

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЕ И НАУКИ  
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего  
образования «Южно-Уральский государственный университет  
(национальный исследовательский университет)»

«Юридический институт»  
Кафедра «Гражданское право и гражданское судопроизводство»

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ  
Руководитель магистерской программы,  
д.и.н., профессор

\_\_\_\_\_

(Г.Т. Камалова)

\_\_\_\_\_ 20\_ г.

МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ  
**ОСОБЕННОСТИ РАССМОТРЕНИЯ ГРАЖДАНСКИХ ДЕЛ, СВЯЗАННЫХ С  
АРЕНДОЙ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

Направление: «Юриспруденция»  
Магистерская программа: 40.04.01. «Правовое регулирование имущественных  
отношений»

Руководитель магистерской диссертации  
Тимошенко Анна Васильевна  
Доцент кафедры, кандидат юридических  
наук, доцент \_\_\_\_\_  
«\_\_» \_\_\_\_\_ 2017 г.

Автор магистерской диссертации  
магистрант группы Юм-337  
Пастухова Екатерина Валерьевна  
«\_\_» \_\_\_\_\_ 2017г.

Нормоконтролер  
Алексеев Андрей Анатольевич, доцент  
кафедры, к.ю.н., доцент \_\_\_\_\_  
«\_\_» \_\_\_\_\_ 2017 г.

**ОГЛАВЛЕНИЕ**

ВВЕДЕНИЕ.....	3
ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ГРАЖДАНСКОГО ЗАКОНАДАТЕЛЬСТВА РЕГУЛИРУЮЩЕГО АРЕНДУ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.....	9
§ 1. Понятие недвижимости как объекта гражданских правоотношений.....	9
§ 2. Классификация объектов недвижимости.....	29
ГЛАВА 2. ПРОЦЕССУАЛЬНЫЕ ОСОБЕННОСТИ РАССМОТРЕНИЯ И РАЗРЕШЕНИЯ ГРАЖДАНСКИХ ДЕЛ, ВОЗНИКАЮЩИХ ИЗ ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА .....	55
§ 1. Подведомственность и подсудность споров, возникающих из договоров аренды недвижимого имущества.....	55
§ 2. Подготовка к судебному разбирательству дел, возникающих из спорных арендных отношений.....	86
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	103
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....	106
Приложение № 1.....	114
Приложение № 2.....	115
Приложение № 3.....	116

## ВВЕДЕНИЕ

Изменение экономической основы нашего общества, развитие в нем рыночных отношений привели в движение процесс постепенного вовлечения в имущественный оборот недвижимого имущества как предмета гражданско-правовых обязательств. Закрепление в Гражданском кодексе Российской Федерации (далее -ГК РФ) общих положений о договоре аренды, а также специальных норм об аренде зданий (сооружений) и предприятий, во-первых, оставляют неурегулированными арендные отношения, предметом которых выступают помещения (жилые и нежилые), объекты незавершенного строительства, конструктивные элементы зданий и сооружений; во-вторых, содержание самого ГК РФ нуждается в обновлении, поскольку разрабатывался он в период формирующегося рыночного хозяйства, сохранявшего некоторые черты прежнего экономического строя.

При этом договор аренды недвижимого имущества является распространенной сделкой в сфере оборота недвижимости. Данный договор способен удовлетворить потребности практически всех участников гражданского оборота. Заключая договор аренды недвижимости, своей цели достигают как арендодатель, так и арендатор. Арендатор, как правило, субъект предпринимательства, не имея возможности приобрести недвижимое имущество в собственность, реализует свою потребность путем заключения договора аренды. Арендодатель, распоряжаясь недвижимым имуществом, принадлежащим ему на праве собственности, перестает нести расходы на его содержание и при этом получает определенную прибыль. Сдача же в аренду недвижимого имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности, позволяет собственнику получать доходы в виде арендных платежей, являющихся одним из основных источников пополнения бюджетов различных уровней, что, в свою очередь, помогает преодолевать значительные экономические трудности в ряде регионов Российской Федерации.

Существующее состояние гражданского законодательства, регулирующего арендные отношения по поводу недвижимого имущества, не в полной мере отвечает потребностям современного российского общества.

Основные нормы об аренде содержатся в ГК РФ. Глава 34 ГК РФ, посвященная договору аренды, помимо общих положений об аренде регулирует отдельные его виды, а аренде земельных участков посвящены нормы Земельного кодекса Российской Федерации.

К сожалению, в действующем ГК РФ правила об аренде помещений, объектов незавершенного строительства, конструктивных элементов зданий и сооружений не получили отражения, и на практике арбитражные суды вынуждены руководствоваться разъяснениями и рекомендациями Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, признававшего данные объекты недвижимости отличными от зданий и сооружений, но неразрывно с ними связанными, согласно которым к таким договорам применяются нормы об аренде зданий и сооружений, в том числе и о государственной регистрации.

Принятые Высшим Арбитражным Судом Российской Федерации постановления, информационные письма и обзоры практики рассмотрения споров, связанных с договорами аренды, не устранили всех пробелов в законодательстве, а лишь позволили сделать практику единообразной. Однако проблемы применения норм об аренде недвижимости могут быть разрешены только на законодательном уровне.

Статистические данные за последнее время о рассмотрении арбитражным судом Челябинской области гражданских дел, свидетельствуют о том, что с каждым годом уменьшается количество споров, связанных с арендными отношениями. Так, если в 2014 году было рассмотрено 2656 дел, то в 2015 г. -1291, в 2016 г. (период с 01.01.2016г. по 31.06.2016г.) 555 дел.

Более того, с 1 января 2017 года вступил в силу ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», который внес принципиальные изменения в сфере регистрации прав и кадастрового учета. Существует вероятность, что в

связи с его введением активизируют свою деятельность хакеры и создадут новые угрозы для владельцев недвижимости, что, в свою очередь, поспособствует возбуждению как уголовных, так и гражданских дел.

Несмотря на сокращение количества гражданских дел тема исследования актуальна.

В связи с этим полагаем, что избранная тема является в настоящее время достаточно актуальной и значимой как с теоретической, так и практической стороны.

Степень научной разработанности темы диссертационного исследования. В российской науке гражданского права проблема договора аренды, в том числе и аренды недвижимого имущества, обсуждалась с начала XIX века. Свое отношение к ней высказывали многие известные ученые, в числе которых: М.И. Брагинский, В.В. Витрянский, О.С. Иоффе, П.В. Крашенинников, Г.Ф. Шершеневич и другие.

В процессе написания диссертационной работы проанализированы труды ведущих российских ученых, в том числе: А.Е. Ерш, И.А. Исрафилова, И.В. Решетниковой и других.

При этом исследования, затрагивающие аренду недвижимости, не в достаточной степени раскрывают содержание данного вопроса в целом. Значительное число работ посвящено отдельным видам аренды. Публикации последнего времени в основном носят разъяснительный характер, а не характер особенностей рассмотрения дел, данной категории.

Между тем количество гражданских дел, находящихся на рассмотрении в арбитражных судах не уменьшилось.

Целью настоящего диссертационного исследования является комплексный анализ норм ГК РФ, АПК РФ, ГПК РФ, Земельного кодекса и других нормативных правовых актов в части договора аренды недвижимости.

В соответствии с поставленной целью определяются следующие основные задачи исследования:

- дать анализ точек зрения ученых по понятию недвижимости как объекта гражданских правоотношений;
- исследовать вопросы, связанные с классификацией объектов недвижимости;
- определить особенности подготовки искового заявления по спорам, возникающим из договоров аренды (подведомственность, подсудность);
- рассмотреть особенности подготовки к судебному разбирательству дел, возникающих из договора аренды.

Объектом исследования является совокупность общественных отношений, регулируемых нормами гражданского права, арбитражного процессуального права, в связи с особенностями рассмотрения гражданских дел, связанных с арендой недвижимого имущества.

Предметом исследования выступают закономерности правовых институтов и входящих в них норм, относительно особенностей рассмотрения гражданских дел, связанных с арендой недвижимого имущества, закрепленных в ГК РФ, АПК РФ.

Методологической основой исследования выступает совокупность общенаучных и частнонаучных методов исследования, включая диалектический, исторический; метод системного анализа, а также 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, Гражданский кодекс Российской Федерации, Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации, Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации, Земельный кодекс Российской Федерации, федеральные законы и другие нормативные правовые акты. Отдельные вопросы правового регулирования арендных отношений анализируются на основе законодательства зарубежных стран.

Теоретическую основу диссертационного исследования составили труды отечественных ученых закрепленные в ГК РФ, АПК РФ, ГПК РФ содержащие исследования вопросов гражданско-правового регулирования арендных отношений, в том числе отношений, предметом которых выступает недвижимое имущество.

Эмпирическую базу диссертационного исследования составили материалы судебной практики арбитражных судов Российской Федерации по делам, связанным с арендой недвижимого имущества.

Научная новизна диссертационного исследования заключается в том, что в работе предпринято комплексное исследование особенностей рассмотрения гражданских дел, связанных с арендой недвижимого имущества, а также обусловлена введением 01.01.2017г. ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Результаты научного исследования позволили сформулировать следующие новые положения, выносимые на защиту:

1. Новый ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» создает предпосылки для возбуждения новых категорий гражданских дел, связанных с защитой прав на недвижимость.
2. Подведомственность споров, возникающих из договоров аренды недвижимого имущества, опираясь на правовой характер правоотношений и его субъектный состав, относится к компетенции арбитражного суда и в некоторых случаях, суда общей юрисдикции.
3. Главной особенностью при возбуждении производства по делам, возникающих из договоров аренды недвижимого имущества является: требование истца к ответчику (предмет иска), определение фактов предмета доказывания, доказательств, расчет взыскиваемой или оспариваемой суммы; особенности совершения подготовительных действий.

Структура работы состоит из введения, 2-х глав, содержащих в себе по 2 параграфа, заключения, библиографии и 3-х приложений.

# ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ГРАЖДАНСКОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА РЕГУЛИРУЮЩЕГО АРЕНДУ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

## § 1. Понятие недвижимости как объекта гражданских правоотношений

Становление рыночной экономики в России и введение права частной собственности обусловили возникновение рынка недвижимости, являющегося инструментом и одновременно гарантией реализации конституционного права частной собственности.

Проблема участия недвижимости в гражданском обороте приобрела чрезмерную остроту вследствие того, что она напрямую связана с утверждением частной собственности.

Недвижимость стала объектом экономического оборота и опять попала в сферу действия гражданского права, следствием чего стало распространение на имущественные отношения норм Общей части гражданского права и необходимость отнесения этих отношений к компетенции Федерации.

Вопрос об объекте правоотношения - один из самых спорных в науке гражданского права. Мы разделяем высказанное в юридической литературе мнение о тождестве понятий «объекты гражданских прав» и «объект гражданского правоотношения», исходя при этом из того, что гражданское правоотношение как общественное отношение, урегулированное нормами гражданского права, не может иметь в качестве своего объекта явление, не являющееся объектом гражданских прав. То есть объектом гражданских прав признается то, по поводу чего возникает гражданское правоотношение<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Сенчищев В.И. Объект гражданского правоотношения // Актуальные проблемы гражданского права / Под ред. Брагинского. – М., Статут. 2005. – С.113.

В философском широком (абстрактном) понимании объект - это то, что противостоит субъекту, на что направлена познавательная и иная деятельность человека. Поэтому объект и субъект - парные категории. На этот счет Д.И. Мейер отмечал: «Объектом права технически называется то, что подлежит господству лица как субъекта права»<sup>1</sup>. Другой известный дореволюционный цивилист Г.Ф. Шершеневич писал: «Каждое юридическое отношение возникает по поводу известного интереса, преследуемого членами общества. Объектом юридического отношения является средство осуществления интереса. Такими средствами являются: а) вещи, как часть внешнего мира, б) действия других лиц. Когда объект юридического отношения составляют вещи, то отношение носит название вещного права; когда объектом являются действия других лиц, то - обязательственного...»<sup>2</sup>.

О.С. Иоффе считал, что «поскольку одна лишь деятельность человека, человеческое поведение, выраженное в действиях или воздержании от действий, способны к реагированию на правовое воздействие, постольку существует единый и единственный объект правомочия и обязанности, а стало быть, и объект правоотношения - человеческое поведение, деятельность или действия людей»<sup>3</sup>. То есть в данном случае объектом правоотношения объявляются действия обязанных лиц.

Нам представляется, что действия обязанных лиц есть содержание правоотношения, а не его объект. Как известно из теории права, общим объектом (предметом) правового регулирования являются общественные отношения. Однако при их конкретизации мы видим, что субъективное право - это право не только на действия (свои и чужие), но и на конкретные материальные и нематериальные блага. Поэтому объектом гражданского правоотношения является то благо, по поводу которого возникает

---

<sup>1</sup> Мейер Д.И. Русское гражданское право. В 2 ч. Ч. 1. – М., Статут, 2003. – С.139.

<sup>2</sup> Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. Репринт. изд. 1907 г. – М.: СПАРК, 1995. – С.123.

<sup>3</sup> Иоффе О.С. Избранные труды по гражданскому праву. – М., Статут, 2000. – С.345.

гражданское правоотношение и в отношении которого существуют субъективное право и соответствующая ему обязанность.

Принято различать объекты гражданских прав (правоотношения) и объекты права собственности. Не случайно эти категории регламентированы в разных главах ГК РФ. Не все объекты гражданского права могут быть объектом субъективного права собственности, а только индивидуально определенные материальные вещи. А.В. Кожаринова и Н.К. Нарозников пишут, что «объектом любого вещного права может выступать только индивидуально-определенное имущество, т.е. наделенное той совокупностью идентифицирующих признаков, которые позволяют с максимальной степенью вероятности вычленить его из массы ему подобных вещей»<sup>1</sup>.

Вещами в гражданском праве признаются материальные, физически осязаемые объекты, имеющие экономическую форму товара. Вещи становятся объектами права собственности и других вещных прав<sup>2</sup>. Термин «недвижимое имущество» был впервые использован в Указе Петра 1 о единонаследии 1714 г. Он заменил различные термины, использовавшиеся в законодательстве ранее, объединив ряд имуществ в единую правовую категорию, сгладив «различия между вотчинами и поместьями»<sup>3</sup>. В советском гражданском праве термин «недвижимость» отсутствовал. ГК РСФСР 1922 г. содержал специальное примечание к ст.21, согласно которому «с отменой частной собственности на землю деление имуществ на движимые и недвижимые упразднено». Сама земля была объявлена достоянием государства и исключена из «частного оборота». И только в Основах гражданского законодательства Союза ССР и республик 1991 г. было восстановлено деление имущества как объекта гражданских прав на движимое и недвижимое.

---

<sup>1</sup> Кожаринова А.В. Некоторые вопросы права ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом.- М.;– Рязань.,Логос. 2005. – С.25 .

<sup>2</sup> Гражданское право: В 2 т. Том 1. Общая часть: Учебник. / Отв. ред. Суханов Е.А. – М., Волтерс Клувер. 2008. – С.380.

Ст.128 ГК РФ<sup>1</sup> закрепляет перечень видов объектов гражданских прав, к которым относятся, прежде всего, вещи, в том числе деньги и ценные бумаги, иное имущество (имущественные права); работы и услуги; информация; результаты интеллектуальной деятельности, в том числе исключительные права на них (интеллектуальная собственность); нематериальные блага.

И среди прочих объектов закон выделяет недвижимые вещи. К недвижимым вещам (недвижимому имуществу), как следует из ст.130 ГК РФ, 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;

- подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты;

- иное имущество в случае указания на это закона (например, согласно ст.132 ГК РФ особым объектом недвижимости является предприятие как имущественным комплексом).

Деление вещей на движимые и недвижимые, известное еще римскому праву, основано на естественных свойствах объектов гражданских прав.

Недвижимыми в римском праве считались не только земельные участки и недра земли, но и все, что было создано чужим трудом на земле собственника. К недвижимости относились, в частности, постройки, посевы, насаждения. Предметы, связанные с землей или фундаментально скрепленные с ее поверхностью, считались ее составными частями и подчинялись правилу (сделанное над поверхностью следует за поверхностью). Поэтому не допускалось установление отдельного права

---

<sup>1</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая, от 30 ноября 1994 года, № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. -1994.- № 32. - Ст.3301.

собственности на дом и соответственно на земельный участок. Воздушное пространство над участком также рассматривалось как часть поверхности<sup>1</sup>.

Что касается правового режима не движимостей, то уже в законах XII таблиц (V в. до н. э.) имелись отдельные элементы особого подхода, отличающегося от подхода к правовому режиму движимых вещей: для приобретения в собственность земельных участков по давности владения требовался срок, в два раза превышающий аналогичный срок в отношении движимых вещей. В эпоху принципата (27г. до н. э.-193 г. н. э.) появились специальные правила, направленные на обеспечение публичности соответствующих сделок.

В целом римское право, как отмечал И. А. Покровский, имело дело « с единым понятием права собственности, заключающей в себе всю полноту свободы распоряжения. Различие между движимостями и недвижимостями имеет в римском праве самое минимальное значение (разные сроки приобретательной давности и некоторые другие); как содержание права собственности, так и формы вещного оборота определяются в нем для обеих категорий вещей совершенно одинаково: огромное имение может перейти из рук в руки так же бесформально, как и самая незначительная безделушка<sup>2</sup>.

Для перехода права собственности римское право требовало как для движимостей, так и для недвижимостей одного – передачи вещи при условии, что передающий является собственником вещи. В противном случае даже добросовестный приобретатель вещи права собственности не получал, а истинный собственник мог отобрать у него вещь с помощью виндикационного иска.

В связи с этим использование римского правила неограниченной виндикации при оживленном имущественном обороте могло бы серьезно

---

<sup>1</sup> Брагинский М.И. Договорное право: Книга вторая. – М.: Статут, 2000. – С.123.

<sup>2</sup> Покровский И. А. Основные проблемы гражданского права / МГУ; Каф. гражд. права юрид. фак. – В пер. / И.А.Покровский. – М.: Статут, 1998. – С. 125 - (Классика российской цивилистики).

повлиять на стабильность последнего. « Последовательное проведение римского принципа, - указывал И. А. Покровский, - создавало бы общую неуверенность оборота: покупатель никогда не мог быть уверен в том, что он стал собственником, что завтра не явится некоторое другое лицо, которое докажет свое право собственности на вещь и отберет ее себе. В средневековой Европе развитие правового регулирования оборота на первоначальном этапе шло за римским правом: наблюдалось сближение правового режима недвижимостей и движимостей.

Для обеспечения того же оборота были востребованы некоторые правила, применявшиеся до рецепции римского права. Ранее у германских народов право на недвижимость имело ярко выраженный публично – правовой характер. В частности, с землевладением были связаны разнообразные публичные права и обязанности: переход к новому владельцу прав на земельные участки зачастую нуждался в согласии разных лиц (например, сюзерена, ближайших родственников) и был обставлен сложными формальностями<sup>1</sup>.

В конце 18 в., в Европе возникает институт ипотечной записки (ипотечных книг), который был вызван к жизни потребностями развивающегося поземельного кредита. Содержание института ипотечных книг постепенно расширяется в сторону фиксации не только закладных прав, но и всяких вещных прав на недвижимость. В течение 19 в., ипотечные книги по всей Европе превращаются в поземельные книги, а весь оборот недвижимостей перестраивается на новых основаниях.

Цель введения поземельных книг состояла в том, чтобы в каждый должный момент дать точное изображение юридического положения всякой недвижимости. Достижение этой цели строится на основе двух принципов,

---

<sup>1</sup> Гражданское и торговое право капиталистических государств: Учебник для студ. вузов по спец. «Правоведение» / Отв. ред. Е. А. Васильев. – 3-е изд., перераб. и доп. – М.: Междунар. отношения, 1993.- С. 431.

которые в юридической литературе получили наименование « принцип публичности» и « принцип достоверности».

Принцип публичности состоит в том, что всякий акт, претендующий на вещно-правовое значение: передача права собственности, установление залога и т. п., должен быть занесен в поземельную книгу, и только с этого момента он получает юридическую силу всех третьих лиц.

Существо принципа достоверности заключается в том, что всякая запись в поземельной книге имеет полную юридическую силу для третьих лиц и в том случае, когда она не соответствует действительности, заинтересованные лица вправе добиваться исправления записи в поземельной книге, но до этого момента она считается истиной.

Введение поземельных книг способствовало значительному развитию оборота недвижимостей, требовавшему адекватного правового регулирования. Данное обстоятельство привело к повсеместному дифференцированному подходу в регламентации правоотношений, которые связаны с переходом прав на движимое и недвижимое имущество, призванному обеспечить учет особенностей последнего.

Российским дореволюционным гражданским законодательством, судебной практикой и гражданско-правовой доктриной недвижимое имущество всегда рассматривалось как особый объект гражданских прав, оборот которого нуждался в специальном правовом регулировании.

Применительно к купле – продаже недвижимости особый подход законодателя в том, что специальным образом регулировались отношения, связанные с передачей приобретенной недвижимости, которая рассматривалась в качестве особого способа приобретения права собственности. Передача недвижимого имущества по российскому дореволюционному законодательству требовала совершения специальных действий, которые охватывались понятием «ввод во владение».

О совершенном вводе во владение лицо, его производившее, учиняло отметку на акте укрепления и сообщало о том старшему нотариусу, который

делал отметку об этом в реестре крепостных дел. День совершения старшим нотариусом указанной отметки и считался днем передачи и укрепления права на имущество.

Чрезвычайно важное значение, придаваемое российским законодательством акту передачи недвижимости, породило в гражданско-правовой доктрине и судебной практике взгляд, согласно которому купля – продажа недвижимости относится не к договорам, а к способам приобретения прав на имущество. Например, как отмечал Г. Ф. Шершеневич, «Победоносцев, основываясь на словах Сперанского, считавшего купчую за *traditio symbolica*, утверждал, что у нас купля – продажа – не договор, а действие, которым одна сторона передает другой вещь за определенную цену. Поводом к такому заключению служит то обстоятельство, что купля – продажа отнесена у нас не к договорам, а к способам приобретения прав на имущество<sup>1</sup>.

Следует отметить, что ранее прямо противоположная точка зрения была высказана Д. И. Мейером, который утверждал: «Но купля – продажа недвижимого имущества представляет особенности только относительно совершения договора: установлены особые формальности для приобретения права на передачу недвижимого имущества, требуются при этом некоторые пожертвования в пользу казны, но само значение договора точно такое же, как и значение купли – продажи движимого имущества». Такой же позиции придерживался и Г. Ф. Шершеневич, который полагал, что «купля - продажа должна быть признана по нашему законодательству двусторонним договором, как это обнаруживается уже из самого названия»<sup>2</sup>.

В материалах Редакционной комиссии, подготовившей проект Гражданского уложения, объяснялось, что в отступлении от действовавшего в то время законодательства проектируемые правило о купле – продаже (в

---

<sup>1</sup> Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. Репринт. изд. 1907 г. – М.: СПАРК, 1995. – С.220.

том числе недвижимого) помещаются в раздел о договорах, ибо продажа заключает в себе все признаки такого и входит непосредственно в область договорных отношений; а из самого понятия этого договора видно, что продажа есть договор двусторонний.

Статьи проекта включают в себя нормы, обеспечивающие одновременное дифференцированное регулирование тождественных отношений, связанных с продажей соответственно движимого и недвижимого имущества.

Проект Гражданского уложения включает в себя отдельную главу, которая была посвящена договору запродажи, регулирующему исключительно отношения, связанные с продажей недвижимого имущества.

Под договором запродажи разумелся договор, согласно которому одна сторона обязуется продать, а другая – купить к назначенному в договоре сроку определенное недвижимое имение за условную цену<sup>1</sup>.

Существенными условиями договора запродажи недвижимого имущества считались условия об объекте договора (продаваемая недвижимость), о сроке, к которому стороны обязуются соответственно продать и купить имение, а также о покупной цене. При этом подчеркивалось, что указанные условия необходимы для надлежащей определенности предмета договора.

Специальные правила, призванные регулировать договор запродажи, сводились к установлению требований, касающихся формы договора. Определению последствий его неисполнения, а также к ограничению прав продавца на распоряжение недвижимым имуществом, в отношении которого заключен договор запродажи.

Требования к форме договора запродажи состояли в том, что запродажа на всякую сумму должна была удостоверяться на письмо. Однако это не означало, что любой договор запродажи мог быть заключен в простой

---

<sup>1</sup> Шершеневич Г.Ф. Указ. соч. – С.145.

письменной форме без нотариального удостоверения. Данный вопрос решался в проекте путем определения различных последствий неисполнения договора запродажи, соответственно заключенного в простой письменной форме или удостоверенного у нотариуса.

Дело в том, что проектом предусматривались два вида договора запродажи:

Запродажа, влекущая за собой, в случае нарушения договора, лишь право требовать возмещения убытков;

Запродажа, дающая покупщику (покупателю) право требовать по суду запродажного имения по вотчиной книге.

В первом случае проект ограничивается требованием удостоверения запродажи на письме. Во втором случае обязательным, по проекту, был нотариальный порядок совершения запродажи.

Договора запродажи в нотариальном порядке в обеспечении прав покупщика (покупателя) допускалось, по соглашению сторон, внесение в вотчинную книгу отметки, ограничивающей продавца в праве отчуждать и обременять запродажное имение. Отметка эта погашалась не позже двух лет со дня ее внесения, если в течение этого срока покупщик не предъявит иск о записи за ним имения по вотчинной книге.

С современных позиций договор запродажи, совершенный в простой письменной форме без соблюдения нотариального порядка, представляется обычным предварительным договором купли - продажи недвижимости.

Что касается договора запродажи недвижимости, совершенного в нотариальном порядке, то, действительно, имеются серьезные основания рассматривать его в качестве самостоятельного договора, поскольку предварительный договор купли - продажи недвижимости не может обременять право собственности продавца, а его неисполнение никак не может повлечь за собой принудительный (по суду) переход права собственности от продавца к покупателю.

Во всяком случае, анализ дореволюционного законодательства, проекта Гражданского уложения и трудов ученых – правоведов того времени свидетельствует о совершенно особом подходе к договорам продажи недвижимости, в полной мере учитывающем специфические черты и значение такого объекта гражданских прав, как недвижимое имущество.

Недвижимые вещи постоянно находятся в одном и том же месте, обладают индивидуальными признаками и являются незаменимыми.

Движимые вещи могут свободно перемещаться вместе с теми лицами, которым они принадлежат, могут быть индивидуально-определенными или родовыми и, как правило, являются заменимыми.

Анализируя ст.130 ГК РФ можно сделать вывод, что законодатель приводит три критерия недвижимости.

Во-первых, недвижимость «по природе» (земля, недра, обособленные водные объекты). Во-вторых, объекты, прочно связанные с землей. В-третьих, объекты, отнесенные к недвижимости законом.

Несмотря на то, что законодатель достаточно четко определил категорию недвижимости, закрепив ее в ГК РФ, понятие недвижимости постоянно подвергается критике со стороны правоведов. В юридической литературе продолжается дискуссия о понятии и признаках недвижимого имущества, путях совершенствования правового регулирования отношений, связанных с недвижимостью.

Некоторые авторы под недвижимостью понимают «землю; все, что прочно связано с землей, в том числе природные ресурсы, а также имущество, отнесенное к данной категории законом»<sup>1</sup>. Данное определение страдает неполнотой содержания, поскольку в нем нет даже напоминания о таком родовом признаке недвижимости, как отсутствие возможности перемещения без несоразмерного ущерба.

---

<sup>1</sup> Аксюк И.В. Понятие недвижимости и ее оборотоспособность // Северокавказский юридический вестник. — 1998. — № 1. — С. 39 — 43.

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

ГК РФ отождествляет такие термины, как недвижимость, недвижимые вещи и недвижимое имущество.

С этим не согласна Н.В.Диаковская, которая считает, что недвижимое имущество включает в свое содержание как недвижимые вещи, так и имущественные права.

Несомненно, такая точка зрения имеет право на существование, тем более что в зарубежных правовых системах понятие недвижимого имущества толкуется очень широко и под ним понимают как материальные объекты, так и права на них, например сервитуты, по французскому законодательству отнесены к недвижимости.

С этим не соглашается И.А.Емелькина, полагая, что в российском правопорядке такое невозможно, поскольку в Российской Федерации отсутствует концепция бестелесного имущества, и объектом права собственности могут быть материальные объекты. Что касается включения в понятие «имущество» имущественных прав, то следует сказать, что применительно к недвижимому имуществу такие права могут включаться в состав недвижимости, но в совокупности с другими вещами. В соответствии со ст. 132 ГК РФ под предприятием как объектом права понимается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности.

В состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию,

права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятия, его продукцию, работы и услуги (фирменное наименование, товарные знаки, знаки обслуживания) и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором. Предприятие в целом как имущественный комплекс признается недвижимостью.

По смыслу ст.132 ГК РФ предприятие представляет собой «дело», определенный «бизнес» владельца предприятия. Думается, что появление в цивилистике такого объекта гражданских прав, как предприятие, обусловлено экономическими причинами, т. е. опять же реальной действительностью. Для извлечения экономической ценности часто требуется обладание несколькими видами имущества. Следует согласиться с Н. Д. Егоровым, по мнению которого «использование в гражданском обороте комплексов в целом приносит большую выгоду по сравнению с эксплуатацией отдельных их частей»<sup>1</sup>.

Гражданский кодекс РФ относит предприятие к недвижимому имуществу. Учитывая, что недвижимостью по природе предприятие не является, на предприятие распространяется правовой режим недвижимости. Эти, в частности, означает, что возникновение, ограничение, переход и прекращение прав на предприятие подлежит государственной регистрации. Так, в силу п.1 ст.564 ГК РФ право собственности на предприятие переходит к покупателю с момента государственной регистрации этого права. В случаях, предусмотренных законом, сделки с недвижимостью, в том числе и с предприятием, подлежат государственной регистрации.

То есть, следует согласиться с тем, что определение недвижимости, данное в ст.130 ГК РФ, более соответствует понятию недвижимой вещи, а в ст.132 (предприятие) – понятию недвижимого имущества.

---

<sup>1</sup> Цивилистические записки: Межвузовский сб. науч. трудов / Урал. гос. юрид. академия. – в пер. - М.: Статут, 2001. – С.270 .

Подвергается юридическому анализу и такой признак недвижимости, как «прочная связь объекта с землей», со ссылкой на то, что многие искусственно созданные объекты, не имеющие прочной связи с землей, относятся к таковым.

К примеру, квартира на пятом этаже или офис – нежилое помещение, который регистрируется как самостоятельный объект<sup>1</sup>. Очевидно, что эти объекты относятся к недвижимости не по признаку прочной связи с землей, а в силу прямого указания в законе (ст.1 ФЗ РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»)<sup>2</sup>.

Нередко спорным называется и признак недвижимости, вытекающий из ст.130 ГК РФ: «...невозможность перемещения объекта без несоразмерного ущерба вещи»<sup>3</sup>. Ведь современные технические достижения позволяют передвигать даже монументальные здания с одного места на другое без какого-либо ущерба их назначению. Несмотря на то, что многие объекты недвижимости могут быть перенесены без ущерба их назначению, однако, как правило, объекты, укрепляемые в землю фундаментом, имеют прочную связь с землей и ставятся на нее на длительное время. Перемещение таких объектов является исключением из общего правила. И такое закрепление понятия недвижимости в статье ГК РФ – прием юридической техники.

Ряд ученых в число признаков недвижимости предлагают ввести такой признак, как юридическая связь объекта с землей, согласно которому признавать недвижимостью только те строения, земля под которыми находится у владельца на праве собственности. Строения, построенные на чужой земле, признать движимой вещью. В современных российских условиях включение такого признака повлечет крайне негативные

---

<sup>1</sup> Сыродоев Н.А. Регистрация прав на землю и другое недвижимое имущество // Государство и право. — 1998. — № 8. — С.34 — 37.

<sup>2</sup> Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" ( ред. от 03.07.2016 № 361-ФЗ.) // Российская газета. – 2014.- № 26.

<sup>3</sup> Сыродоев Н.А. Указ. соч. — С.34 — 37.

последствия, поскольку многие собственники строений в отношении земельного участка, расположенного под строением, имеют право аренды. В этой связи большинство объектов недвижимости одновременно перестанут быть таковыми<sup>1</sup>.

Представляется несовершенным и открытый перечень недвижимости, так как 130 ГК РФ установила, что недвижимыми могут быть признаны вещи, которые имеют прочную связь с землей и перемещение которых невозможно без причинения ущерба их назначению. То есть получается, что любые индивидуально-определенные объекты, будь то садовая скамейка, забор, колодец, будка, хозяйственные постройки, должны быть зарегистрированы как недвижимость в силу прочной их связи с землей. Относительно таких вещей необходимо дать следующее толкование. Если вещь предназначена для обслуживания другой вещи, как, например, забор,хозпостройки, элементы благоустройства жилого дома, садовая скамейка в парке, то она является соответственно принадлежностью парка или кондоминиума, и в то же время будет составляющей сложной вещи: домовладения, кондоминиума или иного имущественного комплекса. Кроме того, необходимо иметь в виду и то, что регистрации подлежат наиболее социально значимые дорогостоящие вещи.

Еще одна проблема – это отнесение к недвижимости многолетних насаждений, лесов и обособленных водных объектов.

Если в отношении регистрации жилых помещений сложились многолетние традиции регистрации, то данные природные ресурсы принадлежали государству, и только в последнее время допущена возможность установления права частной собственности на них (например, лесокустарниковая растительность). Учреждения юстиции уже столкнулись с проблемой регистрации прав на такие объекты и несовершенством законодательства. В концепции развития гражданского законодательства о

---

<sup>1</sup> Емелькина И.А. К вопросу о понятии и признаках недвижимого имущества // Гражданское право. — 2005. — № 2. — С.43 — 46.

недвижимых вещах предложено из перечня объектов недвижимого имущества, содержащегося в ст.130 ГК РФ, исключить такие объекты, как леса и многолетние насаждения<sup>1</sup>.

В обоих случаях недвижимыми вещами являются не сами леса, а земельные участки, на которых они расположены.

Так, в соответствии со ст.7 Лесного кодекса <sup>1</sup>к лесному фонду относятся все леса, за исключением расположенных на землях обороны и землях населенных пунктов, а также земли лесного фонда, которые не покрыты лесной растительностью. По мнению разработчиков концепции, даже в определении «лесной фонд» речь идет не о самой лесной растительности, а о земельных участках, на которых она расположена. Рассматривая правовую природу обособленных водных объектов, также следует отметить, что объектом недвижимости также выступает земельный участок, на котором расположен водный объект.

Очевидно, что поскольку данные природные ресурсы являются естественной принадлежностью земли, ее качественной характеристикой, законодателю не следовало бы указывать их в качестве самостоятельных объектов. Государственной регистрации должно подлежать право на землю и сделки с землей, имеющей в своем составе данные природные ресурсы.

Также необходимо законодательно закрепить более широкое понятие имущественного комплекса. В настоящее время под ним понимают предприятия и кондоминиумы. Между тем под признаки имущественного комплекса подпадает имущество, находящееся в хозяйственном ведении и оперативном управлении предприятий и учреждений, домовладения (индивидуальный жилой дом и хозяйственные постройки), производственно-технологические комплексы (например, газово-промышленный комплекс России).

---

<sup>1</sup> Лесной кодекс Российской Федерации от 29 января 1997 года № 22-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1997.- Ст. 421.

В юридической литературе предлагается закрепить в качестве главной вещи земельный участок, а строения признать его принадлежностью<sup>1</sup>.

Несомненно, эта теория удобна на стадии учета объекта недвижимости, поскольку действительно при кадастровом учете необходимо сформировать кадастровый план и зарегистрировать участок, а далее уже создать технический план строения сооружения.

При совершении сделок со строениями земельный участок и находящийся на нем искусственно созданный объект должны представлять собой единую сложную вещь, а не главную вещь и принадлежность. Ведь если земля будет признана главной вещью, а строение принадлежностью, то при продаже индивидуального жилого дома в договоре должна быть указана в качестве объекта продажи главная вещь, то есть земельный участок, а уже потом нужно указать, что строение следует судьбе главной вещи.

Как видится, такое положение противоречит уже имеющимся традициям, а также нормам второй части ГК РФ, поскольку законодатель закрепляет самостоятельные договоры об отчуждении объектов недвижимости, в том числе жилых и нежилых помещений. Однако если продается сельскохозяйственный земельный участок с расположенными на нем постройками, то земля будет главной вещью.

Таким образом, конструкция «главная вещь и принадлежность» подходит не ко всем объектам недвижимости.

Нельзя не обратиться и к зарубежному опыту регистрации прав на недвижимость, который располагает таким понятием, как «необходимый интерес».

Господствующим правилом выступает положение о том, что регулирование вещных отношений подчиняется закону того государства, на территории которого данная вещь находится (*lege situs*). При этом

---

<sup>1</sup> Чубуков Г.В. Земельная недвижимость как правовая категория // Правовые вопросы недвижимости. — 2003. — № 1. — С.42 — 43.

понимается, что право страны местонахождения вещи регулирует возникновение, способы, переход содержания, ограничения права собственности. Положение о привязке к закону места нахождения вещи разделяется всеми странами без исключения. Своими истоками эта норма восходит к средневековью и первоначально относилась только к недвижимым вещам. В отношении же движимостей считалось, что « движимость привязана к человеку» и что « движимость следует за лицом» (*mobilia personam sequuntur*). Основанием привязки служил личный закон – домицилий (местожительство) лица, являющегося собственником или владельцем вещи<sup>1</sup>.

В части недвижимости в силу самого своего характера неподвижности отыскать подлежащий применению к данной категории объектов права собственности правопорядок не составит труда: фактическое место нахождения не меняется и означает постоянство применяемого для регулирования закона (правопорядка в целом). Сложной может оказаться в ряде случаев лишь привязка недвижимости к соответствующему праву, когда речь идет о ее пограничном в буквальном смысле слова местонахождении, т. е. когда вещь расположена на таком участке, который охватывается территорией двух или более государств.

Применение к недвижимости принципа *lex situs* и приобретение этим правилом всеобщего характера распространения обусловлено в первую очередь публично – правовыми интересами, которые всегда имеются в этом случае для государства местонахождения. Этим объясняется, например, практически повсеместное требование о регистрации недвижимости и прав ее приобретения по месту фактического ее нахождения. В подобных условиях данный коллизионный принцип является единственно действенным.

---

<sup>1</sup> Ануфриева Л. П. Международное частное право: Особенная часть: Учебник. В 3 т. Т.2. – М.: Бек, 2000.- С. 342.

Определенное изъятие из общего правила применительно к недвижимым вещам составляет вопрос о переходе права собственности в некоторых особых ситуациях. Например, если переход права собственности осуществляется в рамках так называемого общего перехода (генеральной цессии) прав на имущество, как, скажем, это бывает в случаях наследования, то здесь возможно отступление от *lex situs*. Англия и Франция применяют его вне зависимости от статуса наследования, в то время как ФРГ и Нидерланды рассматривают переходящую в порядке наследования недвижимую вещь частью всей наследственной массы и отступают от закона местонахождения вещи, применяя закон, регулирующий наследственные отношения как таковые<sup>1</sup>.

Форма сделок с недвижимостью – особая область коллизионно – правового регулирования, которая в большинстве случаев также подчиняется закону местонахождения имущества. Это касается и обременения недвижимости. Однако здесь имеются и свои нюансы.

Например, можно считать действительной ипотеку, установленную за границей по местному закону на недвижимость, находящуюся в Алжире. Однако для признания ее действительной и в этой стране, потребуется выдача экзекватуры местного суда и оповещение третьих лиц о таком обременении. Иностранное право регулирует обязательственные отношения, а территориальное – определяет форму и последствия сделки с недвижимостью.

Во французском ГК прямо предусматривается, что установленная за границей ипотека имущества, находящегося во Франции, недействительна. То же самое предусматривается в отношении залога и гарантий по движимому имуществу.

---

<sup>1</sup> Киселев С.В. Земля и строения как единый объект недвижимости (на примере европейских стран). Недвижимость и инвестиции // Правовое регулирование. — 2001. — № 1. — С.14 — 18.

Зарубежные правовые системы представляют специальные требования к форме установления права собственности на недвижимое имущество, а также совершению сделок с таким имуществом. Юридические акты в отношении недвижимости совершаются на основе публичности и гласности. Всякая сделка по отчуждению недвижимого имущества должна быть заключена в письменной форме и зарегистрирована в специальном публичном реестре – поземельной книге или ином реестре земельных участков и зданий. Конкретные правила регистрации сделок с недвижимостью и прав на недвижимое имущество, конечно же, различна для разных правопорядков. Так, по французскому законодательству все сделки об установлении или перенесении вещных прав на недвижимое имущество подлежат обязательной регистрации в официальном реестре у « хранителя ипотеки». Однако сама запись в поземельной книге не является условием возникновения права собственности.

С момента их совершения с недвижимостью признаются действительными в отношениях между сторонами по такой сделке, но до момента регистрации прав, возникших из сделки, в реестре указанные права не могут противопоставляться правам на это имущество третьих лиц ввиду отсутствия публичности сделки.

Иной подход отмечается в германском законодательстве. Согласно Германского гражданского уложения, никакое вещное право на недвижимое имущество не может возникнуть или прекратиться без занесения его в поземельную книгу. Должностное лицо в соответствующем суде проверяет правомочия лиц, обращающихся с ходатайством о поземельной записи. Сделанная в книге запись считается истинной до момента внесения в нее исправлений. При коллизии прав преимущество признается за правом, ранее занесенным в поземельную книгу<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Гражданское и торговое право капиталистических государств: Учебник для студ. вузов по спец. «Правоведение» / Отв. ред. Е. А. Васильев. – 3-е изд., перераб. и доп. – М.: Междунар. отношения, 1993. – С.345.

Действует система регистрации прав на недвижимое имущество и в англо – американском праве, не знающем деления гражданских прав на вещные и обязательные. В Англии договор о продаже или ином акте отчуждения земли или другого реального имущества еще не порождали перехода права собственности.

Для этого необходим специальный акт, при осуществлении которого компетентное лицо проверяет законность сделки, а до акта передачи имущества возникают отношения доверительной собственности.

В США, по законам штатов, акты о передаче прав на реальное имущество составляются в письменной форме. Эти отношения оформляются документом « за печатью», подтверждаемым нотариусом или другим должностным лицом. По законам многих штатов документы « за печатью» должны быть зарегистрированы.<sup>2</sup>

В зарубежных право порядках договор купли – продажи недвижимости не выделяется в отдельный вид договора купли – продажи, как это сделано в российском Гражданском кодексе. Однако в принципе и там обеспечивается дифференцированное регулирование продажи движимого и недвижимого имущества.

Например, Единообразный торговый кодекс США (ЕТК) предусматривает, что термином «товары» охватываются все вещи, которые являются движимыми к моменту их индивидуализации для данного договора продажи, за исключением денег, в которых должна быть уплачена покупная цена, ценных бумаг и прав требования. Термин « товары» также включают еще не родившийся приплод скота, урожай на корню и другие индивидуализированные вещи, связанные с недвижимостью, в соответствии со статьей о товарах, подлежащих отделению от недвижимости, договор продажи полезных ископаемых (включая нефть и газ) или сооружений, либо материалов, подлежащих отделению от недвижимости, рассматривается как

---

<sup>2</sup> Брагинский М.И. Договорное право: Книга вторая. – М.: Статут, 2000. – С.280.

договор продажи товаров, если они должны быть отделены продавцом; однако до момента отделения продажа, которую намериваются совершить стороны и которая не является передачей каких-либо прав, связанных с земельным участком рассматривается лишь как договор о продаже. При этом данные предписания не умоляют прав третьих лиц, предусмотренных нормами о регистрации недвижимости.

Подытоживая сказанное, отметим, что определение недвижимого имущества, закрепленное в ст.130 ГК РФ, в целом представляется соответствующим социально-экономическим и политическим условиям, имеющимся в нашей стране, учитывает сложившиеся в России традиции правового регулирования недвижимости.

## **§ 2. Классификация объектов недвижимости**

Рыночная экономика представляет собой систему экономических рычагов хозяйствующих субъектов, взаимодействующих между собой посредством рынка, но в установленных законом рамках. Рынок недвижимости является одной из основных составляющих рыночной экономики, а недвижимость является основой национального богатства, двигателем экономического роста страны, объектом собственности, управления и рыночного оборота. Сфера недвижимости многогранна и участвует в огромной массе социальных, экономических и правовых отношений, связанных с различными формами собственности, с государственным и общественным регулированием различных сторон жизни общества и деятельности.

Человечество создает собственность посредством труда (производства) и, овладев его результатами, получает богатство. Производство (распределение, обмен и потребление продукции как способы присвоения потребительских стоимостей) находит свое выражение в соответствующих производственных отношениях через отношения

собственности. Все способы присвоения - формы бытия капиталистической собственности, обеспечивающие движение общественного производства, превращают его в воспроизводственный процесс. Собственность как экономическое отношение сама по себе не совершает и не может совершить воспроизводственный процесс (движение общественного производства).

Юридически собственность - это категория права, формой выражения которой являются нормы права, являющиеся результатом деятельности институтов государственной власти. Нормы права обеспечивают правовое оформление сложившихся в обществе хозяйственных и имущественных отношений, организацию общественного производства. Поэтому собственность как категория права не содержит источника развития общества<sup>1</sup>.

Определение недвижимости как объекта управления в законодательно обоснованном правовом пространстве управления недвижимостью впервые приведено в Гражданском кодексе Российской Федерации от 1994 года, которым было также введено деление всего имущества на движимое и недвижимое.

Необходимо отметить, что дореволюционное российское законодательство также исходило из деления вещей на движимые и недвижимые. Причиной восстановления категории недвижимости в российском законодательстве как раз является необходимость организации управления наиболее ценным имуществом, в первую очередь недвижимым, которое сегодня может находиться в собственности как публично-правовых образований, так и частных лиц.

Понятие недвижимости дается в п. 1 ст. 130 ГК. При этом выделяются следующие взаимосвязанные признаки недвижимости.

Во-первых, недвижимость (недвижимое имущество) — это вещь, т.е. предмет материального мира, который предназначен удовлетворять

---

<sup>1</sup> Чубуков Г.В. Земельная недвижимость как правовая категория. // Правовые вопросы недвижимости. — 2003. — № 1. — С.42 — 43.

определенные потребности и могущий быть в обладании человека. Иные виды имущества, включая имущественные права, недвижимыми быть не могут ни по своей природе, ни в силу указания закона.

Во-вторых, недвижимостью являются земельные участки и все, что прочно связано с землей.

В-третьих, перемещение объекта недвижимости без несоразмерного ущерба его назначению невозможно (обозначен критерий, использование которого позволяет установить, насколько прочно связан объект с землей).

К недвижимому имуществу в соответствии с Гражданским кодексом РФ относятся: земельные участки, участки недр, здания, сооружения, многолетние насаждения, обособленные водные объекты, объекты незавершенного строительства<sup>1</sup>.

Гражданско-правовые сделки могут осуществляться только с объектами недвижимости, права на которые возникли. Объекты, находящиеся в стадии строительства и построенные, но не зарегистрированные в установленном порядке, объектами недвижимости Гражданским кодексом РФ не признавались. Соответственно до регистрации прав они не могли быть объектами оборота. Таким образом, государство регулировало владение, пользование и распоряжение недвижимостью на всех стадиях ее создания, в том числе и в отношении объектов, права на которые не зарегистрированы, регистрировало соответствующего правообладателя.

В ст. 1 ФЗ « О государственной регистрации прав на объекты недвижимости и сделок с ними» от 1998г. дан более широкий перечень объектов недвижимости по сравнению со ст. 130 ГК. Так, наряду с объектами, указанными в статье 130 Гражданского кодекса, в данном законе включены жилые и нежилые помещения, предприятия как имущественные комплексы.

---

<sup>1</sup> Шершеневич Г.Ф. Указ.соч. – С.236.

В ст. 130 ГК РФ среди объектов недвижимости назывался также обособленный водный объект, которым (в соответствии с нормами водного законодательства) признавался небольшой по площади и непроточный искусственный водоем, не имеющий гидравлической связи с другими поверхностными водными объектами. Федеральным законом «О введении в действие Водного кодекса Российской Федерации» от 2006 года в ст. 130 ГК были внесены изменения - обособленные водные объекты исключены из числа объектов недвижимости. По общему правилу водные объекты находятся в собственности Российской Федерации. Исключение составляют пруды, и обводненные карьеры, расположенные в границах земельного участка, принадлежащего на праве собственности субъекту Российской Федерации, муниципальному образованию, физическому или юридическому лицу. Эти пруды и обводненные карьеры принадлежат на праве собственности собственнику земельного участка (ст. 8 Водного кодекса РФ).

Многие объекты недвижимости представляют собой сложное сочетание различных видов недвижимости, образующих единое целое, предполагающее использование их по общему назначению (ст. 134 ГК).

В современных условиях России земля является одним из наиболее сложных объектов экономической оценки в составе объектов недвижимости по следующим причинам:

- 1) специфичность данного объекта;
- 2) не разработанность нормативно-правовой базы;
- 3) неразвитость земельного рынка в стране<sup>1</sup>.

Земельный участок, в отличие от других видов недвижимости, имеет следующие особенности:

а) земля является природным ресурсом, который невозможно свободно воспроизвести в отличие от других объектов недвижимости;

---

<sup>1</sup> Гришаев С.А. Правовое регулирование недвижимости // Государство и право. —1999. — № 3. — С. 33.

б) при оценке всегда необходимо учитывать возможность многоцелевого использования земли:

- как основного средства производства. Сельскохозяйственные и лесные земли выступают средством производства сырьевых ресурсов, необходимых практически для всех отраслей экономики, а также продуктов питания;

- как пространства для социально-экономического развития. Земля является пространственным базисом для размещения различных объектов недвижимости;

в) земля выступает основой формирования среды проживания населения страны и обеспечивает территориальную, экономическую, продовольственную и экологическую безопасность. Поэтому во всех развитых странах государство регулирует использование земли одновременно как природного, так и хозяйственного объекта;

г) в отличие от других объектов недвижимости к стоимости земельных участков не применяются понятия физического и функционального износа, а также амортизации, поскольку срок эксплуатации земельных участков не ограничен. Поэтому стоимость земли, количество которой ограничено, в отличие от стоимости зданий, сооружений и других улучшений со временем, как правило, увеличивается;

д) земля в Российской Федерации является основой жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующих территориях и поэтому ее использование и охрана обязательны.

Таким образом, экономически обоснованная стоимостная оценка земель является сложной процедурой, так как должна учитывать возможность их одновременного использования как природного ресурса, как основы среды проживания населения и как объекта недвижимости.

При этом необходимо особо подчеркнуть роль государства, земельная политика которого должна быть направлена на рациональное использование и охрану, воспроизводство и повышение плодородия почв, сохранение и

улучшение благоприятной для жизни и здоровья людей окружающей природной среды, способствуя тем самым принятию научно обоснованных решений в области землепользования.

Заниженная оценка стоимости земли порождает неэффективное землепользование в сельском и лесном хозяйствах, а также нерациональную модель территориального развития, например, размещение в центральной части поселений промышленных зон, а также экологически вредных предприятий.

Большое значение при характеристике земельного участка как объекта недвижимости имеет категория земли, так как она обуславливает правовое положение, разрешенное использование и различные сервитуты, относящиеся к конкретному земельному участку<sup>1</sup>.

Земельный фонд России по целевому назначению и правовому режиму включает 7 категорий земель:

1. Земли сельскохозяйственного назначения образуют территории, используемые соответствующими предприятиями, организациями и гражданами для нужд сельскохозяйственного производства. В их составе выделяются сельскохозяйственные угодья и земли, занятые лесополосами, внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, зданиями и сооружениями и другими угодьями, необходимыми для функционирования сельского хозяйства. Важнейшими ценно образующими характеристиками данных земель выступают плодородие и местоположение.

2. К землям населенных пунктов относятся все земли в пределах черты населенных пунктов, находящиеся в ведении городских и сельских администраций. Черта поселений - это внешние границы земель города, поселка, сельского поселения, которые отделяют эти земли от иных земель. Включение земельных участков в черту города не влечет прекращения права

---

<sup>1</sup> Иконицкая И.А. Договоры в сфере земельных отношений в сельском хозяйстве // Государство и право. — 2000. — № 7. — С. 3—5.

собственности на землю, права землевладения, землепользования и аренды на эти участки.

В отличие от других категорий земель, которые представляют, как правило, отдельные объекты, относительно не зависящие и легко отчуждаемые от иных объектов, земли поселений со всеми улучшениями - системой инженерных сооружений и коммуникаций, улично-дорожной и транспортной сетью и другими элементами городской инфраструктуры представляют наибольшую сложность для оценки.

3. Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, обороны и иного специального назначения - это земли, отведенные в установленном порядке соответствующим предприятиям, учреждениям и организациям для выполнения их хозяйственной деятельности (производства, строительства, транспортировки и т.п.).

4. Земли особо охраняемых территорий - земельные участки, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное назначение. Эти земли постановлениями федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов РФ или решениями органов местного самоуправления полностью или частично изъяты из хозяйственного использования и гражданского оборота, и для них установлен особый правовой режим.

5. Земли лесного фонда - лесные земли (покрытые и не покрытые лесом), а также нелесные земли (болота, дороги и другие), используемые для ведения лесного хозяйства<sup>1</sup>.

В состав земель лесного фонда входят:

- ◆ лесные земли (покрытые лесом, а также не покрытые лесом — вырубки, гари, редины, прогалины и др.);
- ◆ нелесные земли (болота, дороги, квартальные просеки и др.).

---

<sup>1</sup> Земельный кодекс Российской Федерации от 25 декабря 2001 года № 136-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации -2001.- № 44. - Ст. 4147.

В состав земель лесного фонда не входят:

- ◆ защитные лесные насаждения и другая древесная и кустарниковая растительность на землях сельскохозяйственного назначения;
- ◆ защитные лесные насаждения на полосах отвода железных, автомобильных дорог и каналов;
- ◆ озеленительные насаждения и группы деревьев в городах и других населенных пунктах, произрастающие на землях, не отнесенных к городским лесам;
- ◆ деревья и группы деревьев на приусадебных, дачных и садовых участках.

Лесной фонд находится в совместном ведении РФ, республик в составе РФ, краев, областей, округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга.

6. Земли водного фонда - территории, занятые водоемами, ледниками, болотами, а также земли, выделяемые под полосы отвода гидротехнических, водохозяйственных и иных сооружений, необходимых для использования водных объектов.

7. Земли запаса - это государственные земли, не предоставленные муниципальным органам, гражданам и юридическим лицам в собственность, владение, пользование или аренду, а также земли, выведенные из хозяйственного оборота в результате консервации. Использование земель запаса допускается после перевода их в другую категорию. Всем объектам недвижимости присущи следующие экономические характеристики:

- материальность. Например, международные стандарты оценки, давая определение недвижимости, подчеркивают, что это материальная, осязаемая вещь в совокупности со всеми сооружениями на земле, а также над или под ней;
- стационарность;
- физические параметры (размеры, форма, улучшения, поверхностный и подпочвенный слой, дренаж, ландшафт, подъездные пути, окружающая

среда, коммунальные услуги, различные неудобства), совокупность которых определяет полезность объекта недвижимости;

- полезность (основа стоимости недвижимости). Недвижимость удовлетворяет насущные материальные потребности человека, позволяя осуществлять присущие ему общественные функции: труд, быт и отдых;

- пригодность для использования в качестве экономического блага (наличие и количество различных видов износа);

- ограниченный характер предложения (что способствует созданию значительной стоимости недвижимости);

- долговечность (у недвижимости период использования значительно продолжительнее, чем у других товаров).;

- разнородность, уникальность и неповторимость;

- ликвидность (эта характеристика очень важна для инвестора, так как по сравнению с акциями и облигациями недвижимость низко ликвидная).

Из статьи 130 ГК РФ следует, что основным признаком, отличающим движимое имущество от недвижимого, является обязательная регистрация последнего.

Недвижимое имущество может быть делимым или неделимым.

Делимым является то имущество, которое может быть без нарушения его сущности разделено на доли и каждая доля которого после раздела образует целую недвижимую вещь. При этом в установленных законом случаях делимая недвижимая вещь может быть признана неделимой (например, в ряде стран фермерское хозяйство признается неделимой недвижимостью и не может быть продано по частям)<sup>1</sup>.

Недвижимые вещи могут иметь неотделимые части, которые обычно называются существенными. Это такие составные части, которые находятся в неотторжимой связи с недвижимой вещью и не могут быть отделены от нее

---

<sup>1</sup> Емелькина И.А. Значение «юридической и фактической связи строения с землей» при определении признаков недвижимости // Хозяйство и право. — 2004. — № 7. — С. 50 — 53.

без несоразмерного ущерба назначению недвижимой вещи или отделяемой составной части. Недвижимые вещи и их существенные части не могут быть предметом разных прав и обязанностей, если законом или договором не установлено иное. Например, существенной частью жилого дома являются лифт и лифтовое оборудование.

С недвижимыми вещами могут быть связаны движимые вещи, называемые принадлежностями. Принадлежностью недвижимой вещи является такая движимая вещь, которая, не являясь существенной частью недвижимой вещи, служит недвижимой вещи и связана с ней общим назначением. На принадлежность могут распространяться права и обязанности, предметом которых является недвижимая вещь. Принадлежность недвижимой вещи может быть отделена от недвижимой вещи, если на то будет соответствующее распоряжение правомочного лица.

Недвижимая вещь может иметь различные обременения, устанавливаемые на основе договора или закона. Например, строение может быть передано в аренду или залог. Естественно, что всякие обременения снижают стоимость недвижимой вещи, так как ограничивают сферу ее владения, использования и распоряжения<sup>1</sup>.

Существенная характеристика недвижимости — ее целевое назначение и разрешенное использование. Целевое назначение — это цель, для которой может использоваться недвижимая вещь. Например, целевое назначение земельного участка — это установленный законодательством порядок, условия, предел эксплуатации (использования) земель для конкретных целей в соответствии с категориями земель<sup>1</sup>.

Разрешенное использование — это целевое назначение недвижимой вещи с перечнем всех ее обременений и ограничений в использовании. Разрешенное использование земель устанавливается органами

---

<sup>1</sup> Козлова И.В. Понятие недвижимости и вопросы регистрации прав на недвижимость в законодательстве Российской Федерации // Правоведение. — 1998. — № 2. — С.34—35.

государственной власти и управления на основании существующего законодательства.

В России до настоящего времени нет единого классификатора недвижимости. До принятия Гражданского Кодекса РФ, вместо понятия «недвижимость» использовалось понятие «основные фонды», перешедшее в российскую экономику из экономики СССР, где к основным фондам относили предметы производственного и непроизводственного назначения: здания, сооружения, жилые помещения, машины, оборудование, взрослый продуктивный и рабочий скот и т.д.

В соответствии с государственной программой перехода РФ на принятую в международной практике систему учета и статистики разработан и введен в действие с 01.01.1996 г. «Общероссийский классификатор основных фондов (ОКОФ) ОК 013-94». Объектами классификации ОКОФ являются основные фонды предприятий, организаций и учреждений всех форм собственности, то есть материальные объекты, которые предназначены для выполнения определенных функций в течение ряда лет и за весь срок службы не теряют своей полезности. Сокращенный перечень основных фондов представлен в следующем перечне:

1. Здания (кроме жилых):

строительно-архитектурные объекты;

отдельно стоящие объекты, имеющие стены и крыши;

специализированные здания;

наружные пристройки и надворные постройки (котельные, склады, гаражи, сараи, заборы, колодцы и др.):

помещения, встроенные в здания для магазинов, столовых, ателье, кафе, детских садов, отделений связи, банков и прочих организаций.

2. Сооружения:

инженерно-строительные объекты, включая шахты, нефтяные скважины, дороги, плотины, мосты, эстакады и пр., всего более 100 наименований;

### 3. Жилища:

здания, предназначенные для постоянного проживания людей (дома);  
передвижные щитовые домики, плавучие дома, кухни, мастерские;  
прочие дома и помещения, используемые для жилья (дачи, коттеджи и др.).

### 4 Многолетние насаждения:

плодово-ягодные;

технические;

защитные;

декоративные.

В то же время перечисленные основные фонды только составная часть недвижимости. Сюда не включены земельные участки (по сути, главный объект недвижимости), незавершенное строительство. Поэтому данный классификатор не может полностью отвечать задаче классификации недвижимости.

Помимо рассмотренного классификатора в учетной практике используется классификатор отраслей народного хозяйства (ОКОНХ).

Таким образом, оба действующих классификатора показывает особую роль недвижимости в государственном регулировании и различных сферах жизни общества.

Анализируя перечень отраслей хозяйственного комплекса, видно, что любая из названных отраслей не может функционировать без недвижимости. Каждая отрасль экономики осуществляет свою деятельность только при наличии тех или иных объектов недвижимости<sup>1</sup>. Этим самым подтверждается сущность недвижимости, которая присутствует во всех сферах хозяйственной деятельности человека, общества и государства. Поэтому недвижимость - основа национального богатства страны, имеющая по числу собственников массовый, всенародный характер.

---

<sup>1</sup> Масевич М.Р. Обзор действующего законодательства о недвижимости // Право и экономика. — 1998. — № 1. — С.16 — 18.

Классификатор основных фондов, не давая перечня отраслей экономики, конкретизирует и выделяет отдельные объекты недвижимости.

Таким образом, оба классификатора характеризуют и показывают общую картину использования недвижимости в общегосударственном масштабе, а также возможность учета недвижимости, как в отраслевом, так и внутриотраслевом плане. Однако ни один из классификаторов не раскрывает рыночную сущность недвижимости, которая есть не что иное, как товар, который, в свою очередь, оборачивается на специализированном рынке – рынке недвижимости. А для экономики недвижимости важно знать ту составляющую недвижимости, что представляет собой рыночную категорию, которые могут быть и являются «товаром», или предметом.

Гражданский кодекс РФ (статья 132), давая определение недвижимому имуществу (недвижимости) классифицирует ее на 4 категории («земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей»).

Такая классификация также недостаточна.

Для реализации дифференцированного подхода к оценке объектов недвижимости они классифицируются в зависимости от их существенных признаков, таких как происхождение объекта, особенности оборота, структура и масштабы рынков, в рамках которых происходят процессы купли-продажи. Например, по происхождению объекты недвижимости подразделяются на естественные (природные) и искусственные (постройки).

В свою очередь, естественные земельные участки (под сельскохозяйственное использование, застройку и пр.) и природные комплексы (месторождения и пр.) дифференцируются по видам и уровням их эксплуатации, а искусственные объекты (постройки) классифицируются по видам постройки: жилые, офисные, торговые и т.д.

Свободные земельные участки в зависимости от площади подразделяются на земельные массивы и отдельные земельные участки. а искусственные объекты (постройки), в частности, жилые постройки, по

этому же критерию подразделяются на комплексы зданий (микрорайон, дачный поселок и пр.) и отдельно стоящие здания (жилой дом, гостиница, мотель и пр.)

Совокупность объектов недвижимости удобно рассматривать, предварительно объединив их в однородные группы. Существуют различные подходы и точки зрения к классификации объектов недвижимости<sup>1</sup>. Любая классификация разрабатывается на основе каких-либо признаков, например, по виду и составу, по местоположению, по функциональному использованию и т. д. и зависит от целей, которые она преследует. Например, фирмы, занимающиеся операциями на рынке недвижимости, составляют каждая свою классификацию в зависимости от состава объектов недвижимости, выступающих у них объектами рыночного оборота. До недавнего времени наиболее распространенным среди фирм на рынке жилья в Челябинске являлся следующий перечень типов квартир по категориям качества: 5-этажные панельные («хрущевки»); 9-этажные панельные; 5-этажные кирпичные; типовые 10-16-этажные постройки; кирпичные старой постройки («сталинские»); 17-22-этажные панельные улучшенной планировки; современные кирпичные и монолитные от 14 этажей. Другими фирмами, а тем более в других городах могут быть применены другие классификации квартир по категориям качества, но в любом случае они должны максимально отражать не только сложившуюся практику, но и объективные причины: разнообразие жилищного фонда в конкретном городе и на сегменте рынка конкретной фирмы, а также степень разброса цен.

В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным признакам: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам,

---

<sup>1</sup> Емелькина И.А. К вопросу о понятии и признаках недвижимого имущества // Гражданское право. — 2005. — № 2. — С.43 — 46.

видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют: земельные участки, здания, строения, сооружения, помещения.

По назначению земельные участки делят на:

а) земельные участки в поселениях, предназначенные для размещения: жилья; предприятий промышленности, сельского хозяйства, транспорта, сферы услуг, обороны, парков и озелененных пространств, водных объектов, инженерной и транспортной инфраструктуры;

б) земельные участки вне поселений, предназначенные: под дачное и садово-водческо-огородное использование; под жилую застройку; для промышленности, транспорта, энергетики, обороны и др.; для сельскохозяйственного, природо-охранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения; лесного фонда, водного фонда; участки недр; земли резерва, назначение которых не определено.

Здания также подразделяются на основные и служебные. К основным относятся здания, являющиеся главным по капитальности постройки, архитектурным признакам и по своему назначению. Строения, выполняющие обслуживающую роль по отношению к основному зданию, причисляют к служебным (сарай, бытовки, мастерские, гаражи и т. п.)<sup>1</sup>.

Основными признаками группировки зданий являются:

этажность: одноэтажные, двухэтажные, многоэтажные;

вид освещения: естественное (верхнее, боковое), искусственное, совмещенное;

система воздухообмена (естественная, механическая, кондиционированная);

температурный режим: отапливаемые, неотапливаемые;

---

<sup>1</sup> Булеков М.В. Договор аренды зданий и сооружений // Финансовая Россия. — 1997. — № 18. — С. 3 — 5.

транспортное оборудование: крановое, подвесное, бескрановое;

вид строительного материала: каменные, деревянные, смешанные, саманные, глинобитные, панельные;

капитальность: особо капитальные, обыкновенные, облегченные, рубленые;

срок службы: 100, 80, 65, 40, 20 лет.

Искусственные объекты недвижимости можно подразделить:

– жилую недвижимость;

– коммерческая недвижимость (офисы, рестораны, магазины, гостиницы, гаражи для аренды, склады, здания и сооружения, предприятия как имущественный комплекс);

– общественные (специальные) здания и сооружения:

- лечебно-оздоровительные (больницы, поликлиники, дома престарелых и дома ребенка, санатории, спортивные комплексы, пансионаты, лагеря и т.д.);

- учебно-воспитательные (детские сады и ясли, школы (искусств, музыкальные, художественные, хореографические), училища, техникумы, институты, УПК и т.д.);

- культурно-просветительские (библиотеки, гос. архив, музеи, выставочные комплексы, парки культуры и отдыха, дома культуры и театры, цирки, планетарии, зоопарки, ботанические сады, фильмобаза и т.д.);

- специальные здания и сооружения (административные, памятники, мемориальные сооружения, вокзалы, порты и т.д.);

– инженерные сооружения (мелиоративные сооружения и дренаж, комплексная инженерная подготовка земельного участка под застройку и т.д.).

Производственные здания: здания топливно-энергетических, металлургических, химических и нефтехимических предприятий (электро- и иные станции, цеха, фабрики, базы производственного обслуживания, заводы); здания предприятий машиностроения; здания предприятий

судостроительной и авиационной промышленности; здания предприятий лесной, деревообрабатывающей, целлюлозно-бумажной, стекольной, полиграфической промышленности; здания предприятий пищевкусовой промышленности (заводы - сахарный, хлебный, маргариновый, винодельческий, дрожжевой; фабрики - кондитерская, макаронная, парфюмерно-косметическая и др.); здания предприятий мясной, молочной, рыбоперерабатывающей, плодоовощной промышленности; здания предприятий медицинской промышленности; здания сельскохозяйственных предприятий и предприятий лесного хозяйства (предприятий животноводства - ферма, телятник, коровник, конюшня, блок молочный, племязавод, птицефабрика; тепличного хозяйства - теплица, шампиньонница, селекционный комплекс и др.); по ремонту тракторов и сельскохозяйственных машин; предприятий для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции); здания предприятий транспорта (железнодорожного, водного, автомобильного, городского электрического, воздушного, магистрального трубопроводного).

У общественных зданий можно выделить следующие группы объектов:

а) предприятия торговли и общественного питания - универсам, гастроном, магазин, павильон рыночный, торговый, оптика, ресторан, столовая, фабрика полуфабрикатов, комбинат школьного питания, кафе, закусочная и др.; б) предприятия жилищно-коммунального хозяйства - гостиница общего типа, гостиница туристская, общежитие гостиничного типа, помещения жилые мотелей, кемпингов;

в) предприятия коммунального хозяйства - цветочная оранжерея, база дорожных и уборочных машин, котельная отопительная и др.;

г) предприятия бытового обслуживания - баня, дом проката, дом быта, дом моды, ломбард, крематорий, транспортное агентство;

д) предприятия здравоохранения - больница (детская, туберкулезная, скорой медицинской помощи, инфекционная и др.), диспансер

(онкологический, кардиологический, противотуберкулезный), поликлиника, сельская амбулатория, родильный дом, молочная кухня аптека, санаторий;

е) оздоровительных учреждений - дом отдыха, пансионат, база отдыха, лагерь;

ж) спортивные объекты - база (лыжная, альпинистская, гребная, конноспортивная), спортивная школа, зал спортивный, дворец спорта; з) научные и проектно-изыскательские учреждения;

и) учебные заведения, дошкольные и внешкольные учреждения - ВУЗы, техникум, УПК, училище, школа, ясли, сад, школа искусств, музыкальная, художественная, хореографическая;

к) культурные и просветительские учреждения - библиотека, архив, книго-хранилище, музей, выставочный зал, клубы, дом культуры, планетарий, цирк, театр, фильмобаза и др.;

л) банков и других финансовых учреждений;

м) здания органов правосудия;

н) здания административные;

о) памятники исторические, идентифицированные культурные и др<sup>1</sup>.

Для общественных зданий установлено 9 групп классификации по капитальности зданий:

1. Каркасные (с железобетонным и металлическим каркасом или с заполнением каркаса каменными материалами) со сроком службы 175 лет.

2. Особо капитальные с каменными стенами из штучных камней или крупноблочные: колонны и столбы железобетонные или кирпичные, перекрытия железобетонные или каменные своды по металлическим балкам со сроком службы 150 лет.

3. С каменными стенами из штучных камней или крупноблочные: колонны и столбы железобетонные или кирпичные, перекрытия

---

<sup>1</sup> Булеков М.В. Указ. соч. — С. 3 — 5.

железобетонные или каменные своды по металлическим блокам со сроком службы 125 лет.

4. Со стенами облегченной кладки: колонны и столбы железобетонные или кирпичные, перекрытия деревянные со сроком службы 100-80 лет.

б. Деревянные или из других легких конструкций со сроком службы 50-10 лет.

К жилищам относятся здания, предназначенные для постоянного проживания. Сюда включаются: дома, не входящие в жилищный фонд, но предназначенные для жилья (дома щитовые, домики садовые, жилые помещения контейнерного типа, вагоны-дома передвижные для дач), помещения, приспособленные под жилье (вагоны и кузова железнодорожных вагонов, суда).

Здания, входящие в жилой фонд: здания жилищно-коммунального хозяйства, здания жилые, а также исторические памятники, идентифицированные в основном как жилые дома.

Понятие жилищного фонда определено в Законе РФ «Об основах федеральной жилищной политики». Жилищный фонд – это совокупность всех жилых помещений независимо от форм собственности, включая жилые дома, специализированные дома (общежития, гостиницы-приюты, дома маневренного фонда, специальные дома для одиноких престарелых, дома-интернаты для инвалидов и др.), квартиры, служебные жилые помещения, иные жилые помещения в других строениях, пригодные для проживания. Поскольку правовой режим этих помещений различен и зависит также от формы собственности на жилое помещение. Закон классифицирует фонды по следующим признакам:

1. Частный жилищный фонд, находящийся в собственности граждан или их объединений.

2. Государственный жилищный фонд, который состоит из:

- ведомственного фонда государственных предприятий и учреждений, относящихся к федеральной собственности;

- жилищного фонда субъектов РФ;

- ведомственного фонда предприятий и учреждений, относящихся к данной форме собственности.

3. Муниципальный жилищный фонд.

4. Общественный жилищный фонд, состоящий в собственности общественных организаций.

По назначению здания и помещения разделяют на жилые и нежилые. Жилые здания и помещения, в свою очередь, классифицируются на: многоквартирные жилые дома, квартиры в них, помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.); индивидуальные (усадебные в сельской местности) и блокированные малоэтажные жилые дома и т.д.<sup>1</sup>. Жилые здания объединяют в 4 основные категории: престижные, массовые, пятиэтажки и элитные.

Для жилых зданий установлено 6 групп капитальности:

1. Каменные особо капитальные: фундаменты каменные, бетонные, стены каменные (кирпичные), крупноблочные, перекрытия железобетонные. Срок службы 150 лет.

2. Каменные обыкновенные: фундаменты каменные, стены каменные (кирпичные), крупноблочные и крупнопанельные, перекрытия железобетонные или смешанные (деревянные и железобетонные), а также каменные своды по металлическим балкам. Срок службы 125 лет.

3. Каменные облегченные: фундаменты каменные и бетонные, стены – облегченной кладки из кирпича, шлакоблоков и ракушечника, перекрытия деревянные, железобетонные или каменные своды по металлическим балкам. Срок службы 100 лет.

---

<sup>1</sup> Булеков М.В. Указ. соч. — С. 3 — 5.

4. Деревянные (рубленые и брусчатые, смешанные): фундаменты ленточные бутовые, стены рубленые, брусчатые. Срок службы 50 лет.

5. Сборно-щитовые, каркасные, глинобитные: фундаменты на деревянных стульях или бутовых столбах, стены каркасные, глинобитные, перекрытия деревянные. Срок службы 30 лет.

6. Каркасно-камышитовые и прочие облегченные. Срок службы 15 лет.

Нежилые здания и помещения могут быть подразделены на:

- коммерческую недвижимость: офисные здания и помещения административно-офисного назначения; магазины, торговые центры; рестораны, кафе и др. предприятия общественного питания; учреждения бытового обслуживания, сервиса. Коммерческая недвижимость может, в свою очередь, подразделяться на приносящую доход и создающую условия для его извлечения (индустриальную);

- некоммерческую недвижимость: здания правительственных и административных учреждений; культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты; религиозные объекты;

- промышленную недвижимость: заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения; мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения; паркинги, гаражи; склады, складские помещения <sup>1</sup>.

На западном рынке принята иная классификация объектов недвижимости, в соответствии с которой, различают категории недвижимости А, Б и В.

Категория А. Недвижимость, используемая владельцем для ведения бизнеса, которая подразделяется на:

1) специализированную недвижимость, приспособленную для ведения определенного бизнеса и обычно продающуюся вместе с бизнесом

---

<sup>1</sup> Гришаев С.П. Все о недвижимости: Учеб. пособие./ – М.: 1999.- С. 220.

(нефтеперегонные заводы, химические предприятия, цеха для размещения машин и оборудования);

2) неспециализированную недвижимость, т.е. обыкновенные здания (офисы, склады, магазины), которые обычно продаются или сдаются в аренду.

Категория Б. Недвижимость для инвестиций. Данными видами недвижимости владеют с целью получения дохода от аренды и/или извлечения прибыли на вложенный капитал.

Категория В. Избыточная недвижимость - земля со зданиями или свободные участки, которые больше не нужны для ведения бизнеса сегодня или в будущем.

Возможны и другие классификации объектов недвижимости.

Например, дополнительно можно выделить объекты незавершенного строительства, на которых действуют особые процедуры как при оценке, так и при продаже, поскольку государство является собственником большинства замороженных строек. Причем возможно изменение, как целевого назначения недостроенного объекта, так и первоначального плана застройки.

Объектом, выступающим как сооружение, является каждое отдельное сооружение со всеми устройствами, составляющими с ним единое целое.

К сооружениям относятся инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства путем выполнения тех или иных технических функций, не связанных с изменением предмета труда (шахты, нефтяные скважины, дороги, плотины, эстакады и т. д.), или для осуществления различных непроизводственных функций (сооружения городского благоустройства).

К сооружениям также относятся: законченные функциональные устройства для передачи энергии и информации, такие, как линии

электропередачи, теплоцентрали, трубопроводы различного назначения, радиорелейные линии, кабельные линии связи и др<sup>1</sup>.

Классификация сооружений:

1. Функциональное назначение - коммуникационные, транспортные, водоканализационные, устройства для размещения технического оборудования, прочие сооружения.

2. Вид строительного материала: земляные и деревянные, каменные и кирпичные, металлические, железобетонные.

3. Капитальность - прочные, особо прочные, вековой прочности.

4. Срок службы: 8-15, 20-30, 40-75, 100-200 лет.

По функциональному назначению сооружения подразделяются на следующие группы:

а) металлических конструкций:

б) топливно-энергетических, металлургических, химических и нефтехимических производств (парогазовая установка, воздушная линия электропередач, тепловая сеть, нефтяная скважина, газопровод);

в) угольной и сланцевой добывающей промышленности (шахты - угольная, сланцевая, гидрошахта, угольный разрез);

г) добычи и производства черных и цветных металлов (рудник, доменная и мартеновская печь);

д) машиностроительного производства: судостроительной промышленности (доки, подводные стены, достроечная и судоремонтная набережная);

е) лесной промышленности (бревноспуск);

ж) мукомольно-крупяного и комбикормового производств (элеватор, зерносушилки, зернохранилище);

з) сельскохозяйственного производства;

и) строительной индустрии, транспорта и связи;

---

<sup>1</sup> Гришаев С.П. Указ. соч. - С.176.

к) жилищно-коммунального хозяйства (дороги и улицы общегородского значения, районного значения и местного значения, внутрихозяйственные дороги, берегоукрепление, набережная, плотина, канализация);

л) по охране окружающей среды и рациональному природопользованию (различные очистные сооружения, мусоросборник, противооползневые сооружения, по охране атмосферного воздуха);

м) спортивные (бассейн крытый и открытый, велодром, велотрек, катки с искусственным льдом крытый и открытый, поле стрельбы из лука, футбольное поле, трибуна стадиона, стрельбище, тир);

н) культуры и отдыха (зоопарк, вольеры, клетки, террариумы, аквариумы, летний театр и кинотеатр, киноплощадка, эстрада).

По значению для народного хозяйства и культурной жизни страны, а также от административного подчинения все сооружения могут классифицироваться по частным признакам. Так, автомобильные дороги могут быть разделены на следующие группы: <sup>1</sup>

1. Магистральные дороги общегосударственного значения, предназначенные для автомобильных сообщений на большие расстояния между крупными административными промышленными и культурными центрами России и важнейшими экономическими районами государства.

2. Магистральные дороги республиканского значения для дальних автомобильных сообщений между областями, республиками и центрами республиканского значения.

3. Дороги областного значения, обслуживающие связи районов и крупных предприятий с областными и краевыми центрами и станциями железных и пристанями.

---

<sup>1</sup> Иконицкая И.А. Договоры в сфере земельных отношений в сельском хозяйстве // Государство и право. — 2000. — № 7. — С. 3—5.

4. Дороги районного значения для связи между районными центрами, населенными пунктами и крупными местными промышленными предприятиями, сельскохозяйственными организациями.

5. Курортные дороги преимущественно для пассажирских сообщений в курортных городах, районах.

6. Городские дороги и дороги населенных пунктов, обслуживающие внутренние пассажирские и грузовые перевозки.

7. Дороги отдельных организаций и предприятий, предназначенные для внутривозвратных перевозок или служащие подъездами от этих предприятий к общей дорожной сети.

В зависимости от назначения и территориального расположения различают магистральный и распределительный трубопроводные транспорты.

По способам прокладки магистральные трубопроводы представлены: наземными трубопроводами; надземными трубопроводами; подземными трубопроводами; трубопроводы с подводными переходами<sup>1</sup>.

Из всего вышесказанного можно сделать вывод, что в процессе классификации выделяют отдельные группы недвижимости, имеющие сходные характеристики функционирования, что определяет возможность единообразных подходов к их оценке.

Таким образом, недвижимость можно рассматривать, как:

- потребительскую стоимость, удовлетворяющие личные потребности в жилище, отдыхе, развлечениях и т.д;

- фактор производства, выступающий в форме основных производственных фондов (здания, сооружения), а также источник дохода предназначенный для введения бизнеса.<sup>1</sup>

Классификация объектов недвижимости по различным признакам (критериям) способствует более успешному изучению объектов и

---

<sup>1</sup> Иконицкая, И.А. Указ. соч. — С. 3 — 5.

обследования рынка недвижимости, облегчает разработку и применение методов оценки различных видов недвижимости.

## **ГЛАВА 2. ПРОЦЕССУАЛЬНЫЕ ОСОБЕННОСТИ РАССМОТРЕНИЯ И РАЗРЕШЕНИЯ ГРАЖДАНСКИХ ДЕЛ, ВОЗНИКАЮЩИХ ИЗ ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

### **§ 1. Подведомственность и подсудность споров, возникающих из договоров аренды недвижимого имущества**

Сделки с недвижимым имуществом, а именно договор аренды зданий, сооружений, нежилых помещений занимает значительную роль в гражданских правоотношениях. Это связано с увеличением в обороте сделок с недвижимостью, где возникает неясность законодательства, устанавливающего правила сделок с такими объектами. Что приводит к столкновению интересов сторон договорных отношений в суде.

Приведем статистические данные Арбитражного суда Челябинской области о рассматриваемых делах, вытекающих из спорных арендных отношений (Приложение № 1, Приложение №2, Приложение №3).

Как мы видим, количество разрешенных дел с каждым годом различно. Так если в 2014 году было рассмотрено 2656 дел, то в 2015 г. -1291, в 2016г. (период с 01.01.2016г. по 31.06.2016г.) 555 дел.

Количество рассмотренных дел об изъятии, прекращении или ограничении права на земельный участок в 2014г. и в 2016г. (первое полугодие) не значится, в 2015 г. из поступивших 2-х дел, было удовлетворенно 1 требование.

Согласно ч. 1, 2 ст. 27 АПК РФ арбитражному суду подведомственны дела по экономическим спорам и другие дела, связанные с осуществлением предпринимательской и иной экономической деятельности. Арбитражные суды разрешают экономические споры и рассматривают иные дела с участием организаций, являющихся юридическими лицами, граждан, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица и имеющих статус индивидуального предпринимателя,

приобретенный в установленном законом порядке, а в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными федеральными законами, с участием Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц, образований, не имеющих статуса юридического лица, и граждан, не имеющих статуса индивидуального предпринимателя.

Отнесение спора к подведомственности зависит от некоторых факторов: характера спорного правоотношения и субъективного состава спора.

Для того, чтобы рассмотрение спора, возникшего из договора аренды осуществлялось Арбитражным судом, необходимо чтобы, спор возник между юридическими лицами, гражданами-предпринимателями или между организацией и гражданином-предпринимателем. Это действует до тех пор, пока сохраняется статус индивидуального предпринимателя<sup>1</sup>.

Гражданин, который занимается предпринимательской деятельностью, не прошедший государственную регистрацию, подтвердившую статус индивидуального предпринимателя, не приобретает ее, следовательно, споры с участием таких лиц подведомственны суду общей юрисдикции в соответствии со ст.22 ГПК. При разрешении данных споров могут быть применены положения ГК об обязательствах, связанных с осуществлением предпринимательской деятельности (п.4 ст.23 ГК).

С момента прекращения действия государственной регистрации гражданина в качестве индивидуального предпринимателя, в частности в связи с истечением срока действия свидетельства о государственной регистрации, аннулированием государственной регистрации и т.п., дела с участием указанных граждан, в том числе и связанные с осуществлявшейся

---

<sup>1</sup> Абсалямов А.В. Правила подведомственности арбитражному суду споров, возникающих из административно-правовых отношений // Вестник ВАС Российской Федерации. — 2015. — № 6. — С. 120 — 138.

ими ранее предпринимательской деятельностью, подведомственны судам общей юрисдикции, за исключением случаев, когда такие дела были приняты к производству арбитражным судом с соблюдением правил о подведомственности до наступления указанных выше обстоятельств.

Таким образом, при условии, что если хотя бы одной из сторон спора, возникшего из арендных отношений - истцом или ответчиком (а если в деле несколько истцов или ответчиков, то хотя бы один из них) выступает гражданин, не являющийся индивидуальным предпринимателем (однако привлечение к участию в деле такого гражданина уже в ходе рассмотрения дела арбитражным судом не влияет на рассмотрение дела арбитражным судом), то данный спор подлежит рассмотрению судом общей юрисдикции и не может быть отнесён к подведомственности арбитражного суда.

В случае, когда сторонами спора, возникшего из арендных отношений является - юридическое лицо, в том числе иностранное, индивидуальный предприниматель, Российская Федерация, субъекты РФ, муниципальные образования, государственные и иные органы - то данный арендный спор относится к компетенции арбитражного суда соответствующего уровня<sup>1</sup>.

Огромное значение играет институт подсудности. В Конституции Российской Федерации записано: «Никто не может быть лишен права на рассмотрение его дела в том суде и тем судьей, к подсудности которых оно отнесено законом» (ч. 1 ст. 47).

Это право в полной мере распространяется на любую сторону в процессе, независимо от того, является она физическим или юридическим лицом, поскольку в силу ст. 123 Конституции Российской Федерации судопроизводство осуществляется на основе равноправия сторон.

Следовательно, положения ч. 1 ст. 47 Конституции Российской Федерации имеют самое прямое отношение к регулированию института

---

<sup>1</sup> Абсалямов А.В. Указ. соч. - С. 120 — 138.

подсудности в арбитражном процессе и должны учитываться арбитражными судами в практике применения норм АПК, регулирующих подсудность.

В отличие от института подведомственности, необходимого для определения компетентного юрисдикционного органа по разрешению того или иного юридического дела, институт подсудности разграничивает подведомственные арбитражным судам дела между различными звеньями единой системы арбитражных судов. Иными словами, по правилам подсудности, среди всех арбитражных судов Российской Федерации, определяется конкретный арбитражный суд, обладающий компетенцией по разрешению дел в качестве суда первой инстанции<sup>1</sup>.

Для арбитражного процесса характерны два вида подсудности - родовая и территориальная.

В ст. 34 АПК сформулированы правила родовой подсудности дел, подведомственных арбитражным судам. По правилам родовой подсудности определяется, какого уровня арбитражный суд вправе рассматривать то или иное дело. Так как критерием родовой подсудности является род (категория) дела, то она и получила название родовой подсудности. Именно родовая подсудность позволяет разграничить подведомственные арбитражному суду дела в зависимости от их рода между арбитражными судами различных уровней, звеньев в системе арбитражных судов.

По общему правилу родовой подсудности, сформулированному в ч. 1 ст. 34 АПК, дела, подведомственные арбитражному суду, рассматриваются по первой инстанции арбитражными судами субъектов Российской Федерации. Исключением из правила, сформулированного в ч. 1 ст. 34 АПК, является отнесение некоторых категорий дел к подсудности Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. В соответствии со ст. 3 Федерального конституционного закона «Об арбитражных судах в Российской Федерации» арбитражные суды субъектов Российской Федерации

---

<sup>1</sup> Абсалямов А.В. Указ. соч. — С. 120 — 138.

Федерации - это арбитражные суды республик, краев, областей, городов федерального значения, автономной области, автономных округов. По содержанию и объему компетенции все арбитражные суды субъектов Российской Федерации равны между собой. Кроме того, в соответствии с п.3 ч.2 ст. 34 АПК Высший Арбитражный суд в качестве суда первой инстанции рассматривает экономические споры между Российской Федерацией и субъектами Российской Федерации, между субъектами Российской Федерации.

Т.е. субъектный состав спорного отношения может влиять не только на подведомственность спора, но и на его подсудность судам различных уровней<sup>1</sup>. Так к примеру, спор по поводу взыскания арендной платы, возникший из договора аренды недвижимого имущества между двумя юридическими лицами, относится к компетенции арбитражного суда соответствующего субъекта Российской Федерации, а тот же спор, но возникший между Российской Федерацией и субъектами Российской Федерации, или между субъектами Российской Федерации - Высшему Арбитражному Суду Российской Федерации.

В настоящей диссертационной работе, за основу принят спор, субъектный состав которого обязывает для рассмотрения в качестве первой судебной инстанцией обращение в арбитражные суды субъектов Российской Федерации. Обращение с иском в арбитражный суд вопреки требованиям закона о подсудности обяжет судью вынести мотивированное определение о неподсудности дела данному арбитражному суду и вернуть истцу без рассмотрения и какой-либо дополнительной оценки иных недостатков весь объем исковых материалов.

Далее рассмотрим процессуальные особенности территориальной подсудности для рассматриваемой в настоящей работе категории дел, т.е.

---

<sup>1</sup> Анисимов, Л. Н. Подведомственность и подсудность гражданских дел и индивидуальные трудовые споры // Трудовое право. — 2006. — № 10. — С. 52 — 62.

правила разграничения компетенции арбитражных судов одного звена (краевых, областных и приравненных к ним арбитражных судов субъектов РФ). В теории арбитражного процесса, территориальная подсудность может быть общей, альтернативной, исключительной, по связи дел и договорной. Рассмотрим особенности каждого вида для арендных споров.

В соответствии с правилами общей территориальной подсудности иск предъявляется в арбитражный суд субъекта РФ по месту нахождения или месту жительства ответчика (ст.35 АПК). При этом компетенция арбитражного суда, обязанного принять исковое заявление, зависит от географического расположения на территории субъекта РФ населённого пункта, включенного в данные о зарегистрированном адресе юридического лица или индивидуального предпринимателя.

Местом жительства гражданина согласно ст. 20 ГК признается место, где гражданин постоянно или преимущественно проживает. Место нахождения юридического лица согласно п. 2 ст. 54 ГК определяется местом его государственной регистрации; государственная регистрация юридического лица осуществляется по месту нахождения его постоянно действующего исполнительного органа, а в случае отсутствия постоянно действующего исполнительного органа - иного органа или лица, имеющего право действовать от имени юридического лица без доверенности.

Место нахождения юридического лица должно быть указано в его учредительных документах. Согласно п. 21 постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 1 июля 1996 г. № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с введением в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»<sup>1</sup>при разрешении споров следует исходить из того, что местом нахождения юридического лица является место нахождения его органов. В практической

---

<sup>1</sup>Постановление Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.07.96 № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 1996. № 9.

деятельности определение места нахождения органов юридического лица вызывает сложности. В таких случаях необходимо исходить из того, что место нахождения таких органов - это юридический адрес организации, т.е. адрес, указанный в учредительных документах юридического лица как адрес нахождения его органов. Данные рекомендации соответствуют положениям ч. 2 ст. 8 Федерального закона «О государственной регистрации юридических лиц», согласно которой государственная регистрация юридического лица осуществляется по месту нахождения указанного учредителями в заявлении о государственной регистрации постоянно действующего исполнительного органа, в случае отсутствия такого исполнительного органа - по месту нахождения иного органа или лица, имеющих право действовать от имени юридического лица без доверенности. Таким образом, место государственной регистрации юридического лица определяется местом нахождения его органов, которое в свою очередь определяется учредителями и указывается в учредительных документах.

Т.е., по общему правилу об общей территориальной подсудности для рассмотрения спорных вопросов арендных отношений истцу необходимо обращаться с исковым заявлением в арбитражный суд по месту нахождения ответчика<sup>1</sup>.

Имеются случаи (например, дела № А76-7861/2014, № А76-2807/2016, № А76-16557/2016), когда стороны обращаются в Арбитражный суд Челябинской области с исками, вытекающими из ненадлежащего исполнения договоров аренды, к ответчикам, зарегистрированным на территории иных субъектов Российской Федерации, на основании части 4 статьи 36 АПК РФ, ссылаясь на то, что местом исполнения договоров аренды является Челябинская область, поскольку, несмотря на отсутствие в договоре аренды согласованного сторонами места исполнения сделки, переданное в аренду имущество находится на территории этого субъекта.

---

<sup>1</sup> Валеев Д.А. Предметная подсудность гражданских дел судам субъектов Российской Федерации // Арбитражный и гражданский процесс. — 2005. — № 12. — С. 23 — 26.

Так, по делу № А76-7861/2014 общество обратилось в Арбитражный суд Челябинской области с иском к компании о взыскании неосновательного обогащения и процентов за пользование чужими денежными средствами.

Определением исковое заявление возвращено заявителю на основании пункта 1 части 1 статьи 129 АПК РФ в связи с тем, что дело неподсудно Арбитражному суду Челябинской области. Суд указал, что общество (истец) зарегистрировано в г. Уфа, а компания (ответчик) находится в г. Стерлитамак. В договоре субаренды, на который общество ссылается в обоснование своих требований, стороны не предусмотрели условия о подсудности споров Арбитражному суду Челябинской области<sup>1</sup>.

В ст. 36 АПК указываются случаи, когда истец может выбрать по своему усмотрению тот арбитражный суд субъекта Российской Федерации, в который он хотел бы обратиться за защитой своего права, т.е. предъявить иск в арбитражный суд по своему выбору. Таким образом, в ст. 36 АПК речь идет об альтернативной территориальной подсудности. При этом ч. 7 ст. 36 АПК специально оговаривает, что правом выбора арбитражного суда в случаях, регламентированных настоящей статьей, обладает только истец.

Данная статья применима для определения подсудности рассматриваемой нами категории спорных дел (исключение составляет п. 6 ст.36 АПК). Рассмотрим её более детально:

В ч. 1 ст. 36 АПК предусмотрен случай, когда место нахождения организации или место жительства физического лица неизвестно на момент подачи иска. В данном случае истец имеет право подать иск либо в арбитражный суд по месту нахождения имущества такого ответчика, либо в арбитражный суд по его последнему известному месту нахождения (месту жительства). При этом имеется в виду последнее известное место

---

<sup>1</sup> Иваненко Ю. Г. Передача дела в другой суд и недопустимость споров о подсудности // Законодательство. – 2015. - № 12. – С. 62 — 67.

нахождения (жительства) ответчика в Российской Федерации, а не за ее пределами.

Под последним известным местом нахождения ответчика - юридического лица следует понимать адрес его постоянно действующего исполнительного органа, указанный в учредительных документах, либо разрешенный законом к использованию специальный почтовый адрес для переписки, либо адрес, отраженный в заключенном с истцом договоре аренды. Истец должен предоставить доказательства того, что ответчик находился (проживал) по данному месту. В противном случае истец несет риск неблагоприятных последствий отложения судебного разбирательства по делу или отмены вынесенных судебных актов по причине ненадлежащего уведомления не явившегося ответчика. Арбитражный суд при отправке судебных документов ответчику вправе как по собственной инициативе, так и по ходатайству истца запрашивать органы, осуществляющие регистрацию юридических лиц, об адресе места нахождения соответствующего юридического лица.

Закон не возлагает на арбитражный суд обязанности по применению мер к розыску должника. Собираанием этих сведений и обоснованием документами последнего известного адреса ответчика, если его место нахождения неизвестно, должен заниматься истец<sup>1</sup>.

По смыслу данной нормы к имуществу на основании ст. 128 ГК относятся любые вещи (недвижимые и движимые), в том числе деньги, ценные бумаги, а также имущественные права. Так, например, если у ответчика имеются денежные средства в каком-либо банке, то иск к такому ответчику на основании ч. 1 ст. 36 АПК может быть предъявлен по месту нахождения этого банка. Если ответчик на праве собственности имеет, например, здание (или помещения в здании), то иск к нему может быть подан

---

<sup>1</sup> Валеев Д.А. Предметная подсудность гражданских дел судам субъектов Российской Федерации // Арбитражный и гражданский процесс. — 2005. — № 12. — С. 23 — 26.

и по месту нахождения данного недвижимого имущества. При этом только на истце лежит обязанность документально подтвердить принадлежность данного имущества ответчику на праве собственности и доказать его постоянное нахождение на территории субъекта РФ, в арбитражный суд которого было передано исковое заявление<sup>1</sup>.

В ч. 2 ст. 36 АПК установлено правило, в соответствии с которым, если в деле участвуют ответчики, находящиеся на территориях разных субъектов Российской Федерации, то иск может быть предъявлен в арбитражный суд по месту нахождения одного из ответчиков. Именно истцу здесь предоставляется право определить территориальную подсудность спора. Так, например, если иск предъявляется к трем ответчикам, которые находятся в Челябинской области, в г. Екатеринбурге и в г. Курган, то истец может подать такой иск как в арбитражный суд Челябинской области, так и в арбитражный суд г. Екатеринбурга или Арбитражный суд Курганской области.

В соответствии с правилом ч. 3 ст. 36 АПК иск к ответчику, находящемуся или проживающему на территории иностранного государства, может быть предъявлен в арбитражный суд по месту нахождения на территории Российской Федерации имущества ответчика. Указанная норма применяется в отношении иностранных организаций, иностранных граждан, лиц без гражданства, российских организаций и российских граждан. Данная норма применяется при соблюдении в совокупности следующих условий:

- 1) нахождение (проживание) ответчика за пределами Российской Федерации;
- 2) наличие у такого ответчика имущества на территории Российской Федерации.

---

<sup>1</sup> Иваненко Ю. Г. Передача дела в другой суд и недопустимость споров о подсудности // Законодательство. — 2015. — № 12. — С. 23— 26.

В соответствии с ч. 4 ст. 36 АПК по выбору истца может определяться и подсудность дел, вытекающих из договора, в котором указано место его исполнения.

В этом случае истец может предъявить иск в арбитражный суд либо исходя из общего правила территориальной подсудности, т.е. в арбитражный суд по месту нахождения ответчика, либо в арбитражный суд по месту исполнения договора, если оно указано в договоре<sup>1</sup>.

Следует отметить, что правила данной нормы подлежат применению только в том случае, если договор содержит прямое указание на место его исполнения, например «по договору аренды недвижимого имущества Арендодатель обязуется передать Арендатору за плату во временное возмездное пользование нежилые помещения общей площадью: 36,0 кв. м, находящееся на втором этаже капитального трехэтажного отдельно стоящего здания по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, Промзона, панель № XI.». Таким образом, место нахождения арендованного имущества, исходя из положений нормы, является местом исполнения договора, а следовательно, и возможным местом подачи иска, вытекающего из данного договора.

Особым вариантом альтернативной подсудности дел является рассмотрение иска, вытекающего из деятельности обособленного подразделения юридического лица. Правило ч. 5 ст. 36 АПК предусматривает, что иск к юридическому лицу, вытекающий из деятельности его филиала, представительства, расположенных вне места нахождения юридического лица, может быть предъявлен в арбитражный суд по месту нахождения юридического лица или его филиала, представительства. В соответствии с данной нормой истец вправе подать иск

---

<sup>1</sup> Лейбошин А. В. Виды подсудности гражданских дел // Вестник Московского университета. – 2014. – № 4. – С. 85 – 97.

как по месту нахождения филиала, представительства, так и по месту нахождения самого юридического лица.

Следует иметь в виду, что даже если в описанных ч. 5 ст. 36 АПК случаях иск подается в арбитражный суд по месту нахождения обособленного подразделения юридического лица, то ответчиком по иску будет всегда юридическое лицо, поскольку в силу п. 3 ст. 55 ГК представительства и филиалы юридическими лицами не являются, их руководители выступают от имени юридического лица и в его интересах на основании выданной им доверенности. Однако в силу возложенных на них юридическим лицом функций они вправе осуществлять от имени юридического лица деятельность, которая может вызвать предъявление к юридическому лицу исковых требований.

Расширим условие ранее приведённого примера: по договору аренды недвижимого имущества Арендодатель обязуется передать Арендатору за плату во временное возмездное пользование нежилые помещения общей площадью: 36,0 кв. м, находящееся на втором этаже капитального трехэтажного отдельно стоящего здания по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, Промзона, панель № XI. Арендатором по данному договору выступает свердловский филиал ООО, головное предприятие которого находится в г. Челябинск.. В данном случае арендодатель, в случае возникновения спора, возникшего из арендных отношений с филиалом, вправе заявить иски как в Арбитражный суд Челябинской области (по месту нахождения филиала), так и в Арбитражный суд Свердловской области (по месту нахождения ООО).

Предусмотренное в ст. 37 АПК правило договорной подсудности допускает возможность изменения по соглашению сторон общей территориальной подсудности, установленной в ст. 35 АПК, и альтернативной подсудности, т.е. подсудности по выбору истца, предусмотренной в ст. 36 АПК. Участники спора, возникшего из договора аренды вправе предусмотреть в своём соглашении передачу возникших

между ними разногласий на разрешение по первой инстанции любого арбитражного суда России, а не только арбитражного суда субъекта РФ, расположенного по месту нахождения одной из сторон договора.

Не допускается изменение родовой подсудности, установленной в ст. 34 АПК, и исключительной территориальной подсудности, правила которой предусмотрены ст. 38 АПК. Таким образом, нельзя по соглашению сторон предусмотреть передачу спора, подсудного арбитражному суду субъекта Российской Федерации, в Высший Арбитражный Суд, и, соответственно, наоборот. Соглашения сторон, изменяющие родовую или исключительную территориальную подсудность, являются недействительными и не влекут какие-либо правовые последствия. При чём, если вопреки соглашению о подсудности иск предъявлен по месту нахождения ответчика, то исковое заявление будет возвращено истцу<sup>1</sup>.

Исключительная подсудность представляет собой такую разновидность территориальной подсудности, при которой исключается возможность для определенной категории дел применять иные правила подсудности, чем те, которые установлены АПК непосредственно для этих категорий дел. Нормы об исключительной подсудности сформулированы как изъятие из общего правила территориальной подсудности. При этом выбор того или иного арбитражного суда для рассмотрения конкретного дела не зависит от воли или желания истца по делу. Следовательно, не допускается предъявление исков по указанным в ст. 38 АПК категориям дел в другие арбитражные суды, кроме названных в этой статье. Не допускается также и изменение правил исключительной подсудности соглашением сторон.

Делая общий вывод о подсудности споров, возникающих из договора аренды, приходим к следующему:

---

<sup>1</sup> Лейбошин А. В. Указ. соч. – С. 85 – 97.

Во-первых, по общему правилу родовой подсудности, спор, возникший из договора аренды, подведомственный арбитражным судам, рассматривается в первой инстанции арбитражными судами субъектов Российской Федерации, за исключением дел, отнесённых к подсудности Высшего Арбитражного суда Российской Федерации.

Т.е., при условии, что в субъектный состав арендного спорного правоотношения не входят Российская Федерация и субъекты Российской Федерации, данный спор подлежит рассмотрению в первой инстанции арбитражными судами субъектов Российской Федерации, т.е. арбитражными судами республик, краев, областей, городов федерального значения, автономной области, автономных округов<sup>1</sup>.

Особенно важным остаётся тот факт, что родовая подсудность, установленная в ст. 34 АПК, не подлежит изменению. Таким образом, нельзя по соглашению сторон предусмотреть передачу спора, подсудного арбитражному суду субъекта Российской Федерации, в Высший Арбитражный Суд, и, соответственно, наоборот.

Во-вторых, по общему правилу, истец для защиты свои нарушенных прав обращается в арбитражный суд субъекта РФ по месту нахождения или месту жительства ответчика (ст.35 АПК).

В-третьих, истец для защиты своего нарушенного права, возникшего из договора аренды недвижимого имущества вправе воспользоваться предусмотренными правилами альтернативной, территориальной или договорной подсудностью (ст. 36, 37 АПК).

В-четвёртых, при возникновении спора о правах на недвижимое имущество, истец обязан применить правила исключительной подсудности (п.1 ст. 38 АПК) и подать в арбитражный суд по месту нахождения этого имущества.

---

<sup>1</sup> Ерохина Т. П. Соблюдение правил подсудности по делам, возникающим из публичных правоотношений, как гарантия права на судебную защиту // Современное право. — 2007. — № 3. — С. 101—105.

Для того, чтобы суд возбудил судебное производство по делам, возникших из договора аренды недвижимого имущества, необходимо подать исковое заявление, которое должно соответствовать правилам подведомственности, подсудности и требований, предъявляемому к иску. Исковое заявление составляется в письменной форме, подписанное надлежащим образом, составленное с соблюдением правил законодательства об участниках и содержании спорного правоотношения, о способе защиты нарушенного права.

Предъявление иска должно исходить из процессуальных действий:

- 1) составление в определенной форме и с определенным содержанием искового заявления (ст. 125 АПК);
- 2) подача искового заявления с приложенными в соответствии со ст. 126 АПК документами в арбитражный суд;
- 3) вынесения арбитражным судом соответствующего определения (ст. 127, 128, 129 АПК).

Если все условия подачи искового заявления будут выдержаны, Арбитражный суд принимает дело к производству.

Остановимся подробно на том, что у суда не возникает оснований для оставления искового заявления без движения.

1. Существо требования истца к ответчику и аргументация правового обоснования искового заявления.

В резолютивной части искового заявления формулируются требования истца, выражающие избранный им способ судебной защиты и восстановления нарушенного субъективного гражданского права. Существо изложенного искового требования проверяется на стадии изучения исковых материалов в совокупности с его надлежащим правовым обоснованием, поскольку к судебному-арбитражному рассмотрению может быть принят только юридически грамотно и точно сформулированный иск.

Неграмотность лица, подающего исковое заявление, не соответствие правовым обоснованиям, может привести к оставлению искового заявления без движения.

2. Обязательность изложения в исковом заявлении фактических обстоятельств спора и подтверждающих их доказательств.

Действующее законодательство основывается на том, что истец должен привести в исковом заявлении все обстоятельства, на которых основаны исковые требования (п.5 ч.2 ст. 125 АПК РФ). Они должны иметь четкую структуру, последовательность, и соответствовать действительным событиям, из-за которых возник спор.

3. Цена иска и расчёт взыскиваемой или оспариваемой денежной суммы.

В исковом заявлении должна быть указана цена иска, если иск подлежит оценке (п.6 ч.2 ст. 125 АПК). Этому процессуальному понятию посвящена ст. 103 АПК, в соответствии с которой цена иска определяется: по искам о взыскании денежных средств, исходя их взыскиваемой суммы, по искам об истребовании имущества, исходя из стоимости истребуемого имущества. В цену включаются также указанные в исковом заявлении суммы неустойки (штраф, пени) и проценты. Цена иска, состоящего из нескольких самостоятельных требований, определяется суммой всех требований имущественного характера. В цене иска не могут учитываться неимущественные требования истца. Цена иска исчисляется в рублях.

В общем количестве споров в области арендных взаимоотношений выделяют 3 категории:

1 - Споры, возникающие в отношении существенных условий договора аренды недвижимого имущества,

2 - Споры в области изменения и расторжения договора аренды недвижимости,

3 - Споры, связанные с применением федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» в части регистрации договора аренды недвижимости.

Далее из одной выделенной категории определим предмет доказывания, рассмотрим особенности доказывания, раскрытия тех обстоятельств, на которые могут ссылаться стороны спора, возникшего из договора аренды недвижимого имущества в арбитражном суде. Приведём перечень документальных доказательств и сведений, имеющих значение для разрешения спора по договору аренды нежилого помещения<sup>1</sup>.

1 категория. Споры, возникающие в отношении существенных условий договора аренды недвижимого имущества.

Определение существенных условий договора является важным элементом любой гражданско-правовой сделки, в том числе договора аренды нежилого помещения. Это тот вопрос, по которому стороны, должны прийти к согласию и без разрешения которого невозможно приступить к формально-юридическому закреплению достигнутых соглашений на бумаге. К сожалению, глава 34 ГК РФ, посвящённая аренде не содержит статьи, которая бы определяла перечень существенных условий договора данного вида. Этот перечень вытекает из нескольких статей указанной главы, и содержит следующие пункты:

- условие о предмете,
- условие о сроке договора,
- условие о порядке передачи объекта аренды,
- условие о размере арендной платы,
- основные права и обязанности сторон договора аренды недвижимости.

Существенные условия договора аренды - это условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как

---

<sup>1</sup> Диаковская Н.В. Правовое регулирование прав на недвижимое имущество и сделок с ним: автореферат дис...канд. юрид. наук. – М., 2003. - 25 с.

существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Из определения договора аренды, установленного ст. 606 ГК РФ, следуют его существенные условия: условия об объекте договора, а также о размере арендной платы. На это указывает и сформировавшаяся судебная практика.

Федеральный Арбитражный суд Поволжского округа в Постановлении от 19 июля 2015 г. № А57-6628/15-1 отказал в удовлетворении иска о признании договора аренды недействительным. Объяснив, что при заключении договора, стороны указали в договоре предмет аренды, размер арендной платы, что является существенным условием. Суд пришел к выводу, что в силу ст. 606 ГК РФ такой договор является действительным и заключенным.

В Постановлении ФАС Уральского округа от 15 ноября 2015 г. № Ф09-10136/15-С3 отсутствовала ответственность по договору. Суд принял во внимание о незаключенности договора аренды, т.к. не представлялось возможным определить имущество, которое должно было передаваться арендатору.

ФАС Дальневосточного округа в Постановлении от 21 февраля 2015 г., 14 февраля 2015 г. № Ф03-А51/15-1/5060 отмечает, что существенным условием договора аренды является размер арендной платы. Соглашение сторон об изменении размера арендной платы, указанного в договоре аренды недвижимого имущества, подлежащем государственной регистрации, также подлежит государственной регистрации, поскольку является неотъемлемой частью договора аренды и изменяет содержание и условия обременения, порождаемого договором аренды.

Следует учитывать, что предмет договора, т.е. действия (или бездействие), которые должна совершить каждая из сторон (или соответственно воздержаться от их совершения), также является

существенным условием договора аренды в равной степени, как и всякого иного гражданско-правового договора. Договор является заключенным, если договор аренды содержит все существенные условия. К такому договору не могут быть применены последствия недействительности ничтожного договора<sup>1</sup>.

Исходя из установленного в ст. 606 ГК РФ определения понятия «аренда» и «имущественный наем» употребляются как тождественные. Употребление обоих терминов связано в основном со сложившейся практикой их наименования в конкретных сферах деятельности.

Тем не менее, как бы ни назывался заключаемый сторонами договор, необходимо учитывать, что в случае, если название произведенной субъектами хозяйственной деятельности операции не соответствует ее фактическому содержанию, объем прав и обязанностей каждой из сторон должен производиться исходя из подлинного экономического содержания соответствующей операции.

Именно по этой причине при заключении договора необходимо учитывать его характеристику.

Договор аренды является двусторонним договором, сторонами которого являются арендодатель и арендатор.

Данный договор признается консенсуальным, так как он считается заключенным с момента достижения сторонами соглашения по его существенным условиям, а момент вступления договора в силу не связывается с передачей арендованного имущества арендатору.

За исполнение арендодателем обязанности по передаче имущества во временное владение и пользование или во временное пользование арендатор должен выполнить встречную обязанность по внесению арендной платы, из чего следует, что договор аренды является возмездным. Кроме того, очевидно, что договор аренды помещения - это взаимный

---

<sup>1</sup> Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 7 сентября 2016 г. N А19-36993/15-19-Ф02-4599/16-С2. // Российская газета. – 2016. - № 26. – Ст. 2378

(синаллагматический) договор, так как исполнение обязательств арендатором по уплате арендной платы обусловлено исполнением арендодателем своих обязательств по передаче имущества во владение и пользование арендатору.

Важно учитывать также нормы ст. 382 ГК РФ о встречном исполнении обязательств, в частности п. 2 данной статьи, согласно которой в случае не предоставления обязанной стороной обусловленного договором исполнения обязательства либо наличия обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что такое исполнение не будет произведено в установленный срок, сторона, на которой лежит встречное исполнение, вправе приостановить исполнение своего обязательства либо отказаться от исполнения этого обязательства и потребовать возмещения убытков.

Если у арендатора не имеется задолженности по арендной плате, и имеются доказательства, требования арендодателя о досрочном расторжении договора аренды не могут быть удовлетворены<sup>1</sup>.

При этом следует учитывать и обратную ситуацию, которая может возникнуть в случае неисполнения обязанности арендодателем. Так, ФАС Восточно-Сибирского округа в Постановлении от 15 ноября 2015 г. № А10-893/15-Ф02-5596/15-С2 отказал во взыскании задолженности по договору аренды, поскольку арендодатель ни как документально это не подтвердил, и пришел к выводу, что в силу ст. 606 ГК РФ поэтому у арендатора не возник вопрос оплаты.

В Постановлении от 19 сентября 2015 г. № А79-10415/2014-СК2-9766 ФАС Волго-Вятского округа, после того как был заключен договор, истец прекратил доступ ответчика к имуществу, которые привели к тому, что ответчик перестал вносить арендную плату, это допускается ст. 606 ГК РФ. В результате чего, суд частично удовлетворил иск о взыскании задолженности за аренду.

---

<sup>1</sup> Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 16 августа 2016 г. N А58-1769/16-Ф02-4042/16-С2. // Российская газета. – 2016. - № 26. – Ст. 4589

В Постановлении от 26 января 2015 г. № А43-14675/2014-22-528 ФАС Волго-Вятского округа при взыскании неустойки уменьшил ее размер за просрочку внесения арендных платежей. При передачи земельного участка, передающегося в аренду, арендодателем ошибочно была указана категория, вследствие чего увеличился платеж за аренду.

Подытожив вышесказанное, в зависимости от обстоятельств, истец и ответчик должны быть готовы, представить суду конкретные доказательства неисполнения договора.

Например, ФАС Восточно-Сибирского округа в Постановлении от 11 апреля 2016 г. № А74-1628/15-Ф02-1388/16-С2 иск о взыскании долга по арендной плате и процентов за пользование чужими денежными средствами оставлен без удовлетворения. Поскольку, судом было установлено недоказанность факта наличия задолженности по арендной плате ответчика перед истцом и размера данной задолженности, а также просрочки в исполнении денежного обязательства.

Если закончился срок заключения договора аренды, у арендатора появляется обязанность вернуть арендодателю соответствующее имущество. Арендодатель может подать исковое заявление, в случае если арендатор не исполняет свою обязанность, т.е. не произвел возврат имущества.

ФАС Восточно-Сибирского округа в Постановлении от 21 ноября 2016г. № А58-1325/16-Ф02-6154/16-С2 исковые требования об освобождении незаконно занимаемого нежилого помещения удовлетворил. Исходя из того, что истек срок действия договора. Арендатор должен вернуть арендодателю имущество, т.к. договорные отношения у них прекратились.

В Постановлении от 19 октября 2016 г. № А78-1453/16-С1-7/56-Ф02-5405/16-С2 ФАС Восточно-Сибирского округа также удовлетворил исковые требования о выселении из нежилого помещения. Истечение срока аренды нежилого помещения, подразумевает возврат арендатором нежилого помещения.

В соответствии со ст. 136 ГК РФ поступления, полученные в результате использования имущества (плоды, продукция, доходы), принадлежат лицу, использующему это имущество на законном основании, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором об использовании этого имущества.

Пунктом 2 ст. 218 ГК РФ предусмотрено, что право собственности на плоды, продукцию, доходы, полученные в результате использования имущества, приобретается по основаниям, предусмотренным ст. 136 ГК РФ.

Нормы ч. 2 ст. 606 ГК РФ, предусматривающие право собственности арендатора на соответствующие плоды, продукцию и доходы, могут быть применены лишь в ситуации, когда арендатор пользуется имуществом лишь на законном основании. Для правомерного применения ч. 2 ст. 606 ГК РФ следует устанавливать, кто является законным владельцем переданного имущества.

ФАС Северо-Кавказского округа в Постановлении от 6 апреля 2016 г. № Ф08-1298/2016 разъяснил, что у истца отсутствовало право собственности на урожай, поскольку он владел спорными земельными участками без какого-либо правового титула.

В Постановлении ФАС Северо-Кавказского округа от 16 августа 2016 г. № Ф08-3377/2016 суд не принял ссылки на договор аренды и ст. ст. 136, 218 ГК РФ в обоснование правомерности требований о неосновательном обогащении, и в связи с неопределенностью объекта аренды указанный договор признан судом незаключенным (п. 3 ст. 607 ГК РФ), не порождающим правовых последствий для его сторон.

Правило, предусмотренное ч. 2 ст. 606 ГК РФ, имеет общеобязательный характер и не может быть изменено договором. Иными словами, стороны в договоре аренды не могут предусмотреть, что плоды (продукция, доходы), полученные арендатором в результате использования арендуемого имущества, принадлежат арендодателю. Если все-таки данное

условие будет включено в договор, то оно является недействительным (ст. ст. 168 и 180 ГК РФ).

В пункте 1 ст. 607 ГК РФ определены виды имущества, которое может сдаваться в аренду, а именно названы объекты недвижимости и движимое имущество. Для движимых вещей главным признаком, позволяющим им являться объектом договора аренды, является их непотребляемость. В аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи).

Законом могут быть установлены виды имущества, сдача которого в аренду не допускается или ограничивается.

Законом могут быть установлены особенности сдачи в аренду земельных участков и других обособленных природных объектов. 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.

При этом следует помнить, что указанный в п. 1 ст. 607 ГК РФ перечень не является исчерпывающим.

В соответствии с п. 2 ст. 129 ГК РФ виды объектов гражданских прав, нахождение которых в обороте не допускается (объекты, изъятые из оборота), должны быть прямо указаны в законе.

Например, ст. 27 ЗК РФ предусматривает ограничения оборотоспособности земельных участков, устанавливая перечень земельных участков, которые изъяты из оборота земельных участков, а также перечень земельных участков, которые ограничиваются в обороте. К ограничениям, установленным в абз. 2 п. 1 ст. 607 НК РФ, кроме того,

можно отнести нормы ст. 288 ГК РФ, в соответствии с которой жилые помещения предназначены для проживания граждан, а размещение в жилых домах промышленных производств не допускается. При этом указанные нормы не запрещают передавать жилое помещение во временное владение и пользование (в аренду) при условии соблюдения целевого использования передаваемого в аренду жилого помещения.

Правомерность подобных выводов подтверждает и судебная практика. 30 декабря 2014 г. муниципальным образовательным учреждением (арендодатель) и юридическим лицом (арендатор) заключен договор аренды нежилого помещения, расположенного на первом этаже здания, сроком с 1 января 2015 г. по 29 декабря 2015 г. для использования в качестве офиса, склада.

Истец (прокурор), полагая, что указанный договор заключен с нарушением требований ч. 1 ст. 607 ГК РФ, п. п. 3, 4 ст. 13 Закона № 124-ФЗ, носит антисоциальный характер, противоречит уставным целям образовательного учреждения, нарушает права учащихся, в связи с чем является ничтожным, обратился в арбитражный суд с иском к арендодателю и арендатору о признании недействительным договора аренды нежилого помещения, заключенного между ними, а также о применении последствий недействительности сделки в виде понуждения арендатора освободить занимаемые помещения в здании образовательного учреждения.

Согласно протоколу заседания совета образовательного учреждения от 21 декабря 2014 г. на основании экспертной оценки последствий заключения договора аренды советом принято решение о возможности сдачи в 2015 г. временно свободных площадей в аренду.

Судом установлено, что органы, выступающие в силу ст. 125 ГК РФ от имени собственника имущества, располагали сведениями о сдаче в аренду помещений, находящихся в оперативном управлении образовательного учреждения, учитывали поступающие арендные платежи при утверждении расходов и доходов образовательного учреждения.

Судом также установлено, что здание, в котором находятся переданные в аренду помещения, в качестве столовой не используется с 2010 г., является отдельно стоящим и находится на отдаленном расстоянии от главного корпуса образовательного учреждения. Питание учащихся с 2013 г. организовано непосредственно в корпусе учебного заведения. Каких-либо доказательств антисоциальности договора аренды истцом не представлено.

Исследовав имеющиеся в материалах дела доказательства, суд пришел к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения требований истца<sup>1</sup>.

Статьей 609 ГК РФ установлено, что 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. Договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом. Договор аренды имущества, предусматривающий переход в последующем права собственности на это имущество к арендатору (ст. 624 ГК РФ), заключается в форме, предусмотренной для договора купли-продажи такого имущества. Статьей 434 ГК РФ предусмотрено, что договор может быть заключен в любой форме, предусмотренной для совершения сделок, если законом для договоров данного вида не установлена определенная форма.

Пункт 1 ст. 609 ГК РФ является тем положением закона, которое предусматривает обязательность заключения договора аренды сроком более года, а также в случае, если сторонами (одной из сторон) не является гражданин, в письменной форме.

Сторонами, договор заключается в письменной форме путем составления одного документа, который подписывается сторонами. А также путем обмена документами посредством почтовой, телеграфной,

---

<sup>1</sup>Постановление ФАС Уральского округа от 14 марта 2016 г. № Ф09-1542/14-С6.// Российская газета. – 2016. - № 35. – Ст. 5673

телетайпной, телефонной, электронной или иной связи, позволяющей достоверно установить, что документ исходит от стороны по договору.

Следует отметить, что письменная форма договора считается соблюденной, если письменное предложение заключить договор принято в порядке, предусмотренном п. 3 ст. 438 ГК РФ.

Согласно ст. 433 ГК РФ договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом. Пункт 1 ст. 164 ГК РФ устанавливает, что сделки с землей и другим недвижимым имуществом подлежат государственной регистрации в случаях и в порядке, предусмотренных ст. 131 ГК РФ и Федеральным законом от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее - Закон № 122-ФЗ) <sup>1</sup>.

Именно этим обусловлено требование государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества.

Однако из данного правила следуют исключения, которые предусмотрены соответствующими нормами федерального законодательства.

Так, на основании п. 2 ст. 26 ЗК РФ договор аренды земельного участка, заключенный на срок менее одного года, не подлежит государственной регистрации, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Положения ст. 609 ГК РФ о государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества имеют чрезвычайно важное значение на практике.

На основании ст. 168 ГК РФ сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна, если закон не устанавливает, что

---

<sup>1</sup> Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" ( ред. от 03.07.2016 № 361-ФЗ.) // Российская газета. – 2014.- № 26.

такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения.

В случае, если соответствующий договор не проходит предусмотренную ст. 609 ГК РФ государственную регистрацию, он является незаключенным.

В соответствии со ст. 8 ГК РФ гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности, в том числе вследствие неосновательного обогащения. Согласно ст. ст. 301, 303 ГК РФ собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения. Права, предусмотренные указанными статьями Гражданского кодекса РФ, принадлежат также лицу, хотя и не являющемуся собственником, но владеющему имуществом на другом вещном праве либо по иному основанию, предусмотренному законом или договором (ст. 305 ГК РФ).

На основании ст. 1102 ГК РФ по общему правилу лицо, которое без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований приобрело или сберегло имущество (приобретатель) за счет другого лица (потерпевшего), обязано возвратить последнему неосновательно приобретенное или сбереженное имущество (неосновательное обогащение). Данное правило применяется независимо от того, явилось ли неосновательное обогащение результатом поведения приобретателя имущества, самого потерпевшего, третьих лиц или произошло помимо их воли.

Согласно ст. 1103 ГК РФ к требованиям об истребовании имущества собственником из чужого незаконного владения подлежат применению нормы об обязательствах вследствие неосновательного обогащения.

Размер такой платы исчисляется в соответствии с требованиями п. 2 ст. 1105 и п. 2 ст. 1107 ГК РФ.

Из вышеизложенного можно сказать, что если лицо (арендатор) произвел неосновательное обогащение, по фактическому незаключенному договору, то он должен вернуть арендодателю неосновательное обогащение, которым пользовался незаконно.

Приведем пример: Комитет имущественных отношений администрации города (арендодатель) и предприниматель (арендатор) подписали договор аренды земельного участка, относящегося к землям поселений, для размещения платной автостоянки. В результате чего имущество передано арендатору по акту приема-передачи.

Прокурор подал исковое заявление в Арбитражный суд с требованием, на предпринимателя который неправомерно не оплачивает пользование земельным участком, что является неосновательным обогащением за пользование земельным участком.

Позиция суда: Суд установил, что договор аренды земельного участка не прошел государственную регистрацию, и, руководствуясь ст. ст. 130, 433 и 609 ГК РФ, счел его незаключенным и не порождающим прав и обязанностей для сторон.

Прокурор предоставил в суд с исковым заявлением акт приема-передачи земельного участка, с квитанцией о частичной оплате. При указанных обстоятельствах суд применил к правоотношениям сторон ст. ст. 1102, 1105 и 1107 ГК РФ о неосновательном обогащении и взыскал с арендатора в пользу арендодателя сумму неосновательного обогащения за пользование земельным участком и процентов за пользование чужими денежными средствами.

Таким образом, на основании изложенного суд удовлетворил требования заявителя<sup>1</sup>.

ФАС Западно-Сибирского округа в Постановлении от 10 июля 2014 г. № Ф04-4493/2013(35992-А67-9) исковые требования истца о взыскании неосновательного обогащения удовлетворил. Поскольку суд установил, что государственная регистрация договора аренды земельного участка не была осуществлена. В силу требований ст. ст. 433, 609 ГК РФ договор аренды земельного участка при отсутствии государственной регистрации признается незаключенным.

В соответствии со ст. 610 ГК РФ договор аренды заключается на срок, определенный договором. Если срок аренды в договоре не определен, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок.

В таком случае, каждая из сторон договора может заявить отказ от договора, за ранее предупредив сторону на один месяц, а при аренде недвижимого имущества - за три месяца. Законом или договором может быть установлен иной срок для предупреждения о прекращении договора аренды, заключенного на неопределенный срок.

Законом могут устанавливаться максимальные (предельные) сроки договора для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества. В случаях, если срок аренды в договоре не определен и ни одна из сторон не отказалась от договора до истечения предельного срока, установленного законом, договор по истечении предельного срока прекращается.

Договор аренды, заключенный на срок, превышающий установленный законом предельный срок, считается заключенным на срок, равный предельному.

Статьей 190 ГК РФ предусмотрено, что установленный сделкой срок определяется календарной датой или истечением периода времени, который

---

<sup>1</sup> Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 25 июля 2015 г. N А43-30709/2014-12-577 // Российская газета. – 2016. - № 30. – Ст. 2146

исчисляется годами, месяцами, неделями, днями или часами. Срок может определяться также указанием на событие, которое должно неизбежно наступить.

Подытожив, можно сказать, что стороны при заключении договора аренды вправе определить его срок. При этом они могут вообще не устанавливать срок договора, и в этом случае он будет считаться заключенным на неопределенный срок.

После отказа стороны от договора аренды он прекращается, и арендатор должен прекратить пользование арендованным имуществом. Так, ФАС Восточно-Сибирского округа в Постановлении от 15 июня 2016 г. № А58-3964/15-Ф02-2808/06-С2 удовлетворил иск об освобождении нежилого здания, поскольку в соответствии с п. 2 ст. 610 ГК РФ истец (арендодатель) письмом отказался от договора аренды, и указанный договор является расторгнутым, следовательно, ответчик должен возвратить арендованное имущество.

В Постановлении ФАС Волго-Вятского округа от 16 марта 2014 г. № А43-24733/2013-12-684 суд сделал вывод о том, что договор прекратил действие в связи с истечением его срока и у арендатора отсутствуют какие-либо правовые основания занимать указанное в договоре аренды спорное помещение.

В Постановлении ФАС Дальневосточного округа от 6 июня 2014 г., 30 мая 2014 г. № Ф03-А51/14-1/1561 суд оставил без удовлетворения иск о досрочном расторжении договора аренды и выселении ответчика из занимаемого помещения. Суд учел тот факт, что письма направленные в адрес ответчика, не содержат информации, в который арендодатель отказывается от арендных отношений с арендатором и предупреждения его об этом. Суд оставит исковые требования без удовлетворения, поскольку было установлено, что договор аренды не прекращен в установленном законом порядке, значит нет оснований освобождения арендатора занимаемого предприятия.

Прекращение договора аренды может повлечь и другие последствия. В Постановлении ФАС Центрального округа от 9 июня 2015 г. № А14-6642-14/276/22 суд удовлетворил иск о принудительном сносе киоска с земельного участка, принадлежащего арендодателю, поскольку срок договора аренды, заключенного с арендатором, истек и не был продлен.

Аренда недвижимости в целях осуществления предпринимательской деятельности актуальна сегодня для широкого круга индивидуальных предпринимателей и юридических лиц, осуществляющих хозяйственную деятельность. Практической целью настоящей категории является выявление наиболее частых споров, касающихся реализации прав и исполнения обязанностей сторонами договора аренды недвижимости.

В соответствии со ст. 608 ГК РФ «право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Арендодателями могут быть так же лица, уполномоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду».

По общему правилу право передавать имущество в аренду как частный случай реализации правомочия пользования, а также распоряжения имуществом (временное изменение его принадлежности) реализует его собственник.

Юридическое лицо - собственник не вправе самостоятельно заключать сделки, в том числе и договор аренды, в случаях и в порядке, предусмотренных в законе, например, когда судом назначается внешний управляющий в целях санации.

Собственник вправе своей волей, выраженной в доверенности, уполномочить другое лицо заключить и/или исполнить договор аренды, в частности, в силу договора поручения или агентского договора в части полномочий, осуществляемых от имени принципала.

При заключение договора, арендатор должен проверить документы арендодателя на соответствии правомочия, имеются случаи, отсутствия правомочия, что приводит к договору ничтожным из-за не соответствия закону.

Таким образом, при подготовке искового заявления в суд необходимо учитывать не только подведомственность дела суду, но и соблюдать правила подсудности.

Новое процессуальное законодательство полностью не смогло исключить все случаи возможных коллизий подведомственности и подсудности. Здесь основная роль будет принадлежать судебной практике, которая при условии устойчивости нормативной основы со временем восполнит пробелы и разночтения законодательства.

## **§ 2. Подготовка к судебному разбирательству дел, возникающих из спорных арендных отношений**

После принятия искового заявления к производству судья готовит дело к судебному разбирательству (гл.14 АПК). Подготовка любого дела к разбирательству является обязательной стадией арбитражного процесса, причем стадией самостоятельной, на которой закладываются основы для выполнения арбитражным судом главных задач судопроизводства, определенных в ст.2 АПК<sup>1</sup>. Подготовка дела проводится по любому иску (заявлению), принятому арбитражным судом первой инстанции, исключений в этом вопросе законодательство не делает, в том числе и для дел упрощенного производства, рассмотрение которых производится без вызова сторон.

В ч. 3 ст. 133 АПК непосредственно сформулированы задачи этапа подготовки дела к судебному разбирательству. Законодатель выделил 4 основных задачи:

Во-первых, определение характера спорного правоотношения и подлежащего применению законодательства и обстоятельств, имеющих

---

<sup>1</sup> Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 5 мая 1995 г. № 70-ФЗ (с изменениями от 24 июля 2002 г.) - Парламентская газета. – 2002. - № 140-141, 27.07.2002. (Утратил силу).

значение для правильного рассмотрения дела, т.е. тех, которые входят в предмет доказывания по делу.

Во-вторых, на основании анализа спорного правоотношения суд изначально должен уяснить круг лиц, которые являются в его рамках управомоченными и обязанными лицами, т.е. сторон, а также тех, чьи интересы и права могут быть затронуты при рассмотрении конкретного дела (например, третьих лиц без самостоятельных требований), и иных участников процесса, чье участие будет содействовать правосудию.

В-третьих, суд обязывается содействовать участвующим в деле лицам в собирании доказательств.

В-четвертых, законодатель обязывает суд способствовать примирению сторон спора. Немалая часть спорных ситуаций, возникающих при осуществлении экономической деятельности, не являются принципиально неразрешимыми. Например, большинство споров, связанных с неисполнением договорных обязательств, вполне может быть урегулировано сторонами на добровольной основе. И важнейшую роль в этом играет суд: судья, как должностное лицо, наделенное особыми полномочиями, пользующийся авторитетом, разбирающийся в праве, представляющий законы экономики, как никто другой может способствовать примирению сторон.

Главной особенностью суда является правоприменительная деятельность. Решение конкретных задач имеет одну главную направленность - обеспечить правильное и своевременное рассмотрение и разрешение спора на одном, первом же судебном заседании.

Подробно остановимся на процессе представления доказательств: определим категории споров, возникших из договора аренды недвижимого имущества, определим предмет и способ доказывания по каждой категории<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Шерстюк В.М. О применении норм Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (ответы на вопросы) // Практический журнал для руководителей и юристов «Законодательство». — 2004. — № 10. — С.38 — 42.

В судопроизводстве по арбитражному делу каждый из участников процесса имеет свои задачи: истец стремится доказать свое правопритязание, ответчик опровергнуть его, суд - принять законное и обоснованное решение.

Арбитражный процессуальный кодекс РФ не определяет понятие «предмет доказывания». Согласно ст. 52 АПК суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения лиц, участвующих в деле, на основании полученных в соответствии с законом сведений (доказательств). Следовательно, доказыванию в арбитражном процессе подлежит основание иска, то есть те факты и обстоятельства, опираясь на которые истец убеждает суд в обоснованности своих требований и против которых возражает ответчик.

Таким образом, основание иска и предмет доказывания в арбитражном процессе можно считать тождественными понятиями. Этот вывод подтверждается также тем, что, исходя из принципа состязательности и равноправия сторон, суд в заседании исследует данные, представленные сторонами и доказывающие те обстоятельства, на которые они ссылаются как на основания своих требований и возражений (ст. 53 АПК), то есть предметом доказывания будут обстоятельства, положенные в основу искового требования, или основание иска. В условиях состязательности иные обстоятельства, чем представленные сторонами, не доказываются и не исследуются. Суд по своей инициативе не занимается сбором доказательств. Следовательно, тождество предмета доказывания и основания иска очевидно.

Арбитражный процессуальный кодекс РФ ввел ряд новых правил, которые составляют новый для российского процессуального права институт раскрытия доказательств. Обязанность раскрытия доказательства закреплена в ч. 3 и 4 ст. 65 АПК: 1) каждое лицо, участвующее в деле, должно раскрыть доказательства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений, перед другими лицами, участвующими в деле, до начала судебного заседания, если иное не установлено настоящим Кодексом; 2) лица, участвующие в деле, вправе ссылаться только на те доказательства, с

которыми другие лица, участвующие в деле, не были ознакомлены заблаговременно, то есть до начала судебного заседания.

Перед тем как начнется судебное разбирательство, раскрытие доказательств должно произойти заблаговременно, т.е сторонам дается время для ознакомления с доказательствами и подготовки своих доводов и возражений<sup>1</sup>.

Однако в процессуальном законодательстве не дается понятия заблаговременности. Для определения такого понятия необходимо исходить из общих и специальных норм АПК РФ, из смысла которых вытекает, что лица, участвующие в деле, вправе знать об аргументах друг друга заблаговременно, в связи с тем, чтобы противная сторона имела реальную возможность в разумный срок подготовиться к новым доводам и представить суду свое мнение по указанным доводам.

Следует учитывать, что в отдельных случаях раскрытие может быть совершено и в судебном заседании при разбирательстве дела, и это не будет нарушением процессуального закона. В частности, п. 35 информационного письма от 13 августа 2004 г. № 82 «О некоторых вопросах применения Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации» Президиум Высшего Арбитражного Суда РФ отметил следующее: «Доказательства, не раскрытые лицами, участвующими в деле, до начала судебного заседания, представленные на стадии исследования доказательств, должны быть исследованы арбитражным судом первой инстанции независимо от причин, по которым нарушен порядок раскрытия доказательств»<sup>2</sup>.

Подобные случаи являются исключением из общего правила о заблаговременном раскрытии доказательств, вытекают из сущности

---

<sup>1</sup> Шерстюк В.М. О применении норм Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (ответы на вопросы) // Практический журнал для руководителей и юристов "Законодательство". — 2004. — № 10. — С.38—42.

<sup>2</sup> Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11 января 2002 года № 66 «Обзор практики разрешения споров связанных с арендой»//Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. — 2002.- № 3.

отдельных процессуальных институтов и зависят от обстоятельств каждого дела.

Например, ответчик предъявил встречный иск, истец изменил основания или предмета иска, увеличил или уменьшил размер исковых требований. Изменение размера требований должно подтверждаться доказательствами, которые не были представлены суду и не раскрыты участникам процесса. Судебная практика развивается в направлении обоснований измененных или уточненных требований истца.

На предварительном судебном заседании происходит подготовка дела для раскрытия доказательств, также осуществление раскрытия доказательств возможно на всей стадии рассмотрения дела.

В соответствии с ч. 3 ст. 65 и п. 1 ч. 1 ст. 138 АПК РФ стороны обязаны раскрыть доказательства, подтверждающие обстоятельства, на которые они ссылаются как на основание своих требований и возражений. Судья разъясняет сторонам обязанности выполнения, а также правовые последствия невыполнения.

Раскрытие доказательств – это предоставление истцом, ответчиком или другим заинтересованным лицом в своих интересах представлять в дело имеющиеся у нее доказательства, на которые они могут ссылаться как на основание своих требований и возражений. В материалы дела поступают не только доказательства сторон, но и запрашиваемые судом истребуемые доказательства.

Представляемые либо истребуемые по ходатайству сторон доказательства должны быть относимыми (ст. 67 АПК РФ) и допустимыми (ст. 68 АПК РФ). Суд признает доказательства относимыми, если они могут подтвердить или опровергнуть обстоятельства, имеющие существенное значение для дела. С учетом этого стороны, представляя или ходатайствуя об истребовании письменных и иных доказательств, обязаны указать, какие обстоятельства могут быть подтверждены этими доказательствами. Правило

о допустимости сводится к необходимости руководствоваться только доказательствами, строго определенными законом.

Помимо сторон важную роль в раскрытие доказательств играет арбитражный суд. Суд способствует и организывает осуществление доказательств. В обязанности стороны не входит осуществление раскрытия. Суд может только предложить сторонам раскрыть доказательство, объяснить последствия нарушения правил о раскрытии. По ходатайству стороны, об истребовании имущества, суд способствует раскрытию доказательств.

Немаловажную роль в деятельности суда играют правовые последствия, в случае неисполнения обязанностей по раскрытию доказательств. Например, если сторона ссылается при рассмотрении дела по существу на нераскрытые доказательства, то только от действий суда будет зависеть их движение. Если суд, примет во внимание нераскрытые доказательства, и одна из сторон подаст жалобу в вышестоящую инстанцию, то скорей всего судебный акт будет отменен<sup>1</sup>.

Для того, чтобы количество таких ситуации не повышалось, суд выносит определение об отложении судебного заседания или объявляет перерыв, тем самым дает возможность участникам процесса не получивших возможность ознакомиться с доказательствами заблаговременно.

Складывающаяся практика, подтверждаемая позицией Высшего Арбитражного Суда РФ, как представляется, не в полной мере соответствует АПК РФ, смыслу норм о раскрытии доказательств и самой сущности и значению данного мероприятия. Требование раскрыть доказательства заблаговременно означает возможность ограничений для допуска в процесс нераскрытых доказательств.

В отношении участвующего в деле лица, нераскрывшего доказательства и обосновывающего ими свою позицию, АПК РФ также не

---

<sup>1</sup> Шерстюк В.М. О применении норм Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (ответы на вопросы) // Практический журнал для руководителей и юристов "Законодательство". — 2004. — № 10. — С.38—42.

содержит каких-либо положений. Иными словами, никаких конкретных санкций, применяемых к участнику процесса, закон не предусматривает. В этом случае следует руководствоваться общими нормами АПК РФ.

Суд может привлечь к материальным последствиям сторону, которая не выполнила свои процессуальные обязанности по раскрытию доказательств, и это приводит к отложению судебного заседания или объявление перерыва, затягиванию судебного процесса, воспрепятствованию рассмотрению дела и принятию законного и обоснованного решения.

Далее, приведём перечень документов и сведений, имеющих значение для разрешения любого спора по договору аренды нежилого помещения:

1. Документы о правовом статусе, позволяющие стать участником арбитражного процесса в данной категории дел:

копия свидетельства о государственной регистрации в качестве юридического лица, выписка из учредительных документов (устава, учредительного договора) юридического лица с указанием его наименования, организационно-правовой формы, места нахождения, а также постоянно действующего исполнительного органа, наделённого правом приобретать гражданские права и обязанности от имени организации без доверенности;

при участие в процессе филиала юридического лица - положение о филиале, утверждённое юридическим лицом, доказательства указания филиала в зарегистрированных в установленном порядке учредительных документах создавшего их юридического лица. Документ о назначении руководителя филиала на должность и доверенность, определяющая его полномочия на совершение сделок и иных действий от имени юридического лица;

копия свидетельства о государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя; выписка из документов,

подтверждающих дату и место рождения, а также место жительства (почтовый адрес) с данными о его регистрации в налоговом органе<sup>1</sup>.

2. Документы о полномочиях лица, подписавшего исковое заявление:

доверенность заверенная надлежащим образом, позволяющая представлять в арбитражном суде юридическое лицо или индивидуального предпринимателя;

документ об избрании (назначении) руководителя юридического лица, подписавшего исковое заявление, выписка из устава организации о праве директора, иного единоличного органа действовать от имени юридического лица без доверенности.

4. Доказательства вручения ответчику искового заявления и исковых материалов:

почтовая квитанция о направлении искового заявления и приложенных к нему исковых материалов заказным письмом с уведомлением о вручении;

почтовое уведомление о вручении ответчику заказного письма с копией искового заявления и приложенных к нему документов, которые у него отсутствуют;

копии искового заявления и документальных доказательств (расписка в получении, штамп получения входящей корреспонденции и т.п.)<sup>2</sup>.

Данная категория не является доказательственной базой по существу спорного дела, но является не менее важной по отношению к другим видам документальных доказательств. Истец должен направить лицам участвующим в деле, копии искового заявления и документы, которых у них не имеются. Важным условием является конверт, который должен быть оформлен заказным письмом с уведомлением о вручении. Отсутствие одного

---

<sup>1</sup> Шерстюк В.М. Указ. соч. — С.38—42.

<sup>2</sup> Портнова О.А. «Предварительное заседание как завершающая стадия подготовки дела к судебному разбирательству // Экономическое правосудие на Дальнем Востоке России. — 2005. — № 2. — С.8 — 9.

из этих условий, может способствовать оставление без движения искового заявления судом.

4. Документы, связанные с исполнением обязанности по уплате государственной пошлины:

документ, подтверждающий уплату государственной пошлины в установленных порядке и размере;

выписка из учредительных документов и иные документальные доказательства отнесения истца к числу лиц, имеющих право на получение льготы по освобождению от уплаты государственной пошлины;

письменное ходатайство о предоставлении отсрочки, рассрочки, об уменьшении размера государственной пошлины с приложением необходимых документов о тяжёлом имущественном положении (справки налогового органа обо всех зарегистрированных банковских счетах, выписки из лицевого счёта по каждому банковскому счёту об отсутствии на них достаточных для уплаты государственной пошлины денежных средств.

5. Доказательства заключения сторонами договора аренды недвижимого имущества:

оригинал договора аренды либо надлежащим образом заверенная копия договора аренды, заключенного путём составления одного документа, подписанного сторонами;

документы, подтверждающие согласование существенных условий договора- телеграммы, заявки, письма. Документы, передаваемые посредством электронной, факсимильной связи, протоколы разногласий по проекту договора и т.п.);

акт о государственной регистрации договора аренды, заключенного на срок не менее одного года;

сведения о государственной регистрации изменений и дополнений договора аренды, заключенного на срок не менее года;

доказательства надлежащих полномочий лиц, подписавших договор аренды (доверенность, выписка из учредительных документов о

полномочиях должностного лица, из приказов, распоряжений о его назначении, из решения учредителей об избрании)

Ранее, мы рассмотрели особенности доказывания на стадии подготовки дела к судебному разбирательству тех обстоятельств, на которые могут ссылаться стороны, при рассмотрении в арбитражном суде спора, возникшего из договора аренды недвижимого имущества, главной направленностью которых является - обеспечение правильного и своевременного рассмотрения и разрешения спора на судебном заседании<sup>1</sup>.

Судебное разбирательство - важнейшая стадия арбитражного процесса, завершающаяся разрешением спора по существу. Именно на этой стадии проявляется действие основополагающих принципов арбитражного процессуального права: независимость судей и подчинение их только закону, гласность судебного разбирательства, равноправие сторон, состязательность, непосредственность исследования доказательств, непрерывность судебного разбирательства. Именно на этой стадии выносится решение по делу - результат всей предварительной работы: подготовки искового заявления и возражений по нему, подготовки судебного разбирательства, т.е. собственно на этой стадии арбитражные суды осуществляют правосудие путем выполнения задач арбитражного судопроизводства (ст.2 АПК).

Главным фактом судебного заседания являются доказательства, которые представляются, собираются и исследуются в соответствии с нормами процессуального права.

Арбитражный суд исследует доказательства, знакомит с участниками процесса, внимательно изучает, анализирует поступившие документы<sup>1</sup>.

Исследование представленных доказательств должно строиться исходя из той последовательности процессуальных действий, которую определяет

---

<sup>1</sup> Решетникова И.В. Состязательная система доказывания: новеллы АПК РФ // Российская юстиция. — 2003. — № 9. — С.24—26.

суд с учетом мнения лиц, участвующих в деле. Но, как правило, исследование доказательств производится примерно в следующем порядке:

1) судья дает возможность истцу изложить свои исковые требования, дать пояснения о предоставленных им доказательствах. Затем, ответчик, третье лицо или другие заинтересованные лица задают вопросы по существу;

2) следующим шагом в судебном процессе является выступление ответчика, чаще всего исковые требования истца не поддерживает, просит суд отказать в удовлетворении исковых требований. Дает пояснения по существу дела, отвечает на вопросы истца, третьих лиц или других заинтересованных лиц;

3) если в судебное заседание были вызваны свидетели, суд начинает заслушивать показания свидетелей. Секретарь судебного заседания ведет протокол, к которому записывает данные свидетелей (фамилию, имя, отчество, год рождения, способность владения языком судопроизводства, место работы, должность, домашний адрес). Свидетель дает известные ему сведения и обстоятельства с указанием источника осведомленности. Истец, ответчик, третье лицо или другие заинтересованные лица задают вопросы. Если свидетель, по предложению суда, изложил показания в письменном виде, они оглашаются в заседании, а лицам, участвующим в деле, предоставляется также возможность задать вопросы свидетелю;

4) если дело было приостановлено для назначения экспертизы, в судебное заседание вызывается эксперт, у которого выясняется, компетентен ли он дать заключение по данному делу и достаточно ли у него для этого материалов. Истец, ответчик, третье лицо или другие заинтересованные лица задают вопросы;

5) при подачи искового заявления или после приобщения документов были предоставлены вещественные доказательства, предоставляется

возможность лицам участвующих в деле ознакомиться с ними. Задаются вопросы, даются объяснения<sup>1</sup>.

В основе исследования доказательств лежит принцип непосредственного рассмотрения дела судом, который проявляется в том, что суд должен ознакомиться с письменными доказательствами, осмотреть вещественные доказательства, заслушать объяснения лиц, участвующих в деле, показания свидетелей, заключения экспертов, а также огласить такие объяснения, показания, заключения, представленные в письменной форме, огласить соглашения лиц, участвующих в деле, по обстоятельствам дела. В суде происходит воспроизведение аудио- и видеозаписей, факт воспроизведения аудио- и видеозаписей отражается в протоколе судебного заседания (ст. 162 АПК РФ) и т.д. Именно на стадии исследования доказательств проявляется активность многих судей, которые стремятся самостоятельно исследовать доказательства, забывая, что лица, участвующие в деле, также наделены определенными правами. Суд не может препятствовать лицам, участвующим в деле, участвовать в исследовании доказательств<sup>2</sup>.

После того как завершилось исследование всех доказательств судья выясняет у сторон, не имеются ли у них дополнительные доказательства. Если отсутствуют дополнения, судья объявляет исследование доказательств законченным, и суд переходит к судебным прениям (ч. 1 ст. 164 АПК РФ).

После прений истец, ответчик, третье лицо или другие заинтересованные лица выступают с репликами. В той же последовательности, что и в прениях. Реплики должны быть краткими, что не было сказано в судебных прениях. Право последней реплики всегда принадлежит ответчику и (или) его представителю (ч. 5 ст. 164 АПК РФ).

---

<sup>1</sup> Решетникова И.В. Указ соч. — С.24—26.

<sup>2</sup> Лукьянова И.Н. Раскрытие доказательств в арбитражном процессе // Экономическое правосудие на Дальнем Востоке России. — 2005. — № 2 — С.4 — 6.

После завершения реплик сценарий судебного разбирательства может развиваться двояко. Обычно председательствующий объявляет рассмотрение дела по существу законченным, и арбитражный суд удаляется для принятия решения, о чем объявляет присутствующим в зале судебного заседания. Однако возможно и другое развитие - если во время судебных прений или после них возникнет необходимость выяснить дополнительные обстоятельства или исследовать новые доказательства, суд возобновляет исследование доказательств (ст. 165 АПК РФ).

Вынесение решения по делу - это окончательная часть судебного разбирательства.

Арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании всех имеющихся в деле доказательств (ст. 71 АПК РФ). Вынесенное судебное решение строится на принципе, предусмотренном АПК РФ, согласно которому суд рассматривает спор в рамках заявленных требований и представленных доказательств. Как указано в ст. 168 АПК при принятии решения арбитражный суд вправе оценивать лишь доводы и доказательства, приведенные лицами, участвующими в деле. При этом, обоснование позиции является обязанностью, как истца, так и ответчика (ст. 65 АПК). Участникам арбитражного процесса необходимо помнить, что непредставление доказательств и недостаточная аргументация своей позиции в суде первой инстанции, лишает возможности приводить дополнительные доводы на других стадиях рассмотрения дела.

Анализ арбитражного процессуального законодательства позволяет говорить о том, что в арбитражном судопроизводстве праву лиц, участвующих в деле, давать объяснения суду, делать заявления и ходатайства, аргументировать свою позицию по делу в целом и по любому вопросу, возникшему в ходе рассмотрения дела, соответствует обязанность арбитражного суда:

а) создать условия для реализации лицами, участвующими в деле, указанных прав, заслушать их устные объяснения, заявления, ходатайства или изучить поданные в письменной форме;

б) проанализировать, отвечают ли закону и обоснованны ли заявленные требования и доводы, положенные в их основу, и дать на них мотивированный ответ в решении, постановлении или определении.

Эти обязанности закон возлагает на арбитражный суд на всех стадиях процесса. Так, на этапе предъявления иска праву истца подать исковое заявление противостоит обязанность суда изучить его и приложенные к нему материалы. На стадии подготовки дела к судебному разбирательству суд обязан внимательно выслушать лиц, участвующих в деле, изучить все изложенные ими в устной и в письменной форме объяснения, ходатайства, заявления. На стадии судебного разбирательства при рассмотрении дела арбитражный суд первой инстанции должен непосредственно заслушать объяснения лиц, участвующих в деле, а также огласить такие объяснения, представленные в письменной форме (ст. 163 АПК РФ).

На всех стадиях процесса закон возлагает на арбитражный суд не только обязанность заслушать лиц, участвующих в деле, но и в порядке, предусмотренном в законе, т.е. в процессуальной форме, оценить их объяснения, заявления, ходатайства и отреагировать путем вынесения соответствующего судебного акта.

При принятии решения арбитражный суд оценивает доказательства и доводы, приведенные лицами, участвующими в деле, в обоснование своих требований и возражений; определяет, какие обстоятельства, имеющие значение для дела, установлены и какие не установлены, какие законы и иные нормативные правовые акты следует применить по данному делу; устанавливает права и обязанности лиц, участвующих в деле; решает, подлежит ли иск удовлетворению (ч. 1 ст. 168 АПК РФ).

В мотивировочной части решения арбитражный суд обязан указать: доказательства, на которых основаны выводы суда об обстоятельствах дела и

доводы в пользу принятого решения; мотивы, по которым суд отверг те или иные доказательства, принял или отклонил приведенные в обоснование своих требований и возражений доводы лиц, участвующих в деле; законы и иные нормативные правовые акты, которыми руководствовался суд при принятии решения, и мотивы, по которым суд не применил законы и иные нормативные правовые акты, на которые ссылались лица, участвующие в деле (п. 2, 3 ч. 4 ст. 170 АПК РФ).

Как видим, законодатель последовательно и четко проводит в законе идею об обязанности арбитражного суда в каждой стадии процесса проанализировать объяснения, заявления, ходатайства всех лиц, участвующих в деле, доводы, положенные в их обоснование, и дать на них в судебном акте мотивированный ответ<sup>1</sup>. Рассмотрим некоторые особенности при вынесения судебного решения по рассмотренным ранее категориям споров в области арендных взаимоотношений.

Вынесение решения по 1 категории «Споры, возникающие в отношении существенных условий договора аренды недвижимого имущества».

Остановимся в данной категории споров на судебном решении о взыскании арендных платежей.

В ч.1 ст. 171 АПК РФ раскрывается специфика содержания резолютивной части решения по делам о взыскании денежных средств. «При удовлетворении иска о взыскании денежных средств в резолютивной части решения арбитражный суд указывает общий размер подлежащих взысканию сумм с отдельным определением основной задолженности, убытков и неустойки (штрафа, пени)». Помимо этого суду необходимо четко указать, с какой организации или гражданина-предпринимателя и в чью конкретно пользу взыскивается денежная сумма.

---

<sup>1</sup> Лукьянова И.Н. Указ. соч. — С.4 — 6.

К примеру, следующим образом должна выглядеть резолютивная часть решения, которым удовлетворены требования истца о взыскании денежных средств:

«Взыскать с индивидуального предпринимателя Ялунина Дениса Витальевича в пользу ООО «Ямалтрансгрупп» 93520,00, в том числе 60000,00 рублей - сумму основного долга, 23520,00 - договорную неустойку, 10 000,00 - штраф, а так же 3 305, 60 - судебные расходы по оплате государственной пошлины»

Особенности судебного разбирательства в арбитражном суде дела, вытекающего из спорного арендного правоотношения должно стать итогом всестороннего, полного, объективного и непосредственного исследования имеющихся в деле доказательств, рассмотрению в арбитражном суде каждого конкретного спорного дела.

Главной особенностью при возбуждении производства по делам, возникающих из договоров аренды недвижимого имущества является: требование истца к ответчику (предмет иска), определение фактов предмета доказывания, доказательств, расчет взыскиваемой или оспариваемой суммы; особенности совершения подготовительных действий.

Под предметом иска понимают конкретное требование истца к ответчику, например о возмещении убытков, о невыполнении условий договора, о взыскании неустойки, о признании права собственности и иные требования. Как указано в п.4 ч.2 ст. 125 АПК истец в своем исковом заявлении должен указать свое требование.

Под основанием иска следует понимать фактические обстоятельства конкретного дела, из которых вытекает право требования, на которых истец их основывает п.5 ч.2 ст. 125 АПК. Истец при подачи искового заявления должен указывать не любые, а конкретные обстоятельства, подтвержденные фактами. При этом не любые факты могут быть приведены истцов в иске, следует приводить юридические факты, т.е. те обстоятельства, с которыми

закон связывает возникновение, изменение, прекращение правоотношений, либо иные правовые последствия.

При необходимости истец должен произвести расчет взыскиваемой или оспариваемой суммы (п.7 ч.2 ст. 125 АПК), также подтвержденный фактами. Все указанные в иске фактические обстоятельства в дальнейшем подлежат доказыванию истцом в арбитражном суде. А т.к. субъективное право основывается не на одном юридическом факте, а на их совокупности, то в основании иска должно быть приведен определенный фактический состав.

По правилам АПК истец должен указать в исковом заявлении как фактическое так и правовое обоснование иска. Если фактическое обоснование иска представляет собой совокупность юридических фактов, то правовое основание иска требует указать конкретные нормы права, основанием которых является требования истца. Так согласно п.4 ч.2. ст. 125 АПК истец в своем исковом заявлении должен указать законы и иные правовые акты, на которых основываются его требования.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В ходе диссертационного исследования мы пришли к следующим выводам:

Одним из принципов гражданского права является возможность совершения субъектами любых сделок, не запрещённых законом. Сделки с недвижимым имуществом составляют значительную часть российского имущественного оборота. Такая ситуация обусловлена вовлечением в гражданский оборот всё большего числа объектов недвижимости, сложным составом и недостаточной ясностью законодательства, регулирующего сделки с недвижимостью.

В рамках сделок с недвижимостью, аренда - это один из видов договорных обязательств по передаче имущества в пользование. Правовая форма реализации экономических отношений товарообмена, в которой в качестве товара выступает не имущество, а право пользования ею для удовлетворения предпринимательских нужд.

Арендные отношения всегда вызывали немало вопросов в судебной арбитражной практике. В настоящей диссертационной работе рассмотрены особенности рассмотрения гражданских дел, связанных с арендой недвижимого имущества. Освещены такие вопросы как:

Подведомственность споров, возникающих из договоров аренды недвижимого имущества. В рамках рассмотрения данного вопроса, опираясь на правовой характер правоотношений и его субъектный состав, обоснованно доказали отнесение спора указанной категории к компетенции арбитражного суда.

Проведено разграничение подведомственных арбитражным судам споров, возникших из договора аренды недвижимого имущества, различным звеньям единой системы арбитражных судов. Рассмотрены виды подсудности по указанной категории дел.

Главной особенностью при возбуждении производства по делам, возникающих из договоров аренды недвижимого имущества является:

требование истца к ответчику (предмет иска), определение фактов предмета доказывания, доказательств, расчет взыскиваемой или оспариваемой суммы; особенности совершения подготовительных действий.

Под предметом иска понимают конкретное требование истца к ответчику, например о возмещении убытков, о невыполнении условий договора, о взыскании неустойки, о признании права собственности и иные требования. Как указано в п.4 ч.2 ст. 125 АПК истец в своем исковом заявлении должен указать свое требование.

Под основанием иска следует понимать фактические обстоятельства конкретного дела, из которых вытекает право требования, на которых истец их основывает п.5 ч.2 ст. 125 АПК. Истец при подачи искового заявления должен указывать не любые, а конкретные обстоятельства, подтвержденные фактами. При этом не любые факты могут быть приведены истцов в иске, следует приводить юридические факты, т.е. те обстоятельства, с которыми закон связывает возникновение, изменение, прекращение правоотношений, либо иные правовые последствия.

При необходимости истец должен произвести расчет взыскиваемой или оспариваемой суммы (п.7 ч.2 ст. 125 АПК), также подтвержденный фактами. Все указанные в иске фактические обстоятельства в дальнейшем подлежат доказыванию истцом в арбитражном суде. А т.к. субъективное право основывается не на одном юридическом факте, а на их совокупности, то в основании иска должно быть приведен определенный фактический состав.

По правилам АПК истец должен указать в исковом заявлении как фактическое так и правовое обоснование иска. Если фактическое обоснование иска представляет собой совокупность юридических фактов, то правовое основание иска требует указать конкретные нормы права, основанием которых является требования истца. Так согласно п.4 ч.2. ст. 125 АПК истец в своем исковом заявлении должен указать законы и иные правовые акты, на которых основываются его требования.

Подробно освещён процесс представления доказательств по категориям тех обстоятельств, на которые ссылаются стороны в качестве обоснования своих требований. Приведён перечень документальных доказательств и сведений, имеющие значение для разрешения спора, возникшего по договору аренды нежилого помещения.

Не подвергается сомнению тот факт, что практика арбитражных судов в разрешении тех или иных споров должна стремиться к однозначности толкования норм права. Однако нами было замечено, что федеральные арбитражные суды округов часто меняют уже устоявшиеся подходы к разрешению споров, при этом не в лучшую сторону.

Стали нормой противоречия позиции Федеральных арбитражных судов позиции Президиума Высшего Арбитражного Суда, о которых также велась речь.

Нормы гражданского законодательства об аренде не отвечают сегодняшним потребностям сторон сделки, в связи с чем, возрастает роль судебного прецедента в решении споров.

Настал момент, когда без знания судебного прецедента успешный бизнес в области арендных отношений невозможен.

При достаточности и убедительности совокупности взаимосвязанных доказательств арбитражный суд применяет нормы гражданского права, необходимые для защиты нарушенного права кредитора, и выносит решение об удовлетворении иска. Отсутствие доказательственной аргументации или противоречивость представленных истцом доказательств и, напротив, точность и конкретность возражений ответчика, подкреплённых соответствующими доказательствами, могут повлечь принятие арбитражным судом решения об отказе в удовлетворении иска. Однако, в том или ином случае, вся совокупность представленных доказательств будет служить предпосылкой принятия правильного, законного и обоснованного судебного решения.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

### Нормативные правовые акты

1. Конституция Российской Федерации: принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г. (с поправками от 30 декабря 2008 г.) // Российская газета – 1993. – 25 декабря.
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации, от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2005. - № 1 (часть 1). - Ст.16.
3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2005. - № 1 (часть 1) Ст.14.
4. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 декабря 2001 года № 136-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2001.- № 44. – Ст.414
5. Лесной кодекс Российской Федерации от 29 января 1997 года № 22-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1997. - Ст.421.
6. Гражданский кодекс Российской Федерации часть вторая, от 26 января 1996 года, № 14-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации.- 1996 - № 5. Ст.410.
7. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая, от 30 ноября 1994 года, № 51-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. - 1994. - № 32. Ст.3301.
8. Федеральный закон Российской Федерации от 24 июля 2002 года №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2002. - № 30. – Ст. 3018.
9. Федеральный закон Российской Федерации от 16 июля 1998 года «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель

сельскохозяйственного назначения» (в ред. ФЗ от 10.01.2003 № 15-ФЗ) // Собрание Законодательства Российской Федерации. – 1998. - № 29. – Ст.3399.

10. Федеральный закон Российской Федерации от 16 июля 1998 года №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1998. - № 29. – Ст. 3400.

11. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» ( ред. от 03.07.2016 № 361-ФЗ.) // Российская газета. – 2014. - № 26.

12. Закон Российской Федерации от 21 февраля 1992 года № 2395-1 «О недрах» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1995. - № 10. – Ст.823.

13. Указ Президента Российской Федерации от 05 марта 2001 года №262 « О распределении средств, поступающих от продажи гражданам и юридическим лицам земельных участков находящихся в государственной собственности, или права их аренды» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2001. - № 11. – Ст.1007.

14. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 5 мая 1995 г. № 70 - ФЗ (с изменениями от 24 июля 2002 г.) - Парламентская газета. – 2002. - № 140-141, 27.07.2002. (Утратил силу).

## **2. Постановления высших судебных инстанций и материалы юридической практики**

15. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11 января 2002 года № 66 «Обзор практики разрешения споров связанных с арендой» // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. – 2002.- № 3.

16. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 13 августа 2004 г. № 82 « О некоторых вопросах применения Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации» //

«Вестнике Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации». –2004.- № 10.

17. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 20 июля 2007 г. № А26-5797/2013-14. Российская газета. – 2007. - № 36. – Ст. 3521.

18. Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 25 июля 2015 г. № А43-30709/2014-12-577. Российская газета. – 2016. - № 30. – Ст. 2146

19. Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 16 августа 2016 г. № А58-1769/16-Ф02-4042/16-С2. // Российская газета. – 2016. - № 26. – Ст. 4589.

20. Постановление ФАС Уральского округа от 14 марта 2016 г. № Ф09-1542/14-С6. // Российская газета. – 2016. - № 35. – Ст. 5673

### 3. Литература

21. Абсалямов, А.В. Правила подведомственности арбитражному суду споров, возникающих из административно-правовых отношений / А.В.Абсалямов, В.В., Ярков // Вестник ВАС Российской Федерации. — 2015. —№ 6. — С. 120 — 138.

22. Аксюк, И.В. Понятие недвижимости и ее оборотоспособность / И.В. Аксюк // Северокавказский юридический вестник. — 1998. — № 1. — С. 39 — 43.

23. Анисимов, Л. Н. Подведомственность и подсудность гражданских дел и индивидуальные трудовые споры / Л.Н.Анисимов // Трудовое право. — 2006. — № 10. — С. 52— 62.

24. Ануфриева, Л. П. Международное частное право: Особенная часть: Учебник. В 3 т. Т.2.- в пер. / Л.П.Ануфриева. – М.: Бек, 2000.- 645 с.

25. Ахметьянова, З.А. Правовая природа арендных отношений / З.А. Ахметьянова // Юрист. — 2006. — № 2. — С. 12 – 20.

26. Бондаренко, Д.В. Заключение и регистрация договора аренды нежилых помещений / Д.В.Бондаренко // Право и экономика. — 2006. — № 3. — С. 23 — 27.

27. Брагинский, М.И., Договорное право: Книга вторая / М.И.Брагинский, В.В. Витрянский. — М.: Статут, 2000. -425 с.

28. Булеков, М.В. Договор аренды зданий и сооружений / М.В.Булеков // Финансовая Россия. —1997. — № 18. — С. 3 — 5.

29. Валеев, Д.А. Предметная подсудность гражданских дел судам субъектов Российской Федерации / Д.А.Валеев // Арбитражный и гражданский процесс. — 2005. — № 12. — С. 23 — 26.

30. Витрянский, В.В. Договор аренды и его виды: прокат, фрахтование на время, аренда зданий, сооружений и предприятий, лизинг / В.В.Витрянский. — М.: Статут, 1999. - 536 с.

31. Гражданское право России. Часть вторая: Курс лекций / Под ред. М.И. Брагинского, Н.И. Клейна. — М.: БЕК, 1997. - 544 с.

32. Гражданское и торговое право капиталистических государств: Учебник для студ. вузов по спец. «Правоведение» / Отв. ред. Е. А. Васильев. — 3-е изд., перераб. и доп. — М.: Междунар. отношения, 1993. - 560 с.

33. Гражданское право: В 2 т. Том 1. Общая часть: Учебник. / Отв. ред. Суханов Е.А. — М., Волтерс Клувер. 2008. - 411 с.

34. Гражданское право: Учебник: В 3 частях. Часть вторая. / Под ред. А.П.Сергеева, Ю.К.Толстого. — М.: Проспект, 1997. -638 с.

35. Гришаев, С.А. Правовое регулирование недвижимости/ С.А. Гришаев // Государство и право. —1999. —№ 3. — С. 33.

36. Гришаев, С.П. Все о недвижимости: Учеб. пособие. / С.П.Гришаев // — М.: 1999.- 478 с.

37. Дозорцев, В.А. Принципиальные черты права собственности в Гражданском кодексе / В.А.Дозорцев // Юридический мир. — 1997. — № 9. — С. 33 — 37.

38. Емелькина, И.А. Значение «юридической и фактической связи строения с землей» при определении признаков недвижимости / И.А. Емелькина // Хозяйство и право. — 2004. — № 7. — С. 50 — 53.

39. Емелькина, И.А. К вопросу о понятии и признаках недвижимого имущества / И.А. Емелькина // Гражданское право. — 2005. — № 2. — С. 43 - 46.

40. Ерохина, Т. П. Соблюдение правил подсудности по делам, возникающим из публичных правоотношений, как гарантия права на судебную защиту / Т.П.Ерохина // Современное право. — 2007. — № 3. — С. 101—105.

41. Ерш, А.В. Здания и сооружения как предмет договора аренды / А.В.Ерш // Вестник Высшего Арбитражного суда Российской Федерации. — 2000. — № 8. — С. 37 — 44.

42. Завидов, Б.Д. Договор аренды в современном гражданском праве России / Б.Д.Завидов – М.: ЗАО Юстицинформ, 2004.- 520 с.

43. Завидов, Б.Д. Договор аренды. Общие положения и отдельные особенности Договорное право России / Б.Д.Завидов – М.: ИПК «Лига Разум», 1998. -376 с.

44. Иванов, А.А. Аренда: Учебник гражданского права. 2-е изд. Том 2 / А.А. Иванов; Под общ. ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. – М.: Проспект, 1997. - 234 с.

45. Иваненко, Ю. Г. Передача дела в другой суд и недопустимость споров о подсудности / Ю.Г.Иваненко // Законодательство. — 2015. — № 12. — С. 62-67.

46. Иконицкая, И.А. Договоры в сфере земельных отношений в сельском хозяйстве / И.А.Иконицкая, Н.И.Краснов, Э.И.Павлова, и др. // Государство и право. — 2000. — № 7. — С. 3 — 5.

47. Иоффе, О.С. Избранные труды по гражданскому праву. / О.С. Иоффе – М., Статут, 2000. – 589 с.

48. Исрафилов, И.А. Аренда нежилых помещений / И.А.Исрафилов // Хозяйство и право. —1997. — № 10. — С. 49 — 52.

49. Киселев, С.В. Земля и строения как единый объект недвижимости (на примере европейских стран). Недвижимость и инвестиции / С.В.Киселев // Правовое регулирование. — 2001. —№ 1. — С.14—18.

50. Козлова, И.В. Понятие недвижимости и вопросы регистрации прав на недвижимость в законодательстве Российской Федерации / И.В.Козлова // Правоведение. — 1998. — № 2. — С.34 — 35.

51. Козырь, О.М. Недвижимость в новом Гражданском кодексе России. Гражданский кодекс России. Проблемы. Теория. Практика: Сборник памяти С.А. Хохлова. Отв. ред. А.Л. Маковский; Исследовательский центр частного права. / О.М.Козырь; Отв.ред. А.Л. Маковский – М.: Международный центр финансово-экономического развития, 1998. -286 с.

52. Кожаринова, А.В., Нарозников, Н.К. Некоторые вопросы права ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом. / А.В.Кожаринова, Н.К. Нарозников // – Рязань., Логос. 2005. -25.

53. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй / Под ред. О.Н. Садикова. – М.: 1996. - 124 с.

54. Крашенинников, П.В. Сделки с жилыми помещениями. / П.В.Крашенинников – М.: Статут, 2000. -276 с.

55. Лейбошин, А. В. Виды подсудности гражданских дел / А.В.Лейбошин // Вестник Московского университета. – 2014. – № 4. – С. 85–97.

56. Лукьянова, И.Н. Раскрытие доказательств в арбитражном процессе/ И.Н.Лукьянова // Экономическое правосудие на Дальнем Востоке России. — 2005. — № 2 — С.4 — 6.

57. Масевич, М.Р. Обзор действующего законодательства о недвижимости / М.Р.Масевич // Право и экономика. — 1998. — № 1. — С.16—18.

58. Масленников, М. Я. Подведомственность и подсудность дел об оспаривании ненормативных правовых актов / М.Я.Масленников // Закон. — 2013. — № 7. — С. 163—169.

59. Мейер, Д.И. Русское гражданское право. В 2 ч. Ч. 1. / Д.И.Мейер.— М., Статут. 2003. -139 с.

60. Мокроусова, Л.М. Договор коммерческого найма жилого помещения / Л.М.Мокроусова // Нотариус. —2003. — № 2. — С.9—10.

61. Новицкий, Н.Б. Римское право. Изд. 4-е, стереотип. / Н.Б.Новицкий. — М.: 1993. -189 с.

62. Огородников, В.В. Об итогах работы президиума Совета главных государственных регистраторов прав на недвижимое имущество и сделок с ним субъектов Российской Федерации. Роль органов юстиции в правовом государстве: Материалы научно-практической конференции. / В.В.Огородников — М.: Российская правовая академия, 2002. -242 с.

63. Осипова, А.В Проблемные вопросы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним / А.В.Осипова // Нотариус. — 2004. — № 6. — С.17—21.

64. Пискунова, М.Г. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним как правоприменительная деятельность учреждений юстиции / М.Г.Пискунова // Бюллетень Министерства Российской Федерации. — 2001. — № 1. — С.34— 36.

65. Покровский, И. А. Основные проблемы гражданского права / МГУ; Каф. гражд. права юрид. фак. — В пер. / И.А.Покровский. — М.: Статут, 1998. - 353 с. - (Классика российской цивилистики).

66. Портнова, О.А. «Предварительное заседание как завершающая стадия подготовки дела к судебному разбирательству / О.А.Портнова // «Экономическое правосудие на Дальнем Востоке России». — 2005. — № 2. — С.8—9.

67. Решетникова, И.В. Состязательная система доказывания: новеллы АПК РФ / И.В.Решетникова // «Российская юстиция». — 2003. — № 9. — С.24—26.

68. Сенчищев, В.И. Объект гражданского правоотношения. // Актуальные проблемы гражданского права / Под ред. Брагинского. М.И. Сенчищев, В.И. / В.И.Сенчищев: под ред. М.И.Брагинского. – М., Статут. 2005. – 113 с.

69. Сыродоев, Н.А. Регистрация прав на землю и другое недвижимое имущество / Н.А.Сыродоев // Государство и право. — 1998. — № 8. — С. 34 — 37.

70. Цивилистические записки: Межвузовский сб. науч. трудов / Урал. гос. юрид. академия. – в пер. - М.: Статут, 2001. - 396 с.

71. Чубаров, В.В. Вопросы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Проблемы современного гражданского права: Сб. статей. / В.В.Чубаров – М.: Городец, 2000. - 256 с.

72. Чубуков, Г.В. Земельная недвижимость как правовая категория / Г.В.Чубуков // Правовые вопросы недвижимости. — 2003. — № 1. — С.42 — 43.

73. Шапкина, Г.В Договор аренды / Г.В.Шапкина // Хозяйство и право. — 2003. — № 7. — С.17 — 19.

74. Шершеневич, Г.Ф. Учебник русского гражданского права. Репринт. изд. 1907 г. / Г.Ф.Шершеневич. – М.: СПАРК, 1995. -372 с.

75. Шерстюк, В.М. Подготовка дела к судебному разбирательству в арбитражном суде / В.М.Шерстюк // «Законодательство».— 2004 г. — № 5, 6. — С.14.

76. Шерстюк, В.М. О применении норм Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (ответы на вопросы) / В.М.Шерстюк // Практический журнал для руководителей и юристов «Законодательство». — 2004. — № 10. — С.38 — 42.

**4. Диссертации и авторефераты диссертаций на соискание  
ученой степени**

77. Дяковская, Н.В. Правовое регулирование прав на недвижимое имущество и сделок с ним: автореферат дис...канд. юрид. наук. / Н.В. Дяковская. – М., 2003. - 25 с.

Категории дел		Количество рассмотренных дел	Количество дел, по которым удовлетворены требования	Сумма требований			
				заявлено (тыс. руб.)	взыскано (тыс. руб.)		
Связанные с защитой права собственности, иных вещных прав		215	102	18692	536		
из них:	о признании права собственности	134	72	18182	26		
	об истребовании имущества из чужого незаконного владения	36	11	510	510		
	об устранении нарушений прав собственника, не связанных с лишением владения	25	9	0	0		
Связанные с применением законодательства о земле		1067	676	1341200	486255		
из них:	об оспаривании ненормативных правовых актов		36	16	140	140	
	в т.ч.	об изъятии, прекращении или ограничении права на земельный участок	2	1	140	140	
		о признании права собственности	2	0	0	0	
		об истребовании земельного участка из чужого незаконного владения	17	12	17	0	
		об устранении нарушений прав собственника, не связанных с лишением владения	4	1	0	0	
		в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств из совершения сделок с землей(1)	706	494	630384	334177	
		в т.ч.	купля-продажа	5	2	2735	1428
		аренда	673	474	617554	324015	
	из строки 1	возмещение убытков		1	1	1117	1117
		взыскание неустойки		304	297	91023	76657
		изменение или расторжение договора		13	11	340	25

Категории дел		Количество рассмотренных дел	Количество дел, по которым удовлетворены требования	Сумма требований		
				заявлено (тыс. руб.)	взыскано (тыс. руб.)	
Связанные с защитой права собственности, иных вещных прав		308	138	14904	3230	
из них:	о признании права собственности	216	108	12795	3225	
	об истребовании имущества из чужого незаконного владения	43	16	2104	0	
	об устранении нарушений прав собственника, не связанных с лишением владения	32	10	0	0	
Связанные с применением законодательства о земле		2348	1875	1452173	599128	
из них:	об оспаривании ненормативных правовых актов		45	20	0	0
	в т.ч.	об изъятии, прекращении или ограничении права на земельный участок	0	0	0	0
		о признании права собственности	4	0	0	0
		об истребовании земельного участка из чужого незаконного владения	14	8	0	0
		об устранении нарушений прав собственника, не связанных с лишением владения	10	4	0	0
		в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств из совершения сделок с землей(1)	728	544	1134413	498951
		в т.ч.	купля-продажа	5	3	2421
		аренда	721	540	1111361	496555
	из строки 1	возмещение убытков	1	1	53545	53545
		взыскание неустойки	391	389	132057	60907
		изменение или расторжение договора	17	17	1020	989

Приложение № 3  
2016 г. (первое полугодие).

Категории дел		Количество рассмотренных дел	Количество дел, по которым удовлетворены требования	Сумма требований			
				заявлено (тыс. руб.)	взыскано (тыс. руб.)		
Связанные с защитой права собственности, иных вещных прав		88	24	144982	0		
из них:	о признании права собственности	42	19	1557	0		
	об истребовании имущества из чужого незаконного владения	16	2	142769	0		
	об устранении нарушений прав собственника, не связанных с лишением владения	14	1	55	0		
Связанные с применением законодательства о земле		1467	318	544692	297730		
из них:	об оспаривании ненормативных правовых актов		7	3	0	0	
	в т.ч.	об изъятии, прекращении или ограничении права на земельный участок	0	0	0	0	
		о признании права собственности	1	1	0	0	
		об истребовании земельного участка из чужого незаконного владения	2	1	0	0	
		об устранении нарушений прав собственника, не связанных с лишением владения	3	1	0	0	
		в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств из совершения сделок с землей(1)	331	262	423987	225033	
		в т.ч.	купля-продажа	0	0	0	0
		аренда	326	260	420927	225033	
	из строки 1	возмещение убытков		0	0	0	0
		взыскание неустойки		223	217	74559	46344
		изменение или расторжение договора		4	2	0	0

