого помещения, на который не распространяются правила о преимущественном праве на заключение договора на новый срок.

Аренда в отличие от найма существует в отношениях между собственником жилья и юридическим лицом, которое может использовать жилое помещение только для проживания граждан в порядке субаренды (ст. 671 ГК РФ). Практически такие отношения в большей мере отражают не аренду, а траст - доверительное управление жилым помещением. Договор аренды заключается в письменной форме максимум на пять лет и подлежит государственной регистрации .

Например, арендодателем жилого фонда государственной и муниципальной собственности в Москве выступает уполномоченный исполнительной властью орган Единый информационный расчетный центр (далее - ЕИРЦ) .

Права и обязанности сторон арендных отношений в основном такие же, как и при коммерческом найме жилья. Поэтому не буду их рассматривать подробно. Отметим только, что договор аренды может быть расторгнут досрочно по требованию арендодателя:

- при использовании жилого помещения (в целом или части его) не по назначению;

- если арендатор или субарендатор, за действия которого он отвечает, умышленно портит или по неосторожности разрушает жилое помещение;

- если арендатор не внес платежи, указанные в договоре, в течение шести месяцев;

- если арендатор систематически нарушает обязанности по договору;

- в случае ликвидации предприятия-арендатора;

- в других случаях по закону.

По требованию арендатора договор может быть расторгнут:

- если жилое помещение окажется в силу обстоятельств в состоянии, непригодном для использования по назначению, но не по вине арендатора, арендодатель обязан в течение трех месяцев заключить с арендатором договор аренды на иное жилое помещение либо по желанию арендатора расторгнуть договор аренды;

- если арендодатель не предоставляет жилое помещение в пользование арендатору либо создает препятствия пользованию жилым помещением .

2.2. Аренда земельных участков

Предметом договора аренды земельного участка могут быть земельные участки, за исключением изъятых из оборота (указанных в п. 4 ст. 27 Земельного кодекса РФ – далее ЗК РФ), а также части земельных участков (ст. 6 ЗК РФ) .

Сдача земельного участка в аренду на срок более года возможна только после его кадастрового учета в соответствии с действующим законодательством. [18]Данные кадастрового учета являются юридической основой для определения территориальных границ земельного участка. Поэтому государственная регистрация договора аренды земельного участка

[18] Захарова М.А. Арендные отношения: исходные постулаты, императивы, тенденции // Вестник КГУ им. Н.А. Некрасова. - Системный анализ. – 2006.

может быть осуществлена только при условии предоставления регистрирующему органу кадастрового плана земельного участка (ст. 17 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»). Земельный участок, сдаваемый в аренду на срок менее года, формируется и учитывается в соответствии с нормами права, действующими на момент его приобретения арендодателем в собственность. Часть земельного участка, сдаваемая в аренду, должна быть обозначена на кадастровом плане земельного участка, прилагаемом к договору аренды (п. 2 ст. 26 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»).

Арендодателем земельного участка может быть только его собственник. Гражданский кодекс допускал сдачу в аренду земельных участков лицами, владевшими ими на праве постоянного (бессрочного) пользования и пожизненного наследуемого владения. Нормы Земельного кодекса РФ лишили субъектов, владеющих участками на праве постоянного (бессрочного) пользования и пожизненного наследуемого владения, этого права. Если в аренду передаются земельные участки, находящиеся в публичной собственности, то арендодателями выступают органы местного самоуправления, поскольку законодательством не предусмотрено иное.

Арендатором земельного участка может быть любое лицо, поскольку иное не установлено законом. В силу п. 1 ст. 22 ЗК РФ иностранные граждане, лица без гражданства, иностранные юридические лица могут быть арендаторами земельных участков, расположенных в пределах территории РФ. Исключения из этого общего правила устанавливаются земельным законодательством. Специальные предписания, касающиеся предоставления земельных участков в аренду иностранным гражданам, лицам без гражданства, иностранным юридическим лицам, немногочисленны.

В силу правила п. 5 ст. 35 ЗК РФ иностранные граждане, лица без гражданства, иностранные юридические лица — собственники зданий,

строений, сооружений, находящихся на чужом земельном участке, имеют преимущественное право на заключение договора аренды земельного участка в порядке, установленном этой статьей. Статья 3 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» говорит о возможности аренды земельных участков или долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения иностранными гражданами, лицами без гражданства, иностранными юридическими лицами, а также юридическими лицами, в уставном (складочном) капитале которых доля вышеуказанных иностранных субъектов составляет более чем 50% .

Форма договора аренды земельного участка подчинена общим нормам ст. 609 ГК РФ. Договоры аренды земельного участка, субаренды земельного участка, заключенные на срок более года, подлежат государственной регистрации (ст. 25 ЗК РФ).

По общему правилу собственник земельного участка свободен в решении вопроса о том, сдавать или не сдавать его в аренду. Вместе с тем законодательством установлены исключения из этого общего правила. Они касаются случаев обязательного заключения договоров аренды земельных участков, принадлежащих на праве собственности публично-правовым образованиям.

Заключение договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, возможно только с лицом, которое приобрело право на заключение договора аренды такого земельного участка на торгах (конкурсах, аукционах). [19]

Размер арендной платы (цена в договоре аренды) определяется договором (ст. 22 ЗК РФ) и является его существенным условием (ст. 65 ЗК РФ). Общие

[19] Оводов А.А. Договор аренды недвижимости // Правовые вопросы недвижимости. - 2006. - №2.

начала определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, могут быть установлены Правительством РФ (ст. 22 ЗК РФ). Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности РФ, субъектов РФ или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно Правительством РФ, органами государственной власти субъектов РФ, органами местного самоуправления (ст. 65 ЗК РФ) .

При аренде земельных участков, находящихся в частной собственности, порядок определения и внесения арендных платежей, их размер подчинены общим нормам ст. 614 ГК РФ. Создание в России нормального рынка земли непременно приведет к практическому возрождению договора «найма из выстройки» — особого договора аренды земельного участка, известного дореволюционному праву. Арендатор при долгосрочной аренде земельного участка для выстройки возводил на арендованной земле здания и (или) сооружения, запускал их в коммерческую эксплуатацию и выручал от этого доход, покрывавший не только затраты на строительство, но и дававший прибыль. По окончании срока аренды арендатор передавал здание или сооружение в собственность арендодателя земельного участка в счет платежей за его использование. Такая форма расчета за аренду земельного участка называлась выстройкой.

Договоры аренды земельных участков могут заключаться на любой срок, если иное не установлено законом. Договор аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения может быть заключен только на срок, не превышающий 49 лет. Срок договора аренды земельного участка, заключаемого от имени несовершеннолетнего гражданина, унаследовавшего этот участок, его законными представителями, не может превышать срока достижения этим гражданином совершеннолетия (п. 10 ст. 22 ЗК РФ).

Арендатору земельного участка принадлежат следующие права:

- использовать в установленном порядке для собственных нужд имеющиеся на земельном участке общераспространенные полезные ископаемые, пресные подземные воды, а также закрытые водоемы в соответствии с законодательством РФ;

- возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;

- проводить в соответствии с разрешенным использованием оросительные, осушительные, культуро-технические и другие мелиоративные работы, строить пруды и иные закрытые водоемы в соответствии с установленными законодательством экологическими, строительными, санитарно-гигиеническими и иными специальными требованиями;

- право собственности на посевы и посадки сельскохозяйственных культур, полученную сельскохозяйственную продукцию и доходы от ее реализации;

- возможность осуществлять другие права по использованию земельного участка, предусмотренные законодательством.

Обязанности арендатора определяются общими положениями Гражданского кодекса об аренде. Земельное законодательство либо конкретизирует содержание этих обязанностей, либо устанавливает специальные обязанности арендатора земельного участка. Большинство обязанностей арендатора земельного участка являются обязанностями пассивного типа и заключаются в соблюдении законодательных запретов.

К ним относятся обязанности по:

- использованию земельных участков в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и

разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;

- сохранению межевых, геодезических и других специальных знаков, установленных на земельных участках в соответствии с законодательством;

- соблюдению порядка пользования лесами, водными и другими природными объектами;

- соблюдению при использовании земельных участков требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;

- недопущению загрязнения, захламления, деградации и ухудшения плодородия почв на землях соответствующих категорий.

На арендаторе лежат и обязанности активного типа, требующие от него совершения активных действий. К ним относятся обязанности:

- своевременно приступать к использованию земельных участков (например, к их застройке) в случаях, если сроки освоения земельных участков предусмотрены договорами;

- вносить арендную плату;

- осуществлять мероприятия по охране земель.

В целях охраны земель должны проводиться мероприятия, определенные ст. 13 ЗК РФ. Они включают в себя, в частности, мероприятия по сохранению почв и их плодородия, ликвидации последствий различных загрязнений и захламления земель, по защите земель от водной и ветровой эрозии, селей, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссушения, уплотнения, захламления отходами производства и потребления и других негативных (вредных) воздействий, приводящих к деградации земель; по защите сельскохозяйственных угодий и других земель от

заражения биологическими и карантинными вредителями и болезнями растений, зарастания сорными растениями, кустарниками и мелколесьем, иных видов ухудшения состояния земель .

Поскольку обязанности по охране земель ст. 42 ЗК РФ возлагаются одновременно как на собственников земельных участков, так и на их арендаторов, договором аренды может быть предусмотрено распределение между ними обязанностей по совершению отдельных действий.

Договором аренды на любую из сторон могут быть возложены и другие обязанности по поддержанию земельного участка в состоянии, определенном договором. Многие обязанности арендатора по договору аренды земельного участка обладают публичным характером и являются обязанностями перед государством или муниципальным органом. Это обусловлено тем, что правовой режим земельных участков, цели их использования определяются земельным законодательством в публичных интересах с учетом того, что земля является основой жизни и деятельности проживающих на ней народов (ч. 1 ст. 9 Конституции РФ) . Поэтому нарушение обязанностей по целевому использованию земельного участка может повлечь применение административно-правовых санкций, например, в виде штрафа (ст. 8.8 КоАП РФ).

Арендатор обладает определенными правомочиями по распоряжению арендованным земельным участком. Если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное, арендатор в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления вправе:

- сдать участок в субаренду;

- передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного

товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив (п. п. 5 и 6 ст. 22 ЗК РФ) .

Как видно, общее правило п. 2 ст. 615 ГК РФ, предусматривающее обязательное согласие арендатора на вышеуказанные действия, заменено противоположным правилом .

При аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет, арендатор земельного участка имеет право в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу, включая передачу арендных прав в залог и внесение их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления. [20]Это императивное правило значительно повышает оборотоспособность права аренды земельных участков, принадлежащих публично-правовым образованиям.

Вместе с тем необходимо учитывать, что согласно императивному правилу п. 1.1 ст. 62 Закона об ипотеке , если земельный участок передан по договору аренды гражданину или юридическому лицу, арендатор земельного участка вправе отдать арендные права на земельный участок в залог в пределах срока договора аренды земельного участка с согласия собственника земельного участка. Учитывая, что норма п. 9 ст. 22 ЗК РФ касается залога права аренды не всякого земельного участка, а только залога права аренды земельного участка, находящегося в публичной собственности и сданного в аренду на срок свыше пяти лет, она является специальной по отношению к правилам п.

[20] Сафаралиева С.Г. Договор аренды публичного имущества как способ осуществления права публичной собственности: Автореферат дис. ... канд. юрид. наук. - М., 2009.

1.1 ст. 62 Закона об ипотеке. Поэтому при залоге такого права подлежит применению п. 9 ст. 22 ЗК РФ, из чего исходит и судебная практика.

Помимо оснований, установленных нормами гражданского законодательства, имеются и специальные основания для досрочного прекращения договора аренды земельного участка по инициативе арендодателя. Они установлены п. 2 ст. 46 ЗК РФ и могут быть разделены на две группы.

К первой группе относятся разнообразные нарушения договора аренды и земельного законодательства со стороны арендатора, а именно:

- использование земельного участка не в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель;

- использование земельного участка, которое приводит к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель или значительному ухудшению экологической обстановки;

- неустранение умышленно совершенного земельного правонарушения, выражающегося в отравлении, загрязнении, порче или уничтожении плодородного слоя почвы вследствие нарушения правил обращения с удобрениями, стимуляторами роста растений, ядохимикатами и иными опасными химическими или биологическими веществами при их хранении, использовании и транспортировке, повлекшего за собой причинение вреда здоровью человека или окружающей среде;

- неиспользование земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом или договором аренды земельного участка, за исключением времени, необходимого для освоения земельного участка, а также времени, в течение которого земельный участок не мог быть

использован по назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование .

Поскольку в приведенных случаях прекращение аренды происходит по инициативе арендодателя, можно сделать вывод о том, что в этих случаях обязательство аренды прекращается путем расторжения договора аренды, осуществляемого в судебном порядке по общим правилам ст. ст. 452, 619 ГК РФ, если иное не установлено в самом договоре аренды. [21]Досрочное расторжение договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключенного на срок более чем пять лет, по требованию арендодателя возможно только на основании решения суда при существенном нарушении договора аренды земельного участка его арендатором (п. 9 ст. 22 ЗК РФ).

Во вторую группу специальных оснований для досрочного прекращения арендного обязательства входят обстоятельства, не связанные с неправомерными действиями арендатора, а именно:

- изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд в соответствии с правилами, установленными ст. ст. 279 и 282 ГК РФ;

- реквизиция земельного участка в соответствии с правилами, установленными ст. 51 ЗК РФ (ст. 242 ГК РФ) .

Нормами п. п. 3 и 4 ст. 37 ЗК РФ предусмотрено особое основание расторжения договора аренды земельного участка. Согласно им арендатор в случае предоставления ему арендодателем заведомо ложной информации об обременениях земельного участка и ограничениях его использования в соответствии с разрешенным использованием; о разрешении на застройку данного земельного участка; об использовании соседних земельных участков, оказывающих существенное воздействие на использование

[21] Шапкина Г. Договор аренды // Хозяйство и право. - 2010. - №7.

арендуемого земельного участка; о качественных свойствах земли, могущих повлиять на планируемое арендатором использование земельного участка, и иной информации, требования о предоставлении которой установлены федеральными законами, вправе требовать уменьшения арендной платы или расторжения договора аренды земельного участка и возмещения причиненных ему убытков.

2.3. Аренда участков лесного фонда

Легальное определение договора аренды участка лесного фонда дано в ст.ст. 9, 71, 72 Лесного кодекса Российской Федерации (далее – ЛС РФ).

По этому договору лесхоз федерального органа исполнительной власти в области лесного хозяйства или осуществляющая ведение лесного хозяйства организация органа исполнительной власти субъекта РФ (арендодатель) обязуется предоставить лесопользователю (арендатору) участок лесного фонда за плату на срок от одного года до 99 лет для осуществления одного или нескольких видов лесопользования.

Арендодателями по данному договору являются лесхоз федерального органа исполнительной власти в области лесного хозяйства или осуществляющая ведение лесного хозяйства организация органа исполнительной власти субъекта РФ. Арендаторами (лесопользователями) могут быть как граждане, так и юридические лица.

Предметом договора выступают участки лесного фонда (ст. 7 ЛК РФ). Границы участков лесного фонда должны быть обозначены в натуре с помощью лесохозяйственных знаков и (или) указаны в планово-картографических материалах (лесных картах) .

Договор аренды участка лесного фонда заключается в письменной форме и подлежит государственной регистрации, с момента которой считается

заключенным. Основанием для заключения договора аренды участка лесного фонда служит выигрыш арендатором лесного конкурса. Лесные конкурсы организуются и проводятся федеральным органом исполнительной власти в области лесного хозяйства или органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации. Лицо, выигравшее лесной конкурс, и организатор лесного конкурса подписывают протокол о результатах лесного конкурса, на основании которого заключается договор аренды участка лесного фонда.

К условиям договора аренды участка лесного фонда (ст. 72 ЛК РФ) относятся условия:[22]

- о границах участка лесного фонда;

- о видах лесопользования;

- об объемах (размерах) лесопользования;

- о сроке аренды;

- о размере арендной платы и порядке ее внесения;

- об обязанностях сторон по охране, защите участка лесного фонда и воспроизводству лесов;

- о порядке оплаты лесопользователю проведенных им лесохозяйственных работ .

В договоре могут содержаться и иные условия, предусмотренные лесным законодательством РФ и определенные по усмотрению сторон. Это могут быть условия: о том, что на переданном в аренду участке в установленном порядке производится строительство лесовозных дорог, пунктов хранения древесины, других строений и сооружений, необходимых для организации лесопользования; о получении информации об участке лесного фонда,

[22] Сыродоев Н.А. Регистрация прав на землю и другое недвижимое имущество // Государство и право. - 1998. - № 8. - С. 91.

переданном в аренду; о предоставлении арендатором арендодателю проекта организации использования переданного в аренду участка лесного фонда для культурно-оздоровительных, туристических и спортивных целей и т.п.

Предоставление в аренду участков лесного фонда имеет целевое назначение. Участки лесного фонда могут передаваться в аренду одному или нескольким арендаторам для осуществления следующих видов лесопользования:

- заготовки древесины;

- заготовки живицы;

- заготовки второстепенных лесных ресурсов (пней, коры, бересты, пихтовых, сосновых, еловых лап, новогодних елок и др.);

- побочного лесопользования (сенокошения, пастьбы скота, размещения ульев и пасек, заготовки древесных соков, заготовки и сбора дикорастущих плодов, ягод, орехов, грибов, других пищевых лесных ресурсов, лекарственных растений и технического сырья, сбора мха, лесной подстилки и опавших листьев, камыша, других видов побочного лесопользования, перечень которых утверждается федеральным органом управления лесным хозяйством);

- пользования участками лесного фонда для нужд охотничьего хозяйства;

- пользования участками лесного фонда для культурно-оздоровительных, туристических и спортивных целей .

Добытые в соответствии с договором аренды участка лесного фонда лесные ресурсы (продукция) являются собственностью арендатора.

Размер и порядок внесения арендных платежей определяются договором аренды. Размер арендной платы устанавливается по соглашению сторон с учетом вида лесопользования, размера участка, годового размера лесопользования на арендуемом участке лесного фонда и действующих

ставок лесных податей за данный вид лесопользования. [23]Арендная плата устанавливается за весь арендуемый участок лесного фонда как сумма платежей по видам лесопользования, предусмотренным договором аренды.

Участки лесного фонда относятся к вещам, ограниченным в обороте. Поэтому участки лесного фонда, переданные в аренду, не подлежат переходу в собственность арендатора по истечении срока аренды. Выкуп арендованных участков запрещается. Также запрещена субаренда участков лесного фонда.

Аренда участков лесного фонда регулируется ст. ст. 71 — 74.1 ЛК РФ, гражданским законодательством и Постановлением Правительства РФ от 01.02.2016 N 53 «Об утверждении методики определения размера арендной платы по договору аренды лесного участка, заключаемому в соответствии с пунктом 2 части 4 статьи 74 Лесного кодекса Российской Федерации» .

Права арендатора на использование участка лесного фонда могут быть ограничены или приостановлены решениями федерального органа исполнительной власти по надзору в сфере природопользования или его территориальных органов в случаях нарушения арендатором требований лесного законодательства.

Если обстоятельства или условия, вызвавшие ограничение либо приостановление права арендатора по использованию участка лесного фонда, устранены, то это право восстанавливается в полном объеме.

К основаниям прекращения прав арендатора на использование участка лесного фонда по инициативе арендодателя относятся:

- систематическое (более двух раз) нарушение арендатором лесного законодательства РФ;

---

[23] Красноперова О. А. Арендные отношения: Гражданско-правовой аспект // Гражданин и право. - 2003. - № 4

- аварии, стихийные бедствия и иные обстоятельства, носящие чрезвычайный характер;

- систематическое или более трех месяцев в течение года невнесение арендатором платежей за пользование участком лесного фонда;

- нарушение арендатором установленных правил пользования участком лесного фонда;

- невыполнение арендатором лесовосстановительных и противопожарных работ, а также несоблюдение правил пожарной безопасности в лесах;

- изъятие участка лесного фонда и участка, не входящего в лесной фонд, для государственных нужд .

Расторжение договора аренды участков лесного фонда по инициативе арендодателя осуществляется в судебном порядке.

2.4. Порядок пользования участками недр

Участки недр в России не могут быть предметом купли-продажи, дарения, наследования, вклада, залога или отчуждения в иной форме. Недра могут предоставляться в пользование:

- для регионального геологического изучения;

- геологического изучения, включающего поиски и оценку месторождений полезных ископаемых;

- разведки и добычи полезных ископаемых, в том числе использования отходов горнодобывающего и связанных с ним перерабатывающих производств;

- строительства и эксплуатации подземных сооружений, не связанных с добычей полезных ископаемых;

- образования особо охраняемых геологических объектов;

- сбора минералогических, палеонтологических и других геологических коллекционных материалов .

Пользователями недр могут быть субъекты предпринимательской деятельности независимо от форм собственности, в том числе юридические лица и граждане других государств, если законодательством РФ и ее субъектов они наделены правом заниматься соответствующим видом деятельности при пользовании недрами.

Права и обязанности пользователя недр возникают с момента получения лицензии на их пользование. [24]Пользователями недр для добычи радиоактивных и токсических веществ могут быть только государственные предприятия.

Недра предоставляются в пользование на определенный срок или без его ограничения.

Недра предоставляются в пользование на следующий срок:

- для геологического изучения - до пяти лет;

- для добычи полезных ископаемых - на срок отработки месторождения по технико-экономическим обоснованиями (далее – ТЭО) или до одного года при краткосрочном праве пользования участками недр;

- для добычи подземных вод - до 25 лет;

- при совмещении указанных видов пользования - до 25 лет. Эти сроки могут быть продлены по просьбе пользователей. Без ограничения срока могут быть предоставлены участки недр для строительства и эксплуатации подземных

[24] Борисов А.Н.. «Комментарий к Закону Российской Федерации «О недрах» (постатейный). «Деловой двор», 2009. Электронная версия

сооружений, не связанных с добычей полезных ископаемых, образования особо охраняемых объектов и в иных целях .

Право пользования недрами может быть приобретено на основании:

- совместного решения федерального органа управления государственным фондом недр и органа исполнительной власти субъекта РФ по результатам конкурса или аукциона;

- решения Правительства РФ по согласованию с органами исполнительной власти субъектов РФ для захоронения радиоактивных и токсических веществ;

- решения Правительства РФ по результатам конкурса или аукциона для пользования недрами континентального шельфа РФ;

- переоформления действующих лицензий;

- установленного органами представительной власти субъектов РФ порядка пользования общераспространенными полезными ископаемыми или участками недр местного значения;

- решения федерального органа управления государственным фондом недр, согласованного с субъектами РФ, для их геологического изучения .

Предоставление недр в пользование оформляется специальным государственным разрешением в виде лицензии, в которой указываются цель, срок и условия пользования участками недр в определенных границах при наличии предварительного согласования собственника земли на отвод соответствующего земельного участка.

Лицензия должна содержать:

- данные о пользователе недр и органах, выдавших лицензию, и основание ее предоставления;

- данные о целевом назначении работ, связанных с пользованием недрами;

- указание пространственных границ участка недр, предоставляемого в пользование;

- указание границ земельного отвода или акватории, выделенных для ведения работ, связанных с пользованием недрами;

- сроки действия лицензии и сроки начала работ (подготовки технического проекта, выхода на проектную мощность, предоставления геологической информации на государственную экспертизу);

- условия, связанные с платежами, взимаемыми при пользовании недрами, земельными участками, акваториями;

- согласованный уровень добычи минерального сырья, право собственности на добытое минеральное сырье, а также соглашение о его долевом распределении;

- соглашение о праве собственности на геологическую информацию, получаемую в процессе пользования недрами;

- условия выполнения установленных законодательством, стандартами (нормами, правилами) требований по охране недр и окружающей природной среды, безопасному ведению работ;

- порядок и сроки подготовки проектов ликвидации или консервации горных выработок и рекультивации земель.

Основными критериями при проведении конкурса пли аукциона на получение лицензии являются:

- научно-технический уровень программ по геологическому изучению и использованию недр;

- полнота извлечения полезных ископаемых;

- вклад в социально-экономическое развитие территории;

- сроки реализации программ, эффективность природоохранных мероприятий .

Пользователь недр имеет право:

- использовать участок недр для любой формы предпринимательской деятельности или иной цели, указанной в лицензии;

- самостоятельно выбирать формы этой деятельности, не противоречащие действующему законодательству РФ;

- применять результаты своей деятельности, в том числе добытое минеральное сырье, в соответствии с лицензией и действующим законодательством РФ;

- использовать отходы своего горнодобывающего и связанных с ним перерабатывающих производств, если иное не оговорено в лицензии;

- ограничивать застройку площадей залегания полезных ископаемых в границах предоставленного ему горного отвода;

- проводить без дополнительных разрешений геологическое изучение недр за счет собственных средств в границах горного отвода, предоставленного ему в соответствии с лицензией;

- обращаться в органы, предоставившие лицензию, по поводу пересмотра условий лицензии при возникновении обстоятельств, существенно отличающихся от тех, при которых лицензия была предоставлена .

Пользователь недр обязан обеспечить:

- соблюдение требований законодательства РФ, а также утвержденных в установленном порядке стандартов (норм, правил) по технологии ведения

работ, связанных с пользованием недрами, и при первичной переработке минерального сырья;

- соблюдение требований технических проектов, планов и схем развития горных работ, недопущение сверхнормативных потерь, разубоживания и выборочной отработки полезных ископаемых;

- ведение геологической, маркшейдерской и иной документации в процессе всех видов пользования недрами и ее сохранность;

- предоставление геологической информации в федеральный и соответствующие территориальные фонды геологической информации;

- предоставление достоверных данных о разведанных, извлекаемых и оставляемых в недрах запасах полезных ископаемых, содержащихся в них компонентах, об использовании недр в целях, не связанных с добычей полезных ископаемых, в федеральный и соответствующие территориальные фонды, геологической информации в органы государственной статистики;

- безопасное ведение работ, связанных с пользованием недрами;

- соблюдение утвержденных в установленном порядке стандартов (норм, правил), регламентирующих условия охраны недр, атмосферного воздуха, земель, лесов, вод, а также зданий и сооружений от вредного влияния работ, связанных с пользованием недрами;

- приведение участков земли и других природных объектов, нарушенных при пользовании недрами, в состояние, пригодное для их дальнейшего использования;

- сохранность разведочных горных выработок и буровых скважин, которые могут быть использованы при разработке месторождений и (или) в иных хозяйственных целях; ликвидацию в установленном порядке горных выработок и буровых скважин, не подлежащих использованию;

- выполнение условий, установленных лицензией, своевременное и правильное внесение платежей за пользование недрами .

Право пользования недрами прекращается:

- по истечении установленного в лицензии срока се действия;

- при отказе владельца лицензии от права пользования недрами;

- при возникновении определенного условия (если оно зафиксировано в лицензии), с наступлением которого прекращается право пользования недрами;

- в случае переоформления лицензии с нарушением условий, предусмотренных ст. 17.1 Закона о недрах .

Право пользования недрами может быть досрочно прекращено, приостановлено или ограничено органами, предоставившими лицензию в случаях:

- возникновения непосредственной угрозы жизни или здоровью людей, работающих или проживающих в зоне влияния работ, связанных с пользованием недрами;

- нарушения пользователем недр существенных условий лицензии;

- систематического нарушения пользователем недр установленных правил пользования недрами;

- возникновения чрезвычайных ситуаций (стихийные бедствия, военные действия и др.);

- если пользователь недр в течение установленного срока не приступил к пользованию недрами в предусмотренных объемах;

- ликвидации предприятия или иного субъекта хозяйственной деятельности, которому недра были предоставлены в пользование;

- по инициативе владельца лицензии .

При пользовании недрами производятся следующие виды платежей:

- сбор за участие в конкурсе (аукционе) и выдачу лицензий;

- платежи за пользование недрами;

- отчисления па воспроизводство минерально-сырьевой базы;

- акцизы.

Кроме того, пользователи недр уплачивают налоги, сборы и производят другие платежи, предусмотренные законодательством, включая плату за землю или за акваторию и участок дна территориального моря, а также плату за геологическую информацию о недрах.[25]

При заключении договоров на условиях раздела продукции между Российской Федерацией и пользователем недр предусматривается раздел добытого минерального сырья. По условиям таких договоров пользователь недр может освобождаться от уплаты налогов и других платежей, предусмотренных налоговым законодательством РФ, за исключением налогов на прибыль от доли продукции, причитающейся пользователю недр по условиям договора в качестве вознаграждения .

Освобождаются от платежей следующие категории пользователей недр:

- собственники, владельцы земельных участков, осуществляющие в установленном порядке добычу общераспространенных полезных ископаемых и подземных вод на принадлежащем им или арендуемом ими земельном участке непосредственно для своих нужд;

- пользователи недр, ведущие региональные геолого-геофизические работы, геологическую съемку, другие геологические работы, направленные па

[25] Борисов А.Н.. «Комментарий к Закону Российской Федерации «О недрах» (постатейный). «Деловой двор», 2009. Электронная версия

общее геологическое изучение недр, геологические работы по прогнозированию землетрясений и исследованию вулканической деятельности, инженерно-геологические изыскания, палеонтологические, геоэкологические исследования, контроль за режимом подземных вод, иные работы, проводимые без существенных нарушений целостности недр;

- пользователи недр, получившие участки недр для образования особо охраняемых геологических объектов.

Размеры платежей за добычу полезных ископаемых определяются с учетом вида полезного ископаемого, количества и качества его запасов, природно-географических, горно-технических и экономических условий освоения и разработки месторождения, степени риска .

2.5. Проблемы правового регулирования аренды недвижимости

В настоящем параграфе рассмотрю проблемы правового регулирования аренды недвижимости на примере отношений по использованию отдельных конструктивных элементов зданий и сооружений, а также части нежилого помещения.

Проанализирую, действующую нормативную базу, сформировавшуюся судебную практику по рассматриваемой проблеме, а также существующие правовые конструкции, регламентирующие порядок использования части объекта недвижимости.

Обозначу существующие теоретические и практические проблемы правового регулирования аренды части объектов недвижимого имущества и сделаю выводы о необходимости внесения изменений в действующее законодательство.

Итак, развитие потребностей участников гражданских правоотношений в процессе реализации их имущественных интересов нередко обусловливает

необходимость решения возникающих при этом проблем теоретического и практического характера, которые связаны с хозяйственным оборотом отдельных объектов недвижимости.

Одной из таких проблем является правовая регламентация аренды части объекта недвижимого имущества.

В соответствии со ст. 128 ГК РФ к объектам гражданских прав относятся вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права; работы и услуги; охраняемые результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальная собственность); нематериальные блага.

Согласно п. 1 ст. 607 ГК РФ в аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи).

Указанная статья Кодекса предусматривает возможность передачи в аренду непотребляемых вещей, однако данная норма не содержит указания на обязательность предоставления во временное владение и (или) пользование вещи целиком. Возможно законодатель сознательно не исключил возможности аренды части непотребляемой вещи, потому как судебная практика по данной проблеме складывается весьма неопределенно .

До настоящего времени Верховный Арбитражный Суд Российской Федерации (далее - ВАС РФ) однозначно не высказался ни за возможность аренды части объекта недвижимости, ни против таковой.

В соответствии с п. 1 информационного письма ВАС РФ от 11 января 2002 г. N 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» договор между собственником здания и другим лицом, на основании которого

последнее использует отдельный конструктивный элемент этого здания для рекламных целей, не является договором аренды.

В обоснование данной рекомендации суда РФ был положен следующий вывод.

«Крыша представляет собой конструктивный элемент здания и не является самостоятельным объектом недвижимости, который мог бы быть передан в пользование отдельно от здания. Поэтому крыша не может являться объектом аренды.

Суд указал, что анализ спорного договора свидетельствует о том, что его предметом являлось предоставление истцу возможности на возмездной основе размещать рекламу на крыше принадлежащего ответчику здания. Такой договор не противоречит ГК РФ, отношения сторон регулируются общими положениями об обязательствах и договорах, а также условиями самого договора».

Указанное разъяснение ВАС РФ было воспринято правоприменительными органами как мораторий на сдачу в аренду отдельных конструктивных элементов зданий и сооружений, что обусловило проблему правовой регламентации отношений по временному владению и (или) пользованию частью объекта недвижимого имущества.

Надо признать, что отношения по использованию части объекта недвижимости в настоящее время стороны нередко регулируют при помощи договора на размещение.

Именно такая правовая квалификация сделки по использованию крыши для установки на ней рекламного оборудования была дана судом в приведенном выше информационном письме ВАС РФ.

Обращает на себя внимание тот факт, что именно отсутствие в заключенном договоре об использовании крыши нормы о преимущественном праве

пользователя имущества на заключение договора на новый срок и послужило основанием для обращения пользователя в суд.

В том случае, если бы суд квалифицировал заключенную сделку в качестве договора аренды, даже при отсутствии соответствующей нормы в самом договоре, указанный спор мог быть разрешен с учетом правил ст. 621 ГК РФ, предусматривающей преимущественное право арендатора на заключение договора аренды на новый срок.

Уязвимость данной правовой конструкции (договора на размещение) в сравнении с договором аренды в первую очередь проявляется в том, что ГК РФ не содержит такого вида обязательств, а следовательно, отношения сторон регулируются общими положениями об обязательствах и договорах, а также условиями самого договора.

Однако специфика отношений по временному владению и (или) пользованию имуществом обусловливает применение для их правовой регламентации не общих положений об обязательствах, а специальных норм, учитывающих их особенности.

К тому же далеко не всегда условия заключаемых договоров устраивают обе стороны, а в ряде случаев многие спорные моменты остаются неурегулированными, но если при возникновении конфликтной ситуации из заключенного договора аренды спор может быть разрешен на основании норм главы 34 ГК РФ, то для решения вопросов, возникающих при исполнении сделки по временному размещению, набор юридических инструментов будет ограничен лишь общими положениями о договорах и условиями самого договора.

С учетом изложенного действующая нормативная база, ограничивающая гражданский оборот частей объектов недвижимости, вынуждает контрагентов заключать вместо договора аренды договор на размещение,

являющийся в данном случае для пользователей имущества, по сути, кабальной сделкой (ст. 179 ГК РФ).

Экономическая потребность вовлечения в хозяйственный оборот таких конструктивных элементов здания, как крыша, обусловлена дефицитом свободного градостроительного и рекреационного пространства в современных мегаполисах, примером чего может служить обустройство на крышах зданий ряда мировых столиц разного рода зон отдыха.

Однако экономическая целесообразность использования юридической конструкции договора аренды части объекта недвижимости не исчерпывается необходимостью вовлечения в оборот крыш и (или) стен зданий, не менее, если не более актуальной проблемой в настоящее время является решение вопроса о правовом регулировании использования части нежилого помещения.

С проблемами по правовому обеспечению использования части нежилого помещения сталкивается любой хозяйствующий субъект, осуществляющий свою деятельность в сфере услуг или занимающийся торговой деятельностью, будь то установка в помещениях платежных терминалов и торговых аппаратов либо организация работы торгового павильона.[26]

И если при заключении договора аренды части нежилого помещения на срок менее года предприниматели на какое-то время решают данную проблему, то при оформлении долгосрочных договоров аренды рассматриваемого вида участники гражданского оборота сталкиваются с практически неразрешимыми трудностями при государственной регистрации таких сделок.

---

[26] Левшина Т.Л. Споры, связанные с частичным внесением арендной платы арендатором и его преимущественным правом по окончании срока аренды на заключение договора на новый срок // Комментарий судебно-арбитражной практики / Под ред. В.Ф. Яковлева. Вып. 5. - М

Нередко суды, рассматривая заявления лиц по обжалованию отказов регистрирующих органов в государственной регистрации данных договоров, признают отказы незаконными и обязывают произвести государственную регистрацию договора.

При принятии судебных актов по данной категории дел арбитражные суды мотивируют свои решения ссылкой на п. 3 ст. 26 Федерального закона от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее - Закон о регистрации), допускающий передачу в аренду части нежилого помещения.

Согласно п. 3 ст. 26 указанного Закона в том случае, если в аренду сдаются здание, сооружение, помещения в них или части помещений, к договору аренды недвижимого имущества, представляемому на государственную регистрацию прав, прилагаются кадастровые паспорта соответственно здания, сооружения и помещения с указанием размера арендуемой площади.

Договор аренды помещения или части помещения регистрируется как обременение прав арендодателя соответствующего помещения (части помещения).

Представляемый в качестве приложения к договору аренды части нежилого помещения кадастровый паспорт объекта недвижимости в соответствии с п. 4 ст. 14 Федерального закона от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее - Закон о кадастре) представляет собой выписку из государственного кадастра недвижимости, содержащую необходимые для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним сведения об объекте недвижимости.

Согласно п. 5 ст. 1 Закона о кадастре осуществляется кадастровый учет земельных участков, зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства.

Приказом Министерства юстиции РФ от 18 февраля 2008 г. N 32 «Об утверждении форм кадастровых паспортов здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения, земельного участка» утверждена форма кадастрового паспорта помещения. Указанная форма кадастрового паспорта включает в себя две части:

- во-первых, текстовую часть, которая содержит описание объекта недвижимого имущества (помещения);

- во-вторых, графическую часть, представляющую собой план расположения помещения на этаже (ситуационный план).

В соответствии с приведенными выше требованиями п. 3 ст. 26 Закона о регистрации в целях государственной регистрации договора аренды части помещения вместе с договором необходимо представить кадастровый паспорт помещения (до вступления в силу Закона о кадастре - поэтажный план) с указанием размера арендуемой площади.

В этой связи одна из проблем заключается в том, что законом не определены способы указания арендуемой площади ни на поэтажном плане, ни на кадастровом паспорте .

До вступления в силу Закона о кадастре (1 марта 2008 года) решение указанной проблемы осуществлялось путем графического отображения на поэтажном плане границ и размера арендуемой площади (например, заштриховывая или иным образом осуществляя выкопировку соответствующей части помещения).

Таким образом, проблема описания части помещения, подлежащего передаче в аренду, ввиду отсутствия детального регламентирования законодателем данных отношений, на протяжении определенного времени фактически разрешалась хозяйствующими субъектами при помощи своего рода обычая делового оборота.

Например, судебная практика Московского региона некоторое время поддерживала позицию участников гражданского оборота о возможности идентификации объекта аренды (части помещения) приведенным выше способом.

ООО М. и гражданин К. обратились в Арбитражный суд города Москвы с заявлением о признании незаконным решения Главного управления Федеральной регистрационной службы по Москве (далее - УФРС по Москве) об отказе в государственной регистрации договора аренды, заключенного между М. и К., нежилого помещения, представляющего часть комнаты, а также об обязании ответчика устранить указанные нарушения, произведя регистрацию спорного договора.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда, заявление удовлетворено.

На принятые судебные акты Управление Федеральной регистрационной службы (далее – УФРС) подало кассационную жалобу, в которой ставится вопрос об их отмене.

Федеральный арбитражный суд Московского округа (далее - ФАС МО) при рассмотрении кассационной жалобы поддержал выводы суда первой инстанции о том, что стороны индивидуализировали объект аренды, поскольку на поэтажном плане, являющемся неотъемлемой частью договора, часть помещения, передаваемая в аренду, заштрихована красным цветом.

С учетом установленного суды сделали правильный вывод о том, что представленные данные позволяют определенно установить имущество, подлежащее передаче в качестве объекта аренды, что соответствует требованиям п. 3 ст. 607 ГК РФ.

Довод заявителя жалобы о необходимости обозначения подлежащего передаче в аренду объекта в документах Бюро технической инвентаризации (далее – БТИ) ФАС МО посчитал не основанным на законе.

Пункт 3 ст. 607 ГК РФ требует, чтобы данные, позволяющие установить объект аренды, содержались в договоре аренды. Наличие таких данных в спорном договоре аренды судом установлено. Следовательно, заключая договор, стороны достаточно ясно выразили свою волю относительно того, какая часть помещения передается в аренду.

С учетом изложенного ФАС МО оставил обжалуемые судебные акты без изменения.

Приведенное выше Постановление отражает позицию арбитражных судов Московского региона по данному вопросу, которая на протяжении определенного периода времени доминировала при рассмотрении указанной категории дел.

Суть данной точки зрения судебных органов заключалась в том, что часть нежилого помещения может являться объектом аренды, а правовое регулирование государственной регистрации данного вида сделок должно осуществляться в соответствии с п. 3 ст. 26 Закона о регистрации, посредством представления в регистрирующий орган в качестве приложения к договору аренды поэтажного плана БТИ с указанием размера арендуемой площади.

Данную позицию едва ли можно переоценить с точки зрения ее значения как для развития современных хозяйственных отношений, так и для стабилизации гражданского оборота в целом.

Тем не менее после вступления в силу Закона о кадастре судебная практика по проблеме аренды части помещения в целом и государственной

регистрации такого договора в частности стала претерпевать определенные изменения.

Решением Арбитражного суда города Москвы было удовлетворено заявление ООО К., а также признано незаконным решение УФРС по Москве об отказе в государственной регистрации договора аренды, заключенного заявителем с арендодателем (ЗАО Г.) на аренду нежилого помещения (части комнаты).

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда решение отменено и в удовлетворении заявления отказано. Апелляционный суд установил, что при направлении документов на регистрацию договора аренды заявитель представил экспликацию объекта недвижимости, где описано само помещение, а не его часть как объект недвижимости. По мнению суда, сведения, описывающие непосредственно часть помещения (ее местоположение, размер площади), не указаны ни в экспликации, ни в поэтажном плане. Отсутствие номера части помещения, передаваемого в аренду, и точного описания его местоположения в помещении индивидуализировать объект не позволяют, что противоречит положениям ст. 607 ГК РФ и п. 3 ст. 26 Закона о регистрации.

ФАС МО, рассмотрев кассационную жалобу ООО К., пришел к выводу о том, что суд апелляционной инстанции правильно применил п. 3 ст. 26 Закона о регистрации, а также ст. 607 ГК РФ, которая предусматривает, в частности, что в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды.

Правомерным ФАС МО посчитал и вывод суда о том, что индивидуализация недвижимого имущества как объекта арендных отношений для целей государственной регистрации осуществляется компетентными органами в процессе кадастрового и технического учета, в результате чего объект

получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других объектов недвижимости.

Апелляционный суд исходил из того, что при техническом учете происходит описание реально существующего объекта недвижимости, при этом объективными границами недвижимости являются конструктивные элементы зданий и сооружений (стены, перегородки, потолки и т.п.), что является не только описанием, но и подтверждением юридического факта существования предмета аренды.

Кассационная инстанция нашла правомерным содержащийся в обжалуемом Постановлении довод о том, что отсутствие номера части помещения и описания его точного местоположения в помещении не позволяет индивидуализировать объект.

С учетом изложенного ФАС МО оставил Постановление апелляционной инстанции без изменения.

Юридическим актом признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с ГК РФ является государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним (п. 1 ст. 2 Закона о регистрации).

Таким образом, формирование правового поля, необходимого для регулирования отношений по аренде части недвижимого имущества, невозможно без регламентации механизма государственной регистрации данного вида сделок. Действующей нормативной базой данный механизм не определен.

Вышесказанное свидетельствует о существовании необходимых предпосылок для реформирования действующего законодательства в сфере аренды недвижимого имущества.

В последнее время наше государство уделяет повышенное внимание развитию малого и среднего предпринимательства, в этой связи именно решение подобных проблем позволит создать реальный механизм по формированию правового поля, в котором все хозяйствующие субъекты, независимо от их финансовых возможностей, будут свободны в реализации своих имущественных интересов.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Аренда - это вид предпринимательской, или профессиональной, деятельности, при которой собственник имущества (арендодатель) с целью получения прибыли передает его во временное владение и пользование или только в пользование другому лицу (арендатору) за согласованную арендную плату.

Объектами аренды могут быть участки земли и другие обособленные природные образования, недвижимое и движимое имущество, включая здания и сооружения, промышленные и другие комплексы, оборудование и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования. Например, можно сдать в аренду плодоносящий сад с правом сбора и продажи яблок, но нельзя сдать в аренду только яблоки, можно сдать в аренду разбрасыватели удобрений, но не сами удобрения (ст. 607 ГК РФ).

Принципиальное отличие сдачи имущества в аренду от его продажи в кредит состоит в том, что при аренде нет перехода права собственности на имущество, обладателем которого остается арендодатель, а арендатор получает право владеть и использовать это имущество, но не продавать его, не дарить, не менять, то есть не распоряжаться им по своему усмотрению.

В результате проведенного исследования можно сделать следующие выводы:

1. Договор аренды - традиционный институт гражданского права, известный еще римскому праву. Возникновение этого института предопределено стремлением участников гражданского оборота наиболее полно и рационально использовать имущество. Согласно ГК РФ договором аренды является соглашение сторон, по которому арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование (ст. 606 ГК).

Договор аренды относится к категории гражданско-правовых договоров на передачу имущества и к типу договоров о возмездной передаче имущества во временное пользование. По юридической природе договор аренды является возмездным, взаимным (синаллагматическим) и, как правило, консенсуальным.

2. Признаки договора аренды следующие: возникновение договорных правоотношений по соглашению сторон; передача имущества арендодателем не сопровождается переходом права собственности на это имущество к арендатору (по общему правилу, арендуемое имущество передается во

владение и пользование); временный характер владения и (или) пользования; возмездный характер; возможность арендатора присваивать плоды, продукцию и доходы, полученные в результате использования арендуемого имущества.

3. Сторонами договора аренды являются арендодатель (наймодатель) и арендатор (наниматель). Арендодателем вправе выступать любое физическое или юридическое лицо (включая иностранное), имеющее титул как собственника имущества, так и лица, управомоченного законом или собственником сдавать имущество в аренду. Арендаторами по договору аренды, по общему правилу, выступают любые физические и юридические лица, включая иностранные. Вместе с тем для некоторых видов аренды ГК РФ установлены исключения из этого правила. Так, арендатором жилых помещений вправе выступать только юридическое лицо (п. 2 ст. 671 ГК РФ), при аренде предприятия - лицо, занимающееся предпринимательской деятельностью.

4. Форма договора аренды может быть письменной и устной. В письменной форме должен совершаться договор аренды юридических лиц между собой и с гражданами. Для сделок между гражданами, в том числе гражданами-предпринимателями, письменная форма установлена только в отношении сделок, заключаемых на срок более года. В письменной форме должны заключаться договоры недвижимого имущества. Кроме того, соблюдение письменной формы требуется в случаях, когда такая форма для сделок прямо предписана законом. Для отдельных видов аренды (договора аренды зданий и сооружений, договора аренды предприятия) требуется (под угрозой недействительности договора) придание договору письменной формы лишь путем составления единого документа, подписанного обеими сторонами (ст. 651 и 658 ГК РФ). Оформление договора способом обмена документами посредством почтовой или иной связи либо акцепта оферты путем совершения конклюдентных действий в подобных случаях не дозволено.

5. Договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации (п. 2 ст. 609 ГК РФ). Впрочем, правило об обязательности государственной регистрации договора аренды недвижимости является диспозитивным и может быть изменено законом. Государственной регистрации подлежит именно договор аренды. Гражданский кодекс не предусматривает самостоятельной регистрации ни права аренды недвижимого имущества, ни аренды как обременения.

6. К существенным условиям договора аренды относятся: а) условие о предмете договора, которое является единственным условием, абсолютным образом отнесенное в ГК РФ к существенным условиям договора аренды; б) для договоров аренды здания или сооружения, аренды предприятия существенным условием в силу прямого указания закона служит, кроме того, условие об арендной плате; в) условие об объекте арендных отношений.

7. В обязанности арендатора входит: 1) пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, в соответствии с назначением имущества; 2) своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату); 3) производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества, если иное не установлено законом или договором аренды; 4) при преимущественном праве перед другими лицами на заключение договора аренды на новый срок, письменно уведомить арендодателя о желании заключить такой договор в срок, указанный в договоре аренды, а если в договоре такой срок не указан, в разумный срок до окончания действия договора; 5) при прекращении договора аренды вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором.

8. По договору аренды арендодатель обязан: 1) предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества; 2) производить за свой счет капитальный ремонт

переданного в аренду имущества, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором аренды.

9. В ГК РФ перечислены четыре основания, позволяющие арендодателю требовать досрочного расторжения договора, а именно: использование нанимателем имущества не по назначению, с существенными нарушениями условий договора; существенное ухудшение арендатором качества нанятого имущества; несвоевременное внесение арендной платы (просрочка оплаты более 2 раз подряд); невыполнение арендатором принятых на себя (или возложенных на него законодательством) обязательств по капитальному ремонту арендованного имущества в установленный (разумный) срок.

Следует обратить внимание на то, что этот перечень не может быть сокращен по соглашению сторон. В то же время в договоре могут быть предусмотрены и другие дополнительные основания, но они во всяком случае должны быть связаны с существенными нарушениями обязательств со стороны арендатора. Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после письменного предупреждения арендатора о необходимости исполнить свои обязательства в разумный срок.

10. По требованию арендатора договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда арендодатель не предоставляет имущество в пользование арендатору либо создает препятствия пользованию имуществом в соответствии с условиями договора или назначением имущества; когда 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; когда арендодатель не производит являющийся его обязанностью капитальный ремонт имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки; когда имущество в силу обстоятельств, за которые

арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

Договором аренды могут быть установлены и другие основания досрочного расторжения договора по требованию арендатора.

11. С позиции теории гражданского права, а также исходя из статусной мотивировки субъектного состава, договор аренды следует рассматривать как согласованный акт обособленных волеизъявлений арендодателя и арендатора, направленный на установление правовых результатов, требующий обязательной правовой регламентации.

12. Автор считает, что при традиционном делении условий договора на существенные и несущественные необходимо выделять и особые условия, в качестве которых следует признать установление арендодателем и арендатором дополнительных условий, играющих роль при формировании общих признаков, зависящих от специфики арендного обязательства (установление ответственности сторон за ненадлежащее исполнение арендного обязательства, изменение и расторжение договора аренды и т.д.)

13. Изменение договора аренды - это волевое действие, инициируемое стороной (сторонами), имеющее своей целью изменить содержание арендного обязательства (права и обязанности арендатора и арендодателя, определенные условия исполнения). Расторжение договора аренды - это волевое действие, инициируемое стороной (сторонами), имеющее своей целью прекратить существование содержания арендных обязательств, а, следовательно, всей совокупности прав и обязанностей.

СПИСОК ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ

Законодательные и нормативно-правовые акты

1.«Конституция Российской Федерации» (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о

поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ). Собрание законодательства Российской Федерации. Официальный сайт: http://www.szrf.ru/.

2. «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 31.01.2016). Собрание законодательства Российской Федерации. Официальный сайт: http://www.szrf.ru/.

3. «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)» от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 29.06.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.07.2015). Собрание законодательства Российской Федерации. Официальный сайт: http://www.szrf.ru/.

4. «Лесной кодекс Российской Федерации» от 04.12.2006 № 200-ФЗ (ред. от 01.05.2016). Собрание законодательства Российской Федерации. Официальный сайт: http://www.szrf.ru/.

5. «Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 31.01.2016). Собрание законодательства Российской Федерации. Официальный сайт: http://www.szrf.ru/.

6. «Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях» от 30.12.2001 № 195-ФЗ (ред. от 26.04.2016). Собрание законодательства Российской Федерации. Официальный сайт: http://www.szrf.ru/.

7. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 01.05.2016). Собрание законодательства Российской Федерации. Официальный сайт: http://www.szrf.ru/.

8. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ (ред. от 01.05.2016) «О государственном кадастре недвижимости» (с изм. и доп., вступ. в силу с

07.05.2016). Собрание законодательства Российской Федерации. Официальный сайт: http://www.szrf.ru/.

9. Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ (ред. от 13.07.2015) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». Собрание законодательства Российской Федерации. Официальный сайт: http://www.szrf.ru/.

10. Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ (ред. от 05.10.2015) «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Собрание законодательства Российской Федерации. Официальный сайт: http://www.szrf.ru/.

11. Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ (ред. от 01.05.2016) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (с изм. и доп., вступ. в силу с 07.05.2016). Собрание законодательства Российской Федерации. Официальный сайт: http://www.szrf.ru/.

12. Закон РФ от 21.02.1992 № 2395-1 (ред. от 13.07.2015) «О недрах» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016). Собрание законодательства Российской Федерации. Официальный сайт: http://www.szrf.ru/.

13. Постановление Правительства РФ от 01.02.2016 № 53 «Об утверждении методики определения размера арендной платы по договору аренды лесного участка, заключаемому в соответствии с пунктом 2 части 4 статьи 74 Лесного кодекса Российской Федерации». Собрание законодательства Российской Федерации. Официальный сайт: http://www.szrf.ru/.

14. Постановление Правительства РФ от 16.07.2009 № 582 (ред. от 30.10.2014) «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации». Собрание

законодательства Российской Федерации. Официальный сайт: http://www.szrf.ru/.

15. Постановление Правительства РФ от 21.01.2006 № 25 (с изм. от 16.01.2008) «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями». Собрание законодательства Российской Федерации. Официальный сайт: http://www.szrf.ru/.

16. Постановление Правительства РФ от 17.07.1995 № 713 (ред. от 05.02.2016) «Об утверждении Правил регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации и перечня лиц, ответственных за прием и передачу в органы регистрационного учета документов для регистрации и снятия с регистрационного учета граждан Российской Федерации по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации». Собрание законодательства Российской Федерации. Официальный сайт: http://www.szrf.ru/.

17. Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 10.06.2010 № 64 «Об утверждении СанПиН 2.1.2.2645-10» (вместе с «СанПиН 2.1.2.2645-10. Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях. Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы») (Зарегистрировано в Минюсте России 15.07.2010 № 17833). Собрание законодательства Российской Федерации. Официальный сайт: http://www.szrf.ru/.

18. Приказ Минюста РФ от 18.02.2008 № 32 «Об утверждении форм кадастровых паспортов здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения, земельного участка» (Зарегистрировано в Минюсте РФ 18.02.2008 N 11179). Собрание законодательства Российской Федерации. Официальный сайт: http://www.szrf.ru/.

19. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой». Собрание законодательства Российской Федерации. Официальный сайт: http://www.szrf.ru/.

Литература

20. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга первая: Общие положения: Изд. 6-е, испр. - М.: Статут, 2012. Электронная версия.

21. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Договоры о передаче имущества. Книга 2. (издание 6-е, стереотипное). - М.: Статут, 2012. Электронная версия.

22. Борисов А.Н.. «Комментарий к Закону Российской Федерации «О недрах» (постатейный). «Деловой двор», 2009. Электронная версия.

23. Гражданское право: Учебник. / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. Ч. II. Изд. 2-е, испр. - М.: ПРИОР, 2010. Электронная версия.

24. Гражданское право: В 2-х т. Том II. Полутом 1: Учебник. / Под ред. Е.А. Суханова. - М.: Волтерс Клувер, 2014. Электронная версия.

25. Завидов Б.Д. Договор аренды в современном гражданском праве России. - М.: Консультант Плюс, 2014.

26. Жариков Ю. Новое в российском законодательстве о недрах // Законодательство и экономика. 2009. № 7.

27. Калачева С.А. Аренда офисных, складских, торговых помещений. - М.: Книга сервис, Изд. 2-е, 2013. Электронная версия.

28. «Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации». Под ред. П.В. Крашенинникова, 3-е издание, переработанное и дополненное, «Статут», 2010. Электронная версия.

29. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй (постатейный) / Под ред. О.Н. Садикова. Изд. 8-е, перераб. и доп. - М.: ИНФРА-М, 2016. Электронная версия.

30. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй (постатейный) / Под ред. Т.Е. Абовой, А.Ю. Кабалкина. - М.: Юрайт, 2015. Электронная версия.

31. Красноперова О. А. Арендные отношения: Гражданско-правовой аспект // Гражданин и право. - 2013. - № 4. Электронная версия.

32. Оводов А.А. Договор аренды недвижимости // Правовые вопросы недвижимости. - 2012. - № 2. Электронная версия.

33. «Комментарий к Лесному кодексу Российской Федерации» (постатейный) Под ред. Пуряевой А.Ю. «Юстицинформ», 2-е изд., испр. 2012. Электронная версия.

34. Сарнаков И.В. Договор аренды: понятие, признаки, характерные черты, место в системе договорных отношений и основные его положения. // Юрист. - 2014. - №4. Электронная версия.

35. Синайский В.И. Русское гражданское право. - М.: Статут, 2012. Электронная версия.

36. Сыродоев Н.А. Регистрация прав на землю и другое недвижимое имущество // Государство и право. - 2008. - № 8. Электронная версия.

37. Сухов. Е.А. Постатейный комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации. «Гросс Медиа» «РОСБУХ», 2012. Электронная версия.

38. Толстых Н. Правовое регулирование организации и проведении конкурсов (аукционов) на право пользования недрами // Право и экономика. 2012. № 5. Электронная версия.

39. Шапкина Г. Договор аренды // Хозяйство и право. - 2013. - №7. Электронная версия.

Интернет ресурсы

40. Официальный сайт Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов. Источник в сети интернет: http://torgi.gov.ru/.

41. Официальный сайт города Москвы. Источник в сети интернет: https://www.mos.ru/.