

Министерство образования и науки Российской Федерации  
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ  
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ  
ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ

«САРАТОВСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ  
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ИМЕНИ Н.Г. ЧЕРНЫШЕВСКОГО»

Кафедра гражданского права и процесса

**Правовое регулирование аренды нежилых помещений**

АВТОРЕФЕРАТ МАГИСТЕРСКОЙ РАБОТЫ

Магистранта 3 курса 363 группы  
направления 40.04.01. «Юриспруденция»  
юридического факультета

Мармыш Татьяны Владимировны

Научный руководитель

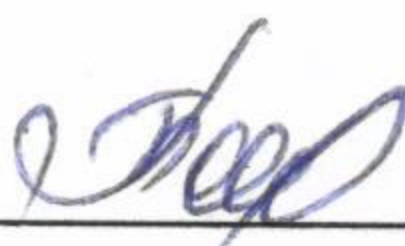
к.ю.н., доцент



Конобеевская И.М.

Зав. кафедрой

к.ю.н., доцент



Тогузаева Е.Н.

Саратов 2018



## ВВЕДЕНИЕ

С давних времен такое распоряжение имуществом, как сдача его в аренду, представляло определенный интерес, поскольку служило способом извлечения выгоды из этого имущества. Договор аренды с присущим ему консерватизмом и стабильностью является одним из классических и популярнейших договоров в гражданском праве. С точки зрения арендодателя, аренда - один из самых простых и эффективных способов получения дохода. Не обладая достаточными денежными средствами для приобретения имущества в собственность, арендатор имеет возможность пользоваться чужим имуществом, при этом не несет риска случайной гибели или порчи этого имущества, но, как титульный владелец, обладает абсолютной защитой своих прав. Плоды, продукция, доходы, полученные арендатором в результате пользования арендованным имуществом, являются его собственностью. В настоящее время договор аренды нежилых помещений занимает одно из основных мест в области предпринимательской деятельности.

**Актуальность темы исследования** заключается в том, что с развитием рыночных отношений в России значительно возрос оборот нежилых помещений. Нежилые помещения используются юридическими лицами и гражданами в разнообразных целях в качестве административных, складских, торговых, производственных помещений и т.д. Они пользуются стабильно высоким спросом, и сделки с ними занимают важное место в современном гражданском обороте. Договор аренды нежилого помещения традиционно занимает одно из ведущих мест в общем объеме сделок с нежилыми помещениями. Однако, несмотря на распространенность данного вида сделок, можно отметить, что в российском гражданском законодательстве им уделяется недостаточно внимания, имеются пробелы в регулировании данных видов сделок.

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

Правовые проблемы аренды нежилых помещений в научной литературе исследованы недостаточно полно, хотя практически каждое условие данного договора заслуживает особого внимания.

Целый ряд рекомендаций по совершенствованию правового регулирования отношений в этой сфере и многие сформулированные в юридической литературе теоретические положения обладают высокой научной ценностью и имеют практическую значимость. Между тем, интересы экономического развития страны предполагают дальнейшее, более всестороннее и глубокое исследование проблем сущности нежилых помещений, решение важной проблемы определения понятийного аппарата в этой сфере, правового статуса субъектов исследуемых отношений, формы, государственной регистрации, особенностей договора аренды нежилых помещений. Следует признать, что законодательство в сфере аренды недвижимости остается несовершенным, разъяснения высших судебных инстанций не дают исчерпывающих ответов на практические вопросы. Следовательно, тема,

связанная с договором аренды нежилых помещений, весьма актуальна как с теоретической, так практической точки зрения.

Исходя из вышеизложенного, можно сделать вывод, что российское законодательство об аренде недвижимого имущества нуждается в совершенствовании для того, чтобы оно создавало правовую основу и содействовало нормальным арендным отношениям с участием такого объекта как нежилые помещения.

**Предметом исследования** выступают нормы российского законодательства, осуществляющие регулирование договора аренды нежилых помещений, а также правоприменительная деятельность по реализации этих норм.

**Цель магистерской работы** состоит в комплексном исследовании договора аренды нежилых помещений на основе анализа действующего российского законодательства и правоприменительной практики.

**Основные задачи,** поставленные в данной работе:

раскрыть понятие договора аренды нежилых помещений и его правовое регулирование;

рассмотреть порядок заключения договора аренды нежилого помещения и его исполнение;

проанализировать судебную-арбитражную практику разрешения споров по договорам аренды нежилых помещений.

**Теоретическая база** настоящей работы включает в себя труды Алексеева С.С., Бевзенко Р.С., В.В. Витрянского, С.А.Герасименко, Л.Т. Кокоева, И.Н. Абдуллина, В.К. Андреева, С.И. Братусь, Брагинского М.И., Ю.К.Толстого, Мандрюкова А.В., Мотлоховой Е.А., Суханова Е.А., Тихомировой Л.В., Тихомирова М.Ю., Резникова Е.В., Скловского К.И.,

Ломидзе О.Г. М.Ф. Владимирский-Буданова, О.С. Иоффе, Л.А. Лунц, Д.И. Мейер, Г.Ф. Шершеневича и других.

**Методологической основой** магистерской работы выступили общенаучные и частнонаучные (специальные) методы познания, такие, как диалектический и формально-юридический методы. Кроме того, в исследовании использовались сравнительно-правовой метод, системный анализ общетеоретических работ, проведен анализ действующей судебной практики российских судов.

**Эмпирическую базу** исследования составили гражданское, жилищное законодательство России, судебная практика Конституционного Суда РФ, Верховного Суда РФ, Высшего Арбитражного Суда РФ, судов общей юрисдикции и арбитражных судов. Были изучены и проанализированы судебные акты арбитражных судов Поволжского, Московского, Саратовского областного суда, Московского городского суда и иных судов.

**Научная новизна работы** заключается в том, что была исследована сущность договора аренды нежилого помещения как специфического договора в хозяйственном обороте, не обладающего собственным правовым режимом в рамках аренды недвижимого имущества.

## **ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ**

**Первая глава** «Договор аренды нежилых помещений его понятие и правовое регулирование» состоит из двух параграфов.

*В первом параграфе* описывается общее положение и характеристика договора аренды нежилого помещения, а так же основные пункты договора такие как, описание помещения, срок аренды, её стоимость и порядок оплаты.

*Во втором параграфе* «Нежилое помещение, как объект договора аренды» рассмотрены различные подходы к пониманию «договор аренды

нежилых помещений», выявлены его признаки. Кроме того, проанализированы различные нормативные акты разных уровней, таких как Информационное письмо Президиума ВАС РФ, Распоряжение Росимущества, Распоряжением Мингосимущества РФ, на основе которых были сделаны соответствующие выводы.

**Вторая глава** «Заключение и исполнение договора аренды нежилого помещения», состоит из трёх параграфов.

*В первом параграфе* «Заключение договора аренды: форма и государственная регистрация» в общем плане рассмотрен вопрос о надлежащей форме, при которой договор аренды нежилых помещений считается заключенным, а так же сделки которые подлежат обязательной государственной регистрации в случаях и в порядке, установленных законом.

*Во втором параграфе* «Существенные и иные условия договора аренды нежилых помещений» раскрываются условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров аренды нежилых помещений, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение. Помимо этого в параграфе выделена общепринятая классификация основных условий договора, которые условно можно разделить на 4 группы (Стороны договора, объект договора, стоимость оплаты за аренду, срок аренды).

*В третьем параграфе* «Права и обязанности сторон в договоре аренды нежилых помещений» рассмотрены различные права и обязанности арендатора и арендодателя, которые заключили между собой договор аренды нежилого помещения. Была проанализирована судебная практика, в частности споры, вытекающие из нарушения обязательств по договору аренды нежилых помещений.

**В третьей главе** «Расторжение договора аренды нежилого помещения и ответственность сторон», рассмотрены причины, по которым могут

возникнуть ситуации, когда выполнение условий заключенного договора для одной из сторон крайне невыгодно или невыполнимо. В таких случаях указанная сторона желает изменить договор или даже прекратить (расторгнуть) его. Кроме этого изложены условия, которые должны выполняться при обращении любой из сторон в суд, если стороны не смогли договориться о самостоятельном изменении условий договора или его расторжении, в связи существенно изменившимися обстоятельствами.

## **ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

В магистерской работе был проведен анализ правового регулирования, аренды нежилого помещения, на основе которого можно сказать, что данный договор занимает особое место среди других договоров аренды, он относится к аренде недвижимости, причём такого её вида как нежилое помещение. Аренда является одним из наиболее распространенных способов владения и (или) пользования нежилыми помещениями. Договор аренды нежилого помещения регулируется Гражданским кодексом РФ, федеральными законами, указами Президента РФ и различными подзаконными нормативными актами. Нормативные акты, принятые органами власти и управления различных уровней содержат противоречия в правовом регулировании арендных отношений. Такое положение вещей создает трудности в применении арендного законодательства и нередко приводит к спорным ситуациям.

Сторонами в договоре аренды здания и сооружения являются арендодатель и арендатор. Закон не представляет специальных правил к ним, требуя лишь, чтобы стороны были с гражданской право- и дееспособностью. Для определения надлежащего арендодателя в договоре аренды нежилого помещения важно знать, к какой форме собственности относятся данные

помещения: частной, федеральной, муниципальной (государственной субъектов РФ).

Договор аренды нежилого помещения имеет ряд особенностей, которые не нашли своего закрепления в действующем законодательстве, кроме того, не закреплено само понятие нежилого помещения.

1. Считаю, что необходимо внести изменения в ст.130 ГК РФ и отнести нежилые помещения к объектам недвижимости.

2. Необходимо на законодательном уровне разграничить правовое регулирование договора аренды нежилого помещения и договора аренды зданий и сооружений, таким образом, выделив договор аренды нежилого помещения в отдельную разновидность договора аренды

Подобное разграничение, на наш взгляд, позволит уменьшить количество судебных споров, связанных с практикой применения указанных договоров, а так же решит вопрос с их государственной регистрацией.

Аренда нежилых помещений - один из самых распространенных видов договоров аренды недвижимого имущества. Из-за отсутствия самостоятельного правового регулирования данного договора, его стороны, как показывает практика, применяют нормы об аренде зданий и сооружений. В работе находится обоснование необходимости самостоятельного выделения как вида договора аренды зданий и сооружений исследуемого договора аренды нежилых помещений, по которому арендодатель обязуется передать арендатору во временное владение и пользование или во временное пользование нежилое помещение. В связи с этим, предлагается рассматривать аренду нежилых помещений как вид договора аренды зданий и сооружений, о чем включить соответствующую норму в параграф 4 Главы 34 ГК РФ, распространив положения последнего на арендные отношения с нежилыми помещениями.

3. В соответствии с положениями ГК РФ, регистрации подлежит сам договор аренды недвижимого имущества в случаях,



предусмотренных Кодексом или иным федеральным законом. В этих случаях договор аренды регистрируется как обременение прав арендодателя обязательствами, возникающими на основании этого договора. Государственную регистрацию договоров аренды нежилых помещений, следует осуществлять на основании дополнения в ст. 609 параграфа 1 Главы 34 ГК РФ нормы о том, что к такому договору применимы правила о форме и регистрации договоров аренды зданий и сооружений, предусмотренные ст. 651 ГК РФ.

4. Части нежилых помещений не отвечают критериям недвижимости, установленным ГК РФ. В связи с этим аренду частей помещений нужно исключить из сферы действия Закона о государственной регистрации.

Всё вышесказанное приводит нас к выводу, что договор аренды нежилого помещения имеет большое значение в регулировании договорных гражданско-правовых отношений. А значит, его изучение требует дальнейшего продолжения. Система правовых отношений в этой области не сформирована еще в полной мере, но насущность этой темы в настоящее время обуславливает интерес к ней.