

ПРОБЛЕМЫ РОССИЙСКОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

Дата поступления рукописи в редакцию: 31.12.2025 г.
Дата принятия рукописи в печать: 09.02.2026 г.

DOI: 10.24412/3034-2422-2026-1-57-66

СИРИНА Ольга Викторовна,
Магистрант, Юридический факультет,
Автономная некоммерческая организация
высшего образования «Московский университет «Синергия»,
г. Москва
e-mail: SirinaOlgaCre@gmail.com

ОСОБЕННОСТИ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

АННОТАЦИЯ. Анализируя основные вопросы аренды зданий и сооружений, которые актуальны для юридической и судебной практики, особое внимание в статье уделяется исследованию нормативно-правовой базы, регулирующей соглашения сторон договора аренды части зданий и сооружений: нежилых помещений, частей нежилых помещений. С помощью исторического и сравнительно-правового методов исследования выявляются особенности положений законодательства об аренде, которые регулируют вопросы формы договора аренды зданий и сооружений в разные исторические эпохи в России и в других странах, а также особенности правового регулирования прав и обязанностей сторон договора аренды. Применение логических методов, наблюдения, анализа судебной практики позволяет выявить правовые коллизии и пробелы в правовом регулировании вопросов аренды нежилых помещений, частей помещений в Гражданском Кодексе Российской Федерации. Полученные результаты исследования позволяют предложить законодателю классификацию объектов недвижимости, которые пользуются наибольшей популярностью в гражданском обороте в России.

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА: аренда, арендатор, арендодатель, договор аренды, нежилое помещение, часть помещения.

SIRINA Olga Viktorovna,
Master's Student, Faculty of Law,
Autonomous Non-Commercial Organization
of Higher Education «Moscow University «Synergy»,
Moscow

BUILDINGS AND STRUCTURES LEASE CONTRACT FEATURES

ANNOTATION. Analyzing buildings and structures lease contract burning issues in legal and law practice the article focuses on the legal framework that governs the parts of buildings and structures: premises and parts of premises. Using historical and comparative legal methods the study identifies the distinctions of lease legislation considering the form of building and structure lease contract in different historical periods in Russia and other countries as well as the distinctions of lease contract parties rights and obligations. The use of logical methods, observation, and analysis of law practice allows to identify legal conflicts and gaps in the legal regulation of premises and parts of premises lease contract in Civil Code of Russian Federation. The results of the study propose legislator a classification of real estate objects which are the most popular in civil circulation in Russia.

KEY WORDS: Lease, Lessor, Lessee, lease contract, premises, a part of premises, apartments.

Договор аренды - правовая конструкция, целью которой является реализация экономических и личных задач граждан, юридических лиц и государства. Объектом исследования являются особенности договора аренды зданий и сооружений, предметом исследования являются здания и сооружения, а также объекты недвижимости, которые не нашли отражения в законодательстве об аренде - нежилые помещения, входящие в состав зданий и сооружений, части

зданий и помещений, апартаменты, пользующиеся высоким спросом на рынке недвижимости. В законодательстве об аренде отсутствуют положения о правовом регулировании вышеуказанных объектов. Противоречия, пробелы и правовые коллизии при спорах об аренде порождают необходимость изменений в отечественном законодательстве. В связи с этим существует потребность в создании исчерпывающего перечня объектов недвижимости, которые фактически

используются в арендных отношениях, определения их места в законе об аренде.

В исследовании используются:

- общенаучные методы: наблюдение, описательный метод, классификация, логический метод: анализ, синтез, индукция, дедукция, аналогия, обобщение;

- частно-научные методы: исторический, сравнительно-правовой, формально-юридический, метод анализа документов.

Договор аренды зданий и сооружений со времен Древнего Рима представлял аренду вещи, *locatio rei* [19]. В исследованиях права Древнего Рима практически отсутствует информация об аренде зданий и сооружений. Большинство из них связаны с арендой земли, тем не менее, здания и сооружения, которые находились на арендованной земле, передавались арендаторам и нанимателям для пользования и эксплуатации.

Понятие «АРЕНДА» в разговорном русском языке относится к любым арендным отношениям: граждане могут арендовать квартиру или сдать ее в аренду также, как и нежилое помещение. В отечественном законодательстве его значение различается в зависимости от предмета аренды. «Аренда» согласно Гражданскому Кодексу Российской Федерации относится к недвижимым и движимым объектам, потребляемым и непотребляемым. Применительно к зданиям и сооружениям арендные отношения распространяются на объекты недвижимости: жилые и нежилые. К нежилым относятся здания, сооружения, участки, имущественные комплексы и другие объекты, в отношении которых законодатель выделяет понятия «АРЕНДА», «ДОГОВОР АРЕНДЫ». К жилым, предназначенным для проживания граждан, применяются понятия «НАЙМ», «ДОГОВОР НАЙМА».

НАЙМ и АРЕНДА в современном Российском законодательстве схожи по содержанию в то же время они имеют отличия в нормативно-правовых актах. Отношения по договору найма регулируются Жилищным Кодексом, по договору аренды - Гражданским Кодексом. Аренда зданий и сооружений регулируется также Налоговым кодексом, Градостроительным Кодексом, нормативно-правовыми актами субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления.

Аренда, найм проявляется в отношениях сторон, согласно которым одна сторона арендодатель, наймодатель передает имущество арендатору, нанимателю по соглашению на время. По истечении срока аренды имущество подлежит возврату арендодателю, наймодателю. Временные рамки - это условие, которое отличает аренду от права собственности. Арендатор, наниматель при этом имеет права, ограниченные собственником или арендодателем. Традиционная триада прав собственника: пользование, владение, распоряжение. Права арендатора ограничены волеизъявлением и согласием собственника, которое он составляет в виде единого документа и

подписывает собственноручно. Арендатор может на законных основаниях сдавать объект аренды в субаренду, определяя условия договора, в том числе цену на свое усмотрение.

Понятие «Аренда» известно с древнейших времен. В Древнем Риме она именовалась *Locatio conductio* [19] и означала «наем имущества за вознаграждение» [7]. Отношения стороны оформлялись договором найма.

Баланс прав и обязанностей сторон договора был актуальным вопросом со времен, когда общество было разделено на сословия. В силу особенностей вещного права Древнего Рима правами собственности на все земли и здания обладал император. Все отношения с объектами недвижимости представляли арендные отношения между гражданами и государством, между крупными землевладельцами и мелкими земледельцами-крестьянами, которые занимались обработкой земли.

Как отмечают ученые [19], иногда крестьяне фактически имели больший объем прав будучи арендаторами по сравнению с представителями более привилегированного сословия, которые передавали крестьянам земли в аренду. Взяв землю с целью эксплуатации, крестьяне, представители такого сословия, как «*coloni*», колонны были наделены правом извлекать из аренды плоды в виде урожая, используя земли. Колонны называли «рабами земли», но рабами они не были, они обладали правами свободных граждан Древнего Рима. Они имели право заключать договор аренды, могли его расторгнуть, могли заключить договор на новый срок, обратиться в суд и оспорить повышение арендодателем цены за аренду. Крупным землевладельцам запрещалось сгонять колонны с земли. Колонны могли пользоваться и владеть имуществом практически пожизненно. Договор мог быть заключен на срок от 5 лет и более, арендатор имел право оплатить аренду по истечении 5 лет [16]. Арендные отношения могли длиться более 100 лет. Права собственности фактически в Древнем Риме не было. Крупные землевладельцы за право пользования и распоряжения землей были обязаны платить Императору. При возникновении обстоятельств непреодолимой силы: неурожая, землетрясения, набега врагов, необычайной жары колонны освобождались от оплаты за аренду. Следовательно, после истечения 5 лет Арендодатель мог не получить доход, на который он рассчитывал.

Исследуя договор аренды в современном Гражданском Кодексе разных стран, ученые затрагивают вопрос равновесия между правами и обязанностями сторон.

Цивилисты из Университета Колумбии (США) объясняют разницу в правовом регулировании арендных отношений в разных странах применением правовых подходов: общеправового подхода «*common law*», который зародился в средневековой Англии и подхода, основанно-

го на договорном праве «contract law». Права и обязанности сторон в странах, которые применяют общеправовой подход, регулируются, в том числе правовыми обычаями. Они отражаются в нормативно-правовых актах страны. Страны, применяющие договорное право «contract law» регулируют арендные отношения только на основе договора. В некоторых странах имеет место смешанная форма с элементами общего права и договорного права [20].

В Российском законодательстве отношения между арендатором и арендодателем зданий и сооружений регулируются положениями о ДОГОВОРЕ, нормами о заключении договоров и его видах, АРЕНДЕ, АРЕНДЕ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВАХ.

Договор аренды зданий и сооружений в разных странах имеет свои особенности.

Гражданский Кодекс каждой страны по-разному определяет права и обязанности сторон договора.

В странах, применяющих общеправовой подход, «common law» при переходе права собственности к другому лицу право аренды не прекращается (BGB Германии, ГК Таиланда, Узбекистана, Монголии, Армении, Беларуси, Казахстана, Кыргызстана, Мексики) [20]. В странах, юрисдикция которых основана на договорном праве «contract law» при переходе права собственности к другому лицу право аренды может быть прекращено.

Договором аренды в разных странах по-разному регулируются и требования, предъявляемые к качеству передаваемых в аренду помещений. В некоторых странах закон обязует арендодателя передавать в аренду помещение пригодное для постоянного проживания. Оно должно быть передано арендатору в хорошем состоянии (Гражданский Кодекс Узбекистана, Украины, Швеции, Квебека, Польши, Мексики, Венгрии, Гватемалы). Ученые из Университета Индонезии считают, что законодательство их страны недостаточно защищает права арендатора жилого помещения, в то же время предъявляет строгие требования к арендодателю относительно качества предоставляемого жилого помещения. Передаваемое помещение должно быть в хорошем состоянии, пригодным для проживания и обеспечивать комфорт для арендатора. Капитальный ремонт является обязанностью арендодателя, косметический обязанностью арендатора, эти обязанности основаны на местных обычаях, а также закреплены в Гражданском Кодексе Индонезии [25].

Права арендатора нежилого торгового помещения также защищены законом Индонезии менее, чем права арендодателя. Обязанностью арендодателя павильона в торговом центре является: передать помещение, получать арендную плату. Обязанность арендатора: платить в срок, указанный в договоре, производить ремонт. За нарушение условий договора для арендатора может быть предусмотрена административная

ответственность в виде штрафа до 50 000 рупий, а также уголовная ответственность в виде заключения под стражу на срок 6 месяцев. Все спорные вопросы часто решаются на основе местных обычаев в досудебном порядке [26]. Право следования не является императивной нормой Гражданского Кодекса Индонезии, и, если произошел переход права собственности к другому собственнику, право аренды может не сохраняться [20].

Многие ученые одной из серьезных проблем злоупотребления правом в отношениях сторон договора аренды считают необоснованное повышение ставки аренды арендодателем. Законодательством разных стран этот вопрос никак не урегулирован, исследователь Еинла Лаки Опенами из Абуджи (Нигерия) считает этот фактор оказывающим значительное влияние на расторжение договора [24]. Практика арендных отношений показывает, что и в России существенное повышение цены аренды арендодателем часто приводит к расторжению договора.

Закон Германии дает больше прав арендатору жилого помещения по сравнению с арендодателем, например, в случае, если арендованное помещение необходимо арендодателю и у него возникает потребность прекратить договор аренды, чтобы использовать помещение для личных целей, Гражданский Кодекс BGB предоставляет право арендатору занимать помещение до тех пор, пока он не сможет найти себе новое помещение. При прекращении договора аренды нежилого помещения законодатель Германии не наделяет арендатора такими правами [21].

В Российском законодательстве отмечается отсутствие баланса при защите прав сторон договора, слабой стороной может быть как арендатор, так и арендодатель.

Нарушений условий договора по оплате является существенным нарушением условий договора аренды в России и грозит расторжением договора или санкциями: пени, штрафами.

Если у собственника жилого или нежилого помещения возникает необходимость воспользоваться помещением в личных целях, срок уведомления об отказе от договора в одностороннем порядке согласовывается сторонами на предварительном этапе перед подписанием договора.

Ученые разных стран мира заявляют о необходимости совершенствования законодательства об аренде и учета прав арендатора и арендодателя. Многие проблемы связаны с отсутствием правовой грамотности сторон и с несовершенством Гражданского Кодекса, имеют место правовые коллизии и отсутствует регулирование важных вопросов для сторон договора аренды.

В Российском законодательстве об аренде зданий и сооружений отсутствует полный перечень объектов недвижимости, которые востребованы на рынке более, чем здания и сооружения, несмотря на то, что они имеют непосредственное

отношение к ним. Подавляющее количество судебных споров об аренде зданий и сооружений – иски, имеющие отношение к аренде жилых и нежилых помещений, но в Гражданском Кодексе и в законодательстве об аренде отсутствуют определения «нежилого помещения», «части помещения», «апартаментов».

Несмотря на это фактически аренда нежилых помещений, частей помещений, апартаментов в гражданском обороте является самой распространенной сделкой. На рынке недвижимости на рекламных площадках, таких как ЦИАН, АВИТО помещения занимают свое место и разделяются на нежилые и жилые. Жилые помещения предназначены для проживания, большое количество нежилых помещений является частью зданий и сооружений, которые предназначены для ведения хозяйственной деятельности, хранения, производства, оказания услуг, они могут быть как изолированными обособленными объектами, так и не изолированными.

Российские цивилисты не сходятся в едином мнении относительно того, является ли помещение самостоятельным объектом недвижимости и имеется ли необходимость в определении договора аренды помещений как отдельного вида договора.

Изучая договор аренды зданий и сооружений, понятие ЗДАНИЯ определяют и с филологической точки зрения, как синоним ПОМЕЩЕНИЯ, объект, который имеет характеристики помещения и по своему значению является помещением, указывая на многозначность понятия «ПОМЕЩЕНИЕ». Также рассматривают ПОМЕЩЕНИЕ как изолированную часть здания, и выделяют нежилые помещения в составе жилых зданий и помещений [15].

Здания и помещения имеют отличия и эти отличия требуют определения их как отдельных объектов недвижимости, и, несмотря на то, что они могут быть синонимами они имеют существенные отличия:

- Здание законодателем относится к имуществу, которое имеет непосредственную связь с землей под зданием. Помещение, как часть здания может не иметь связи с землей, если находится не на первом этаже и, являясь частью здания, конструктивно зависимо от него, так как входит в состав здания и неотделимо от здания.

- Предмет договора аренды здания и помещения отличается особенностью их индивидуальных характеристик. Помещение может существовать как изолированный обособленный объект внутри здания будучи частью здания. Здание, обладая аналогичными качествами является самостоятельным объектом, может иметь помещения в своем составе. Предмет здания может включать помещения, внутри которых расположены другие помещения. Здание без вспомогательных помещений будет по своей сути сооружением или строением.

Следует отметить и такой объект недвижимости, как апартаменты, которые преимущественно предлагаются с целью аренды для проживания. Апартаменты являясь частью нежилого здания, входят в состав здания, относятся к нежилым объектам недвижимости. Понятие «апартаменты» отсутствует в законодательстве, однако оно упоминается в ФЗ от 24.11.1996 г. «Об основах туристской деятельности в Российской Федерации». Несмотря на это, они пользуются повышенным спросом на рынке недвижимости. По причине их ценовой привлекательности, как у покупателей, так и у арендаторов, апартаменты востребованы не только с целью покупки для инвестирования, но также и с целью постоянного проживания. Правовая коллизия заключается в том, что апартаменты, являясь нежилым помещением фактически используются для проживания граждан как временного, так и постоянного. Однако, проживание в нежилых помещениях запрещено законодательством. Лица, использующие нежилые помещения для проживания граждан могут быть привлечены к административной ответственности за нарушение соответствующих санитарно-эпидемиологических требований (ст. 6.4 КоАП РФ). Покупка апартаментов для сдачи в аренду часто становится проблемой для собственников и для арендаторов такой недвижимости, так как порождает большое количество споров и иногда приводит к признанию сделок недействительными. Согласно обычаю гражданского оборота, сложившемуся в нашей стране договор аренды апартаментов регулируется законодательством об аренде, главой 34 ГК.

В современном российском Гражданском Кодексе имеются пробелы и правовые коллизии в отношении понятий «помещение», «нежилые помещения», «объект недвижимости». Нежилые помещения упоминаются только в ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ним», а также в локальных нормативно-правовых актах субъектов Российской Федерации, постановлениях. В них дается описание помещений, указывается их целевое назначение, например, торговые помещения. Постановления служат для целей налогообложения и принимаются на региональном уровне [36].

Передача и использование частей зданий и нежилых помещений распространена в арендных отношениях. Такие части могут не иметь контура, границ, могут не быть отделены перегородками и стенами, тем не менее имеют актуальность в гражданском обороте среди арендаторов и арендодателей: место в коворкинге, остров в ТЦ, машиноместо на парковке, точка на крыше нежилого здания для размещения оборудования телекоммуникационной компании таких провайдеров, как ТЕЛЕ-2, МЕГАФОН, МТС, БИЛАЙН, торговое место в холле учебного заведения, точка для размещения кофе-аппаратов, вендинговых, игровых автоматов, банкоматов. У сторон договора арен-

ды частей помещений имеется необходимость в осуществлении регистрационных действий договора в органах государственной регистрации, которые иногда неправомерно отказывают в регистрации договора аренды части помещений. Для корректного оформления в договоре предмета таких частей здания, помещения требуется индивидуализация объекта аренды, схема, которую необходимо оформлять отдельным приложением к договору методом штрихования. При отсутствии соблюдения этого условия договор может быть признан судом не заключенным, так как условие о передаваемом объекте не было должным образом согласовано сторонами.

Как показывает судебная практика судьи относят части зданий и помещений к объектам недвижимости. Таким образом создают прецедент, который признает определение части здания, помещения в качестве объекта недвижимости и договор аренды части здания или помещения, таким образом подлежит государственной регистрации в Росреестре.

В связи с этим интересно рассмотреть споры, связанные с отказом Росреестра в регистрации договора аренды части помещения.

Примеры из судебной практики:

- Решение от 19 января 2023 года по Делу № А40-208399/22-139-1636. г.Москва.

Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования Первый Московский государственный медицинский университет имени И.М.Сеченова Министерства здравоохранения Российской Федерации, (Арендодатель) заявил иски к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве о признании незаконным решения об отказе в государственной регистрации договора аренды части нежилого здания и о возложении обязанности осуществить государственную регистрацию договора аренды. Университет заключил договор аренды с торговой организацией. Соответствующая часть здания была индивидуализирована сторонами путем нанесения графической схемы на поэтажном плане здания, являющемся неотъемлемой частью договора. Судом был признан факт, что объект аренды сторонами был согласован, разногласий относительно местоположения, границ и площади данного объекта между сторонами договора не имелось и сделал вывод о том, что для осуществления кадастрового учета соответствующей части здания или помещения не требуется, чтобы она обладала свойствами обособленности и изолированности. Арбитражный суд города Москвы

вынес решение в пользу истца, признав незаконным решение регистрационного органа в отказе от государственной регистрации части нежилого здания, обязав его зарегистрировать договор аренды.

- Постановление 26 октября 2023 года по

Делу №А40-54352/23. г.Москва.

Между АО «ТРАНСВЕНД» (Арендатор) и Федеральным государственным бюджетным образовательным учреждением высшего образования «МИРЭА - РОССИЙСКИЙ ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ» (Арендодатель) был заключен договор аренды нежилых помещений с целью размещения вендингового аппарата. Арендатор обратился в Управление Росреестра по г. Москве с заявлением о государственной регистрации Договора аренды и получил отказ в регистрации договора аренды по причине того, что передаваемое в аренду помещение не обособлено от других помещений строительными конструкциями. Он обратился в суд с требованием о признании незаконным решения органов регистрации, обязании органа регистрации осуществить государственную регистрацию договора. Девятый арбитражный апелляционный суд города Москвы установил, что в аренду была передана часть комнаты № 5, общей площадью 1.2 кв.м., соответствующая часть здания была индивидуализирована сторонами в названном приложении путем нанесения графической схемы на поэтажном плане здания. Суд признал факт согласования сторонами предмета аренды и удовлетворил требования истца, признав часть помещения объектом аренды, обязал Управление Росреестра зарегистрировать договор аренды для размещения вендингового аппарата.

Резолютивная часть решения от 27 апреля 2025 г. По делу № А40-14351/2025. г.Москва. ПАО «ВымпелКом» (Арендатор) обратилось с иском к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Москве о признании незаконным решения об отказе в государственной регистрации договора аренды нежилых помещений для размещения оборудования радиодоступа сотового оператора. Арбитражный суд города Москвы удовлетворил требования истца и принял решение обязать Управление Росреестра по Москве произвести государственную регистрацию договора аренды.

Актуальность определения места помещений, частей помещений в законодательстве об аренде подтверждает судебная практика, подавляющее количество судебных исков по вопросам аренды связано со спорами о нежилых помещениях, о части зданий и сооружений, и части помещений. Некоторые вопросы заслуживают особого внимания, среди них споры о неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательств по договорам аренды.

Договор аренды является возмездным, главное обязательство арендатора – встречное имущественное предоставление в пользу арендодателя, арендная плата. Нарушение сроков по оплате за аренду приводит к судебным спорам о правах требования долга.

Примеры из судебной практики:

- Решение от 14 марта 2024 г. по делу № А41-70359/2023. г.Москва. Арендодатель заявил исковые требования о взыскании платы за пользование имуществом и упущенной выгоды. Арендатор нарушил обязательства по договору, отказавшись освободить помещение в связи с прекращением договора по требованию арендодателя. Продолжая пользоваться помещением после прекращения договора, арендатор не вносил платежи за аренду. Арбитражный суд Московской области вынес решение об удовлетворении требований истца о взыскании платы за пользование имуществом в течение всего срока пользования и владения помещениями арендатором.

- Решение от 22 декабря 2024 г. По делу №А40-259333/2024. г.Москва. Истец ДГИ г. Москвы (Арендодатель) заявил исковые требования к ответчику (Арендатор) о взыскании пени за просрочку платежа по договору аренды. Арендатор нарушил обязательство по договору: оплата за аренду в установленные договором сроки. Арбитражный суд города Москвы вынес решение об удовлетворении требований истца, взыскании с Арендатора в пользу Арендодателя неустойку за просрочку платежа по договору аренды.

- Постановление от 27 декабря 2024 года по делу № А40-50183/2024. г.Москва. ООО УК «Инвест Групп» (Арендодатель) заявил исковые требования к ООО «Девилон Нева» (Арендатор) о взыскании задолженности с арендатора по договору аренды. Арендатор нарушил обязательства по договору по оплате за аренду. После прекращения договора аренды помещения арендодателю не были возвращены, у Арендатора сохранилось обязательство по оплате за аренду. Девятый арбитражный апелляционный суд города Москвы вынес решение об удовлетворении требований истца, взыскании задолженности с арендатора.

Арендатор обязан производить оплату за аренду в сроки, согласованные сторонами договора аренды. При нарушении обязательства арендодатель имеет право отказаться от договора или расторгнуть договор в судебном порядке, с арендатора взыскивается сумма задолженности, пени и другие неустойки.

Актуальными вопросами в практике аренды помещений являются и такие вопросы, как форма договора аренды, наименование договора.

Договор как сделка с древнейших времен имела изначально устную форму, в Древнем Риме она именовалась «клятвой», доподлинно неизвестно каким образом такая сделка регулировалась [19]. В дореволюционной России договор аренды квартиры или дома имел устную форму, для других объектов недвижимости письменная форма была обязательной [2].

В современное время устная форма договора имеет место в арендных отношениях в некоторых странах, где она является диспозитивной нормой, закрепленной в гражданском кодексе. Ученые

считают, что устная форма договора аренды не является гарантией защиты прав и обязанностей сторон сделки, являясь причиной конфликтов и ущемляя прав как арендаторов, так и арендодателей. Исследователь из Индонезии Мухамад Катур Ризки предлагает внести письменную форму договора в гражданский кодекс Индонезии в качестве императивной нормы, сделав ее обязательной [25]. Это защитит стороны договора от злоупотребления правом, а также будет являться способом защиты сторон в суде, выступая доказательством.

С развитием цифровизации во всем мире исследователи в разных странах считают, что у письменной формы договора аренды может быть такая альтернатива, как смарт-контракт с возможностью оплаты за аренду криптовалютой [22], [23].

В России отсутствует законодательная база, правовое регулирование криптовалюты, возможно, в будущем смарт-контракт может стать одной из форм договора аренды в России.

В настоящее время согласно российскому законодательству обязательной является письменная форма договора аренды. Договор должен быть подписан собственноручно подписантами в рукописном виде.

Договор по действующему российскому праву не может быть подписан ЭЦП по ЭДО, иметь вид скана, копии, факсимиле, если стороны договора предварительно не согласовали это условие перед тем, как перейти на использование и обмен документов в электронном виде [14]. Если это условие не было согласовано сторонами, отсутствие письменной формы договора аренды может повлечь его недействительность. В практике арендных отношений иногда имеет место подделка документов, подписей, подписание документов подписантом, у которого отсутствуют соответствующие полномочия на подписание договора аренды, что приводит к судебным разбирательствам, необходимости почерковедческой экспертизы, ее результаты не всегда подтверждают достоверность подписей. В связи с этим, судьи при принятии решений по спорным вопросам аренды часто обращаются к императивной норме закона об обязательной письменной форме договора аренды.

Пример из судебной практики:

- Решение от 23 декабря 2024 г. По делу № А40-246871/2024. г.Москва.

Арендатор заявил исковые требования к АО ТД «ПЕРЕКРЕСТОК» (Арендодатель) о взыскании задолженности с арендодателя в связи с имеющейся суммой переплаты за аренду, о возврате арендатору суммы гарантийного платежа по договору. Арендодатель нарушил законодательство об аренде: соблюдение письменной формы договора, которая для договора аренды является императивной нормой. Сторонами сделки было подписано соглашение о расторжении догово-

ра и акт приема-передачи (возврата) в связи с прекращением договора. Арендатор освободил помещение. После подписания акта приема-передачи у арендатора имелась сумма переплаты. Обязанностью Арендодателя при прекращении договора аренды является возврат суммы переплаты, гарантийного платежа по общему правилу на основании законодательства об аренде и обязательствах. Переплата является задолженностью арендодателя перед арендатором.

Арендодатель нарушил законодательство об аренде и после прекращения договора и возврата помещения арендатором по акту приема-передачи произвел начисления за пользование помещением за период, в течение которого арендатор помещением не пользовался. Арендодателем был подписан еще один акт приема-передачи помещения, дата которого была более поздней, чем дата фактического освобождения арендатором помещения. Документ был подписан ненадлежащим подписантом со стороны Арендодателя, лицом, которое не являлось стороной сделки, оно не было уполномочено подписывать договоры аренды и приложения к нему. Зачет суммы задолженности за аренду из суммы гарантийного платежа арендодателем был произведен необоснованно. Арбитражный суд города Москвы вынес решение о возврате части обеспечительного платежа арендатору с учетом того, что арендодатель ранее осуществил возврат части гарантийного платежа арендатору. Исковые требования истца были удовлетворены. Сумма за гарантийный платеж была частично возвращена.

Договор аренды, а также все изменения, приложения, соглашение о расторжении должны оформляться надлежащим образом и быть подписанными надлежащим лицом, уполномоченным подписывать документы от лица организации, в противном случае обязательства сторон по такому договору отсутствуют. Обеспечительный платеж по общим правилам подлежит возврату арендатору при окончании договора в силу закона, если является переплатой по договору аренды, а также при отсутствии задолженности арендатора перед арендодателем и отсутствии иных обязательств.

Актуальным вопросом для современных арендных отношений является электронная форма подписания договора аренды нежилых помещений, наличие электронной цифровой подписи является обязательным условием для регистрации долгосрочного договора аренды в органах государственной регистрации.

В Российском законодательстве отсутствует нормативно-правовая база об аренде нежилых помещений, поэтому, в практике арендных отношений по отношению к договору аренды нежилых помещений принято применять положения законодательства об аренде зданий и сооружений, в связи с этим возникает вопрос о том, как именовать договор аренды, предметом которого

не является целое здание, а только его часть: нежилое помещение или часть этого помещения. Как показывает анализ судебной практики существует большое количество непоименованных видов договоров для оформления арендных отношений, договоры аренды нежилых помещений и частей нежилых помещений именуются юристами по-разному:

Договор аренды нежилых помещений [29]

Договор нежилого объекта [31]

Договор аренды объекта нежилого фонда [32]

Договор аренды недвижимого имущества [30]
[33]

Договор аренды части нежилого здания [34]

Договор аренды нежилых помещений вендингового аппарата в здании третьего лица [35]

Отсутствие в отечественном Гражданском Кодексе понятия «нежилое помещение», «часть помещения» заставляет юристов, представителей судебной системы обращаться к разным нормативно-правовым актам законодательства, положениям об обязательственном праве, вещном праве, применять грамматическое толкование при выборе наименования договора, создавая непоименованные виды договоров.

Результаты исследования.

Исследовав особенности договора зданий и сооружений на современном этапе развития гражданского законодательства России можно сделать выводы:

- необходимо определить в законе об аренде место нежилым помещениям, части нежилых помещений, апартаментам
- разделить нежилые помещения в зависимости от целевого назначения: для ведения хозяйственной деятельности, для проживания.

Современный ГК РФ не успевает за развитием рыночных отношений и не включает все многообразие форм и видов объектов недвижимости, которые непосредственно связаны со зданиями и сооружениями и активно используются в арендных отношениях при их большом рыночном спросе. Необходимость систематизации информации об объектах недвижимости в главе 34 Гражданского Кодекса Российской Федерации об аренде очевидна, также, как и создание классификации объектов недвижимости, дополнения их перечня, детального описания для использования в юридической практике, решения экономических задач и совершенствования судебной системы.

В связи с этим будет целесообразно:

внести изменение в параграф 4 гл.34 ГК, Часть 1 на наименование: АРЕНДА ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ, НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, части здания, части сооружения, части помещения, апартаментов.

Для того чтобы устранить противоречия в законодательстве, касающиеся определения статуса апартаментов как нежилого помещения, будет целесообразно в параграф 4 гл.34 Гражданского Кодекса внести понятие нежилых помещений, ис-

пользуемых с целью временного и постоянного проживания граждан.

Здания, сооружения и помещения, передаваемые в аренду логично классифицировать в зависимости от их фактического использования и целевого назначения:

Нежилые объекты недвижимости: здания, сооружения, помещения, части зданий и помещений, используемые с целью хозяйственной и предпринимательской деятельности, отличной от целей проживания.

Нежилые объекты недвижимости: здания, помещения, используемые только с целью проживания.

Договор аренды зданий и сооружений является древней правовой конструкцией, которая нашла место в современном ГК РФ как отдельный вид договора. С целью создания единообразия в законодательстве требуется более детальное изучение особенностей договора аренды зданий и сооружений. Внесение изменений в нормативно-правовые поможет решить многие вопросы как для физических и юридических лиц, так и для судов, лиц, занимающихся юридической практикой, для государства, которому необходима точная оценка отдельных объектов недвижимости с целью налогообложения.

Список литературы:

- [1] Учебник Русского гражданского права: (по изданиям 1912 и 1914-1915 гг.): в 2 т./ Шершеневич Г.Ф. – Москва: Статут, 2021. – (Классика российской цивилистики.)
- [2] Мейер Д.И. (1819-1856). Русское гражданское право: Чтения Д.И. Мейера, изд. по зап. слушателей под ред. А. Вицина. – 3-е изд., испр. согласно определениям новейшего законодательства. – Санкт-Петербург: Н. Тиблен, 1864. 790 с.
- [3] Брагинский М.И. Договорное право: общие положения/ М.И.Брагинский, В.В.Витрянский. – 4-е изд. – М.: Статут, 2020. – 847 с.
- [4] Витрянский В.В. Договор аренды и его виды: прокат, фрахтование на время, аренда зданий и сооружений и предприятий, лизинг. (Изд. 2-е испр.) – М.: Статут. 2000. – 300 с.
- [5] Брагинский М.И. Основы учения о непоименованных (безымянных) и смешанных договорах. – М.: Статут, 2007. – 79 с.
- [6] Гражданское право (особенная часть): договорные и внедоговорные обязательства: учебное пособие/ Козлова Е.Б. – Москва; Бердин: Директ-Медиа, 2021. – 180 с.
- [7] Медведев С.Н. Римское частное право. Ставрополь: АГРУС Ставропольского аграрного университета, 2017. – 256 с.
- [8] Дождев Д.В.; Римское частное право: учебник/ под общ. ред. Нерсисянца. – 3-е изд., испр. И доп. – М.: Норма: ИНФРА –М, 2011. – 784с.
- [9] Новицкий И.Б. Римское право: учебник для академического бакалавриата/М.: Издательство ЮРАЙТ -256 с.
- [10] Рыбина Н.М. Договор коммерческого найма жилого помещения по Российскому гражданскому праву. Москва. 2024 г. Диссертация на соискание ученой степени кандидата юридических наук.
- [11] Ерш А.В. Аренда зданий и иных сооружений. Диссертация на соискание ученой степени кандидата юридических наук. Москва, 2003 год.
- [12] Латинская юридическая фразеология / Составитель проф. Никифоров Б.С. – М. Юрид. лит. 1979. – 264 с.
- [13] Игнатов В.С. Договор аренды части вещи как нетипизированный (непоименованный) гражданско-правовой договор. Проблемы современного законодательства России и зарубежных стран. Материалы X Международной научно-практической конференции. Отв. редакторы Бычкова А.М., Кешикова Н.В. Иркутск, 2021. С.84-89.
- [14] Богацкий Ф.А. Форма и срок как составные элементы договора аренды зданий и сооружений в Российском гражданском праве. Вестник Калининградского юридического института МВД России. Издательство: Калининградский филиал Санкт-Петербургского Университета МВД России. Номер 2-1(16) 2008, С.109-116.
- [15] Мещерякова М.Е. Проблема нежилых помещений как предмета договора аренды здания (сооружения). Гуманитарные и социально-экономические науки. 2006. № 6(25). С.76.
- [16] Пестов М.М. Формирование арендного обязательства в доклассическом римском праве. Вестник РУДН. Серия: Юридические науки 2025 Т. 29. № 1. С. 38–53.
- [17] Маштаков И.В. Некоторые особенности в обязательствах сторон по договору аренды. Jus Strictum/ 2025. №1.С 31-39.
- [18] Соменков С.А. Особенности правового режима помещений. Вестник университета имени Кутафина, номер 5(105), 2023 год, страницы 170-177.
- [19] William Warwick Buckland. A Manual of Roman Private Law. Cambridge University Press. Second Edition. 1953. С.53, С.289.
- [20] Yun-chien Chang, Cornell Law School, Thomas Merrill Columbia University - Law School. The

Nature of Leasing. Cornell Legal Studies Research Paper 25-04, Columbia Public Law Research Paper No. 5160847. 46 p.

[21] Cristian Eissing: *Distinguishing German Residential and Commercial Tenancy Law: Are Tenant and Landlord in an Equal Position?* Udayana Journal of Law and culture, vol.7, № 0.1, January 2023. Pp. 25-42.

[22] Sanskar Sharma, Aryan Kumar, Nidhi Sengar, Ajay Kumar Kaushik. *Implementation of Property Rental Website Using Blockchain with Soulbound Tokens for Reputation and Review System*. Maharaja Agrasen Institute of Technology (GGSIPTU), PSP Area, Plot No. 1, Sector-22, Rohini, Delhi-110086, India.

[23] Merve Engür, Prof. Kerem Yavuz Arslanlı. *A Model Proposal on Smart Contracts For Commercial Property Leases*. 29th Annual Conference 2023, University College London (UCL), London, the United Kingdom, 14.07.2023.

[24] Eyinla Lucky Opeyemi. *Nals factors responsible for rent default in residential properties in Abuja*. A Model Journal of Built Env. & Geological Research (JBEGR) Vol. 04 No. 4, May, Auchi Edo State, Nigeria.

[25] Muchammad Catur Rizky, Didit Darmawan. *Legal aspects and implementation of an effective and fair house lease agreement* Rewang Rencang: Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.5. No.10 (2024).

[26] Fitria Syahputri Simanjuntak, Dahris Siregar, Elyani, Khairun Na'im. *The Consequences of a Breach in The Store Lease Agreement at The Stage II Petisah Market Medan*. Innovative: Journal Of Social Science Research Volume 4 Nomor 2 Tahun 2024 P. 6626-6635.

[27] Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая, вторая) // Собрание законодательства РФ.

[28] Электронный журнал «Азбука права» // СПС Консультант Плюс.

[29] Постановление от 14 марта 2024 г. по делу № А40-71531/2021, Арбитражный суд города Москвы// СПС Консультант Плюс

[30] Решение от 23 декабря 2024 г. по делу № А40-246871/2024, Арбитражный суд города Москвы// СПС Консультант Плюс

[31] Решение от 19 апреля 2024 г. по делу № А41-76398/2023, Арбитражный суд города Москвы// СПС Консультант Плюс

[32] Постановление от 18 декабря 2023 г. по делу № А40-149456/2023, Арбитражный суд города Москвы// СПС Консультант Плюс

[33] Дело № А40-192123/22-28-1410, Арбитражный суд города Москвы// СПС Консультант Плюс

[34] Решение от 19 января 2023 г. по делу № А40-208399/2022, Арбитражный суд города Москвы// СПС Консультант Плюс

[35] Дело № А40-54352/23, г. Москва, 26 октября 2023 года, Арбитражный суд города Москвы// СПС Консультант Плюс

[36] Постановление Правительства Нижегородской области от 02 октября 2015 года №635 «Об утверждении Порядка определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений для целей налогообложения»

[37] Судебные и нормативные акты РФ // URL: sudact.ru (дата обращения: 24.12.2025).

References:

[1] Textbook of Russian Civil Law: (based on the 1912 and 1914-1915 editions): in 2 volumes / Shershenevich G.F. - Moscow: Statut, 2021. - (Classics of Russian civilistics.)

[2] Meyer D.I. (1819-1856). *Russian Civil Law: Readings of D.I. Meyer, ed. according to the notes of students, edited by A. Vitsin*. - 3rd ed., corrected in accordance with the definitions of the latest legislation. - St. Petersburg: N. Tiblen, 1864,790 p.

[3] Braginsky M.I. *Contract Law: General Provisions* / M.I. Braginsky, V.V. Vitryansky. - 4th ed. - Moscow: Statut, 2020. - 847 p.

[4] Vitryansky V.V. *Lease Agreement and Its Types: Hire, Time Chartering, Lease of Buildings, Structures, and Enterprises, Leasing*. (2nd Edition, Revised) – Moscow: Statut, 2000. – 300 p.

[5] Braginsky M.I. *Fundamentals of the Doctrine of Unspecified (Nameless) and Mixed Contracts*. – Moscow: Statut, 2007. – 79 p.

[6] *Civil Law (Special Part): Contractual and Non-Contractual Obligations: A Textbook* / Kozlova E.B. – Moscow; Berdin: Direct-Media, 2021. – 180 p.

[7] Medvedev S.N. *Roman Private Law*. Stavropol: AGRUS of the Stavropol Agrarian University, 2017. – 256 p.

[8] Dozhdev D.V.; *Roman Private Law: Textbook* / edited by Nersesyants. - 3rd ed., corr. and add. - M.: Norma: INFRA-M, 2011. -784 p.

[9] Novitsky I.B. *Roman Law: Textbook for the Academic Bachelor's Degree* / M.: YURAIT Publishing House -256 p.

[10] Rybina N.M. *Commercial Lease Agreement for Residential Premises under Russian Civil Law*. Moscow. 2024. Dissertation for the degree of Candidate of Law.

[11] Ersh A.V. *Lease of Buildings and Other Structures*. Dissertation for the degree of Candidate of Law.

Moscow, 2003.

- [12] *Latin Legal Phraseology* / Compiled by Prof. Nikiforov B.S. – M. Jurid. lit. 1979. – 264 p.
- [13] Ignatov V.S. *Lease Agreement for a Part of a Thing as a Non-Standardized (Unnamed) Civil Law Contract. Problems of Modern Legislation of Russia and Foreign Countries. Proceedings of the 10th International Scientific and Practical Conference.* Responsible editors Bychkova A.M., Keshikova N.V. Irkutsk, 2021. pp. 84-89.
- [14] Bogatsky F.A. *Form and Term as Components of a Building and Structure Lease Agreement in Russian Civil Law.* Bulletin of the Kaliningrad Law Institute of the Ministry of Internal Affairs of Russia. Publisher: Kaliningrad Branch of the St. Petersburg University of the Ministry of Internal Affairs of Russia. Issue 2-1(16) 2008, pp. 109-116.
- [15] Meshcheryakova M.E. *The Problem of Non-Residential Premises as a Subject of a Building (Structure) Lease Agreement.* Humanitarian and Socio-Economic Sciences. 2006. No. 6(25). P. 76.
- [16] Pestov M.M. *Formation of Lease Obligations in Pre-Classical Roman Law.* RUDN University Bulletin. Series: Legal Sciences 2025. Vol. 29. No. 1. P. 38-53.
- [17] Mashtakov I.V. *Some Features of the Parties' Obligations under a Lease Agreement.* Jus Strictum/ 2025. No. 1. P. 31-39.
- [18] Somenkov S.A. *Features of the Legal Regime of Premises.* Kutafin University Bulletin, No. 5(105), 2023, pp. 170-177.
- [19] William Warwick Buckland. *A Manual of Roman Private Law.* Cambridge University Press. Second Edition. 1953. P. 53, P. 289.
- [20] Yun-chien Chang, Cornell Law School, Thomas Merrill Columbia University - Law School. *The Nature of Leasing.* Cornell Legal Studies Research Paper 25-04, Columbia Public Law Research Paper no. 5160847. 46 p.
- [21] Cristian Eissing: *Distinguishing German Residential and Commercial Tenancy Law: Are Tenant and Landlord in an Equal Position?* Udayana Journal of Law and culture, vol.7, no. 0.1, January 2023. Pp. 25-42.
- [22] Sanskar Sharma, Aryan Kumar, Nidhi Sengar, Ajay Kumar Kaushik. *Implementation of Property Rental Website Using Blockchain with Soulbound Tokens for Reputation and Review System.* Maharaja Agrasen Institute of Technology (GGSIPTU), PSP Area, Plot No. 1, Sector-22, Rohini, Delhi-110086, India.
- [23] Merve Engür, Prof. Kerem Yavuz Arslanlı. *A Model Proposal on Smart Contracts For Commercial Property Leases.* 29th Annual Conference 2023, University College London (UCL), London, the United Kingdom, 07/14/2023.
- [24] Eyinla Lucky Opeyemi. *Nals factors responsible for rent default in residential properties in Abuja.* A Model Journal of Built Env. & Geological Research (JBEGR) Vol. 04 No. 4, May, Auchi Edo State, Nigeria.
- [25] Muchammad Catur Rizky, Didit Darmawan. *Legal aspects and implementation of an effective and fair house lease agreement* Rewang Rencang: Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.5. No.10 (2024).
- [26] Fitria Syahputri Simanjuntak, Dahris Siregar, Elyani, Khairun Na'im. *The Consequences of a Breach in the Store Lease Agreement at Stage II Petisah Market Medan.* Innovative: Journal of Social Science Research Volume 4 No. 2 Tahun 2024 P. 6626-6635.
- [27] *Civil Code of the Russian Federation (Parts One, Two)* // Collection of Legislation of the Russian Federation.
- [28] *Electronic Journal «ABCs of Law»* // SPS Consultant Plus.
- [29] *Resolution of March 14, 2024 in case No. A40-71531/2021, Arbitration Court of the City of Moscow*// SPS Consultant Plus
- [30] *Decision of December 23, 2024 in case No. A40-246871/2024, Arbitration Court of the City of Moscow*// SPS Consultant Plus
- [31] *Decision of April 19, 2024 in case No. A41-76398/2023, Arbitration Court of Moscow*// SPS Consultant Plus
- [32] *Resolution of December 18, 2023 in case No. A40-149456/2023, Arbitration Court of Moscow*// SPS Consultant Plus
- [33] *Case No. A40-192123/22-28-1410, Arbitration Court of Moscow*// SPS Consultant Plus
- [34] *Decision of January 19, 2023 in case No. A40-208399/2022, Arbitration Court of Moscow*// SPS Consultant Plus
- [35] *Case No. A40-54352/23, Moscow, October 26, 2023, Arbitration Court of Moscow* // SPS Consultant Plus
- [36] *Resolution of the Government of the Nizhny Novgorod Region dated October 2, 2015 No. 635 «On approval of the Procedure for determining the type of actual use of buildings (structures, installations) and premises for tax purposes»*
- [37] *Judicial and regulatory acts of the Russian Federation* // URL: sudact.ru (date of access: December 24, 2025).