

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
**«БЕЛГОРОДСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ
ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»**
(Н И У « Б е л Г У »)

ЮРИДИЧЕСКИЙ ИНСТИТУТ

КАФЕДРА ГРАЖДАНСКОГО ПРАВА И ПРОЦЕССА

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ АРЕНДЫ ИМУЩЕСТВА В
СОВРЕМЕННОМ ГРАЖДАНСКОМ ОБОРОТЕ

Магистерская диссертация
обучающейся по направлению подготовки 40.04.01 Юриспруденция
программа «Гражданское право, семейное право,
международное частное право»
заочной формы обучения, группы 01001560
Рядновой Анны Александровны

Научный руководитель
к.ю.н., доцент
Бочаров В.А.

Рецензент
Доцент кафедры гражданско-
правовых дисциплин Бел ЮИ
МВД России имени И.Д.
Путилина к.ю.н. Тищенко И.В.

БЕЛГОРОД 2017

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	3
Глава 1. Теоретико-правовой анализ арендных правоотношений в соответствии с законодательством Российской Федерации.....	8
1.1. Понятие, правовая природа, сущность, субъекты, объекты, предмет арендных отношений.....	8
1.2. Юридическая природа договора аренды и отличие его от смежных договоров.....	12
1.3. Существенные условия договора аренды имущества.....	24
1.4. Стороны договора аренды имущества.....	34
Глава 2 Особенности правового регулирования и проблемные вопросы законодательного регулирования договора аренды имущества.....	49
2.1. Владение и пользование государственным и муниципальным имуществом.....	49
2.2. Особенности возмещения стоимости неотделимых улучшений арендованного имущества.....	65
2.3. Процедура взыскания ущерба, причиненного арендованному имуществу.....	83
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	90
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	92

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы диссертационного исследования. В настоящее время сделки с недвижимостью приобретают все большее значение в нашей жизни. Очевидно, что реформирование экономики приводит в движение процесс постепенного вовлечения в имущественный оборот объектов, которые длительное время были изъяты из гражданского оборота или же оборот которых был ограничен. Приватизация государственного и муниципального имущества, введение, наряду с государственной собственностью, института частной и муниципальной собственности, создали условия для развития рыночных отношений в сфере недвижимости.

Договор аренды недвижимого имущества является одной из наиболее распространенных сделок в этой сфере. Его приоритетная роль на современном этапе объясняется способностью удовлетворять самые широкие потребности участников гражданского оборота. Так, арендатор, как правило, не имеет возможности приобрести недвижимое имущество в собственность, в связи с его высокой стоимостью, однако необходимость обладания такими объектами как здания и сооружения, нежилые помещения, предприятия, хотя бы и на временной основе, является одной из главных составляющих успешного ведения бизнеса. Арендодатель же, наоборот, являясь обладателем недвижимого имущества, зачастую лишен возможности самостоятельно осуществлять эффективную эксплуатацию данных объектов, а высокие расходы по их содержанию неизбежно приводили бы к постепенному ухудшению его финансового состояния. Прибегнув же к арендному договору, у участников гражданских правоотношений появляется возможность реализовать большинство собственных интересов и получить определенную прибыль.

Немаловажным моментом является также и тот факт, что недвижимое имущество, находящееся в государственной и муниципальной собственности, передаваемое в аренду участникам предпринимательской деятельности, позволяет собственнику получать доходы в виде арендной

платы, являющиеся одним из основных источников пополнения бюджетов разных уровней, что в свою очередь, помогает преодолевать значительные экономические трудности, существующие в ряде регионов Российской Федерации.

Тем не менее, несмотря на большую степень востребованности данного договора, его правовое регулирование не в полной мере отвечает потребностям современного общества.

Основная масса норм об аренде недвижимого имущества содержится в главе 34 Гражданского кодекса РФ (далее - ГК РФ), кроме того, общие нормы о недвижимости и о государственной регистрации сделок с недвижимостью содержатся в части первой ГК РФ и Федеральном законе "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (далее Закон о регистрации прав на недвижимость).

Необходимо отметить, что обращение к договору аренды недвижимого имущества является перспективным направлением в экономике нашей страны, позволяющим одновременно решать социальные проблемы и реализовать интересы широкого круга лиц в предпринимательской сфере. Вместе с тем недостаточная развитость отечественного законодательства, существование противоречивых норм, регулирующих отдельные виды аренды недвижимости, а также отсутствие в России достаточной теоретической базы затрудняют реализацию договора аренды недвижимого имущества и создают определенные сложности в его применении.

Проводимые в последнее время научно-теоретические исследования и рекомендации по правоприменительной практике не до конца способствовали устранению существующих проблем. Не устранили их и принятые Высшим Арбитражным Судом РФ информационные письма и обзоры практики рассмотрения споров, связанных с договорами аренды. Это позволило лишь в некоторой степени сделать практику более или менее единообразной. Однако представляется, что проблемы применения норм главы 34 ГК РФ об аренде недвижимости должны быть разрешены

на законодательном уровне. Совокупность вышеизложенных факторов обусловила выбор автором темы диссертационной работы.

Степень научной разработанности темы диссертационного исследования. Проблемы правового регулирования арендных отношений отдельных видов недвижимости находятся в основном на начальной стадии исследования в отечественной научной литературе. И хотя в предшествующие десятилетия договор аренды был предметом исследования во многих научных работах, сегодня, когда практическое значение договора аренды недвижимости столь велико, научных разработок в данной области недостаточно.

Теоретическую основу диссертационной работы составили труды выдающихся русских цивилистов дореволюционной России, в частности: А.И. Каминки, Д. И. Мейера, К. П. Победоносцева, И. А. Покровского, В. М. Хвостова, Г. Ф. Шершеневича и др.

В работе проанализированы труды советских и современных российских ученых: Т. Е. Абовой, С. С. Алексеева, Е. С. Болтановой, М. И. Брагинского, А. В. Бенедиктова, В. В. Витрянского, А. С. Васильева, К. Д. Гайбатовой, Д. М. Генкина, О. В. Гутникова, В.А. Дозорцева, Е. А. Дорожинской.

Проведенный анализ вышеназванных источников, а также практический опыт диссертанта позволяют сделать вывод о необходимости дальнейшего исследования проблем правового регулирования аренды недвижимости с целью выявления основных направлений совершенствования законодательства об аренде отдельных видов недвижимого имущества.

Цели и основные задачи исследования. Целью настоящего исследования является анализ существующих законодательных положений, регулирующих арендные отношения, их практическое осмысление и оценка, выработка научно-обоснованных рекомендаций по совершенствованию законодательства. Исследование посвящено обоснованию и конкретизации

гражданско-правового регулирования аренды недвижимости, а также разрешению проблем применения норм гражданского права, регулирующих договор аренды недвижимого имущества, с учетом исторических тенденций развития регулирования в этой сфере и различий в ряде зарубежных стран.

Объектом исследования являются гражданско-правовые отношения, возникающие при заключении договоров аренды отдельных видов недвижимого имущества, которые получают в современной России все большее распространение в сфере предпринимательской деятельности.

Предметом исследования является законодательство, регулирующее арендные отношения в Российской Федерации, тенденции и перспективы его развития, особенности регламентации аренды отдельных видов недвижимого имущества и выявление важных проблем в механизме реализации договора аренды недвижимости в Российской Федерации.

Теоретическую, методологическую базу исследования составили современные правовые учения и методология научного познания. В процессе работы над диссертацией использованы общенаучные методы системного анализа, обобщения нормативных материалов и судебной практики, диалектический и конкретно-исторический подходы к рассмотрению изучаемых проблем. Так же были применены такие методы научного исследования, как сравнительно-правовой, функционально-структурный, формально-логический, технико-юридический и другие способы научного познания.

Нормативно-правовую базу исследования составляют: Конституция РФ, ГК РФ, федеральные законы и другие нормативные правовые акты. Анализ правового регулирования арендных отношений проводится в работе на основе российского законодательства. Отдельные же положения по этому вопросу, анализируются на основе законодательства зарубежных стран. Изучено и использовано также законодательство СССР и РСФСР.

Выводы и рекомендации, сделанные в работе, основываются на анализе и обобщении практики Арбитражного суда Новосибирской области, Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа, практике и разъяснениях Высшего Арбитражного Суда РФ, Постановлениях Пленумов ВАС РФ.

Основные выводы и положения диссертационного исследования нашли свое отражение в ряде научных публикаций автора:

1. Ряднова, А. Анализ спорных ситуаций, вытекающих из удержания арендодателем имущества арендатора в счет задолженности по арендной плате / А. Ряднова // Электронный архив открытого доступа Белгородского государственного университета. - Белгород, 2017. - Режим доступа:
<http://dspace.bsu.edu.ru/handle/123456789/20741>
2. Ряднова, А. Практика применения незаконного ареста арендодателем имущества при неуплате аренды / А. Ряднова // Электронный архив открытого доступа Белгородского государственного университета. - Белгород, 2017. - Режим доступа:
<http://dspace.bsu.edu.ru/handle/123456789/20740>

Научная новизна исследования состоит в том, что диссертация является комплексным исследованием ряда важных теоретических проблем, возникающих в процессе реализации договора аренды отдельных видов недвижимого имущества, таких как, здания, сооружения, нежилые помещения, предприятия, с учетом последних тенденций развития законодательства, судебной практики и современных потребностей гражданского оборота в этой сфере.

Полученные результаты могут быть использованы в сфере гражданского и предпринимательского права.

Структура работы. Объем и структура диссертационного исследования включают введение, две главы, состоящие из семи параграфов, заключения и списка использованных источников и литературы.

Глава 1. Теоретико-правовой анализ арендных правоотношений в соответствии с законодательством Российской Федерации

1.1. Понятие, правовая природа, сущность, субъекты, объекты, предмет арендных отношений

В статье 606 ГК договор аренды определен как обязательство, по которому арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Из данного определения видно, что в арендном правоотношении направленность на передачу имущества во временное пользование уточняется признаком возмездное. Договору аренды посвящена глава 34 ГК.

В параграфе 1 главы 34 ГК выделены общие положения об аренде, которые имеют тройное значение.

Во-первых, поскольку гражданское право предназначено, главным образом, для регулирования возмездных отношений, сущность обязательства определенной направленности в наиболее чистом виде проявляется в возмездном договоре. В силу этого, институт аренды избран законодателем в качестве базового для регулирования всех обязательств направленных на передачу имущества во временное пользование. В нем содержатся не только нормы, регламентирующие возмездные отношения по передаче имущества во временное пользование, но и унифицированные правила, обусловленные направленностью обязательства на передачу имущества во временное пользование независимо от его возмездности или безвозмездности. Эти унифицированные положения применимы не только к аренде, но и к безвозмездному пользованию. В статье 689 ГК перечислены арендные правила, применимые к договору безвозмездного пользования.

Во-вторых, несмотря на то, что арендные отношения могут характеризоваться дополнительными особенностями, требующими

законодательного закрепления, все они имеют единую основу правового регулирования, predeterminedенную направленностью на возмездную передачу имущества во временное пользование. Общие положения об аренде представляют собой унифицированные нормы, которые могут применяться к любым видам и разновидностям договора аренды, если иное не установлено правилами об этих договорах (статья 625 ГК).

В-третьих, общие положения об аренде предназначены для непосредственного регулирования простейших арендных отношений, не осложненных иными нормообразующими признаками.

Арендные отношения разнообразны. Специфика тех или иных видов аренды определяется различными факторами. Однако общие положения об аренде, выделенные в параграфе 1 главы 34 ГК, в силу своего унифицированного значения применимы ко всем видам аренды. Соответствующее правило закреплено в статье 625 ГК. Вторичные особенности арендных отношений, определяющие формирование конкретных видов договора аренды, лишь уточняют правовое регулирование, обусловленное направленностью на возмездную передачу имущества во временное пользование.

Признак экономического неравенства может быть многоступенчатым. Причем различные уровни экономического неравенства, обусловленные разными субъектными признаками, могут присутствовать в одном виде договора. Если каждый из таких уровней требует специального регулирования, оно должно быть предусмотрено в законе и распространяться на договоры проката.

Арендодателем по договору аренды здания (сооружения) может быть лицо, осуществляющее сдачу имущества в аренду в качестве постоянной предпринимательской деятельности. Данная специфика, безусловно, требует правового закрепления. Однако в ГК соответствующее регулирование отсутствует. Нормы института аренды зданий (сооружений) отражают особенности предмета договора вне зависимости от того, кто является

арендодателем. А положения о прокате к подобным отношениям неприменимы по определению.

Несмотря на то, что согласно легальному определению договора проката нормы параграфа 2 главы 34 ГК распространяются только на отношения по поводу движимого имущества, некоторые положения института проката, на мой взгляд, носят унифицированный характер и поэтому до устранения в установленном порядке указанного выше законодательного пробела, они могли бы применяться в порядке аналогии закона к тем договорам аренды зданий (сооружений), в которых участвует арендодатель-профессионал.

Определяя место аренды транспортных средств в системе гражданских договоров, необходимо отметить следующее.

Нормообразующее значение специфики транспортного средства реализовано в ГК следующим образом. Ввиду того, что данная специфика в наиболее чистом виде проявляется в таком договоре аренды транспортного средства, который не осложнен оказанием услуг по управлению и эксплуатации, аренда транспортного средства без экипажа является родовым институтом аренды транспортных средств. Нормативная база именно данного договора отражает особенности аренды транспортных средств как таковой. Правила, обусловленные наличием услуг по управлению и эксплуатации, лишь уточняют правовое регулирование, предопределенное спецификой транспортного средства. Причем на некоторые элементы правового регулирования, обусловленные спецификой транспортного средства, фактор оказания услуг не влияет. Нормы, содержащие данные элементы, являются унифицированными. Хотя данные правила не выделены в качестве общих положений об аренде транспортных средств, не трудно заметить, что они имеются в обоих разделах, регламентирующих указанные разновидности аренды транспортных средств. Так, оба вида договора аренды транспортных средств являются реальными (статьи 632 и 642 ГК). Для них установлена письменная форма (статьи 633 и 643 ГК). Согласно статьям 632

и 642 ГК к договорам аренды транспортных средств не применяются правила о возобновлении договора на неопределенный срок и о преимущественном праве арендатора на заключение договора на новый срок. В отличие от общих норм об аренде, предусматривающих диспозитивное право арендатора с согласия арендодателя сдавать имущество в субаренду, арендатор транспортного средства по общему правилу вправе сдавать его в субаренду без согласия арендодателя.

Специфика транспортного средства, предопределившая необходимость особой правовой регламентации, проявляется в том, что оно представляет собой сложное техническое устройство и является источником повышенной опасности.

Принадлежность рассматриваемого обязательства к аренде предопределяется тем, что оно, как и любой договор аренды, направлено на возмездную передачу имущества во временное владение и пользование. Указанные родовые признаки обусловили возможность применения к аренде предприятия общих положений об аренде, не противоречащих специфике предприятия. В статье 625 ГК законодатель указал, что общие положения об аренде применяются к договору аренды предприятия, если иное не предусмотрено специальными правилами о нем.

Аренда предприятия предполагает наделение арендатора широкими правами по использованию арендованного имущества, вплоть до отчуждения материальных ценностей, входящих в состав имущества арендованного предприятия (статья 660 ГК). На первый взгляд, данные особенности рассматриваемого обязательства противоречат арендной направленности, поскольку направленность на передачу имущества во временное пользование предполагает возврат того же самого индивидуально-определенного имущества.

Отношения аренды предприятий имеют общие признаки с арендой зданий и сооружений. Данная связь обусловлена тем, что предприятие признается разновидностью недвижимости (статья 132 ГК).

Предприятие является недвижимостью не в силу его неразрывной связанности с землей, а по решению законодателя распространить на этот специфический объект особенности правового режима, устанавливаемого для недвижимого имущества. Данное законодательное решение обусловлено тем, что предприятие обладает родовым признаком недвижимости - особой ценностью, предопределяющей необходимость индивидуализации и учета.

Заслуга ГК РФ состоит в том, что он впервые в истории отечественного законодательства выделил договор аренды предприятия в отдельный вид договора аренды имущества и предусмотрел комплекс специальных правил, учитывающих специфику правоотношений, связанных с арендой предприятия как единого имущественного комплекса, используемого для предпринимательской деятельности.

Суть отношений, регулируемых нормами института лизинга, состоит в следующем. С одной стороны, лицо (арендатор), не имеющее экономического интереса (или возможности) в приобретении имущества в собственность, испытывает потребность в использовании этого имущества.

С другой стороны, собственник не желает передавать интересующее арендатора имущество в аренду, но готов продать его. С третьей стороны, существует лицо, у которого нет в собственности имущества, необходимого арендатору, но есть денежные средства, которые оно имеет возможность вложить в приобретение этого имущества, с тем чтобы, сдавая его в аренду, получать доходы на вложенный капитал в виде арендной платы. Соединение указанных лиц в одном правоотношении позволяет удовлетворить их экономические интересы. Поскольку данные правоотношения реально существуют, потребовалась правовая база, обеспечивающая их эффективное регулирование.

1.2 Юридическая природа договора аренды и отличие его от смежных договоров

Законодательство дает юридическое понятие договору аренды. В соответствии со статьей 606 Гражданского кодекса договором аренды признается гражданско-правовой договор, в силу которого арендодатель обязуется предоставить арендатору определенное имущество во временное владение и пользование или во временное пользование, а арендатор должен уплачивать за это арендодателю арендную плату. При этом плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью.

Рассматривая вопрос о взаимоотношении сторон, касающихся обязательств, работники юридической сферы сталкиваются с такой проблемой, к какой категории относить права арендатора: к категории вещных прав, или к сфере обязательственного права. По определению вещное право предоставляет человеку непосредственное господство в той или иной форме над вещью, то есть объектом вещного права является вещь. Обязательственное право-это право одному лицу требовать от другого совершения определенных действий, которые и являются объектом права.

В одной из научных работ автор в своих рассуждениях ссылается на такое противоречие как не соответствие по установлению вещного права, в договоре аренды устанавливается вещное право нанимателя на арендованное имущество и между тем не устанавливается вещное право между нанимателем и нанятой вещью. Таким образом, на мой взгляд, получается, что договор аренды носит императивный характер, поскольку нет свободного волеизъявления со стороны арендатора, так как он не является собственником вещи (материальных ценностей), он не может пользоваться, владеть, распоряжаться имуществом (вещью), но в то же время как арендатор он наделен правом пользоваться и владеть вещью только с согласия арендодателя, то есть все свои действия по владению пользованию арендатор согласовывает с арендодателем (собственником имущества). Это

обстоятельство вносит некоторые сложности во взаимоотношение обеих сторон.

Возвращаясь к юридическому понятию договора аренды, следует отметить тот факт, когда в юридической литературе и нормативно-правовых актах используется терминология, при которой арендодатель именуется одновременно наймодателем, арендатор – нанимателем, а сам договор – договором имущественного найма.

Для договора аренды присущи следующие характерные ему черты, позволяющие рассматривать этот договор в качестве самостоятельного типа гражданско-правовых договоров.

Особенность договора аренды: он относится к категории гражданско-правовых договоров на передачу имущества; необходимо отметить, что передача имущества, осуществляемая арендодателем, не сопровождается переходом права собственности на это имущество к арендатору; последний получает имущество лишь во владение и пользование либо только в пользование. Данное обстоятельство может служить верным признаком, отличающим договор аренды от таких договоров, как, например, купля-продажи, мена, заем.

Следует выделить еще одну особенность договора аренды: пользование имуществом при аренде обязательно сопряжено с его эксплуатацией со стороны арендатора, с присвоением последним плодов, продукции и доходов, полученных в результате использования арендованного имущества. Так же арендатору принадлежит право владения имуществом. Иными словами он получает возможность не только извлекать полезные свойства из арендованного имущества, но и обладать им, быть его титульным владельцем. В тех же случаях, когда эксплуатация соответствующего имущества может осуществляться и без обладания последним, арендатору достаточно получить данное имущество в пользование.

Наделение арендатора статусом титульного владельца позволило законодателю также дополнительно обеспечить его права путем

использования другого элемента вещно-правовых отношений, а именно права следования. Эта идея реализована путем включения в Гражданский кодекс РФ специальной нормы, определяющей судьбу аренды при переходе права собственности на арендованное имущество. Переход права собственности или иного ограниченного вещного права на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды.

И еще одна характерная черта договора аренды, относящаяся к праву пользования арендованным имуществом. Во всяком случае, оно не включает в себя правомочие арендатора по передаче арендованного имущества в субаренду. Скорее, Гражданский кодекс РФ предусмотрел обратную презумпцию: арендатор не вправе сдавать арендованное имущество в субаренду, за исключением случаев, когда такое право предоставлено ему арендодателем.

Во-вторых, законодательством предусмотрено детальное регулирование отдельных видов договоров.

В-третьих, выделение отдельных видов договора аренды (за исключением проката, фрахтования на время, лизинга) связано с тем, что каждый вид договора аренды носит специфический характер, отличающий один вид от другого, и поэтому для каждого вида договора требуется особое правовое регулирование. Несмотря на это, законодательство дает ссылку на применение общих положений договора аренды. При таком подходе имеется риск «пропустить» какие-либо объекты, обладающие не меньшей спецификой, и тем самым ограничить их регулирование общими положениями о договоре аренды.

Договор проката выделен в отдельный вид договора аренды исходя, прежде всего, из субъектного состава: арендодателем здесь может выступать только лицо, профессионально осуществляющее сдачу имущества в аренду в качестве постоянной предпринимательской деятельности, а также из целей использования арендатором арендованного имущества.

Договор аренды транспортного средства имеет ту особенность, что пользование передаваемым в аренду транспортным средством требует управления им и его квалифицированной технической эксплуатации силами профессионального экипажа.

В связи с анализом правовой природы договора аренды транспортного средства с предоставлением услуг по управлению и технической эксплуатации определенный интерес вызывает проблема отграничения его от договора перевозки. Наиболее четко она проявляется при сравнении данной разновидности аренды с договором фрахтования, который определен в статье 787 ГК как обязательство, по которому одна сторона (фрахтовщик) обязуется предоставить другой стороне (фрахтователю) за плату всю или часть вместимости одного или нескольких транспортных средств на один или несколько рейсов для перевозки грузов, пассажиров и багажа. Внешнее сходство данных договоров выражается в том, что и при аренде транспортного средства с экипажем, и при фрахтовании транспортное средство как бы используется арендатором (фрахтователем). О.М. Козырь отмечает, что аренда транспортного средства с экипажем «в известной мере смыкается с договором перевозки, что вызвало при разработке ГК предложения о переносе ее в другую главу. Однако в данном случае между собственником транспортного средства и лицом, нанимающим это средство, возникают именно отношения аренды, а уже в процессе эксплуатации транспортного средства арендатором у него складываются отношения с другими лицами по перевозке, которые и урегулированы соответствующими статьями главы 40».

Дополняя приведенные рассуждения О.М. Козыря, можно отметить следующее. В основе разграничения обязательств перевозки и аренды транспортного средства с экипажем лежит признак направленности. Аренда направлена на передачу имущества во временное пользование, а перевозка - на оказание услуг по перемещению груза, пассажира или багажа при помощи транспортного средства. Если правоотношение направлено на возмездную

передачу имущества во временное пользование, то оно характеризуется признаками, требующими применения к нему арендных правил, какие бы дополнительные обязательства ни вплетались в него. Поэтому отношения по возмездной передаче транспортного средства во временное пользование, в первую очередь, являются арендными. Другое дело, что они могут дополняться обязательством иной направленности. В договоре аренды транспортного средства с экипажем они дополняются обязательством, направленным на оказание услуг по управлению и техническому обслуживанию. Как соотносятся данные услуги с услугами по перевозке - вопрос для самостоятельного анализа. Коротко можно лишь отметить, что если для регулирования перевозочных услуг не имеет значения то, какое транспортное средство используется для их оказания (заказчика или перевозчика), значит, нормы о перевозке приспособлены и для регулирования услуг по управлению транспортным средством и, следовательно, услуги по управлению могут квалифицироваться как перевозка.

Что касается договора лизинга, то основные квалифицирующие признаки, позволяющие выделять его как самостоятельный вид договора аренды, состоят в том, что в этих отношениях помимо арендодателя и арендатора участвует продавец имущества, передаваемого в аренду, а также в том, что правоотношения, вытекающие из этого договора, по своему содержанию представляют сочетание обязательств по аренде и купле-продаже.

Черты сходства обнаруживаются между договором ссуды жилого помещения и договором найма жилого помещения. Согласно п. 1 ст. 671 ГК договор найма жилого помещения является возмездной сделкой. Вследствие этого передача жилого помещения в безвозмездное пользование должна быть отнесена к разновидности договора ссуды. В нормах гл. 36 ГК, регламентирующих отношения из договора ссуды, отсутствуют предписания о возможности субсидиарного применения норм о договоре найма жилого

помещения. Поэтому при передаче жилого помещения в безвозмездное пользование права и обязанности сторон должны определяться только нормами о договоре ссуды.

Наибольшее сходство договор ссуды имеет с договором аренды, но в отличие от последнего договор ссуды носит безвозмездный характер. Именно безвозмездный характер договора ссуды делает необходимым установление целого ряда специальных правил, отличных от общих положений, регламентирующих договор аренды. Данные специальные правила чаще всего ограничивают правомочия ссудополучателя, который в отличие от арендатора не несет обязанности по предоставлению своему контрагенту встречного удовлетворения, эквивалентного предоставленному ему благу в виде права пользования имуществом.

О сходстве договоров аренды и ссуды свидетельствует норма, согласно которой к договору ссуды, соответственно, применяются правила, предусмотренные ст. 607, п. 1, абз. 1 п. 2 ст. 610, п. 1, 3 ст. 615, п. 2 ст. 621, п. 1, 3 ст. 623 ГК и регламентирующие арендные отношения (п. 2 ст. 689 ГК).

Распространенная классификация гражданско-правовых договоров по направленности результата позволяет нам отнести и ренту, и аренду к группе договоров, направленных на передачу имущества.

Безусловно, что и рентные, и арендные отношения формируются по поводу какого-либо конкретного имущества и помимо этого имеют, по крайней мере, еще один признак, позволяющий говорить обывателям о близости, вплоть до смешения, двух абсолютно разных договорных институтов. В качестве такого признака называется встречное удовлетворение, характеризующееся периодичностью его представления.

На самом деле договоры аренды и ренты - разные договорные институты. Единственное, что объединяет эти два института, так это сложность их предмета, который включает «в себя как действия обязанных сторон, в том числе по передаче и принятию имущества (объект первого рода), так и само имущество».

Общность предмета, одним из объектов которого выступает имущество, периодичность представления имущественных благ, которые формируют рентные платежи и арендную плату, часто совпадающая форма их предоставления (натуральная или денежная), а также предусмотренный законодателем, как в отношении рентного, так и в отношении арендного договора такой инструмент, как «выкуп», требуют, на мой взгляд, пристального изучения данных договоров в сравнительном аспекте.

В отличие от рентного договора, срок которого является категорией неопределяемой, арендный договор является классическим срочным договором. Кроме того, законодатель относит срок договора аренды к существенным условиям договора данного вида.

Законодатель относит срок к существенным условиям договора аренды. В тех случаях, когда договор аренды заключен без указания срока, речь идет не о неверном договоре, а только о том, что срок действия договора будет обусловлен моментом направления одной из сторон уведомления о своем отказе от договора, при этом принцип эквивалентности обмена в рамках такого договора будет соблюдаться в любое время.

Последнее, на чем хотелось бы остановиться, проводя сравнение между рентным и арендным договором, - это выкуп имущества.

Первое, на что необходимо обратить внимание: что и в отношении рентного, и в отношении арендного договора законодатель использует одно и то же понятие – «выкуп».

Если пытаться проводить параллель между выкупом арендованного имущества и выкупом ренты, следует обратить внимание на следующее. Выкуп арендованного имущества - правовой инструмент, опосредующий переход права собственности на имущество от арендодателя к арендатору. В то время как выкуп ренты - правовой инструмент, прекращающий обязательство плательщика ренты (собственника имущества, составляющего рентный капитал) по уплате рентных платежей. Кроме того, выкуп ренты -

одна из гарантий участников рентного договора, который является «некоммерческим», о чем уже говорилось выше.

Подводя итог нашему сравнительному анализу, хочется отметить, что, несмотря на кажущуюся похожесть двух договорных институтов как в их названии, так и в их внешнем проявлении, рентный и арендный договоры являются абсолютно разными правовыми конструкциями, учитывающими различные намерения сторон в момент заключения соответствующих договоров.

Итак, следует признать, что правовая квалификация заемных отношений на основе действующего законодательства вызывает трудности. Даже принцип возвратности, на котором основывают свою позицию суды, к сожалению, слабо подтвержден нормативными актами.

Арендванное имущество не является товаром, так как права собственности на него не переходят к арендатору. Деньги вообще и заемные деньги в частности не являются товаром по определению. Другое имущество, переданное в займы, также не является для заемщика товаром в экономическом смысле этого понятия, так как заимодавец возвращает ему не денежный эквивалент данного имущества или какое-то иное имущество, а то же самое имущество, обладающее теми же полезными свойствами.

Возвратность, на которую ссылаются арбитражные суды, свидетельствует о том, что предмет отчуждения и при аренде, и при займе является не само имущество, а лишь его полезные свойства. Исходя из этого, можно с уверенностью утверждать, что аренда и заем являются самостоятельными формами имущественного оборота, а классификация видов реализации, закрепленная в налоговом законодательстве, нуждается в соответствующем дополнении.

Особо стоит отметить соотношение аренды и ипотеки. Так ипотека здания или сооружения допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором находится это здание или сооружение, либо части этого участка, функционально обеспечивающей

закладываемый объект, либо принадлежащего залогодателю права аренды этого участка или его соответствующей части. Это единственный случай упоминания в ГК именно ипотеки права, принадлежащего залогодателю. В остальных случаях говорится либо о залоге прав, либо о залоге имущественных прав (к которым, кстати, может быть отнесена и аренда). В связи с этим можно предположить, что ст. 340 ГК устанавливает скорее исключение, чем правило.

В заключение можно отметить, что попытка распространить действие Закона об ипотеке на отношения по ипотеке права аренды путем простого указания последнего в качестве предмета ипотеки является не очень удачной. Прямое применение норм, устанавливающих режим функционирования обычной ипотеки, в ряде случаев просто невозможно и требует определенного творческого подхода, что в свою очередь чревато злоупотреблениями. Таким образом, использованный законодателем в данном случае подход лишь усложнил правоприменение. Принимая во внимание сложность данного вопроса, представляется, что следовало предусмотреть его более подробное правовое регулирование либо в самом Законе об ипотеке, либо в ГК.

С точки зрения договорной практики актуальным является отграничение договора доверительного управления от договора аренды. Аренда как экономико-правовая форма исходит из того, что арендатор использует имущество по своему усмотрению, в соответствии с общим его назначением (например, под офис), но при этом все плоды и доходы от деятельности арендатора принадлежат только ему. Арендатор обязан отдать арендодателю лишь фиксированную часть от своих доходов - арендную плату. Арендодатель при этом не вмешивается в деятельность арендатора и не вправе указывать ему, как использовать помещение, контролировать его предпринимательский бизнес.

Доверительное управление имуществом в отличие от аренды предполагает, что собственник имеет право контролировать, как именно

используется его собственность, вправе требовать повышения эффективности использования переданного в доверительное управление имущества и вправе требовать от доверительного управляющего всю полученную прибыль от доверительного управления имуществом. Доверительный управляющий имеет право лишь на оговоренный сторонами процент от прибыли, полученной в процессе использования имущества. Он действует исключительно в интересах учредителя управления или выгодоприобретателя, в то время как арендатор действует в своих интересах, соблюдая лишь ограничения, установленные договором. Иначе говоря, в отношениях доверительного управления собственник имущества нанимает профессионального предпринимателя для эффективного использования имущества, предоставляя доверительному управляющему достаточную свободу действий, за вознаграждение от полученной на базе этого имущества прибыли. Доверительный управляющий обязан давать учредителю управления и выгодоприобретателю отчет о своей деятельности, доводить до сведения собственника имущества мотивацию своих действий, осуществлять свою деятельность на правах своеобразного поверенного в делах собственника по управлению недвижимостью.

Акцентируя внимание на безвозмездном пользовании именно недвижимым имуществом, законодатель говорит о «временном пользовании» (п. 1 ст. 689 ГК), а в отношении аренды как в целом (п. 1 ст. 606), так и аренды отдельных видов недвижимого имущества (п. 1 ст. 650 - аренда зданий и сооружений, п. 1 ст. 656 - аренда предприятия, как имущественного комплекса) говорит еще и о «временном владении», хотя в отношении аренды зданий и сооружений это условие не является обязательным. Поскольку основанием сделок во всех названных случаях является получение недвижимого имущества в пользование, можно полагать, что и пользование недвижимым имуществом в этих случаях должно быть одинаковым - с передачей его во временное владение и пользование или только в пользование.

Договор аренды является консенсуальным, поскольку считается заключенным с момента достижения сторонами соглашения по его существенным условиям, а момент вступления договора в силу не связан с передачей арендованного имущества арендатору. Собственно передача сданного в аренду имущества арендатору представляет собой исполнение заключенного и вступившего в силу договора аренды со стороны арендодателя.

Договор аренды является возмездным, поскольку арендодатель за исполнение своих обязанностей по передаче имущества во владение и пользование арендатору должен получить от последнего встречное предоставление в виде внесения арендной платы.

Договор аренды является двусторонним, поскольку каждая из сторон этого договора несет обязанности в пользу другой стороны и считается должником другой стороны в том, что она обязана сделать в ее пользу, и одновременно ее кредитором о том, что имеет право от нее требовать. Более того, в договоре аренды имеют место две встречные обязанности, одинаково существенные и важные: обязанность арендодателя передать арендатору имущество во владение и пользование и обязанность арендатора вносить арендную плату, которые взаимно обуславливают друг друга и являются в принципе экономически эквивалентными. Поэтому договор аренды является договором синаллагматическим.

Синалагматический характер договора аренды выражается в том, что на стороне арендатора во всех случаях встречное исполнение его обязательств, то есть исполнение обязательств арендатором по уплате арендной платы обусловлено исполнением арендодателем своих обязанностей по передаче имущества во владение и пользование арендатору. Отсюда следует, в соответствии с законодательством взаимное обязательство, это означает, что если арендодатель не предоставил арендатору сданное внаем имущество в указанный в договоре аренды срок, а в случае, когда в договоре такой срок не указан, в разумный срок, арендатор вправе

истребовать от него это имущество в соответствии со статьей 398 ГК РФ и потребовать возмещения убытков, причиненных задержкой исполнения, либо потребовать расторжения договора и возмещения убытков, причиненных его неисполнением.

1.3. Существенные условия договора аренды имущества

Суждение о существенных условиях в гражданско-правовых договорах сводится к тому, что существенным условием договора аренды является его предмет, под которым понимается имущество, передаваемое в аренду.

По моему мнению, само понятие «существенные условия договора» определяется путем указания на последствия отсутствия таких условий в договоре. Кроме того, содержание и само существование одной из важнейших категорий договорного права ставится в зависимость от техники законодательной работы.

Для выяснения сути понятия «существенные условия договора» необходимо ответить на вопрос, о каком аспекте понятия «договор» идет речь, когда мы анализируем проблему существенных условий договора. В тексте гражданского кодекса как тождественное договору используется понятие соглашение. Чаще всего соглашением называется договор, обеспечивающий исполнение основного договора либо уточняющий одно из его условий, либо изменяющий его содержание. Применяются также другие термины для обозначения гражданского договора-протокола о результатах торгов, передаточный акт, государственный контракт. Понятие договора раскрывается через его содержание, т.е. совокупность составляющих его условий, без закрепления прав и обязанностей сторон по поводу условий договор теряет свои функции.

В Гражданском Кодексе п. 1 ст. 432 указано существенное условие характерное для всех гражданско-правовых договоров. Речь идет о предмете договора. При этом следует учитывать, что предмет рассматривается не

только в юридическом аспекте в соответствии с юридической терминологией, но и приобретает другое значение, так как вытекает из обязательств. По мнению В.В. Витрянского «Договор, представляет собой действия (или бездействие), которые должна совершить обязанная сторона или, соответственно, воздержаться от их совершения».

Предмет договора является существенным условием договора аренды. В договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

Если арендодатель не предоставил арендатору сданное внаем имущество в указанный в договоре аренды срок, а в случае, когда в договоре такой срок не указан, в разумный срок, арендатор вправе истребовать от него это имущество в соответствии со статьей 398 настоящего Кодекса и потребовать возмещения убытков, причиненных задержкой исполнения, либо потребовать расторжения договора и возмещения убытков, причиненных его неисполнением.

Вторая группа существенных условий включает в себя условия, необходимые для договоров данного вида. Необходимо отметить, что ранее действовавшее законодательство выводило необходимость соответствующих условий из характера самого договорного правоотношения, независимо от того, что указано в законе, то есть признавало необходимость данного условия для данного вида договоров в качестве самостоятельного источника определения существенных условий договора. Иными словами, наряду с существенными условиями договора, которые были признаны таковыми по суду, традиционно выделялись в качестве самостоятельных существенные условия договора, которые хотя и не признаны таковыми по закону, но необходимы для договоров данного вида. Исходя из буквального прочтения нормы, содержащейся в п. 1 ст. 432 ГК, теперь к существенным относятся

только те условия, которые названы в законе или ином правовом акте либо как существенные, либо как необходимые для договоров данного вида.

К третьей группе существенных условий относятся условия договора, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные для договоров данного вида. Например, в соответствии с п. 4 ст. 15 Федерального закона от 29 октября 1998 г. «О лизинге» договор лизинга должен содержать следующие существенные положения: точное описание предмета лизинга; объем передаваемых прав собственности; наименование места и указание порядка передачи предмета лизинга; указание срока действия договора лизинга; порядок балансового учета предмета лизинга; перечень дополнительных услуг, предоставленных лизингодателем на основании договора комплексного лизинга; указание общей суммы договора лизинга и размера вознаграждения лизингодателя; порядок расчетов; определение обязанности лизингодателя или лизингополучателя застраховать предмет лизинга от связанных с договором лизинга рисков, если иное не предусмотрено договором.

И, наконец, четвертую группу существенных условий договора составляют все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

В соответствии с пунктом 1 статьи 425 ГК РФ договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения.

Достижение сторонами соглашения о применении к их отношениям, сложившимся до заключения договора, условий об обязанности арендатора по внесению арендной платы и возмещению арендодателю расходов по уборке прилегающей к арендуемому зданию территории свидетельствует только о согласии арендатора оплатить фактическое использование им здания и расходы, понесенные арендодателем в этот период на условиях, предусмотренных договором аренды, и не означает, что непосредственная обязанность по их исполнению возникла у ответчика ранее заключения самого договора.

В связи с этим у суда первой инстанции не имелось оснований признавать, что ответчиком нарушены договорные обязательства в период, когда между сторонами имели место лишь фактические отношения, и удовлетворять иск о взыскании договорной неустойки за период, предшествовавший заключению договора.

В этом случае, отношения, которые возникли до заключения договора содержали существенные условия о предмете договора по поводу передачи имущества и его оплаты, которые по своему существу не были отнесены к существенным условиям, поскольку не был подписан акт приема-передачи, свидетельствующим о фактическом переходе права на пользование имуществом, подтверждающим это право, несмотря на использование здание и выполнение иных обязательств, предусмотренных законом. Соответственно можно сделать вывод, что арендодатель направил предложение (оферту) заключить договор на аренду здания, арендатор принял данное предложение, дав согласие (акцепту) на выполнение обязательств по арендной плате и возмещению расходов по уборке территории прилегающей к арендованному зданию. Согласно Гражданскому Кодексу определение существенных условий договора, относятся все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение. В данном случае по этим условиям: по арендной плате, и возмещению расходов по уборке территории прилегающей к арендованному зданию было достигнуто соглашение, отсюда следует, что они являются существенными. После заключения договора аренды здания, условия которые содержались в оферте и акцепте перестали являться таковыми, поскольку соглашение сторон о том, что условия договора аренды применяются к их фактически сложившимся до его заключения отношениям, не означает, что непосредственная обязанность сторон по исполнению условий договора аренды возникла ранее заключения договора.

В законодательных актах, действовавших в России непосредственно до принятия нового Гражданского кодекса, срок договора аренды также

рассматривался в качестве существенного условия договора. При отсутствии в договоре аренды условия о сроке его действия договор считался незаключенным.

Гражданский кодекс РФ предусматривает, что договор аренды заключается на срок, определенный договором, однако допускает заключение договора и без указаний 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.

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.

Особое внимание следует уделить вопросу о праве арендатора на возобновление арендных отношений. Согласно гражданскому законодательству стороны сами определяют временной аспект правоотношений, исключая случаи установления сроков законодательством. При окончании договорных обязательств, если стороны не имеют претензий по отношению друг к другу, то договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены ранее договором. Арендатору, надлежащим образом исполнявшему свои обязанности, при прочих равных условиях было предоставлено преимущественное перед другими лицами право на возобновление договора аренды.

Данные законоположения активно применялись в арбитражно - судебной практике в целях защиты прав и законных интересов добросовестных арендаторов, в чем можно убедиться, ознакомившись с

одним из разъяснений Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. Действующим законодательством не запрещено проведение конкурса на право заключать договор аренды нежилого помещения до истечения срока действия ранее заключенного арендного договора. Однако при проведении арендодателем такого конкурса в условиях его проведения должно быть указано, что новый договор может быть заключен только после истечения срока действия первоначального договора. Если же на конкурс выставлено имущество, обремененное соответствующими обязательствами, но без этой оговорки, арендатор вправе предъявить в суд требование о признании конкурса недействительным.

При проведении конкурса арендодатель должен поставить в известность его участников о том, что арендатор, имеющий с арендодателем договор, обладает преимущественным перед другими лицами правом на его возобновление.

Если с победителем конкурса договор аренды еще не заключен, а арендодатель уклоняется от заключения договора с прежним арендатором, последний вправе обратиться в арбитражный суд с иском об обязанности арендодателя заключить с ним договор аренды на условиях, предложенных победителем конкурса. При доказанности требований арендатора они подлежат удовлетворению.

Гражданский кодекс РФ сохранил за арендатором, надлежащим образом исполнявшим свои обязанности, преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок. Такое письменное уведомление приобретает решающее значение в случаях, когда арендодатель отказывается арендатору в заключении договора на новый срок и вместе с тем заключает договор аренды с иным лицом. В подобной ситуации арендатор получает право потребовать в суде перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору аренды и плюс к этому возмещения убытков, причиненных ему в связи с отказом арендодателя в заключении договора на новый срок. Если же к этому моменту арендатор утратил интерес к

возобновлению арендных отношений, он может потребовать от арендодателя только возмещения убытков.

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. Следовательно, каждая из сторон может потребовать расторжения такого договора, предупредив контрагента не менее чем за три месяца.

Договор аренды на срок более года, а если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, независимо от срока, должен быть заключен в письменной форме (в соответствии со ст. 609 п. 1).

Если договор аренды зданий (сооружений) заключен на срок не менее года, то он подлежит обязательной государственной регистрации и считается заключенным только с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр. Для подтверждения того факта, что в отношении помещений должен соблюдаться такой же порядок, понадобилось заседание Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ, который и сообщил о своей позиции в Информационном письме от 1 июня 2000 года № 53, рекомендовав к договорам аренды нежилых помещений применяться правила, предусмотренные для зданий. До этого налоговые органы и некоторые эксперты успели объявить, что регистрировать аренду помещений нужно в любом случае, так как в Гражданском кодексе минимальный срок, не требующий регистрации, для таких договоров не установлен.

Регистрация сделок с недвижимостью регулируется Федеральным законом от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Определяя, подлежит ли тот или иной договор государственной регистрации, сторонам нужно быть очень внимательными. Ведь иногда может быть случайно допущена ошибка в указании срока договора, которая при отсутствии регистрации повлечет за собой недействительность аренды. Например, на практике очень часто

встречается указание, что договор действует «с 1 января одного года по 1 января следующего года». Подписав такой договор, арендатор и арендодатель полагают, что согласовали срок, равный году, и не заботятся о государственной регистрации. И совершенно напрасно, потому что годом считается срок с 1 января по 31 декабря включительно, а вышеприведенный срок означает, что договор действует один год и один день, то есть без регистрации недействителен.

Зато наличие в тексте договора фразы: «Срок действия договора - с 1 января до 31 декабря», наоборот, значит, что продолжительность согласованного сторонами периода аренды на 1 день меньше, чем год, так как предлог «до» означает, что 31 декабря в срок не включается.

Особым образом регулируется форма договора аренды, предусматривающего переход в последующем права собственности на это имущество к арендатору.

Практическое значение государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества состоит в том, что по общему правилу договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом.

Государственной регистрации подлежат договоры аренды, объектом которых является недвижимое имущество.

В соответствии со ст. 130 ГК к недвижимым вещам относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Однако указанные признаки присущи не всем объектам недвижимости. К числу таких объектов недвижимости относятся земельные участки, участки

недр и водные объекты, которые названы в Гражданском кодексе РФ и являются самостоятельными основными объектами недвижимости. Указанные объекты недвижимости в юридической литературе нередко относятся к так называемой недвижимости по природе.

Земельные участки относятся к тем объектам недвижимости, в отношении которых законодательством могут быть установлены ограничения на участие в имущественном обороте. Об этом свидетельствует, в частности, норма, содержащаяся в п. 3 ст. 129 ГК, согласно которой земля и другие природные ресурсы могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому иными способами в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле и других природных ресурсах.

Как и земельные участки, самостоятельными объектами недвижимости признаются участки недр и обособленные водные объекты. Они так же, как и земельные участки, являются недвижимостью в силу их естественных физических свойств, а не потому, что составляют единое целое с земельным участком. В противном случае было бы невозможно установление права собственности на недра вне зависимости от права собственности на землю.

Такие объекты недвижимости, как леса и многолетние насаждения, относятся к недвижимому имуществу в силу их неразрывной связи с землей и невозможности перемещения без несоразмерного ущерба их назначению. Вместе с тем от договоров с указанными объектами как недвижимым имуществом следует отличать сделки, по которым лес и многолетние насаждения реализуются как движимое имущество, когда, например, продаются «лес на корню» или срубленные деревья. В последнем случае нормы Гражданского кодекса РФ о сделках с недвижимостью не подлежат применению, а соответствующие договоры заключаются по правилам продажи движимого имущества.

Здания и сооружения также являются объектами недвижимого имущества по признакам неразрывной связи с землей и невозможности в силу этого их перемещения без несоразмерного ущерба их назначению.

Право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации. По мнению некоторых авторов, отсутствие обязательной государственной регистрации объектов незавершенного строительства порождает сомнения в их юридической природе как недвижимости. Это означает, что до государственной регистрации, вновь создаваемое имущество не может считаться недвижимым.

Спорный характер носит вопрос об отнесении к недвижимому имуществу нежилых помещений внутри зданий. Дело в том, что нормы Гражданского кодекса РФ, регулирующие отношения, связанные с оборотом объектов недвижимости, не имели в виду в качестве таковых нежилые помещения. Вместе с тем Кодекс допустил возможность отнесения к недвижимости федеральным законом и иных объектов, не предусмотренных Гражданским кодексом РФ. В Федеральном законе «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» в перечень объектов недвижимого имущества включены нежилые помещения. Следовательно, специальные правила, регулирующие договор продажи недвижимости, подлежат применению в полном объеме и к отношениям, связанным с продажей нежилых помещений.

Закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» включает в себя ст. 25, которая имеет название «Государственная регистрация права аренды недвижимого имущества» и устанавливает правило, согласно которому право аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

Видимо, это недоразумение. Государственной регистрации подлежит именно договор аренды недвижимого имущества, а не некое право аренды. Согласно п. 1 ст. 131 ГК государственная регистрация осуществляется в отношении права собственности и других вещных прав, к числу которых

обязательственное право аренды, естественно, не относится. Аренда не создает для арендатора вещного права, а напротив, обременяет чужое вещное право. Об этом, кстати, прямо говорится и в п. 3 ст. 26 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»: «Договор аренды помещения или части помещения регистрируется как обременение прав арендодателя соответствующего помещения (части помещения)».

Необходимо учитывать также положение, содержащееся в п. 2 ст. 13 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», согласно которому регистрация договора аренды объекта недвижимого имущества возможна только при наличии государственной регистрации ранее возникших прав на данный объект. В едином государственном реестре прав.

Поскольку с государственной регистрацией договора аренды недвижимости законодатель связывает момент заключения договора, важно напомнить о том, какими правовыми средствами защиты обладает каждая из сторон договора при уклонении контрагента от государственной регистрации договора аренды недвижимости. Имеется в виду норма, содержащаяся в п. 3 ст. 165 ГК, в соответствии с которой если сделка, требующая государственной регистрации, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о регистрации сделки. В этом случае сделка регистрируется в соответствии с решением суда.

1.4. Стороны договора аренды имущества

В целях изучения договора аренды условия этого договора могут быть разделены на две группы: первую группу представляют собой условия, регулирующие по преимуществу обязанности арендодателя, вторую – определяющие основные обязанности арендатора. Указанным основным

обязанностям соответственно арендодателя и арендатора противостоят права требования контрагента. Важное значение имеют также предусмотренные законом последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения со стороны арендодателя или арендатора соответствующих условий договора.

Субъектами договора аренды являются арендодатель и арендатор.

Арендодателем имущества по договору аренды может быть его собственник либо иное лицо, уполномоченное законом или собственником сдавать имущество в аренду. Формулируя это положение, законодатель, конечно же, принимал во внимание, что сдача имущества в аренду представляет собой форму распоряжения этим имуществом. Отсюда арендодателем выступает тот, кто вправе распоряжаться соответствующим имуществом. В первую очередь этим правом наделен собственник, поскольку субъективное право собственности включает в себя в качестве одного из основных элементов правомочие по распоряжению имуществом.

Обязанности арендодателя. Основная обязанность арендодателя по договору аренды – предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению этого имущества вместе со всеми его принадлежностями и относящимися к нему документами. Имущество, сданное в аренду, должно быть передано арендатору в срок, предусмотренный договором, а при его отсутствии – в разумный срок. При невыполнении этой обязанности арендодателем арендатор получает право истребовать арендованное имущество в соответствии со ст. 398 ГК и потребовать от арендодателя возместить убытки, причиненные в результате несвоевременной передачи арендованного имущества. Если же арендатор в результате задержки в передаче имущества потерял интерес к исполнению договора аренды, он может поступить иным образом: заявить требования о расторжении договора и о возмещении арендодателем убытков, причиненных неисполнением договорных обязательств.

Передаваемое арендатору имущество должно соответствовать условиям договора и назначению этого имущества. Поэтому арендодатель не несет ответственности за недостатки арендованного имущества, которые были им оговорены при заключении договора аренды или были заранее известны арендатору, не отвечает арендодатель также и за те недостатки, которые арендатор должен был обнаружить во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора или передаче имущества в аренду.

Во всех остальных случаях ответственность за недостатки сданного в аренду имущества возлагается на арендодателя. Речь идет о таких недостатках, которые препятствуют использованию арендованного имущества по его назначению как полностью, так и частично.

Арендодателю предоставлена единственная возможность избежать отмеченных негативных последствий. Для этого он, получив соответствующее уведомление арендатора, должен без промедления заменить предоставленное арендатору имущество другим аналогичным имуществом в надлежащем состоянии или безвозмездно устранить недостатки сданного им в аренду имущества.

Гражданский кодекс РФ не исключает возможности сдачи в аренду имущества, обремененного правами третьих лиц, которые сохраняют свою силу и в период действия договора аренды.

Кроме того, при определенных условиях, а именно: когда для арендатора имеется реальная опасность утратить свое право аренды на имущество должника вследствие обращения третьим лицом – кредитором арендодателя взыскания на сданное внаем имущество, - арендатор может за свой счет удовлетворить соответствующие требования кредитора без согласия должника – арендодателя. В этом случае права кредитора по обязательству, в котором арендодатель выступает в роли должника, перейдут к арендатору в порядке суброгации.

Обязанности арендодателя не исчерпываются передачей арендатору сданного внаем имущества. До окончания срока действия договора аренды данное обязательство сохраняет двусторонний характер.

Распределяя между сторонами договора аренды обязанности по содержанию сданного внаем имущества и принимая во внимание временный характер владения и пользования арендатора арендованным имуществом, обязанности по осуществлению капитального ремонта сданного в аренду имущества законодатель возложил на арендодателя; иное может быть предусмотрено законом или договором. Капитальный ремонт должен производиться арендодателем за свой счет в срок, установленный договором, а если такой срок в договоре не указан, либо имеется неотложная необходимость, арендодатель должен производить капитальный ремонт в разумный срок. В случае невыполнения арендодателем данной обязанности капитальный ремонт может быть осуществлен арендатором, который вправе потребовать от арендодателя возмещения произведенных затрат либо зачесть их в счет подлежащей внесению арендной платы.

Помимо обязанности по осуществлению капитального ремонта арендодатель должен воздерживаться от любых действий, создающих для арендатора препятствия в пользовании сданным внаем имуществом в соответствии с его назначением, предусмотренным договором.

Несколько сложнее решается вопрос об иных лицах, выступающих в роли арендодателя, поскольку они должны быть наделены соответствующими правомочиями законом или самим собственником. В силу закона таким правом обладают, к примеру, субъекты права хозяйственного ведения: государственные и муниципальные унитарные предприятия. Правда, сдавать в аренду недвижимое имущество они вправе только с согласия собственника в лице его уполномоченного органа.

Что касается субъектов оперативного управления, то казенное предприятие может выступить в качестве арендодателя государственного имущества лишь с согласия собственника, а учреждение ни при каких

условиях не вправе сдавать в аренду закрепленное за ним имущество, а также имущество, приобретенное им за счет средств, выделенных учреждению по смете.

Вместе с тем учреждение может выступить в качестве арендодателя имущества, приобретенного им на доходы, полученные в результате разрешенной учреждению в соответствии с его учредительными документами предпринимательской деятельности.

Государственное имущество, относящееся к собственности субъектов Российской Федерации, а также муниципальное имущество, должны сдаваться в аренду в порядке, определяемом правовым актом соответствующего субъекта Российской Федерации, а при отсутствии такого правового акта, определяющего орган, уполномоченный сдавать указанное имущество в аренду, арбитражно-судебная практика признает надлежащими арендодателями соответствующие комитеты по управлению имуществом.

Проблема передачи имущества учреждения в пользование на протяжении всего срока действия части первой ГК РФ получала различные оценки, как со стороны экономистов, так и со стороны юристов. Сама по себе передача имущества в пользование за деньги одним субъектом другому свидетельствует, что заинтересованность в получении денежных средств для первого выше, чем необходимость в непосредственном использовании имущества. Вместе с тем повсеместное недофинансирование учреждений заставляет участников гражданского оборота сдавать необходимое для эффективной деятельности имущество в аренду, поскольку его содержание исключительно за счет бюджетных средств оказывается невозможным. Передача части помещений или иного имущества в пользование третьим лицам за плату оказывается в такой ситуации вынужденным, необходимым шагом. Именно поэтому о передаче имущества учреждений в аренду чаще всего принято рассуждать как о выборе между двух зол в пользу меньшего.

Однако, как показывает практика, в некоторых случаях передача имущества в аренду обусловлена причинами объективного характера и

сказывается на функционировании учреждений положительно. Организация общественного питания, размещение подразделений банков для уплаты государственной пошлины, размещение пунктов оперативной полиграфии для удобства снятия копий документов посетителями - вот далеко неполный перечень случаев, когда передача имущества в аренду просто необходима для нормальной деятельности учреждений. Именно поэтому полный отказ от передачи имущества учреждений внаем является маловероятным вариантом совершенствования законодательства и практики его применения.

До реформы государственных и муниципальных учреждений передача имущества данных юридических лиц в аренду порождала массу споров, относительно чего О. Герценштейн замечал: «...несмотря на обширную судебную практику, связанную с арендой имущества, находящегося в оперативном управлении, обнаруживается некая разобщенность и отсутствие единообразия в толковании и применении норм права, что не способствует стабильности и устойчивости гражданского оборота»¹. «Некая разобщенность» - очень мягкая характеристика, с учетом приведенных в работе диаметрально противоположных судебных решений, выносимых судами на основе квалификации идентичных отношений аренды.

Под имевшимся положением дел были свои веские основания, а точнее, наоборот, «нормативный фундамент» не обладал должной степенью надежности, а практика толкования закона - должной степенью гибкости.

Подчеркивая существование законодательного запрета на распоряжение имуществом учреждений, полученным за счет бюджетного финансирования, в абз. 3 п. 9 Постановления от 22 июня 2006 г. N 21 «О некоторых вопросах практики рассмотрения арбитражными судами споров с участием государственных и муниципальных учреждений, связанных с применением статьи 120 Гражданского кодекса Российской Федерации» Пленум ВАС РФ изначально умолчал о ситуации с передачей имущества

¹Герценштейн О. Проблемы передачи в аренду имущества, находящегося в оперативном управлении // Хозяйство и право. 2008. N 12. С. 78.

учреждений в пользование. В дальнейшем он был вынужден как бы дополнить, а в действительности пересмотреть свою же позицию: «...согласно пункту 1 статьи 296 ГК РФ учреждение, за которым имущество закреплено на праве оперативного управления, владеет, пользуется, распоряжается этим имуществом в пределах, установленных законом, в соответствии с целями своей деятельности, заданиями собственника данного имущества и назначением этого имущества.

Поэтому суду следует учитывать, что в случаях, когда распоряжение соответствующим имуществом путем его передачи в арендное пользование осуществляется в целях обеспечения более эффективной организации основной деятельности учреждения, для которой оно создано (в частности, обслуживания его работников и (или) посетителей), рационального использования такого имущества, указанное распоряжение может быть осуществлено учреждением с согласия собственника»².

«Окольными путями» орган, компетентный выносить акты официального толкования, обошел императивные нормы закона в угоду экономической действительности. Полагаем, что к такого рода толкованию следует прибегать как можно реже - только в исключительных случаях, поскольку практика толкования закона вопреки его буквальному смыслу формирует специфическое правосознание, особое правопонимание, отношение к закону как к абсолютно эластичному, могущему толковаться так, как это необходимо в конкретной ситуации. Вместе с тем, следует признать толкование правильным с позиций экономической и управленческой.

Сегодня бюджетным и автономным учреждениям по общему правилу разрешается самостоятельное распоряжение имуществом, а недвижимым и

² Постановление Пленума ВАС РФ от 19 апреля 2007 г. N 23 "О внесении дополнения в Постановление Пленума ВАС РФ от 22 июня 2006 года N 21 "О некоторых вопросах практики рассмотрения арбитражными судами споров с участием государственных и муниципальных учреждений, связанных с применением статьи 120 Гражданского кодекса Российской Федерации" // Вестник ВАС РФ. 2007. N 6.

особо ценным движимым - разрешается с согласия собственника имущества (п. 2 и 3 ст. 298 ГК РФ), при этом автономное учреждение не нуждается в согласии собственника на распоряжение недвижимым имуществом, приобретенным на средства от приносящей доход деятельности.

Казенным учреждениям распоряжение имуществом также допускается, хотя и требует согласия собственника всегда (п. 4 ст. 298 ГК РФ). Названные, достаточно четкие правила применимы и к ситуации передачи имущества в аренду.

С учетом сказанного, казалось бы, рассмотренная позиция Пленума ВАС РФ может вызывать к настоящему времени сугубо исторический интерес, а любые рассуждения, касающиеся проблематики передачи имущества учреждения в пользование, рискуют быть оцененными как неактуальные. Однако это не так.

Напомним, что в силу п. 2 ст. 209 ГК РФ собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом. Передача в аренду по смыслу приведенной нормы - это распоряжение имуществом. Распоряжение имуществом другого титульного владельца (в том числе субъекта права оперативного управления) ни законом, ни практикой не допускается.

Относительно одного из типов учреждений действующее законодательство содержит специальное правило: «Частное учреждение не вправе отчуждать либо иным способом распоряжаться имуществом, закрепленным за ним собственником или приобретенным этим учреждением за счет средств, выделенных ему собственником на приобретение такого имущества» (абз. 1 п. 1 ст. 298 ГК РФ). Категоричность запрета вызывает

недоумение: получается, что институт или академия, созданные как частные учреждения, не могут передать в имущественный наем помещение для организации общественного питания.

Совершенно очевидно, что приведенная выше позиция Пленума ВС РФ, допускающая совершение сделок аренды с согласия собственника имущества государственного или муниципального учреждения, была направлена на расширение границ автономии воли юридического лица названной организационно-правовой формы (то есть всех типов учреждений) по сравнению с тем, как ее правовое положение определено законом. Учреждению, пусть и с согласия собственника, но все же разрешили совершать сделки, направленные на передачу имущества, правда, только в пользование, но не в собственность других лиц. И сделано это было с учетом состояния экономических отношений, реальной хозяйственной необходимости.

Более того, стоит отметить, что приведенная позиция Пленума ВАС РФ была учтена при разработке положений российского законодательства, вводящих конкурсный порядок заключения договоров аренды с юридическими лицами - несобственниками.

Пунктом 3 ст. 17.1, введенной³ в Федеральный закон от 26 июля 2006 г. N 135-ФЗ «О защите конкуренции»⁴, установлено правило, согласно которому по результатам конкурсов и аукционов осуществляется заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении: 1) государственного или муниципального недвижимого имущества, которое принадлежит на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления государственным или муниципальным унитарным

³ Статья введена Федеральным законом от 30 июня 2008 г. N 108-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О концессионных соглашениях" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" // СЗ РФ. 2008. N 27. Ст. 3126.

⁴ СЗ РФ. 2006. N 31 (ч. 1). Ст. 3434.

предприятиям; 2) государственного или муниципального недвижимого имущества, закрепленного на праве оперативного управления за государственными или муниципальными автономными учреждениями; 3) государственного или муниципального имущества, которое принадлежит на праве оперативного управления государственным или муниципальным бюджетным и казенным учреждениям, государственным органам, органам местного самоуправления.

Подчеркнем, что конкурсный порядок заключения договоров государственными и муниципальными учреждениями появился в законодательстве еще до реформы государственных и муниципальных учреждений (до появления казенных учреждений) и, соответственно, до прямого указания в законе на возможность совершения данными юридическими лицами сделок с согласия собственника.

Указание в приведенной норме закона на то, что заключение некоторых договоров о предоставлении имущества учреждения в пользование возможно только с согласия собственника, является рецепцией практики применения закона в объективное право.

Впрочем, практика применения нормы о конкурентных процедурах, по всей видимости, не устраивала государство в полной мере, поскольку Правительством России в качестве направления оптимизации управления государственной (муниципальной) собственностью называлось «создание розрачных процедур, определяющих вопросы аренды государственного (муниципального) имущества»⁵.

На наш взгляд, применительно к государственным и муниципальным учреждениям в объективном праве решение вопроса о возможности передачи

⁵ Раздел VII "Оптимизация функций государственного (муниципального) управления и повышение эффективности их обеспечения" Программы Правительства Российской Федерации по повышению эффективности бюджетных расходов на период до 2012 года, утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 30 июня 2010 г. N 1101-р // СЗ РФ. 2010. N 28. Ст. 3720.

имущества юридических лиц в пользование за плату на сегодняшний день осуществлено удовлетворительно.

Относительно частных учреждений, если, конечно, допустить целесообразность их существования⁶, следует сделать вывод о необходимости разрешить распоряжение любым «закрепленным за ним собственником или приобретенным этим учреждением имуществом за счет средств, выделенных ему собственником на приобретение такого имущества», если на то имеется согласие собственника.

Закрывать глаза на фактическое положение дел или рассчитывать на то, что собственник сам распорядится имуществом, изъяв его у частного учреждения, - значит умалять авторитет закона, создавать предпосылки для правового нигилизма в обществе. До тех пор пока в закон изменения не внесены, следует руководствоваться названными выше разъяснениями Пленума ВС РФ, относящимися к статусу государственных и муниципальных учреждений, распространять их на частные учреждения и, соответственно, допускать заключение ими договоров о передаче имущества в аренду с согласия собственника (собственников).

Ко второй категории относится имущество, закрепленное государством или муниципальным образованием за юридическими лицами на праве хозяйственного ведения, оперативного управления либо ином вещном праве. В отношении этого имущества за государством (муниципальным образованием), а также за уполномоченными ими органами сохраняются лишь те правомочия собственника, которые прямо указаны в законе.

Обязанности арендатора. Можно выделить три основные обязанности арендатора, вытекающие из договора аренды. Во-первых, арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, то в

⁶ Болдырев В.А. Быть ли конструкции частного учреждения? (о частных учреждениях и месте оперативного управления в проекте Концепции развития законодательства о вещном праве) // Право и экономика. 2009. N 6. С. 94 - 97.

соответствии с назначением имущества. Законодатель в этой норме, устанавливая соответствующую обязанность арендатора, делает акцент не на слове «пользоваться», а на том, что такое пользование должно соответствовать договору или назначению имущества. Данный вывод можно подтвердить тем, что отрицательные последствия предусмотрены не на тот случай, когда арендатор фактически не использует арендованное имущество, а как следствие пользования указанным имуществом не в соответствии с условиями договора или назначением имущества, что может повлечь за собой расторжение договора и возмещение убытков.

В процессе пользования имуществом, если иное не установлено законом или договором, арендатор обязан поддерживать его в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести бремя расходов на содержание арендованного имущества.

Некоторые правомочия, вытекающие из права пользования арендованным имуществом, арендатор может реализовать лишь с согласия арендодателя. Речь идет об особых правомочиях, использование которых может иметь результатом распоряжение арендованным имуществом. К их числу относятся следующие права: сдавать арендованное имущество в субаренду; передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу; предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование; отдавать арендные права в залог; вносить арендные права в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных обществ, складочный капитал хозяйственных товариществ или паевого взноса в производственный кооператив. Очевидно, что согласие арендодателя в данных случаях требуется по той причине, что реализация арендатором названных прав может привести к утрате арендодателем права собственности на имущество, сданное им в аренду.

Договор субаренды, может быть заключен арендатором с третьим лицом лишь при наличии согласия на то арендодателя. Естественно, срок

договора субаренды не может превышать срока основного договора аренды. К отношениям субаренды применяются правила о договорах аренды.

Вторая основная обязанность арендатора состоит в своевременном внесении арендной платы за пользование арендованным имуществом. Более того, из определения договора аренды следует вывод, что условие об арендной плате относится к существенным условиям всякого договора аренды.

Арендная плата может быть установлена в договоре как в отношении арендуемого имущества в целом, так и применительно к каждой из его основных частей. Предусмотрены следующие основные формы арендной платы: определенные платежи в твердой сумме, вносимые периодически или одновременно; установленная доля полученных в результате использования арендованного имущества продукции, плодов, доходов; определенные услуги, предоставляемые арендатором арендодателю; передача арендатором арендодателю в собственность или в аренду обусловленной договором вещи; возложение на арендатора обусловленных договором затрат по улучшению арендованного имущества.

Практика свидетельствует, что при возникновении споров, связанных с изменением арендной платы, решающее значение имеет то, как стороны урегулировали порядок изменения арендной платы при заключении договора аренды. Наглядным примером сказанному выше может служить следующий пример.

Еще одной основной обязанностью арендатора является возврат арендованного имущества по истечении срока его аренды либо при прекращении договора аренды по другим основаниям. В силу ст. 622 ГК в случае прекращения договорных отношений, связанных с арендой имущества, независимо от причин такого прекращения, арендатор обязан вернуть арендодателю сданное ему последним в аренду имущество в том состоянии, в котором он его получил. С учетом нормального износа или в том состоянии, которое предусмотрено договором, если данная обязанность

не будет исполнена арендатором, он должен уплатить арендодателю за всё время просрочки возврата имущества арендную плату и, кроме того, возместить ему убытки в части, не покрытой суммой арендных платежей. При неисполнении указанной обязанности по возврату имущества арендодатель, естественно, вправе потребовать вернуть свое имущество в принудительном порядке.

Особого рассмотрения, по моему мнению, заслуживает вопрос о выкупе арендованного имущества. Гражданский кодекс РФ предусматривает, что условие о выкупе арендованного имущества по истечении срока аренды до его истечения при условии внесения арендатором всей обусловленной договором выкупной цены может быть предусмотрено не только договором аренды, но и законодательством.

Осуществляющие предпринимательскую деятельность, в случае, если договор аренды был ими заключен по результатам конкурса или аукциона; предприятия (юридические лица), не более 25 % уставного капитала которых находится в государственной или муниципальной собственности, в случае, если договор аренды был заключен ими на основании конкурса или аукциона объектов нежилого фонда; акционерные общества, созданные на основе аренды государственного имущества, выкупившие его и фактически использующие объекты нежилого фонда в процессе своей деятельности.

Объектом аренды может быть любое имущество, которое в процессе использования не теряет своих натуральных свойств: земельные участки, природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и т.п.

Условие договора аренды об объекте недвижимости должно соответствовать требованиям Гражданского кодекса РФ, а именно: в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте,

подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

Глава 2. Особенности правового регулирования и проблемные вопросы законодательного регулирования договора аренды имуществом

2.1. Владение и пользование государственным и муниципальным имуществом

В Российской Федерации особенности порядка заключения договоров в отношении государственного или муниципального имущества были законодательно закреплены с вступлением в силу в 2008 году поправок в Федеральный закон от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее в статье - Закон о защите конкуренции), позволяющих неограниченному кругу лиц открыто выстраивать взаимоотношения с публичными образованиями по получению недвижимости во владение и (или) пользование на определенный срок.

Касаемо пролонгации договоров аренды государственного или муниципального имущества, специальный порядок был принят только в конце 2011 года, практика применения которого нуждается в исследовании, так как к настоящему времени сложились различные точки зрения у правообладателей рассматриваемого имущества, специалистов в сфере имущественных отношений, а также судов различного уровня.

Публичные образования могут обладать привлекательным с точки зрения планирования бизнеса имуществом и готовы его предоставить, но ввиду ограниченности указанного ресурса и в целях исключения возможности коррупционной составляющей имущество должно передаваться на торгах.

Порядок предоставления государственного или муниципального имущества в аренду (на торгах, за некоторым исключением) и условия пролонгации таких договоров установлены в статье 17.1 Закона о защите конкуренции.

Стороны в процессе торгов определяют условия договора аренды, в том числе его срок, который объявляется заранее и известен всем лицам, желающим бороться за имущественные права.

Срок действия договора позволяет планировать ведение бизнеса, его развитие, например, в перспективе на 3 - 5 лет. Было бы неверно утверждать, что по истечении указанного срока для арендатора станет неожиданностью необходимость освободить временно занимаемые места.

Вместе с этим во время действия договора имущество может потребовать финансовых вложений, ремонта, арендатором может быть получена лицензия под какой-либо вид деятельности, что, как правило, предусматривается при заключении договора в документации о торгах, а также может сформироваться спрос на оказываемые услуги с использованием такого имущества, что позволяет арендатору добросовестно исполнять условия договора и своевременно оплачивать арендную плату.

Таким образом, и собственник, и арендатор в конечном счете заинтересованы в выстраивании долгосрочных отношений, в том числе путем пролонгации (заключения на новый срок) договора аренды государственного или муниципального имущества.

Порядок продления договоров аренды на новый срок установлен в федеральном законе - в части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции. Указанная норма позволяет продлить срок договора аренды только при соблюдении ряда условий и гарантирует такое продление исключительно добросовестным арендаторам.

Прежде чем перейти к рассмотрению особенностей правового регулирования такого продления арендных отношений, стоит обратить внимание на субъектов малого и среднего бизнеса.

Для хозяйствующих субъектов с указанным статусом были предусмотрены специальные льготы, позволяющие развивать малое предпринимательство.

До 1 июля 2010 года, а затем до 1 июля 2013 года было разрешено заключать на новый срок без проведения торгов договоры аренды, заключенные до 1 июля 2008 года с субъектами малого и среднего предпринимательства (Федеральный закон от 08.11.2008 N 195-ФЗ и Федеральный закон от 17.07.2009 N 173-ФЗ).

Данная норма была закреплена в части 4 статьи 53 Закона о защите конкуренции, которая утратила силу с 1 июля 2013 года (Федеральный закон от 02.07.2013 N 144-ФЗ).

Стоит отметить, что 144-ФЗ был принят в целях распространения права на заключение на новый срок без проведения конкурсов или аукционов всех договоров аренды государственного или муниципального имущества, заключенных с субъектами малого и среднего предпринимательства, а не только заключенных до 1 июля 2008 г., и предоставить дополнительные гарантии стабильности деятельности субъектов малого и среднего предпринимательства.

На практике это привело к противоположному результату по причине различных подходов к толкованию норм законодательства. К примеру, уполномоченные на государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним органы, с признанием утратившей силу специальной нормы - части 4 статьи 53 Закона о защите конкуренции, отказывали в регистрации соглашений о продлении срока действия договоров аренды, а публичные образования, столкнувшись с такой практикой, также были склонны договоры аренды с субъектами малого и среднего предпринимательства не продлевать.

Вместе с тем еще раз стоит отметить, что позиция, которой руководствовался законодатель при принятии 144-ФЗ, состояла в том, что право на заключение на новый срок без проведения конкурсов или аукционов договоров аренды государственного или муниципального имущества, заключенных с субъектами малого и среднего предпринимательства, должно

распространиться на все договоры, а не только заключенные до 1 июля 2008 года.

Что касается особенностей продления договора, согласно части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции по истечении срока договора аренды, указанного в частях 1 и 3 указанной статьи, заключение такого договора на новый срок с арендатором, надлежащим образом исполнившим свои обязанности, осуществляется без проведения конкурса, аукциона, если иное не установлено договором и срок действия договора не ограничен законодательством Российской Федерации, при одновременном соблюдении следующих условий:

1) размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, если иное не установлено другим законодательством Российской Федерации;

2) минимальный срок, на который перезаключается договор аренды, должен составлять не менее чем три года. Срок может быть уменьшен только на основании заявления арендатора.

Важно то, что арендодатель не вправе отказать арендатору в заключении на новый срок договора аренды в порядке и на условиях, которые указаны в части 9 указанной статьи, за исключением случая принятия решения, предусматривающего иной порядок распоряжения таким имуществом (например, для собственных нужд или его отчуждения) или в случае наличия у арендатора задолженности по арендной плате за такое имущество, начисленным неустойкам (штрафам, пеням) в размере, превышающем размер арендной платы за более чем один период платежа, установленный договором аренды.

Таким образом, получая во владение и (или) пользование государственное или муниципальное имущество при условии добросовестности арендатора, можно быть уверенным в продлении в

будущем срока действия договора аренды, что позволяет развивать бизнес уже на протяжении длительного периода времени, так как на основании части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции договор аренды может быть продлен неограниченное количество раз при условии соблюдения требований указанной части статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Кроме того, в целях исключения возможности умышленно необоснованного отказа в продлении договорных отношений в части 11 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции закреплено право арендатора, с которым договор не был продлен, потребовать перевода на себя прав и обязанностей по заключенному с иным лицом договору и возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор аренды, в соответствии с гражданским законодательством.

В связи с возникающими в судебной практике вопросами и в целях обеспечения единообразных подходов к разрешению споров, связанных с применением правил Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) о договоре аренды, Пленумом Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации издано Постановление от 17.11.2011 N 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды».

В указанном Постановлении было отмечено, что в случаях, предусмотренных законом (например, частями 1 и 3 статьи 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции»), договор аренды в отношении государственного или муниципального имущества может быть заключен только по результатам проведения торгов. В связи с этим договор аренды названного имущества, заключенный на новый срок без проведения торгов, является ничтожным (статья 168 ГК РФ), равно как и соглашение о продлении такого договора.

Стоит отметить, что заключение договора аренды на новый срок без проведения торгов или соглашения о продлении договора аренды без проведения торгов стало легитимным с 06.12.2011, но исключительно при

соблюдении условий, установленных частью 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Также Пленумом ВС отмечено, что договор аренды государственного или муниципального имущества может быть возобновлен на неопределенный срок в порядке, предусмотренном пунктом 2 статьи 621 ГК РФ, если этот договор заключен до вступления в силу закона, требующего обязательного проведения торгов для заключения договора аренды (статья 422 ГК РФ).

Однако на практике такое положение вещей не устраивает арендаторов, так как в соответствии с нормами статьи 610 ГК РФ, если срок аренды в договоре не определен, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок. В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества за три месяца.

В этом случае гораздо привлекательнее выглядит продление договора аренды государственного или муниципального имущества сразу по окончании первоначального срока его действия в порядке части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции. Минимальный срок в 3 года в этом случае гарантируется.

Вышеуказанные обстоятельства позволяют сделать вывод, которого придерживается федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на дачу разъяснений по вопросам применения им антимонопольного законодательства, - Федеральная антимонопольная служба, а именно: положения частей 9 - 11 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции применяются в отношении действующих договоров аренды государственного или муниципального имущества, заключенных в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе до 01.07.2008, не исключая субъектов малого и среднего предпринимательства, при условиях, если иное не установлено договором и срок действия договора не ограничен законодательством Российской Федерации.

Рассмотренные нормы законодательства Российской Федерации способствуют стабильности предпринимательства, но также требуют добросовестного поведения арендаторов государственного или муниципального имущества, что в совокупности гарантированно позволяет развивать бизнес и отвечает интересам публичных образований.

Отдельного внимания заслуживает порядок и процедура ареста арендованного имущества в рассматриваемом аспекте правоотношений.

Арест имущества лица как предварительная мера обеспечения требований истца предусмотрен статьей 91 Арбитражного процессуального кодекса РФ (далее - АПК РФ)⁷ и статьей 140 Гражданского процессуального кодекса РФ (далее - ГПК РФ)⁸. Между тем ни АПК РФ, ни ГПК РФ не расшифровывают понятие ареста как процессуального воздействия на лицо, не исполняющее принятые на себя обязательства. В данной связи, прежде всего, необходимо разобраться, что понимается под арестом имущества как обеспечительной мерой.

Непосредственное определение термина ареста имущества в действующей правовой системе РФ содержится как в материальном праве, так и в нормах процессуального права. К примеру, Налоговый кодекс РФ выделяет два вида ареста имущества: полный и частичный. Под полным арестом имущества понимается такое ограничение прав налогоплательщика-организации в отношении его имущества, при котором он не вправе распоряжаться арестованным имуществом, а владение и пользование этим имуществом осуществляются с разрешения и под контролем налогового или таможенного органа. В то время как под частичным арестом признается такое ограничение прав налогоплательщика-организации в отношении его

⁷ Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24.07.2002 N 95-ФЗ (в ред. от 01.05.2016) // Собрание законодательства РФ. 29.07.2002. N 30. Ст. 3012.

⁸ Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 N 138-ФЗ (в ред. от 30.12.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016) // Собрание законодательства РФ. 18.11.2002. N 46. Ст. 4532.

имущества, при котором владение, пользование и распоряжение этим имуществом осуществляются с разрешения и под контролем налогового или таможенного органа⁹. Аналогичные нормы закреплены в Федеральном законе «О таможенном регулировании в Российской Федерации»¹⁰.

Уголовно-процессуальное законодательство определяет действие по наложению ареста на имущество как запрет, адресованный собственнику или владельцу имущества, распоряжаться и в необходимых случаях пользоваться им, а также изъятие имущества и передачу его на хранение¹¹.

Применительно к процессу исполнения судебных актов (исполнительному производству) арест имущества должника предполагает действия по запрещению должнику совершения действий, связанных с распоряжением имуществом, а при необходимости - ограничение права пользования имуществом или изъятие имущества¹².

Таким образом, несмотря на то обстоятельство, что указанные определения нельзя в полной мере отнести к аресту имущества должника как к предварительной мере обеспечения требований истца в гражданском и арбитражном процессах, приведенные определения имеют объединяющий признак, который сводится к ограничению реализации лицом права по распоряжению конкретным имуществом. Примечательным является то обстоятельство, что процессуальное законодательство, помимо указания на ограничение правомочия распоряжения, свидетельствует об ограничении режима пользования конкретным имуществом.

⁹ Статья 77 Налогового кодекса Российской Федерации (часть первая) от 31.07.1998 N 146-ФЗ (в ред. от 26.04.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 05.05.2016) // Собрание законодательства РФ. 03.08.1998. N 31. Ст. 3824.

¹⁰ Статья 156 Федерального закона от 27.11.2010 N 311-ФЗ (в ред. от 13.07.2015) "О таможенном регулировании в Российской Федерации" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016) // Собрание законодательства РФ. 29.11.2010. N 48. Ст. 6252.

¹¹ Статья 115 Уголовно-процессуального кодекса Российской Федерации от 18.12.2001 N 174-ФЗ (в ред. от 30.03.2016) // Собрание законодательства РФ. 24.12.2001. N 52 (ч. I). Ст. 4921.

¹² Статья 80 Федерального закона от 02.10.2007 N 229-ФЗ (в ред. от 30.03.2016) "Об исполнительном производстве" // Собрание законодательства РФ. 08.10.2007. N 41. Ст. 4849.

Отсутствие единого подхода в нормах материального и процессуального права к пониманию термина «арест имущества должника», а также невозможность полноправного применения приведенных определений к гражданскому и арбитражному процессу вынуждает прибегнуть к правоприменительному толкованию указанного термина. Преимущественная судебная практика арбитражных судов указывает, что под арестом имущества понимается запрет каким-либо образом распоряжаться имуществом, в том числе запрет его отчуждать, передавать в собственность, в аренду, во вклад в уставный капитал, а также запрет его уничтожать или ликвидировать. До момента снятия такого ограничения, как арест, любые перечисленные действия в отношении имущества не могут совершаться¹³.

Следовательно, руководствуясь пунктом 1 статьи 3 Федерального конституционного закона от 04.06.2014 N 8-ФКЗ¹⁴ и совместным толкованием положений, закрепленных в нормах материального и процессуального права, регулирующих иные правоотношения, под арестом имущества в гражданском и арбитражном процессе стоит понимать запрет, применяемый в отношении лица по совершению в отношении конкретного имущества действий, связанных с распоряжением указанным имуществом, в том числе мероприятий, связанных с его отчуждением, передачей в собственность, аренду, во вклад в уставный капитал, уничтожением или ликвидацией.

¹³ Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 26.10.2015 N Ф06-1150/2015 по делу N А12-34086/2014 // Справочно-правовая система "КонсультантПлюс": [Электронный ресурс] / Компания "КонсультантПлюс". Также см.: Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 28.04.2010 по делу N А70-8174/2009 // Справочно-правовая система "КонсультантПлюс": [Электронный ресурс] / Компания "КонсультантПлюс".

¹⁴ В приведенном положении указано следующее: "Разъяснения по вопросам судебной практики применения законов и иных нормативных правовых актов арбитражными судами, данные Пленумом Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, сохраняют свою силу до принятия соответствующих решений Пленумом Верховного Суда Российской Федерации". См.: пункт 1 статьи 3 Федерального конституционного закона от 04.06.2014 N 8-ФКЗ "О внесении изменений в Федеральный конституционный закон "Об арбитражных судах в Российской Федерации" и статью 2 Федерального конституционного закона "О Верховном Суде Российской Федерации" // Собрание законодательства РФ. 09.06.2014. N 23. Ст. 2921.

Ходатайство о принятии обеспечительных мер в форме наложения ареста на имущество может быть удовлетворено в строго установленных законом случаях, а именно:

- 1) в случае если непринятие этих мер может затруднить или сделать невозможным исполнение судебного акта;
- 2) в целях предотвращения причинения значительного ущерба заявителю.

Аналогичные основания введения обеспечительных мер выделяются в судебной практике¹⁵. Применительно к договору аренды на практике существуют случаи, когда при рассмотрении судебного спора о понуждении продлить договор аренды суды накладывают обеспечительную меру в форме ареста на объект аренды, подтверждение данного обстоятельства можно усмотреть в следующем деле. К. обратился в суд с иском к Администрации муниципального образования Люберецкий муниципальный район Московской области о признании недействительным аукциона по продаже права на заключение договора сроком на 5 лет по передаче муниципального имущества в аренду - нежилого помещения по адресу: М.О., г. Люберцы, ул. Кирова, д. 61/7, и обязанности заключить (продлить) договор аренды нежилого помещения по адресу: М.О., г. Люберцы, ул. Кирова, д. 61/7, включающего нежилые помещения первого и цокольного этажей жилого дома общей площадью 29,6 кв. м (лит. А, 1 этаж, помещение 1, N на плане 1, 2, площадью 14,6 кв. м., цокольный этаж, помещение 1, N на плане 1 - 3, площадью 11,8 кв. м, холодная пристройка лит. а, N на плане 4, площадью 3,2 кв. м). Одновременно истцом заявлено ходатайство о применении обеспечительных мер в виде запрета ответчику распоряжаться помещением, расположенным по адресу: Московская область, г. Люберцы, ул. Кирова, д. 61/7 (лит. А, 1 этаж, помещение 1, N на плане 1, 2, площадью 14,6 кв. м, цокольный этаж,

¹⁵ Пункт 9 Постановления Пленума ВАС РФ от 12.10.2006 N 55 "О применении арбитражными судами обеспечительных мер" // Вестник ВАС РФ. 2006. N 12.

помещение 1, N на плане 1 - 3, площадью 11,8 кв. м, холодная пристройка лит. а, N на плане 4, площадью 3,2 кв. м). «Разрешая вопрос об обеспечении иска, суд правильно исходил из того, что непринятие данной меры обеспечения иска может при удовлетворении иска заявителя затруднить исполнение судебного решения...»¹⁶.

Аналогичная позиция встречается в практике арбитражных судов. «...Из материалов дела следует, что истец как арендатор, занимающий спорное нежилое помещение по договору аренды N 334 от 28 мая 2003 года, заключенному, по его мнению, в соответствии с п. 1, 2 раздела IX договора на неопределенный срок, обратился к ответчику с заявлением от 26.04.2012 о письменном продлении договора аренды на срок 5 лет, т.е. до 2017 года, в чем ему отказано со ссылкой на то, что срок действия договора истек. Таким образом, между сторонами имеет место спор в отношении указанного выше нежилого помещения, которое, по мнению истца, находится у него на праве аренды на неопределенный срок, а, по мнению ответчика, срок действия договора аренды истек. Характер спора и действия ответчика, принявшего 16.01.2014 решение о выставлении помещения на аукцион по продаже права на заключение договора аренды, свидетельствуют о том, что непринятие обеспечительных мер по иску может затруднить или сделать невозможным исполнение решения суда. После проведения аукциона спорное имущество будет передано в аренду победителю аукциона, что сделает невозможным реализацию решения суда в случае удовлетворения иска. При таких обстоятельствах суд апелляционной инстанции считает, что обжалуемые определения не могут быть признаны законными и обоснованными и подлежат отмене. Одновременно, разрешая вопрос по существу, судебная коллегия полагает необходимым принять меру по обеспечению иска и в качестве таковой избирает запрет Администрации муниципального

¹⁶ Апелляционное определение Московского областного суда от 07.05.2014 по делу N 33-9894/2014 // Справочно-правовая система "КонсультантПлюс": [Электронный ресурс] / Компания "КонсультантПлюс".

образования Люберецкий район Московской области распоряжаться спорным нежилым помещением площадью 29,4 кв. м, указанным в договоре аренды от 28.05.2003...»¹⁷.

Важно обратить внимание, что бремя доказывания необходимости введения обеспечительных мер возлагается на заявителя¹⁸, в частности, он должен доказать:

- разумность и обоснованность требования заявителя о применении обеспечительных мер;
- вероятность причинения заявителю значительного ущерба в случае непринятия обеспечительных мер;
- обеспечение баланса интересов заинтересованных сторон;
- предотвращение нарушения при принятии обеспечительных мер публичных интересов, интересов третьих лиц¹⁹.

Наглядное проявление того, что указанные обстоятельства должен доказать заявитель, усматривается в следующем деле. «...Поскольку предметом заявленных по настоящему делу требований является возложение на арендатора (ответчика) обязанности по возврату перечисленного в иске имущества, обеспечительная мера в виде наложения ареста на то же имущество связана с предметом спора и соразмерна ему. Учитывая направленность заявления о применении обеспечительных мер на сохранение положения, существующего на момент рассмотрения спора, суд первой инстанции пришел к правильному выводу о том, что принятие обеспечительных мер в виде наложения ареста на имущество ЗАО, находящегося по адресу: г. Челябинск, ул. Автодорожная, 56, является необходимым и достаточным для обеспечения исполнения судебного акта и

¹⁷ Апелляционное определение Московского областного суда от 02.04.2014 по делу N 33-7276/2014 // Справочно-правовая система "КонсультантПлюс": [Электронный ресурс] / Компания "КонсультантПлюс".

¹⁸ Пункт 10 Постановления Пленума ВАС РФ от 12.10.2006 N 55 "О применении арбитражными судами обеспечительных мер" // Вестник ВАС РФ. 2006. N 12.

¹⁹ Определение Оренбургского областного суда от 27.03.2014 по делу N 33-1973/2014 // Справочно-правовая система "КонсультантПлюс": [Электронный ресурс] / Компания "КонсультантПлюс".

обеспечивает сохранение существующего положения сторон (status quo). Поскольку непринятие обеспечительных мер может привести к тому, что исполнение решения в случае удовлетворения иска будет затруднительным либо невозможным, суд первой инстанции правомерно принял обеспечительные меры. Доказательств того, что принятые обеспечительные меры создают препятствия для осуществления ответчиком хозяйственной (предпринимательской) деятельности, ущемляют права общества и третьих лиц либо повлекли причинение убытков, материалы дела не содержат...»²⁰.

При этом недоказанность существования оснований для удовлетворения ходатайства о наложении обеспечительной меры в форме ареста на имущество арендатора будет являться основанием для отказа введения указанной обеспечительной меры. В подтверждение сказанного следующее дело.

Индивидуальный предприниматель М.О.Н. (далее - истец, заявитель, ИП) обратилась с иском в арбитражный суд Кировской области к индивидуальному предпринимателю Б.Г.Н. (далее - ответчик) о взыскании задолженности по арендной плате по договору аренды нежилого помещения от 01.06.2013 в сумме 621 664 рубля 54 копейки, пени в сумме 75 592 рубля 30 копеек, о расторжении договора аренды нежилого помещения от 01.06.2013 и обязанности ответчика в течение 10 дней со дня вступления в силу решения освободить переданное по договору аренды нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Киров, ул. Ленина, д. 191, корп. 1, общей площадью 508,3 кв. м, и передать его истцу по акту приема-передачи.

Арбитражные суды не должны принимать обеспечительные меры, если заявитель не обосновал причины обращения с заявлением об обеспечении требования конкретными обстоятельствами, подтверждающими необходимость принятия обеспечительных мер, и не представил доказательства, подтверждающие его доводы. Сами по себе приведенные

²⁰ Постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 11.03.2016 N 18АП-1541/2016 по делу N А76-25407/2015 // Справочно-правовая система "КонсультантПлюс": [Электронный ресурс] / Компания "КонсультантПлюс".

истцом доводы о значительности суммы предъявленных требований, об отсутствии сведений об ином имуществе, а также отсутствии ответов на претензионные письма, не свидетельствуют о наличии оснований для принятия обеспечительных мер. Какие-либо доказательства того, что неприменение обеспечительных мер приведет к причинению значительного ущерба, а также к невозможности исполнения решения суда в дальнейшем, в материалах дела отсутствуют; истцом не представлены доказательства того, что ответчик принимает меры к уменьшению объема своего имущества либо иные действия, направленные на уклонение от исполнения возможного судебного акта по делу. Судебный акт о наложении ареста не может быть вынесен абстрактно, без указания на имущество, подлежащее аресту, так как данный судебный акт не будет являться исполнимым. При этом обоснованным является указание суда первой инстанции о том, что заявитель, ссылаясь на необходимость применения обеспечительных мер в виде ареста имущества, используемого ответчиком для организации деятельности фитнес-клуба и находящегося в арендуемом помещении, не представил доказательств, свидетельствующих о принадлежности данного имущества ответчику²¹.

Показательным также является то, что в случае если удовлетворенное ходатайство о наложении ареста на имущество арендатора нарушает интересы третьих лиц, указанные субъекты вправе самостоятельно подать частную жалобу в целях оспаривания определения о введении обеспечительных мер в форме ареста.

Так, в одном из дел Мингосимущество Волгоградской области обратилось в суд с иском к П. о взыскании задолженности по арендной плате и пени. Просило взыскать с ответчика по договору N <...> от ДД.ММ.ГГГГ задолженность по арендной плате за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ

²¹ Постановление Второго арбитражного апелляционного суда от 18.03.2014 по делу N А28-849/2014 // Справочно-правовая система "КонсультантПлюс": [Электронный ресурс] / Компания "КонсультантПлюс".

в размере <...> рублей, неустойку за просрочку внесения платежей за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ в размере <...> рублей, а всего <...> рублей, одновременно ходатайствуя о принятии мер по обеспечению иска в виде наложения ареста на торговый павильон, расположенный по адресу: <адрес>, принадлежащий П., утверждая, что непринятие мер по обеспечению иска может затруднить исполнение решения суда. Лицо, не участвовавшее в рассмотрении дела, ИП Б.Б., в частной жалобе ставит вопрос об отмене определения судьи, ссылаясь на то, что оспариваемым определением нарушаются его права, поскольку ДД.ММ.ГГГГ между ним и П. заключен договор аренды нежилого помещения N <...> - части здания торгового павильона, расположенного по адресу: <адрес>, сроком на <...> лет, который не может быть зарегистрирован Управлением Росреестра по Волгоградской области в установленном законом порядке ввиду наложения ареста на торговый павильон²².

Одним из основных правовых последствий нарушения режима владения, пользования и распоряжения имуществом, в отношении которого установлена обеспечительная мера в форме ареста, является признание таких действий несовершенными (недействительными). В частности, в случае если вещь находится под арестом, действия, связанные с передачей указанного имущества в аренду, являются незаконными, т.е. не влекут каких-либо правовых последствий. Аналогичный вывод усматривается из следующего судебного дела. Поскольку договор аренды нежилого помещения N 07/12 от 29.05.2012 заключен в период действия обеспечительных мер в виде запрещения сделок со спорным имуществом, суды первой и апелляционной инстанций обоснованно пришли к выводу о том, что указанный договор аренды является сделкой, не соответствующей требованиям закона, что влечет его ничтожность в силу статьи 168

²² Апелляционное определение Волгоградского областного суда от 20.02.2014 по делу N 33-2088/2014 // Справочно-правовая система "КонсультантПлюс": [Электронный ресурс] / Компания "КонсультантПлюс".

Гражданского кодекса Российской Федерации. Доводы кассационной жалобы о том, что заключение договора аренды не является действиями по распоряжению спорным имуществом, на ограничение которых направлена избранная судами мера принуждения в виде наложения ареста на это имущество, отклоняются судом как необоснованные. Распоряжение своим имуществом происходит, как правило, на основе гражданско-правовых (односторонних или двусторонних) сделок либо путем физических действий самого собственника в отношении своей вещи (например, физическое уничтожение вещи). Закон предоставляет собственнику возможность отчуждать (передавать) часть своих правомочий по распоряжению своим имуществом, не аннулируя при этом свой статус собственника (п. 2 ст. 209 ГК РФ). Исходя из этого, истец ошибочно полагает, что распорядительными действиями являются исключительно действия по отчуждению прав на спорное имущество. Таким образом, заключение договора аренды в период действия обеспечительных мер в виде запрещения сделок со спорным имуществом неправомерно²³.

1. Под арестом имущества в гражданском и арбитражном процессе стоит понимать запрет, применяемый в отношении лица по совершению в отношении конкретного имущества действий, связанных с распоряжением указанным имуществом, в том числе мероприятий, связанных с его отчуждением, передачей в собственность, аренду, во вклад в уставный капитал, уничтожением или ликвидацией.

2. Законом установлен исчерпывающий перечень случаев, когда ходатайство о наложении обеспечительных мер может быть удовлетворено судом:

- в случае если непринятие этих мер может затруднить или сделать невозможным исполнение судебного акта;

²³ Постановление ФАС Московского округа от 14.04.2014 N Ф05-2941/14 по делу N А40-14943/13-60-152 // Справочно-правовая система "КонсультантПлюс": [Электронный ресурс] / Компания "КонсультантПлюс".

- в целях предотвращения причинения значительного ущерба заявителю.

3. Передача в аренду имущества, в отношении которого введены обеспечительные меры в форме ареста, не влекут каких-либо правовых последствий для субъектов таких правоотношений.

2.2. Особенности возмещения стоимости неотделимых улучшений арендованного имущества

Статья 623 Гражданского кодекса РФ (далее - ГК РФ) регулирует условия и порядок возмещения арендатору стоимости произведенных им неотделимых улучшений арендованного имущества. Она предусматривает, что арендатор вправе после прекращения договора потребовать от арендодателя возмещения стоимости неотделимых улучшений арендованного имущества, произведенных им за счет собственных средств и с согласия арендодателя, если иное не предусмотрено договором аренды; стоимость неотделимых улучшений, произведенных без согласия арендодателя, возмещению не подлежит, если иное не предусмотрено законом. Несмотря на, казалось бы, достаточную ясность изложенных правил, в судебной практике возникают интересные проблемные вопросы, касающиеся их толкования и применения.

1. Прежде всего, необходимо отметить, что нормы ст. 623 ГК РФ распространяются только на улучшение арендованного имущества, т.е. на такое изменение объекта аренды, которое повышает эффективность его использования арендодателем по окончании договора аренды по сравнению с тем состоянием, в котором имущество находилось на момент передачи арендатору. Всякое иное изменение арендованного имущества, не связанное с его улучшением, не регламентируется ст. 623 ГК РФ.

Так, в судебной практике нередко возникают вопросы о правомерности требований арендаторов о возмещении расходов, связанных с

переоборудованием или перепланировкой арендованных помещений. Законность таких требований следует оценивать с учетом того, получил ли по окончании договора арендодатель имущественную выгоду от возврата ему переоборудованного (перепланированного) помещения. Для этого, в частности, необходимо принимать во внимание назначение имущества и возможность его использования арендодателем по соответствующему назначению в своей хозяйственной деятельности. Например, перепланировка арендатором помещений для размещения в них гостиницы не считается улучшением имущества, если арендодатель в силу своей специальной правоспособности не может использовать договорные помещения в качестве гостиницы²⁴.

Не считается улучшением такое изменение арендованного имущества, которое направлено на устранение его естественного износа или повреждений, возникших в период его использования арендатором, поскольку такое изменение не улучшает состояния имущества, а лишь устраняет его ухудшение, произошедшее в период арендных отношений²⁵.

Статья 623 ГК РФ не распространяется на работы по капитальному ремонту объекта аренды. По смыслу ст. 623 ГК РФ под улучшением объекта аренды следует понимать лишь такое изменение, которое повышает его качественные характеристики по сравнению с теми характеристиками, которые объект имеет в капитально отремонтированном состоянии²⁶. Кроме того, ГК РФ предусматривает различный правовой режим капитального ремонта и неотделимых улучшений; капитальный ремонт регулируется другими нормами гл. 34 ГК РФ. В частности, в отличие от расходов на неотделимые улучшения, подлежащих возмещению по общему правилу после прекращения договора аренды (п. 2 ст. 623 ГК РФ), расходы по

²⁴ Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 15 октября 2009 г. по делу N А60-11799/2009-С3.

²⁵ Постановление Президиума ВАС РФ от 26 июля 2011 г. N 2856/11.

²⁶ Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 15 апреля 2015 г. N Ф08-1842/2015 по делу N А01-2424/2012.

капитальному ремонту должны быть возмещены арендодателем после предъявления соответствующего требования арендатором, если иное не предусмотрено договором.

2. При рассмотрении иска арендатора о возмещении стоимости улучшений суд должен установить, считаются ли эти улучшения неотделимыми, поскольку отделимые и неотделимые улучшения имеют разный правовой режим. Первые, в отличие от вторых, считаются собственностью арендатора, и по общему правилу по окончании договора арендатор вправе оставить их у себя, а не взыскивать их стоимость. Улучшения арендованного имущества не считаются неотделимыми, если они могут быть отделены без ущерба для арендованного имущества либо с незначительным восстановительным ремонтом²⁷.

Одним из доказательств неотделимости улучшений является заключение соответствующей экспертизы, которое подлежит оценке в совокупности с другими доказательствами. Важно учитывать, что бремя доказывания неотделимости улучшений лежит на арендаторе. Если для установления этого обстоятельства необходимы специальные познания в области строительства, однако арендатор соответствующих доказательств не предоставил и с ходатайством о назначении строительно-технической экспертизы не обращался, в иске о взыскании стоимости улучшений должно быть отказано²⁸.

Если арендатор по окончании договора отделил произведенные им неотделимые улучшения, чем причинил ущерб арендованному имуществу, арендодатель вправе взыскать с арендатора стоимость ремонта, необходимого для приведения имущества в надлежащее состояние.

3. Возможность возмещения стоимости улучшений предопределяется тем, произведены ли они с согласия арендодателя. Стоимость улучшений,

²⁷ Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 28 марта 2013 г. по делу N А42-7628/2011.

²⁸ Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 3 декабря 2012 г. по делу N А65-6757/2012.

произведенных с согласия арендодателя, подлежит возмещению, если иное не предусмотрено договором. В этой норме наглядно реализован принцип справедливости, сущность которого не исчерпывается принципом эквивалентности. В контексте гражданских правоотношений справедливость представляет собой прежде всего нравственно обоснованное равновесие имущественных выгод и обременений. Как правило, такое равновесие обеспечивается путем соблюдения эквивалентности, которая выражается в получении встречного предоставления, соответствующего ценности утрачиваемого блага. С позиции эквивалентности любое неотделимое улучшение должно было бы компенсироваться, так как арендодатель по окончании договора получает имущественную выгоду за счет арендатора. Однако справедливость выражается не просто в имущественном равновесии, а в нравственно обоснованном равновесии. С этой точки зрения нельзя не учитывать, давал ли арендодатель согласие на улучшение своего имущества. Причем правило о невозмещении улучшений, произведенных без его согласия, не может быть изменено соглашением сторон, отступление от него возможно только на основании закона (п. 3 ст. 623 ГК РФ).

В то же время стороны вправе договориться о невозмещении стоимости улучшений, произведенных с согласия арендодателя (п. 2 ст. 623 ГК РФ). В контексте этой нормы принцип свободы договора имеет приоритет по сравнению с принципом эквивалентности, поскольку использование арендатором в процессе договора сделанных им улучшений может быть нравственно оправданным основанием для такой договоренности. Необходимо также учитывать, что специальными законами может быть исключено право сторон договориться о невозмещении стоимости улучшений. Например, ч. 6 ст. 5 ФЗ от 22 июля 2008 г. N 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные

акты Российской Федерации» предусматривает императивное правило о том, что стоимость неотделимых улучшений арендованного имущества, произведенных с согласия арендодателя, в обязательном порядке засчитывается в счет оплаты его приобретения²⁹.

При производстве капитального строительства организацией в отношении принадлежащего ей имущества возникает объект обложения НДС в соответствии с пунктом 3 части 1 статьи 146 Налогового кодекса РФ³⁰ (далее - НК РФ) - выполнение строительно-монтажных работ для собственного потребления. Причем в соответствии с Письмом Минфина России от 05.11.2003 N 04-03-11/91³¹ строительно-монтажные работы в данном случае следует понимать довольно широко. Основным критерием их отличия от текущего ремонта является создание новых объектов основных средств предприятия либо же изменение первоначальной стоимости уже находящихся в эксплуатации объектов путем их достройки, технического перевооружения, дооборудования, модернизации, частичной ликвидации.

Аналогичная же ситуация складывается, если организация для проведения капитального ремонта привлекает подрядные организации. Так, в соответствии с частью 6 статьи 171 НК РФ суммы налога, предъявленные в данном случае предприятию застройщиками или техническими заказчиками, будут подлежать вычету, так как возникает объект обложения НДС - выполнение строительно-монтажных работ для собственного потребления.

Причем налоговая база в данном случае, в соответствии с частью 2 статьи 159 НК РФ, будет определяться как стоимость всех выполненных работ, учитывающая все фактически понесенные организацией расходы на их выполнение.

²⁹ Постановление Президиума ВАС РФ от 25 декабря 2012 г. N 9785/12.

³⁰ Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 N 117-ФЗ (в ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2016) [Электронный ресурс] // СПС "КонсультантПлюс". URL: <http://www.consultant.ru>.

³¹ Письмо Минфина России от 05.11.2003 N 04-03-11/91 [Электронный ресурс] // СПС "КонсультантПлюс". URL: <http://www.consultant.ru>.

Однако на практике часто встречается ситуация, когда капитальные вложения в форме неотделимых улучшений произведены арендатором за счет собственных средств в арендованное у иного лица имущество. Вопрос о наличии объекта обложения НДС в данной ситуации законодателем до сих пор никак не урегулирован, а судебная практика по данному вопросу не единообразна.

Так, в ряде случаев суды приходили к выводу, что передача неотделимых улучшений вместе с арендованным имуществом по окончании срока действия договора аренды является не чем иным, как передачей права собственности на результаты выполненных работ, то есть реализацией, что признается пунктом 1 части 1 статьи 146 НК РФ объектом обложения НДС. Эта позиция, в частности, нашла отражение в Постановлении ФАС Московского округа от 17 апреля 2013 г. N Ф05-2848/13³² и в Постановлении ФАС Уральского округа от 2 февраля 2010 г. N Ф09-4771/09-С2³³. Данная точка зрения имеет место, поскольку в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету ПБУ 6/01, утвержденным Приказом Минфина России N 26н³⁴, капитальные вложения в арендованные объекты основных средств действительно учитываются в составе основных средств организации-арендатора до их выбытия. Это же подтверждается Положением по ведению бухгалтерского учета и отчетности (утверждено Приказом Минфина России от 29.07.1998 N 34н³⁵, указывающим на зачисление законченных

³² Постановление ФАС Московского округа от 17 апреля 2013 г. N Ф05-2848/13 по делу N А40-69829/12-108-55 [Электронный ресурс] // СПС "КонсультантПлюс". URL: <http://base.garant.ru/41693593>.

³³ Постановление ФАС Уральского округа от 2 февраля 2010 г. N Ф09-4771/09-С2 по делу N А47-382/2009 [Электронный ресурс] // СПС "КонсультантПлюс". URL: <http://base.garant.ru/9308339>.

³⁴ Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету "Учет основных средств" ПБУ 6/01 (зарегистрировано в Минюсте России 28.04.2001 N 2689): Приказ Минфина России от 30.03.2001 N 26н (в ред. от 16.05.2016) [Электронный ресурс] // СПС "КонсультантПлюс". URL: <http://www.consultant.ru>.

³⁵ Об утверждении Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации (зарегистрировано в Минюсте РФ 27.08.1998 N 1598): Приказ Минфина России от 29.07.1998 N 34н (в ред. от 24.12.2010, с изм. от

капитальных вложений в арендованные объекты основных средств в собственные основные средства арендатора в виде суммы понесенных на их создание затрат.

В пользу подобных решений свидетельствует и тот факт, что в соответствии с частью 2 статьи 616 Гражданского кодекса РФ (ГК РФ) обязанность поддерживать арендованное имущество в исправном состоянии лежит именно на арендаторе. При этом он же имеет право на начисление амортизации на произведенные неотделимые улучшения в соответствии со статьей 256 НК РФ с согласия арендодателя, если их стоимость не компенсируется последним.

Однако данная позиция имеет все же ряд пробелов в силу того, что в данном случае действительно происходит передача имущества, возмездно или безвозмездно, но не происходит передачи имущественных прав. В силу положений статьи 623 ГК РФ неотделимые улучшения в арендованное имущество, произведенные арендатором за счет собственных средств, после прекращения договора аренды остаются в собственности арендодателя, который, если это предусмотрено договором, может лишь компенсировать их стоимость арендатору. Причем в последнем случае в соответствии с частью 1 статьи 258 НК РФ уже арендодателю будет принадлежать право начисления амортизации со стоимости произведенных арендатором капитальных вложений в его имущество.

Более того, исходя из положений статьи 622 ГК РФ «гражданско-правовые последствия внесения неотделимых улучшений без согласия собственника имущества сводятся к требованию их устранения»³⁶, что станет причиной несения арендатором дополнительных расходов.

Интересен и тот факт, что НК РФ в пункте 32 статьи 251 закрепляет капитальные вложения в арендованное имущество как доход, не

08.07.2016) [Электронный ресурс] // СПС "КонсультантПлюс". URL: <http://www.consultant.ru>.

³⁶ Савсерис С.В. Налоговые последствия делимых и неделимых улучшений имущества [Электронный ресурс] // Налоговед. 2006. N 1. URL: <http://nalogoved.ru/art/288>.

учитываемый при определении налоговой базы по налогу на прибыль организаций. В то же время пунктом 8 статьи 250 НК РФ безвозмездное получение имущества (работ и услуг) обозначено в качестве внереализационного дохода налогоплательщика. То есть законодатель сам же не приравнивает производство капитальных вложений в арендованное имущество к безвозмездному получению имущества, являющемуся реализацией товаров (работ, услуг) в соответствии с положениями статьи 146 НК РФ. Таким образом, подобная логика норм НК РФ в части налога на прибыль организаций, являющегося прямым налогом, может быть применима и к косвенному НДС.

Так, при уплате НДС с рыночной стоимости при реализации - как при возмездной, так и безвозмездной передаче - бюджет государства также должен получить налог с прибыли организаций со стоимости переданного имущества. Но в случае возмездной передачи имущества обязанность исчислить и уплатить его лежит на продавце как получателе соответствующего дохода, а при безвозмездной - на покупателе, так как он в таком случае в соответствии с пунктом 8 статьи 250 НК РФ также будет являться получателем дохода. Налоговая база в последнем случае аналогично будет равняться рыночной стоимости полученного имущества.

Более того, как и положения главы 25 НК РФ, глава 21 тоже оперирует понятиями приобретения товаров (работ, услуг) и имущественных прав в части налогового вычета (статья 171; а статья 270 НК РФ в пункте 19 содержит формулировку о суммах налога, предъявленных покупателю, отсылая к положениям об НДС). Данный факт, в свою очередь, свидетельствует о тесной взаимосвязи прямых налогов и косвенных и возможности использования первых для целей вторых.

Обобщая вышесказанное, можем прийти к выводу, что действующая редакция НК РФ не приравнивает передачу неотделимых улучшений в арендованное имущество к безвозмездной передаче имущественных прав и не признает их самостоятельным объектом основных средств, а лишь частью

арендованного имущества. Следовательно, данная передача, производимая в силу самого указания закона, не может быть признана реализацией в целях статьи 146 НК РФ. Именно такой позиции и придерживается ряд судов в принятии решений. Примерами последних могут служить Постановление ФАС Московского округа от 28 января 2014 г. N Ф05-17237/2013³⁷ и Постановление Арбитражного суда Московского округа от 19 марта 2015 г. N Ф05-2035/2015³⁸.

На данный момент сложившаяся ситуация порождает собой определенные риски. Так, в частности, рассматривая передачу неотделимых улучшений в арендованное имущество как реализацию, у арендатора возникает обязанность исчислить и уплатить в бюджет сумму НДС с рыночной стоимости произведенных улучшений. Однако договором аренды заранее могло быть предусмотрено, что передача произведенных неотделимых улучшений никак компенсироваться арендатору не будет. Следовательно, так как при безвозмездной передаче имущества суммы НДС не предъявляются приобретателю, то арендатор несет риски уплатить НДС на сумму произведенных капитальных вложений за счет собственных средств. Более того, Минфин России в своем Письме от 01.02.2011 N 03-03-06/2/20³⁹ указал, что, несмотря на отсутствие факта предъявления сумм НДС покупателю в стоимости товара, НДС в подобной ситуации по своему смыслу все равно будет считаться предъявленным в силу природы этого налога. В таком случае допускается фикция и, как следствие, арендатор, в соответствии с пунктом 19 статьи 270 НК РФ, даже не сможет учесть уплаченные им суммы НДС в качестве расходов.

³⁷ Постановление ФАС Московского округа от 28 января 2014 г. N Ф05-17237/2013 по делу N А40-45990/13-116-97 [Электронный ресурс] // СПС "КонсультантПлюс". URL: <http://base.garant.ru/41737800>.

³⁸ Постановление Арбитражного суда Московского округа от 19 марта 2015 г. N Ф05-2035/2015 по делу N А40-54344/14 [Электронный ресурс] // СПС "КонсультантПлюс". URL: <http://base.garant.ru/41756222>.

³⁹ Письмо Минфина России от 01.02.2011 N 03-03-06/2/20 [Электронный ресурс] // СПС "КонсультантПлюс". URL: <http://www.consultant.ru>.

Важно заметить, что в соответствии с Постановлением Пленума ВС РФ от 30.05.2014 N 33⁴⁰ арендатор в данном случае сможет рассчитывать на вычет, так как «в целях применения статьи 171 НК РФ он должен рассматриваться в качестве лица, приобретающего товары (работы, услуги) для нужд своей хозяйственной деятельности». Но ведь арендатор в качестве подрядчиков может привлечь лиц, применяющих упрощенную систему налогообложения, освобожденных в соответствии с частью 2 статьи 346.11 НК РФ от уплаты НДС. Следовательно, в подобной ситуации он не получает даже права на налоговый вычет. Вышеописанная ситуация свидетельствует об относительной незащищенности арендатора в подобных ситуациях.

При этом в соответствии с Постановлением ФАС Московского округа от 07.09.2011 по делу N А40-2066/11-107-10⁴¹ арендодатель может иметь при безвозмездной передаче ему неотделимых улучшений право на налоговый вычет, так как фактическая уплата НДС подрядчику не имеет значения для целей применения статьи 171 НК РФ.

Аналогичная ситуация складывается и в случае компенсации арендодателем произведенных капитальных вложений. Так, тем же Постановлением Пленума ВАС РФ от 30.05.2014 N 33 указывается, что если по условиям договора аренды арендатору компенсируются суммы капитальных вложений в арендованное имущество, то последний выставляет арендодателю счет-фактуру с выделенным НДС по правилам статьи 168 НК РФ. В свою очередь арендодатель будет иметь право принять суммы этого НДС к вычету. При этом, по мнению Алексея Николаевича Головкина, в данном Постановлении не идет речи об обязанности арендатора уплатить НДС в бюджет. Более того, «факт уплаты или неуплаты НДС с передаваемых

⁴⁰ О некоторых вопросах, возникающих у арбитражных судов при рассмотрении дел, связанных с взиманием налога на добавленную стоимость: Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30 мая 2014 г. N 33 [Электронный ресурс] // Арбитр.ру. URL: http://www.arbitr.ru/as/pract/post_plenum/109469.html.

⁴¹ Постановление ФАС Московского округа от 07.09.2011 по делу N А40-2066/11-107-10 [Электронный ресурс] // СПС "КонсультантПлюс". URL: <http://www.consultant.ru>.

капитальных вложений арендатором никак не влияет на право арендодателя на применение вычета по НДС»⁴².

Также не урегулирован вопрос о размере компенсации арендатору капитальных вложений. По мнению Минфина России, выраженному в его Письме от 24.01.2013 N 03-07-05/01⁴³, арендатор на сумму расходов на неотделимые улучшения, которые не были компенсированы арендодателем, должен исчислить и уплатить НДС. То есть даже частичная компенсация арендодателем капитальных вложений в его имущество станет невыгодной для арендатора.

Вышеописанная ситуация представляет собой и определенные риски для налогового органа, так как остается неясным вопрос о природе передачи неотделимых улучшений арендованного имущества арендодателю в целях применения статьи 146 НК РФ. На практике же вполне возможно злоупотребление налогоплательщиком существующими пробелами в законодательстве. Так, привлекая подконтрольное лицо для производства капитальных вложений в собственное имущество, сдаваемое в аренду, организация может не учитывать полученные неотделимые улучшения в качестве дохода, основываясь на пункте 32 статьи 251 НК РФ. При этом арендатор сможет начислить амортизационные отчисления и учесть их в качестве расходов в соответствии со статьей 253 НК РФ. Арендатор в итоге сможет за фактическое производство в отношении его имущества капитальных вложений, произведенных в том числе с его согласия, не платить НДС, предусмотрев в договоре аренды отсутствие всякой компенсации арендатору

Обобщая вышесказанное, можем подвести итоги. Для того чтобы преодолеть этот пробел в налоговом законодательстве и привести к единству

⁴² Судебные прецеденты по налогам, обязательные для применения налоговыми органами и налогоплательщиками / А.Н. Головкин. М.: Филинь, 2016. С. 119.

⁴³ Письмо Минфина России от 24.01.2013 N 03-07-05/01 [Электронный ресурс] // СПС "КонсультантПлюс". URL: <http://www.consultant.ru>.

судебную практику по данному вопросу, рациональным видится принятие следующих мер. Так, производство неотделимых улучшений в арендованное имущество, осуществленных с согласия арендодателя, как за счет средств арендатора, так и при компенсации затраченных средств арендодателем следует расценивать в целях применения статьи 146 НК РФ как производство строительно-монтажных работ для собственного потребления арендодателем. Обязанность исчислить и уплатить НДС в данном случае ляжет именно на него. Если капитальные вложения произведены без согласия арендодателя, но он по окончании срока действия договора аренды согласен их принять, то данную передачу, как возмездную, так и безвозмездную, следует расценивать как реализацию. Налоговой базой в данном случае будет рыночная стоимость всех средств и работ, потраченных для производства капитальных вложений. Если же арендодатель имеющиеся неотделимые без вреда для его имущества улучшения принять не согласен и требует их отделения, то создание этих улучшений, как и проведение работ по их демонтажу, следует расценивать как производство строительно-монтажных работ для собственного потребления арендатором, на которого и ляжет обязанность по исчислению и уплате НДС.

Согласие арендодателя на улучшение объекта аренды считается условием договора. Оно может быть оговорено при заключении договора или в процессе его исполнения, также возможно последующее одобрение арендодателем произведенных улучшений.

Согласие арендодателя на неотделимые улучшения арендованного имущества предполагает согласование не только факта будущего улучшения, но и объема работ по улучшению. Согласование стоимости работ, на мой взгляд, не является обязательным, поскольку стоимость может быть определена на основании п. 3 ст. 424 ГК РФ.

В судебной практике неоднозначно решается вопрос о том, считается ли условие договора о праве арендатора без дополнительных разрешений улучшать объект аренды основанием для таких улучшений. Некоторые суды

исходят из того, что такое договорное условие нельзя считать согласованием будущих улучшений, поскольку арендодатель должен согласовать не только сам факт улучшений, но также их объем и стоимость⁴⁴. Такая позиция представляется небесспорной. Если арендодатель при заключении договора согласился с тем, что арендатор вправе производить улучшения без дополнительного согласования, значит, любые улучшения, соответствующие критериям необходимости и разумности, должны признаваться произведенными с согласия арендодателя.

Согласие на улучшение, данное арендодателем после заключения договора, следует рассматривать как изменение договора. Поэтому такое согласие должно быть дано в той же форме, которая установлена для самого договора. Последствия несоблюдения формы последующего согласования условия об улучшениях определяются по правилам параграфа 1 гл. 9 ГК РФ. Например, если при письменной форме договора условие об улучшениях письменно не согласовано, стороны не вправе в случае спора ссылаться в подтверждение договоренности на свидетельские показания, но вправе приводить другие доказательства.

Правило о возмещении арендатору стоимости неотделимых улучшений, произведенных с согласия арендодателя, применимо к договору субаренды. При этом субарендатор вправе требовать возмещения стоимости улучшений с арендатора, а не арендодателя (собственника).

4. По смыслу ст. 623 ГК РФ в качестве стоимости неотделимых улучшений подлежит возмещению не стоимость работ по улучшению, а стоимость улучшения объекта аренды, которая определяется размером увеличения его стоимости в результате произведенных работ⁴⁵. Причем эта

⁴⁴ Апелляционное определение СК по административным делам Верховного суда Республики Хакасия от 9 июля 2015 г. по делу N 33-1584/2015.

⁴⁵ Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 15 октября 2009 г. по делу N А60-11799/2009-С3.

стоимость определяется на момент возврата имущества арендодателю с учетом амортизации за период аренды.

Пункт 2 ст. 623 ГК РФ не обуславливает возникновение права арендатора на возмещение стоимости неотделимых улучшений наличием соглашения или судебного акта, определяющих стоимость улучшений (п. 8 информационного письма Президиума ВАС РФ от 29 декабря 2001 г. N 65 «Обзор практики разрешения споров, связанных с прекращением обязательств зачетом встречных однородных требований»).

5. Поскольку право арендатора на возмещение стоимости неотделимых улучшений возникает после прекращения договора, срок исковой давности по этому требованию начинает течь с момента окончания договора аренды, в период которого были произведены улучшения, независимо от того, что после окончания этого договора арендатор продолжал пользоваться имуществом на основании других договоров аренды⁴⁶. Момент отказа арендодателя от возмещения стоимости улучшений не имеет значения для исчисления исковой давности.

Позиция судов, считающих, что течение исковой давности по требованию арендатора о возмещении неотделимых улучшений начинается с момента окончания соответствующих работ, а не с момента прекращения договора, представляется спорной как противоречащая ст. 623 ГК РФ⁴⁷.

6. В судебной практике нет общей точки зрения о последствиях неотделимого улучшения имущества, переданного по незаключенному или недействительному договору аренды.

Одни суды высказываются о том, что стоимость улучшений имущества, переданного по незаключенному или недействительному договору, должна быть возмещена арендатору в качестве неосновательного

⁴⁶ Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 7 марта 2013 г. по делу N А12-9108/2012.

⁴⁷ Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 6 июля 2010 г. N 2842/10.

обогащения⁴⁸. Другие уточняют, что такое возмещение должно регулироваться по аналогии закона ст. 623 ГК РФ, т.е. следует учитывать, давал ли уполномоченный представитель арендодателя согласие на неотделимые улучшения⁴⁹. По одному из дел суд отметил, что субарендатор по недействительному договору субаренды, заключенному без согласия собственника, не вправе взыскать с собственника неосновательное обогащение в виде стоимости неотделимых улучшений, объективно не выгодных для собственника⁵⁰.

Вторая позиция заслуживает внимания, потому что способствует справедливому разрешению коллизии имущественных интересов сторон недействительного (незаключенного) договора. Имущественные интересы арендатора, осуществившего неотделимые улучшения без согласия арендодателя по недействительному (незаключенному) договору, не должны иметь большей правовой защиты по сравнению с такими же недобросовестными действиями по действительному договору.

Исходя из вышесказанного возникает следующий вопрос, относительно удержания имущества.

Вправе ли арендодатель удерживать имущество арендатора, опечатав принадлежащее ему помещение, предоставляемое по договору аренды, и прекратив доступ арендатора в него, в случае неуплаты арендатором арендной платы?

Вправе, после расторжения договора аренды. При этом для удержания имущества арендатора необходимы особые основания, а арендодатель, препятствующий доступу арендатора к оставленному в арендованном

⁴⁸ Пункт 6 Обзора практики рассмотрения споров, связанных с применением законодательства о неосновательном обогащении, одобренного Президиумом Арбитражного суда Уральского округа 17 апреля 2009 г.

⁴⁹ Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 25 декабря 2012 г. по делу N А13-2418/2012.

⁵⁰ Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 3 марта 2008 г. по делу N А60-10142/2007.

помещении имуществу, несет риск ответственности в виде возмещения убытков.

При наличии действующего договора аренды создание арендодателем препятствий для пользования арендатором помещением будет являться нарушением договорных обязательств, поскольку арендодатель обязался предоставить арендатору имущество в пользование (ст. 606 ГК РФ).

При этом ГК РФ установлен судебный порядок расторжения договора аренды (за исключением случаев, когда стороны достигли по этому поводу соглашения). Согласно ст. 619 ГК РФ при невнесении арендатором платы более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок.

Неправомерность создания арендодателем препятствий для пользования арендатором помещением при наличии действующего договора установлена при рассмотрении спора между арендатором и арендодателем (Постановление ФАС Уральского округа от 20.12.2013 N Ф09-13875/13 по делу N А60-18457/2013). При этом суд взыскал с арендодателя, создавшего препятствия, убытки, вызванные утратой сырья, хранившегося в арендованном помещении.

Таким образом, по общему правилу арендодатель не вправе опечатать принадлежащее ему помещение, предоставляемое по договору аренды, и прекратить доступ арендатора в него в случае неуплаты арендатором арендной платы. В такой ситуации арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок.

Однако судебная практика имеет примеры, когда создание препятствий неисправному арендатору для пользования помещением расценивается как

самозащита права арендодателя путем удержания вещи (Постановление АС ПО от 24.09.2014 по делу N А12-123/2014).

В данном случае, установив, что арендодатель-собственник опечатал принадлежащее ему помещение и прекратил доступ в него арендатора, суды пришли к выводу, что такая мера является адекватной нарушению мерой самозащиты прав арендодателя. Признать адекватной мерой самозащиты прекращение доступа в помещение позволили следующие фактические обстоятельства: длительный период неплатежа, значительная сумма задолженности (более 2,43 млн руб.), предварительное уведомление о возможном ограничении доступа, действия, направленные на достижение соглашения о расторжении договора, наложение ареста на все имущество арендатора судебными приставами в рамках исполнительных производств.

Кроме того, в поддержку вывода о необходимости ускоренной меры самозащиты в виде наложения ареста судебными приставами на все имущество арендатора (акты судебного пристава с 14.06.2013 по 19.07.2013, уведомление арендатор направил 07.06.2013, удержание имущества началось 18.06.2013, договор аренды расторгнут соглашением от 26.06.2013) приведены сроки, в течение которых возникла угроза невозможности уплаты давно сложившейся задолженности по арендным платежам.

Таким образом, право арендодателя на прекращение доступа арендатора в помещение при действующем договоре аренды может быть реализовано в исключительном случае в качестве ускоренной меры самозащиты прав с учетом требования о соразмерности принимаемой меры нарушению, которая не может выходить за пределы действий, необходимых для пресечения нарушения (ст. 14 ГК РФ).

Пример несоразмерности последствий удержания имущества арендатора (посредством прекращения доступа в арендованное помещение) последствиям нарушения права арендодателя содержится в Постановлении Девятого арбитражного апелляционного суда от 20.08.2013 по делу А40-145241/12 (Постановлением ФАС Московского округа от 16.12.2013 N Ф05-

15855/2013 данное Постановление оставлено без изменения), согласно которому договор аренды содержал условие о возможности одностороннего отказа арендодателем от исполнения договора в случае просрочки платежей арендатором. Вместе с тем договор прекратил свое действие 06.04.2012, а удержание имущества началось с ноября 2011 года, когда арендодатель прекратил доступ арендатора в помещения. При этом об удержании имущества в обеспечение арендных платежей арендодатель заявил только в марте-апреле 2012 года.

При таких обстоятельствах по установленным п. 1 ст. 359 ГК РФ основаниям, учитывая разъяснения, содержащиеся в п. 14 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 N 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой», суд пришел к выводу о том, что арендодатель был не вправе удерживать имущество арендатора, оставшееся в арендовавшихся помещениях после прекращения арендных обязательств, поскольку возможность удержания была следствием завладения имуществом помимо воли арендатора (указанное имущество оказалось у арендодателя не потому, что оно было добровольно оставлено арендатором в арендовавшихся помещениях, а потому, что арендодатель против воли арендатора прекратил доступ арендатора в арендовавшиеся помещения).

На основании вывода о неправомерности удержания имущества суд признал за арендатором право истребовать имущество из владения арендодателя.

Аналогичный вывод содержится в Постановлении Арбитражного суда Дальневосточного округа от 11.07.2016 N Ф03-3125/2016 по делу N А73-15565/2014 (Определением Верховного Суда РФ от 26.09.2016 N 303-ЭС16-11591 отказано в передаче дела N А73-15565/2014 в Судебную коллегия по экономическим спорам Верховного Суда РФ для пересмотра в порядке кассационного производства данного Постановления).

Таким образом, из анализа приведенной судебной практики можно сделать вывод о том, что суды признают, что прекращение доступа

арендатора в помещение и удержание имущества, принадлежащего арендатору, при длЯщихся арендных отношениях в качестве меры самозащиты права в обеспечение исполнения обязательства по уплате арендных платежей возможно в исключительных случаях при доказанности условий о соразмерности такой меры нарушаемому праву, при условии информированности арендатора о предполагаемом арендодателем расторжении договора, при своевременном заявлении арендодателем о применении данного способа самозащиты и при условии угрозы невозможности получения исполнения при отсутствии такой меры (адекватность принимаемых мер угрозе неисполнения обязательств).

2.3. Процедура взыскания ущерба, причиненного арендованному имуществу

В течение последних семи лет законодатель поступательно реформирует институты гражданского права, вызывая неоднозначную оценку правоприменителей о будущности новелл. Несомненный интерес и поворот в практике доказывания участниками арбитражного процесса обоснованности требований возмещения причиненного ущерба был положен принятым Пленумом Верховного Суда Российской Федерации 23 июня 2015 г. Постановлением N 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (далее - Постановление Пленума ВС РФ N 25)⁵¹, закреплeн и развит в Постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24 марта 2016 г. N 7 «О применении судами некоторых положений

⁵¹ Постановление Пленума ВС РФ N 25 от 23.06.2015 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" // Российская газета. 2015. 30 июня.

Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» (далее - Постановление Пленума ВС РФ N 7)⁵².

В настоящей статье мы рассмотрим новеллы Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), учитывая разъяснения, приведенные в указанных Постановлениях Пленума ВС РФ, и практику доказывания размера причиненных убытков и особенности доказывания причинной связи между «неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства должником и названными убытками».

До принятых новелл и в настоящее время согласно действующему законодательству потерпевшая сторона вправе требовать полного возмещения убытков, в том числе не только реального ущерба, но и упущенной выгоды. Полное содержание чего раскрывается в п. 2 ст. 15 ГК РФ и п. п. 1 и 2 ст. 393 ГК РФ. Обосновывая требования возмещения реального ущерба, заявитель обязан доказать не только наличие факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорного обязательства (нарушение права), но и факт наличия убытков, доказать виновность действий или бездействия причинителя вреда и, самое важное, доказать наличие причинной связи между ущербом и действиями лица, нарушившего право (наличие причинно-следственной связи между ненадлежащим исполнением должником денежного или иного обязательства и возникновением повлекшего у заявителя убытков). Именно судебная практика доказывания причинно-следственной связи между неисполнением обязательства и возникновением убытков у истца являлась слабым звеном в склонении арбитражных судов к удовлетворению иска. Суды отказывали в требованиях возмещения убытков в связи с неисполнением обязательств зачастую по формальным основаниям. Так, решением от 28.05.2013 по делу

⁵² Постановление Пленума ВС РФ N 7 от 24.03.2016 (ред. от 07.02.2017) "О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств". URL: <http://www.vsrfl.ru/second.php> (дата обращения: 27.02.2017).

№ А27-2632/2013 (стр. 5) Арбитражный суд Кемеровской области на требование истца о взыскании убытков с должника в виде начисленной в связи с несвоевременной уплатой лизинговых платежей пени по договору финансовой аренды (лизинга) ответил отказом с указанием того, что «доказательств того, что сдача экскаватора (предмета лизинга) в аренду ответчику является единственным видом хозяйственной деятельности и единственным источником прибыли общества, истцом не представлено». Изменилась ли практика доказывания с новеллами разъяснений, указанных в п. п. 11 - 14 Постановления Пленума ВС РФ № 25 и Постановления Пленума ВС РФ № 7?

Факт внесения существенных дополнений в ст. 393 ГК РФ изменил акцент значимости в признании убытков как одной из существенных сторон договорных отношений. Под реальным ущербом согласно п. 2 Постановления Пленума ВС РФ № 7 понимаются расходы, которые кредитор произвел для восстановления нарушенного права. Введенный в п. 2 ст. 393 ГК РФ абзац о полном возмещении убытков презюмировал необходимость суду обязать должника в решении компенсации потерь кредитора, которые могли бы его вернуть в «положение, которое он получил бы при полном исполнении обязательства должником». Вводимые Федеральным законом от 08.03.2015 № 42-ФЗ п. п. 5 и 6 ст. 393 ГК РФ апеллировали к определению судом учесть обстоятельства дела, основываясь на принципах справедливости и соразмерности ответственности должника допущенному им нарушению обязательства.

Также новеллами был смещен акцент в несении бремени доказывания вины в причинении убытков (ущерба). Согласно п. 12 Постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25 «истец доказывает, что ответчик является лицом, в результате действий которого возник ущерб, а также факты

нарушения обязательства или причинения вреда, наличие убытков»⁵³. Важно, что отсутствие вины доказывается именно лицом, нарушившим обязательство, с правовой отсылкой к п. 2 ст. 401 ГК РФ. При этом должник освобождается от возмещения вреда, если докажет, что вред причинен не по его вине, как указано в п. 2 ст. 1064 ГК РФ. Таким образом, бремя доказывания своей невиновности введенными новеллами было возложено на должника, нарушившего обязательство, поскольку его «вина в нарушении обязательства или в причинении вреда предполагается, пока не доказано обратное». При этом важно, что лицо, несущее ответственность независимо от вины, принимает на себя бремя доказывания обстоятельств, являющихся основанием для освобождения от такой ответственности.

Возложение вины на лицо, осуществляющее предпринимательскую деятельность, в том числе и за действия своих сотрудников как за самого себя, позволило укрепить позиции истца в практике взыскания убытков. Достаточно согласно п. 5 Постановления Пленума ВС РФ N 7 представить доказательства наличия возникших убытков, а также обосновать достоверность понесенных или предполагаемых расходов с целью исключения злоупотребления потерпевшей стороны в преднамеренном увеличении размера ущерба. При этом доказывание причинной связи между неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства должником и названными убытками закрепилось, но разъяснения постановлений сместили акцент оценки судом доказательств причинной связи в сторону принятия их как обосновывающих. Огромную роль в технике доказывания играют досудебные претензии, акты совместного осмотра имущества, которому причинен вред, участие третьих лиц в осмотре, способных подтвердить наличие ущерба в случае отрицания такового ответчиком.

⁵³ Постановление Пленума ВС РФ N 25 от 23.06.2015 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" // Российская газета. 2015г. 30 июня.

В силу п. п. 1, 2 ст. 393 ГК РФ обязанность возмещения убытков кредитору лежит на должнике. При этом классически в понятии убытков мыслятся расходы, которые лицо, чье право нарушено, осуществило либо будет осуществлять, восполняя утрату или восстанавливая поврежденное его имущество (реальный ущерб), а также в убытки включено понятие неполученных доходов, которые кредитор мог бы получить при обычном обороте дел, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода) в соответствии с положением ст. 15 ГК РФ. Пункт 12 Постановления Пленума ВС РФ N 25, указывая на смысл п. 1 ст. 15 ГК РФ, разъясняет, что «в удовлетворении требования о возмещении убытков не может быть судом отказано только на том основании, что их точный размер невозможно установить. В этом случае размер подлежащих возмещению убытков определяется судом с учетом всех обстоятельств дела, исходя из принципов справедливости и соразмерности ответственности допущенному нарушению». Очень часто для определения размера ущерба суд ждал инициативы истца в ходатайстве о назначении по делу экспертизы определения размера материального ущерба. Смысл вполне понятен, суду нужно доказательство, независимо от воли сторон определяющее размер ущерба. Однако судебные экспертизы по определению материального ущерба в отношении отдельных категорий предмета договорных отношений не только затратные для истца, но и зачастую могут быть неисполнимыми по причине отсутствия экспертов в определенных областях.

В этой связи практика доказывания размера понесенного ущерба в арбитражном процессе без затрат истца на экспертизу определения размера материального ущерба возможна для обоснования требований, вытекающих из договоров аренды (субаренды). Содержание п. 2 ст. 616 ГК РФ возлагает ответственность за состояние арендованного имущества на арендатора. Разъяснения п. 12 Постановления Пленума ВС РФ N 25 и п. п. 1 - 5 Постановления Пленума ВС РФ N 7, определяющего причинителем вреда арендатора (за исключением вреда арендованного имущества, вызванного

наступлением срока его капитального ремонта, ответственность за осуществление которого лежит на арендодателе имущества), в случаях возврата предмета аренды с причиненным ему арендатором ущербом позволяют заявителю доказать размер ущерба без обращения к экспертизе размера материального ущерба.

Важным обстоятельством успеха доказывания является факт оплаты и исполнения ремонта, восстановительных работ имущества, которому причинен ущерб. Факт наличия ущерба, его значительность и влияние на общее состояние имущества (возможность его использования собственником после причинения вреда) доказывают документы первичного бухгалтерского учета. Именно акт осмотра при приемке в ремонт, справка о стоимости работ или калькуляция ремонтно-восстановительных работ третьего лица, производящего ремонт собственнику, имеют доказательное значение в процессе доказывания обоснованности требований истца. В таком случае в арбитражном процессе исполнитель как третье лицо без самостоятельных требований привлекается в дело и встречно подтверждает факт восстановления нарушенного права истца, подтверждает его расходы (факт получения оплаты за восстановление имущества), что аргументирует наличие позиции, согласующейся с разъяснениями п. п. 11 - 14 Постановления Пленума ВС РФ N 25 и п. п. 1 - 5 Постановления Пленума ВС РФ N 7. Такой способ обоснования требований демонстрирует дело N А27-6189/2016 (решение Арбитражного суда Кемеровской области от 14 июня 2016 г.). Для практики доказывания важно, что заявленные требования по возмещению материального ущерба, причиненного имуществу, были обоснованы без дополнительных затрат истца на судебную экспертизу материального ущерба.

Таким образом, новеллы, положенные п. п. 11 - 12 Постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 N 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» и п. п. 1 - 5 Постановления Пленума ВС РФ от 24.03.2016 N 7 «О

применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств», существенно облегчили практику доказывания участниками арбитражного процесса обоснованности требований возмещения причиненного ущерба.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В ходе исследования были рассмотрены и проанализированы основные положения, относительно договорных отношений в аспекте аренды имущества, с более детальным акцентированием внимания на аренде недвижимого имущества.

По итогу нашей работы можно сделать следующие выводы:

1. Особенность договора аренды, - он относится к категории гражданско-правовых договоров на передачу имущества, - необходимо отметить, что передача имущества, осуществляемая арендодателем, не сопровождается переходом права собственности на это имущество к арендатору; последний получает имущество лишь во владение и пользование либо только в пользование. Данное обстоятельство может служить верным признаком, отличающим договор аренды от таких договоров, как, например, купля-продажи, мена, заем.

2. Синналагматический характер договора аренды выражается в том, что на стороне арендатора во всех случаях встречное исполнение его обязательств, т.е. исполнение обязательств арендатором по уплате арендной платы обусловлено исполнением арендодателем своих обязанностей по передаче имущества во владение и пользование арендатору. Отсюда следует, в соответствии с законодательством взаимобязательства, это означает, что если арендодатель не предоставил арендатору сданное внаем имущество в указанный в договоре аренды срок, а в случае, когда в договоре такой срок не указан, в разумный срок, арендатор вправе истребовать от него это имущество в соответствии со статьей 398 настоящего Кодекса и потребовать возмещения убытков, причиненных задержкой исполнения, либо потребовать расторжения договора и возмещения убытков, причиненных его неисполнением.

3. Условие договора аренды об объекте недвижимости должно соответствовать требованиям Гражданского кодекса РФ, а именно: в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно

установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

4. Под арестом имущества в гражданском и арбитражном процессе стоит понимать запрет, применяемый в отношении лица по совершению в отношении конкретного имущества действий, связанных с распоряжением указанным имуществом, в том числе мероприятий, связанных с его отчуждением, передачей в собственность, аренду, во вклад в уставный капитал, уничтожением или ликвидацией.

5. Передача в аренду имущества, в отношении которого введены обеспечительные меры в форме ареста, не влекут каких-либо правовых последствий для субъектов таких правоотношений.

6. Поскольку право арендатора на возмещение стоимости неотделимых улучшений возникает после прекращения договора, срок исковой давности по этому требованию начинается с момента окончания договора аренды, в период которого были произведены улучшения, независимо от того, что после окончания этого договора арендатор продолжал пользоваться имуществом на основании других договоров аренды⁵⁴. Момент отказа арендодателя от возмещения стоимости улучшений не имеет значения для исчисления исковой давности.

⁵⁴ Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 7 марта 2013 г. по делу N A12-9108/2012.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативно правовые акты:

1. Всеобщая декларация прав человека: принята Генеральной Ассамблеей ООН 10.12.1948 // Российская газета. – 1995 – 5 апр. – № 67.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): федер. закон от от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 23.05.2016) // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – 3301 с.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть четвертая) : федер. закон от 18.12.2006 N 230-ФЗ (ред. от 28.11.2015, с изм. от 30.12.2015) // Собрание законодательства РФ. - 2006. – 25 янв. - № 52. – ст. 5496.
4. Конституция Российской Федерации : офиц. Текст. - Москва : Эксмо, 2016 – 32 с.
5. Основы гражданского законодательства Союза ССР и республик : утв. ВС СССР 31.05.1991 N 2211-1 (с изм. от 03.03.1993) // Ведомости СНД и ВС СССР. – 1991. – 26 июня. – № 26. – ст. 733.

Специальная литература:

1. Агарков, М.М. Избранные труды по гражданскому праву / М. М. Агарков. – Москва : Статут, 2016. – 536 с.
2. Александров Н.Г. Законность и правоотношения в советском обществе / Н.Г. Александров - Москва: Госюриздат, 1955. – 176.
3. Александров, Н. Г. Юридическая норма и правоотношение / Н. Г. Александров. – Москва :Юриздат, 1947. – 27 с.
4. Братусь, С.Н. Субъекты гражданского права / С. Н. Братусь. - Москва: Госюриздат, 1950. – 367 с.
5. Вороной, В.В. Феномен владения в цивилистической науке / В.В. Вороной // Законодательство. – 2012. – №10. – С. 6 – 16.

6. Гражданское право: учебник в 3 томах / Е.Н. Абрамова [и др.]. – Москва: Проспект, 2010. – 1675 с.
7. Гражданское право: В 4 т. Том 2: Вещное право. Наследственное право. Исключительные права. Личные неимущественные права: Учебник. 3-е издание, переработанное и дополненное; ред. Е.А.Суханов. – Москва: Волтерс Клувер, 2014 - 496с.
8. Гримм, Д.Д. К учению об объектах прав / Д.Д. Кузьмин// Вестник права: журнал Санкт-Петербургского юридического общества. - 1905.- Кн. 7. - С. 161 - 162.
9. Иоффе, О.С. Спорные вопросы учения о правоотношении / О.С. Иоффе// Изд-во Ленингр. ун-та. – 1957. – С. 21 – 64.
10. Михеева, Л.Ю. Объекты гражданских прав: правовые позиции, содержащиеся в Постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации /Л.Ю. Михеева// Судья. - 2015. - N 10. - С. 11 - 18.
11. Мицкевич, А. В. Субъекты советского права / А. В. Мицкевич. - Москва: Юридическая литература, 1962. – 568 с.
12. Мозолин, В. П. Гражданское право / В. П. Мозолин – Москва : Юристъ, 2015. - 807 с.
13. Покровский, И. А Основные проблемы гражданского права / И.А. Покровский. – Москва : Статут, 2011. – 353 с.
14. Родионова, О.М. Объект гражданского правоотношения с позиции деятельностного подхода/ О.М. Родионова // Юридический мир. – 2014.- N 3. - С. 25 – 28.
15. Сенчищев, В.И. Объект гражданского правоотношения / В.И. Сенчищев // Актуальные проблемы гражданского права. – 2011. – № 1. – С. 109 – 160.
16. Суханов, Е. А. Российское гражданское право: учебник / Е. А. Суханов. – Москва : Статут, 2011. – 956 с.
17. Суханов, Е.А. Гражданское право: В 4 т. Том 2: Вещное право. Наследственное право. Исключительные права. Личные неимущественные

права/ Е.А.Суханов – Москва: ВолтерсКлувер, 2015 – 496 с.

18. Яковлев, А.С. Имущественные права как объекты гражданских правоотношений. Теория и практика / А.С. Яковлев. – Москва : Ось – 89, 2015. – 192 с.

19. Жуков В.Н. Учет операций по аренде зданий и помещений [Текст] // Бухгалтерский учет. – 2014. – № 2. – С. 26.

20. Завидов Б. Особенности возмездных договоров [Текст] // Право и экономика. – 2015. – № 7. – С. 7.

21. Захарьина А.В. Договор аренды здания и сооружения: учет, налогообложение. [Текст] – М., Норма. 2013. – 398 с.

22. Иванова Е.В. Аренда государственного имущества с правом выкупа [Текст] // Право и экономика. – 2014. – № 8. – С. 22.

23. Кабалкин А., Санникова Л. Договор проката [Текст] // Российская юстиция. – 2000. – № 6. – С. 18.

24. Кирилловых А.А. Преимущественное право аренды при проведении конкурсных торгов [Текст] // Законодательство и экономика. – 2017. – № 10. – С. 28.

25. Клинова Г.Н., Мишакова Н.В. О защите прав арендатора [Текст] // Право и экономика. – 2015. – № 6. – С. 23.

26. Ковалев В.В. Аренда: право, учет, анализ, налогообложение. [Текст] – М., Волтерс Клувер. 2012. – 498 с.

27. Козырь О. Аренда недвижимого имущества [Текст] // Закон. – 2014. – № 11. – С. 58.

28. Козырь О.М. Недвижимость в новом Гражданском кодексе России [Текст] // Гражданский кодекс России: Проблемы. Теория. Практика. / Отв. Ред. Маковский А.Л. – М., Исследовательский центр частного права. 2015. – 568 с.

29. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй. [Текст] / Под ред. Садикова О.Н. – М., Инфра-М. 2014. – 864 с.

30. Коннова Т.А. Договор финансовой аренды (лизинга) [Текст] // Законодательство. – 2014. – № 9. – С. 17.
31. Курноскина О.Г. Сделки с недвижимостью [Текст] – М., ЗАО Юстицинформ. 2015. – 568 с.
32. Ланда В.М. Договор предварительной аренды нежилых помещений: проблемы правоприменения [Текст] // Юрист. – 2013. – № 4. – С. 27.
33. Маковская А. Договор фрахтования судов [Текст] // Закон. – 2015. – № 11. – С. 72.
34. Мейер Д.И. Русское гражданское право: В 2 ч. Ч. 1. [Текст] – М., Статут. 2013. – 674 с.
35. Мызров С.Н. Договор проката как разновидность договора аренды [Текст] // Юрист. – 2014. – № 6. – С. 24.
36. Научно-практический комментарий к Гражданскому Кодексу РФ части 1. [Текст] / Под ред. Мозолина В.П., Малейной М.Н. – М., Норма. 2017. – 742 с.
37. Нигаматзянов Т.Т. Существенные условия договора лизинга [Текст] // Право и экономика. – 2017. – № 7. – С. 28.
38. Обязательственное право: Курс лекций. [Текст] / Отв. ред. Садиков О.Н. – М., Норма. 2014. – 438 с.
39. Певницкий С.Г. Аренда недвижимости: некоторые теоретические и практические аспекты [Текст] // Правовые вопросы недвижимости. – 2017. – № 1. – С. 26.
40. Пегов П.В. Регистрация договора аренды и права аренды [Текст] // Главбух. – 2012. – № 15. – С. 81.
41. Перова Е.Ю. Субаренда и перенаем в арендных правоотношениях [Текст] // Нотариус. – 2015. – № 3. – С. 26.
42. Покровская В.В. Здание как объект аренды [Текст] // Законодательство. – 2013. – № 1. – С. 25.
43. Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права [Текст] // Хозяйство и право. – 2014. – № 7. – С. 26.

44. Решетник И.А. Гражданско-правовое регулирование лизинга в Российской Федерации: Автореф.... канд. юрид. наук. [Текст] – Пермь., 2012. – 42 с.
45. Романец Ю.В. Обязательство контрактации в системе гражданских договоров [Текст] // Вестник ВАС РФ. – 2011. – № 1. – С. 39.
46. Романец Ю.В. Система договоров в гражданском праве России. [Текст] – М., Инфра. 2017. – 486 с.
47. Сафин Р.Ф. Приобретение имущества в собственность. [Текст] – М., Юристъ. 2012. – 478 с.
48. Сергеев А., Терещенко Т. Договор аренды имущества с правом выкупа [Текст] // Корпоративный юрист. – 2017. – № 1. – С. 23.
49. Стародубова Л.В. Актуальные вопросы ответственности сторон по договору финансовой аренды (лизинга) в арбитражной практике [Текст] // Арбитражный и гражданский процесс. – 2015. – № 6. – С. 36.
50. Сыроедов Н.А. Регистрация прав на землю и другое недвижимое имущество [Текст] // Государство и право. – 2013. – № 8. – С. 91.
51. Терновцов А.В. Государство как субъект гражданско-правовых правоотношений при заключении и исполнении договора аренды федерального имущества [Текст] // Спорт: экономика, право, управление. – 2016. – № 4. – С. 25.
52. Тихомиров Ю.А. Договоры в экономике. [Текст] – М., Экономика. 2014. – 346 с.
53. Утка В. Аренда предприятия как имущественного комплекса [Текст] // Хозяйство и право. – 2014. – № 2. – С. 74.
54. Харитонов Ю.С. Проблемные вопросы аренды [Текст] // Законодательство. – 2014. – № 6. – С. 21.
55. Чаркин С.А. Правовые особенности заключения договора аренды [Текст] // Российская юстиция. – 2013. – № 8. – С. 32.

56. Чефранова Е.А. Государственный регистратор в Российской Федерации: основы профессии. Регистрационные действия: учебное пособие [Текст] – М., Статут. 2016. – 406 с.

Судебная практика:

1. О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав [Текст]: [Постановление Пленума ВАС РФ № 8, от 25.02.1998 г.] // Вестник ВАС РФ. – 1998. – № 10. – С. 14-21.

2. Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой [Текст]: [Информационное письмо Президиума ВАС РФ № 66, от 11.01.2002 г.] // Вестник ВАС РФ. – 2002. – № 3. – С. 56.

3. О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений [Текст]: [Информационное Письмо Президиума ВАС РФ № 53, от 01.06.2000 г.] // Вестник ВАС РФ. – 2000. – № 7. – С. 42.

4. Об отдельных рекомендациях, принятых на совещаниях по судебно-арбитражной практике [Текст]: [Информационное письмо № С1-7/оп-434, от 28.07.1995 г.] // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 1995. – № 9. – С. 16.

5. Определение ВАС РФ от 15.05.2007 г. № 5443/07 // Вестник ВАС РФ. – 2007. – № 11. – С. 45-46.

6. Постановление ФАС Поволжского округа от 16.02.2008 г. № А55-11218/07 // Вестник ВАС РФ. – 2008. – № 8. – С. 48.

7. Постановление ФАС Поволжского округа от 16.02.2008 г. № А55-11218/07 // Вестник ВАС РФ. – 2008. – № 8. – С. 48.