

# ПРАВО И СОЦИАЛЬНЫЕ ОТНОШЕНИЯ

УДК 37

*Е.В. Дадаян, А.Н. Сторожева*

## ОСОБЕННОСТИ СОДЕРЖАНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

*E.V. Dadayan, A.N. Storozheva*

### THE FEATURES OF THE CONTENT OF THE LEASE CONTRACT OF UNINHABITED PREMISES

*В настоящее время договору аренды нежилого помещения (далее АНП) уделяется особое внимание не только в теории, но и на практике. Для изучения договора аренды в гражданском праве выделяют две группы обязанностей: первая группа включает в себя условия, регулирующие по преимуществу обязанности арендодателя, вторая – основные обязанности арендатора. Особые требования предъявляются к содержанию договора. Специфическая особенность договора состоит в том, что выполнение обязанностей одной из сторон напрямую зависит от определенных действий другой стороны. В статье рассматриваются права и обязанности сторон в классическом варианте, а также проводится практический анализ содержания договора. По данному исследованию делаются предложения по дополнению норм ГК РФ, в частности пункта 1 статьи 616, условий о бремени несения расходов по проведению капитального ремонта. Таким образом, статья отражает актуальные аспекты содержания договора аренды нежилого помещения. Поднимаются проблемы регулирования гражданского законодательства и делаются предложения по изменению норм ГК РФ по договору аренды нежилого помещения.*

**Ключевые слова:** аренда, нежилое помещение, права и обязанности.

*Currently lease non-residential premises (hereinafter LNP), special attention is paid not only in theory but also in practice. To study the rental contract in civil law there are two sets of obligations: the first group includes the conditions governing the benefit obligations of the lessor, the second – the main responsibilities of the tenant. There are specific requirements for the content of the contract. A specific feature of the contract is that*

*the responsibilities of one of the parties depend on certain actions of the other party. The study discusses the rights and obligations of the parties in the classic version, as well as conducted practical analysis of the content of the contract. In this study proposals to the Supplement to the norms of the civil code in particular paragraph 1 of article 616 of the civil code, provisions on the burden of the costs of the overhaul are made. Thus, the study reflects the relevant aspects of the content of the contract lease of non-residential premises. The problems of regulation of civil law are raised and the proposals of changing the rules of the civil code on the lease of non-residential premise are made.*

**Keywords:** *rent, non-residential premises, rights and responsibilities.*



В настоящее время договору аренды нежилого помещения (далее АНП) уделяется особое внимание не только в теории, но и на практике. Особые требования предъявляются к содержанию договора. Так, под содержанием договора АНП понимают совокупность его условий, которые устанавливают или конкретизируют права и обязанности сторон. Специфическая особенность договора состоит в том, что выполнение обязанностей одной из сторон напрямую зависит от определенных действий другой стороны. Например, выполнение арендодателем обязанности по передаче арендованного имущества арендатору предполагает и определенные действия последнего по принятию этого имущества; выполнение арендатором обязанности по уплате арендных платежей может быть осуществлено при условии выставления счетов арендодателем [1, с. 357].

Для изучения договора аренды в гражданском праве выделяют две группы обязанностей: первая группа включает в себя условия, регулирующие по преимуществу обязанности арендодателя, вторая – основные обязанности арендатора.

При этом, исходя из буквального толкования ГК РФ, можно выделить следующие права и обязанности, которые возникают у сторон в рамках исполнения договора аренды нежилого помещения:

- права и обязанности, связанные с передачей объекта во временное владение и (или) пользование;
- права и обязанности, связанные с внесением платы за пользование имуществом.

Мы рассмотрим права и обязанности сторон в классическом варианте.

### *Права и обязанности арендодателя*

Основной обязанностью арендодателя является передача нежилого помещения арендатору в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению этого имущества вместе со всеми его принадлежностями и относящимися к нему документами [2].

ГК РФ предоставляет сторонам возможность согласовать порядок передачи нежилого помещения по собственному усмотрению (п. 1, ст. 655).

Для согласования порядка передачи здания сторонам в договоре необходимо определить:

1) срок передачи имущества в аренду, который может быть определен конкретной календарной датой, истечением определенного периода времени и указанием на событие, которое должно неизбежно наступить;

2) момент, когда обязательство по передаче объекта считается исполненным. В ГК РФ не закреплён момент исполнения обязанности по передаче имущества, именно поэтому стороны могут определить его самостоятельно, включив в договор положение, согласно которому обязательство арендодателя по передаче объекта будет считаться исполненным только после того, как он выполнит одно из следующих условий:

- подпишет передаточный акт (является обязательным условием);
- фактически передаст объект;
- предоставит арендатору комплект документов, необходимых для государственной регистрации договора аренды;
- оплатит расходы по уплате государственной регистрации договора аренды;

3) доказательства передачи имущества в аренду. Таким доказательством чаще всего является акт приема-передачи имущества. Однако стороны вправе включить в договор положение, согласно которому он будет иметь силу акта приема-передачи имущества арендатору, в этом случае имущество будет считаться переданным с момента подписания договора аренды;

4) состав документов, относящихся к объекту аренды. К таким документам могут относиться: декларация пожарной безопасности [3], эксплуатационные документы на системы водоснабжения, канализации, электроснабжения. Такие документы передаются арендатору вместе с объектом аренды в срок, определенный в договоре в соответствии со статьями 190–194 ГК РФ;

5) состав принадлежностей, передаваемых вместе с объектом аренды. Под принадлежностью объекта аренды понимаются вещи, которые предназначены для обслуживания объекта аренды в соответствии с его назначением либо условиями договора и связанные с ним общим назначением. Применительно к аренде помещений принадлежностью объекта

аренды являются коммуникации водоснабжения, канализации, газоснабжения, электрические сети, сантехническое оборудование;

б) состояние объекта на момент его передачи арендатору. Арендатор может указать в договоре, какими именно параметрами или свойствами должен обладать объект аренды для использования его по целевому назначению. В этом случае любые отклонения от указанных свойств и параметров будут являться недостатками арендованного имущества. При передаче имущества сторонам необходимо указать в договоре либо в акте приема-передачи недостатки; указать, в чем заключается препятствие использования объекта аренды для целей договора, и определить при необходимости порядок и способы устранения недостатков, а также установить, на какую из сторон возлагаются обязанность и расходы по их устранению.

Местом передачи арендованного имущества, как правило, является его место нахождения.

Следующей обязанностью арендодателя, которую возложил на него законодатель, является проведение капитального ремонта. Однако стоит учитывать, что обязанность по проведению капитального ремонта может быть возложена на арендатора условиями договора (ст. 616 ГК РФ).

*Так, например, ООО «Блок» обратилось в суд с иском к Пискунову В.Б. о взыскании денежных средств. Требования мотивированы тем, что 27 марта 2008 года между ними был заключен договор аренды нежилого помещения с приложением дефектной ведомости на здание цеха по производству пенобетона по вышеуказанному адресу. Дефектная ведомость была составлена сторонами в связи с необходимостью ремонтных работ в арендуемом нежилом помещении. Акт приема-передачи нежилого здания от 27 марта 2008 года был подписан сторонами, где указано, что техническое состояние нежилого здания, находящегося в неудовлетворительном состоянии, требует капитального ремонта. Также было дано согласие ответчика на проведение капитального ремонта в арендуемом помещении. Истец произвел демонтаж по необходимости для проведения капитального ремонта, выполнил в полном объеме ремонтно-строительные работы согласно дефектной ведомости. Подрядная организация ООО «Мана-Сервис» выполнила полностью обязательства по ремонту, а истец исполнил перед ней обязательства по оплате услуг ремонта. Ответчик неоднократно препятствовал работе и в дальнейшем предложил расторгнуть договор аренды нежилого помещения. Договор аренды нежилого здания между сторонами не расторгнут. Истец просил взыскать с ответчика за демонтаж оборудования 450 460 рублей 28 копеек; за ремонтные работы 1 933 852 рублей 44 копейки, также*

судебные расходы в размере 300 000 рублей – за услуги юриста по оформлению претензий, подготовке иска, представительству в суде.

В соответствии со ст. 611 ГК РФ арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества.

В силу п. 1 ст. 616 Гражданского кодекса Российской Федерации арендодатель обязан производить за свой счет капитальный ремонт переданного в аренду имущества, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором аренды. Капитальный ремонт должен производиться в срок, установленный договором, а если он не определен договором или вызван неотложной необходимостью, – в разумный срок. Нарушение арендодателем обязанности по производству капитального ремонта дает арендатору право по своему выбору: произвести капитальный ремонт, предусмотренный договором или вызванный неотложной необходимостью, и взыскать с арендодателя стоимость ремонта или зачесть ее в счет арендной платы; потребовать соответственного уменьшения арендной платы; потребовать расторжения договора и возмещения убытков.

Так, суд первой инстанции, определяя ко взысканию сумму ремонтных работ – 1 933 852, 44 руб. и стоимость демонтажа оборудования в цехе – 450 460,28 руб., исходил из представленных ООО ПО «Блок» следующих доказательств: наличие договора подряда от 01.04.08 г. между ООО ПО «Блок» и ООО «Мана-Сервис» на выполнение подрядных работ по капитальному ремонту здания с указанием стоимости работ 2 384 312, 72 руб.; соглашения о зачете взаимных требований между ООО ПО «Блок» и ООО «Мана-Сервис» от 01.04.08 г.; локальные сметные расчеты, составленные ООО «Мана-Сервис» на демонтаж оборудования на сумму 450 460,28 руб. и на ремонтные работы на сумму 1 933 852, 44 руб.; оформленные от ООО «Мана-Сервис» счета к плательщику ООО ПО «Блок» на сумму 450 460, 28 руб. от 08.04.10 г. (демонтаж оборудования) и на сумму 1 933 852,44 руб. от 08.12.09 г. (оплата ремонтных работ). Между тем судом первой инстанции каждому из этих документов дана оценка как надлежащему доказательству оплаты ООО ПО «Блок» указанных сумм - 450 460,28 и 1 933 852, 44 руб. В нарушение положений ч.1 ст. 57 ГПК РФ суд не предложил истцу представить доказательства в подтверждение своих расходов, поскольку в материалах дела отсутствуют доказательства выполнения ООО «Мана-Сервис» подрядных работ. Согласно абз.1 п.1 ст.743 ГК РФ, подрядчик обязан осуществлять строительство и связанные с ним работы в соответствии с технической документацией, определяющей объем, содержание работ и другие предъявляемые к ним требования, и со сметой, оп-

ределяющей цену работ. В силу п.1 ст.746 ГК РФ оплата выполненных подрядчиком работ производится заказчиком в размере, предусмотренном сметой, в сроки и в порядке, которые установлены законом или договором строительного подряда. Постановлением Госкомстата РФ от 11.11.1999 № 100 утверждены согласованные с Минфином России, Минэкономки России унифицированные формы первичной учетной документации по учету работ в капитальном строительстве и ремонтно-строительных работ и введены в действие с 01.01.2000 № КС-2 «Акт о приемке выполненных работ», № КС-3 «Справка о стоимости выполненных работ и затрат». Поскольку унифицированные формы, утвержденные Постановлением Госкомстата РФ от 11 ноября 1999 г. № 100, распространяют свое действие на юридических лиц всех форм собственности, осуществляющих деятельность в отраслях экономики, а работы, относящиеся к подрядным на объекте, не выполнялись физическими лицами, следовательно, обязательным в качестве доказательства принятия подрядных работ, выполненных юридическим лицом ООО «Мана-Сервис», являются № ... «Акт о приемке выполненных работ», № ... Справка о стоимости выполненных работ и затрат». Кроме того, имеющиеся в материалах дела счета, выставленные получателем ООО «Мана-Сервис» плательщику ООО ПО «Блок», без доказательства их оплаты через банк получателя КФ ЗАО АИКБ «Енисейский объединенный банк», не могут являться достоверным доказательством оплаты соответствующих сумм, указанных в этих счетах. Отказывая Пискунову В.Б. в заявленных им встречных требованиях о взыскании арендных платежей, суд первой инстанции исходил из того, что арендодатель препятствовал арендатору в пользовании помещением. Однако данный довод ООО ПО «Блок» (арендатора) нуждается в дополнительной проверке, поскольку вывод суда об отсутствии электроэнергии в помещении противоречит имеющейся в материалах дела справке ОАО «Красноярскэнергосбыт» от 14 марта 2011 г. об отсутствии ограничения режима энергопотребления в помещении за период с 2009 по 2010 г.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 361 ГПК РФ, судебная коллегия Красноярского краевого суда определила решение Емельяновского районного суда Красноярского края от 19 октября 2011 года изменить, в частности отменить, решение в части удовлетворения исковых требований ООО ПО «Блок» о взыскании с Пискунова убытков за демонтаж в размере 450 460, 28 рубля, за ремонтные работы в размере 1 933 852, 44 рубля; судебных расходов в размере 30 000 рублей; возврате государственной пошлины в размере 21 651 рубля, в том числе отменить решение в части отказа в удовлетворе-

*нии исковых требований Пискунова о взыскании с ООО ПО «Блок» задолженности по арендной плате и в указанных частях, дело направить на новое рассмотрение. В остальной части решение суда оставить без изменения [4].*

Чтобы не возникало подобных случаев, субъектам при согласовании условий о проведении капитального ремонта необходимо учитывать, за чей счет ремонт будет выполняться: за счет арендодателя в силу закона либо за счет арендатора в силу договора. Если стороны пришли к заключению, что капитальный ремонт проводится арендатором, то необходимо:

- прямо указать в договоре, что капитальный ремонт проводится арендатором за счет арендодателя;
- указать, что арендодатель обязан возместить арендатору стоимость капитального ремонта, произведенного арендатором;
- указать, что стоимость капитального ремонта, произведенного арендатором, подлежит зачету в счет арендной платы.

Также в договоре АНП могут быть установлены следующие обязанности:

1. Обязанность арендодателя воздерживаться от любых действий, создающих для арендатора препятствия в пользовании сданным в аренду имуществом.
2. Обязанность предупредить арендатора в случае одностороннего отказа от исполнения договора аренды в срок, указанный в договоре.
3. Иные обязанности, установленные договором.

К правам арендодателя относят право на сдачу в аренду имущества, которое обременено правами третьих лиц (сервитут, залог, ипотека), однако арендодатель обязан до заключения договора предупредить арендатора обо всех правах третьих лиц, в противном же случае арендатор имеет право требовать уменьшения арендной платы либо расторжения договора и возмещения убытков [5, с. 205]. Для того чтобы избежать возникновения споров, арендатору при заключении договора необходимо запросить выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним на момент заключения договора АНП.

#### *Права и обязанности арендатора*

К основным обязанностям арендатора относятся:

1. Пользование арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды либо в соответствии с назначением имущества.
2. В процессе исполнения договора аренды арендатор обязан поддерживать его в исправном состоянии.
3. Производить за свой счет текущий ремонт и нести бремя расходов на содержание арендованного имущества.
4. Своевременное внесение арендной платы.

Обязанность пользования имуществом в соответствии с условиями договора аренды либо в соответствии с назначением имущества. Для согласования условий сторонам необходимо установить цель и порядок использования объекта аренды. Прежде всего, устанавливая цель использования объекта аренды, необходимо принять во внимание его назначение, предусмотренное проектной и технической документацией. Если назначение объекта аренды было приведено в соответствие с условиями договора уже после его заключения, то в таком случае договор может быть признан недействительным по основаниям, предусмотренным статьей 168 ГК РФ [6].

Для того чтобы арендатором надлежащим образом исполнялась обязанность по использованию имущества, в договоре аренды необходимо указать следующие условия:

- определяющие объем использования объекта аренды;
- определяющие режим использования объекта аренды: параметры эксплуатации объекта во времени и порядок доступа к объекту аренды.

В случае если в договоре не указано условие о порядке использования объекта аренды, то арендатор, в силу пункта 1 статьи 615 ГК РФ, обязан пользоваться объектом аренды исходя из его назначения.

Следующей основной обязанностью арендатора является проведение текущего ремонта. Под текущим ремонтом нежилого помещения понимаются комплекс строительных и организационно-технических мероприятий, направленных на устранение неисправностей элементов объекта поддержания нормального уровня эксплуатационных показателей объекта, а также работы по систематическому и своевременному предохранению частей помещения и инженерного оборудования от преждевременного износа путем проведения профилактических мероприятий и устранения мелких повреждений и неисправностей. Проведение текущего ремонта является одним из способов обеспечения безопасности их эксплуатации [3].

Обязанность по осуществлению текущего ремонта является диспозитивной в части отнесения обязанности на одну или другую сторону. Однако пунктом 2 статьи 616 ГК РФ обязанность по проведению текущего ремонта закреплена за арендатором.

Для того чтобы сторонам избежать возможных споров, в договоре необходимо указать виды и срок работ, которые необходимо выполнять в рамках текущего ремонта арендованного имущества. Законодательство Российской Федерации выделяет в основном перечень работ по текущему ремонту жилых помещений, однако поскольку он является рекомендуемым, мы считаем возможным применять нормы и к нежилым помещениям. К таким нормативным документам относятся:

- Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные Постановлением Госстроя Российской Федерации 27.09.2003 [7].

- Ведомственные строительные нормы. Положение об организации и проведении реконструкции ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения [8].

- Положение о проведении планово-предупредительного ремонта производственных зданий и сооружений, утвержденное Постановлением Госстроя СССР от 29.12.1973 № 279 [9].

Стоит отметить, что вышеуказанные перечни являются рекомендуемыми, что позволяет сторонам договора аренды самостоятельно их дополнять либо пользоваться только их частью. В случае если виды работ по текущему ремонту и срок их выполнения не определены в договоре и между сторонами возникает спор об отнесении какого-либо вида работ, то он разрешается в суде. При этом суды в качестве критерия могут использовать рекомендуемые перечни работ, закрепленные в действующих нормативных документах [10].

Поддержание объекта в исправном состоянии означает поддержание помещения в работоспособном состоянии, соответствующее требованиям нормативно-технической и (или) конструкторской документации.

Для поддержания объекта аренды в исправном состоянии сторонам необходимо согласовать правила эксплуатации объекта и правила его технического обслуживания. Правила эксплуатации могут быть определены ссылкой на нормативный акт либо установлены по соглашению сторон. При этом согласованные в договоре правила должны соответствовать обязательным требованиям по безопасности, охране окружающей среды, энергоэффективности [11].

Стороны также могут установить повышенные требования к правилам эксплуатации объекта аренды, например определить ограничение по нагрузке на междуэтажные перекрытия либо на систему электропитания, даже если эксплуатационные документы позволяют давать повышенную нагрузку.

В случае если в договоре не установлены правила эксплуатации объекта и правила его технического обслуживания, то обязанность у арендатора возникает в силу статьи 616 ГК РФ, при определении порядка, объема и периодичности технического обслуживания сторона по договору может руководствоваться требованиями эксплуатационных документов.

Уплата арендных платежей за пользование имуществом по договору является существенным условием договора и обязанностью арендатора. В судебной практике нет однозначного подхода; одни суды считают, что обязанность по внесению арендной платы возникает у арендатора с мо-

мента государственной регистрации договора [12], другие – с момента передачи имущества [13].

Здесь представляется правильным придерживаться второй позиции судов, поскольку государственная регистрация права аренды не может подменять собой договор аренды как основание возникновения, изменения и прекращения права аренды, вторгаться в содержание договора [14].

Стороны вправе самостоятельно определить периодичность внесения арендной платы (ст. 614 ГК РФ). Помимо периодического внесения арендной платы, гражданское право различает следующие виды внесения платежей за аренду имущества:

- предварительная оплата – плата вносится до начала или в начале срока (периода) аренды;
- отсрочка – арендная плата вносится в конце или после окончания срока (периода) аренды;
- аванс и доплата (окончательный расчет) – часть арендной платы вносится до начала срока (периода) аренды, а часть – после его окончания.

По общему правилу арендная плата вносится арендатором на счет арендодателя. Однако в практике имеет место быть ситуация, когда арендатор вправе возложить свои обязанности на третье лицо. Это возможно по аналогии со статьей 313 ГК РФ, за исключением случаев, когда запрет на такие действия установлен законом, договором или следует из существа обязательства.

Закон не ограничивает право арендатора поручить внесение арендной платы иным лицам, например субарендатору или другому своему должнику. Поэтому арендодатель обязан будет принять плату, предложенную третьим лицом за арендатора, если только из договора или существа конкретного арендного обязательства не следует его право отказаться от этого.

Если же для арендодателя имеет принципиальное значение внесение арендной платы именно арендатором, в договоре необходимо согласовать условие о запрете возложения обязательства по оплате на третьих лиц.

В случае если в договоре условие об арендной плате не согласовано, то договор признается незаключенным, а права и обязанности по нему у сторон не возникают.

Стороны могут самостоятельно установить арендную плату за единицу площади арендуемого объекта (квадратный метр) или иного показателя его размера. Для этого в договоре необходимо указать ставку арендной платы, единицу площади (или иного показателя) и период времени, за который взимается плата (п.3 ст. 654 ГК РФ).

Если стороны согласовали условие установления арендной платы за единицу площади, то она определяется исходя из фактического размера переданного арендатору объекта. В случае возникновения спора о пло-

щади суды руководствуются не условиями договора, а правоустанавливающими и иными документами, в которых содержатся характеристики объекта, в частности техническим паспортом, а также свидетельством о государственной регистрации права собственности либо выписками из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним [15].

В соответствии с пунктом 2 статьи 654 ГК РФ, установленная в договоре плата за пользование зданием или сооружением включает плату за пользование земельным участком, на котором оно расположено. Стороны могут установить в договоре размер платы за пользование участком либо указать, что он оговаривается дополнительно.

Если при заключении договора помещения стороны оговорили, что арендная плата за пользование имуществом не включает в себя плату за пользование земельным участком, на котором оно расположено, но при этом не заключили отдельный договор аренды этого участка, суд может взыскать с арендатора неосновательное обогащение в размере платы за пользование земельным участком [16].

На практике встречаются ситуации, когда стороны, изначально оговорив в договоре условие о плате за земельный участок, на котором расположен арендуемый объект, впоследствии исключают это условие из договора. Если при этом не оговариваются причины такого исключения или дальнейшая судьба платежей за землю, возникает неопределенность, которая может быть истолкована не в пользу одной из сторон. Так, например, исключая условие о плате за землю, стороны могут исходить из того, что данная плата входит в состав арендной платы в силу пункта 2 статьи 654 ГК РФ. Однако суды могут толковать такое изменение как волю сторон установить плату за землю дополнительно к плате за пользование объектом. А из этого вытекает обязанность арендатора дополнительно оплатить арендную плату за пользование земельным участком, а также уплатить проценты за пользование чужими денежными средствами (ст. 395 ГК РФ).

Российское законодательство закрепляет права арендатора, которыми он может воспользоваться только с согласия арендодателя. Таким правом является сдача объекта договора в субаренду. ГК РФ содержит обязательное условие для сдачи имущества в субаренду – согласие арендодателя. Для того чтобы избежать возникновения спорных ситуаций, субарендатору необходимо убедиться в получении согласия на заключение договора субаренды. Правила получения арендатором согласия на совершение сделки предусмотрены в статье 157.1 ГК РФ, согласно которой согласие арендодателя может быть как предварительным, так и последующим. Предварительное согласие должно содержать описание предмета сделки, на совершение которой оно выдается, последующее – сведения о конкретной сделке.

Согласие арендодателя может быть включено в текст основного договора аренды либо дополнительных соглашений к нему, а также

оформлено в виде отдельного документа (письма) арендодателя либо соответствующей надписи на договоре субаренды или его проекте.

В случае если согласие арендодателя на заключение договора субаренды отсутствует, то договор будет являться оспоримой сделкой и может быть признан недействительным по иску лица, согласие которого требовалось (ст. 173.1 ГК РФ).

Таким образом, подводя итоги, необходимо отметить, что на практике зачастую субъекты гражданского права, заключая договор АНП, указывают в нем только обязанности сторон. Обоснование такого порядка, на наш взгляд, лежит в принципе гражданского права о свободе договора. Однако, по нашему мнению, ГК РФ необходимо дополнить следующими положениями: включить в пункт 1 статьи 616 ГК РФ условия о бремени несения расходов по проведению капитального ремонта, а именно: «В случае если стороны установили в договоре обязанность арендатора проводить капитальный ремонт, то сторонам необходимо распределить бремя несения расходов на капитальный ремонт, а именно установить, что:

1) арендодатель обязан возместить арендатору стоимость капитального ремонта, произведённого арендатором;

2) стоимость капитального ремонта, произведённого арендатором, подлежит зачету в счет арендной платы;

3) арендодатель обязан возместить арендатору стоимость капитального ремонта, произведенного арендатором».

Помимо этого, предлагаем уточнить пункт 1 статьи 616 ГК РФ – возможность изменения только в случае передачи нежилого помещения в пользование. А также пункт 1 статьи 616 ГК РФ необходимо дополнить следующим содержанием: «обязанность производить капитальный ремонт возлагается на арендатора лишь только при передаче имущества во временное владение и пользование».

### **Литература**

1. *Витрянский В.В., Брагинский М.И.* Договорное право. Кн. 2. Договоры о передаче имущества: учебник. – М.: Статут, 2011. – 780 с.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 23.05.2016) // Консультант Плюс: законодательство.
3. Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» // Консультант Плюс: законодательство.
4. Кассационное определение по делу № 33-12100/2011А-57 от 19 декабря 2011 года. – URL: <https://rospravosudie.com> (дата обращения 11.09.2016).
5. *Чаусская, О.А.* Гражданское право: учебник. – М.: Эксмо, 2011. – С. 205.

6. Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 09.04.2009 по делу № А45-4630/2008 // Консультант Плюс: судебная практика.
7. Приложение № 7 Постановления Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» (зарегистрировано в Минюсте Российской Федерации 15.10.2003 № 5176) // Консультант Плюс: законодательство.
8. Приказ Госкомархитектуры от 23.11.1988 № 312 «Об утверждении ведомственных строительных норм Госкомархитектуры «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения» // Консультант Плюс: законодательство.
9. Приложение № 3 Постановления Госстроя СССР от 29.12.1973 № 279 «Об утверждении Положения о проведении планово-предупредительного ремонта производственных зданий и сооружений» // Консультант Плюс: законодательство.
10. Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 18.02.2011 по делу № А55-4575/2010 // Консультант Плюс: судебная практика.
11. Федеральный закон от 27.12.2002 № 184-ФЗ (ред. от 20.04.2016) «О техническом регулировании» // Консультант Плюс: законодательство.
12. Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 01.07.2011 по делу № А60-35139/2010 // Консультант Плюс: судебная практика.
13. Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 18.03.2010 по делу № А60-24776/2009 // Консультант Плюс: судебная практика.
14. Определение Конституционного суда Российской Федерации от 05.07.2001 № 154-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы закрытого акционерного общества «СЭВЭНТ» на нарушение конституционных прав и свобод положениями пункта 1 статьи 165, пункта 3 статьи 433 и пункта 3 статьи 607 Гражданского кодекса Российской Федерации» // Консультант Плюс: законодательство.
15. Постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 31.05.2011 по делу № А32-33660/2010 // Консультант Плюс: судебная практика.
16. Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 25.12.2012 по делу № А66-9447/2011 // Консультант Плюс: судебная практика.

