

АРЕНДА КОММЕРЧЕСКИХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, СОЗДАЮЩИХ УСЛОВИЯ ДЛЯ ПОЛУЧЕНИЯ ПРИБЫЛИ

Грахова Е.В.¹

¹ *Ижевский государственный технический университет имени М.Т. Калашникова, Ижевск, Удмуртская республика (426069, г. Ижевск, ул. Студенческая, д. 7), e-mail: grahova.smile@mail.ru*

Рассмотрены особенности правового регулирования аренды коммерческих объектов недвижимости, создающих условия для получения прибыли: зданий, сооружений, предприятий. Выявлены основные проблемы, возникающие при заключении договора аренды объектов недвижимости. Приведены наиболее значимые условия оформления договора. Особое внимание автор уделяет требованиям к форме договора на аренду предприятия и приводит отличительные особенности договора на аренду предприятия. Показаны особенности аренды коммерческих объектов, создающих условия для получения прибыли: зданий, сооружений и предприятий. Особое внимание уделено таким двум категориям прав, связанных с предприятием, как: а) права на знак обслуживания, наименования фирмы и товарный знак; б) права, полученные арендодателем на основании лицензии на занятие соответствующей деятельностью.

Ключевые слова: объекты недвижимости, предприятие как объект недвижимости, аренда, здания, сооружения.

RENT OF THE COMMERCIAL REAL ESTATE OBJECTS CREATING CONDITIONS FOR RECEIVING PROFIT

Grahova E.V.¹

¹ *Kalashnikov Izhevsk State Technical University (Russia, Udmurt Republic, Izhevsk 426069, Studencheskaya 7)*

Features of legal regulation of rent of the commercial real estate objects creating conditions for receiving profit (buildings, constructions, enterprises) are considered. The main problems arising at the conclusion of the lease contract of real estate objects are revealed. The most significant conditions of registration of the contract are given. The author pays special attention to requirements to a form of the contract for rent of the enterprise and gives distinctive features of the contract for enterprise rent. Features of rent of the commercial objects creating conditions for receiving profit are shown: buildings, constructions and enterprises. The special attention is paid to two categories of the rights connected with the enterprise such as: a) rights for a service mark, names of firm and trademark; b) the rights acquired by the lessor on the basis of the license for occupation by the related activity.

Keywords: real estate objects, enterprise as real estate object, rent, buildings, constructions.

В зарубежной и отечественной практике под *управлением недвижимостью* понимают взаимоотношения собственника и нанимаемого им управляющего (менеджера), который действует в интересах собственника и наделяется полномочиями: собирать арендную плату; выплачивать налоги; сдавать часть помещений в аренду; вести учет и отчитываться перед собственником [2; 6]. Таким образом, сдача в аренду объектов недвижимости становится одним из видов предпринимательской деятельности. С другой стороны, это эффективный способ получения за соответствующую плату необходимых зданий, сооружений, нежилых или жилых помещений и пр. В этом проявляется двойственная экономическая сущность аренды [8, с. 602].

Еще Аристотель утверждал, что богатство состоит в пользовании, а не в праве собственности. И эта мысль не потеряла смысла и значения [10]. Аренда не предполагает

передачу объекта недвижимости в собственность. Для арендатора важны, прежде всего, его знания, умения и предприимчивость.

Коммерческие объекты недвижимости подразделяются на приносящие доход (объекты торговли, гостиницы, развлекательные центры, офисы, гаражи и др.) и создающие условия для его извлечения (промышленные и индустриальные) [8, с. 80-81]. Объекты недвижимости, способствующие извлечению прибыли, - это здания и сооружения (объекты, промышленного назначения) и предприятия как имущественные комплексы [9, с. 87].

Арендодатель (собственник объекта или лицо, уполномоченное на это законом или собственником) обязуется предоставить арендатору, главному субъекту рынка недвижимости [4, с. 105] объект недвижимости за арендную плату во временное владение и пользование или только во временное пользование (Ст. 606-605 ГК РФ).

В аренду могут быть переданы земельные участки (за исключением земель, занятых Федеральной службой безопасности) (Ст. 22 п. 1 ЗК РФ), предприятия как имущественные комплексы, здания, сооружения [5, с. 58]. Особенности правового регулирования вышеназванных объектов недвижимости отражены в главе 34 ГК РФ. Но все же одной общей договорной модели и, следовательно, одинаковых требований от законодательства в отношении аренды объектов недвижимости промышленного назначения не существует. К объектам недвижимости, где особенности правового регулирования аренды не описываются в определенных параграфах, применяются «Общие положения об аренде».

Проведя анализ норм ГК РФ, регулирующих вопросы аренды недвижимого имущества по существу, выделяются два общих принципа, на которых построены эти положения. Первый - это принцип свободы договора, проявляющийся в том, что число императивных норм, которые связаны с содержанием договора аренды объекта недвижимости, совсем незначительно. Они, можно сказать, приписываются к форме договора и необходимости его государственной регистрации. Второй - при регулировании аренды объекта недвижимости не защищается «слабая сторона», как, например, происходит в случае жилищного найма, а осуществляется защита прав кредитора в обязательстве, в качестве которого может выступать как арендодатель, так и арендатор. Данный подход устанавливает равный баланс интересов обеих сторон договора, не делая для содержания их договорных отношений жестких рамок.

Разумеется, на нормах Гражданского кодекса регулирование аренды объектов недвижимости не заканчивается. Правила ГК РФ о регистрации договоров аренды объектов недвижимости подробно рассматриваются в ФЗ от 21 июля 1997 г. № 122 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и в актах, которые приняты в его развитие. Также, в соответствии со статьей 607 ГК РФ, законом могут

быть установлены особые правила аренды отдельных природных объектов, а согласно статье 610 ГК РФ могут быть установлены максимальные предельные сроки, прописывающиеся в договоре аренды, для аренды некоторых видов имущества и некоторых видов аренды. Принятия каких-либо других нормативных актов, которые регулируют арендные отношения, в Кодексе не предусмотрено.

Проблемы регистрации при заключении договора аренды. К аренде объектов недвижимости существуют особые строгие требования, связанные с оформлением договора. Договор аренды сооружения (здания) заключают в письменной форме, составляя документ, который подписывают обе стороны, причем несоблюдение указанной формы следует признанию договора недействительным. Сторонами договора являются арендатор и арендодатель. В роли их могут выступать физические и юридические лица (как некоммерческие организации, так и коммерческие), администрация, государство. В Гражданском кодексе дано определение арендодателя как собственника, который передает свое имущество в пользование, или лицо, имеющее, по закону или по распоряжению собственника, право сдавать имущество собственника в аренду. Сдача в аренду имущества является одним из способов осуществления права собственности арендодателя.

Наиболее значимым условием договора аренды объекта недвижимости является срок пользования и владения арендуемым имуществом. По статье 610 ГК РФ договор имущественного найма может заключаться на определенный и неопределенный срок. Если срок определенный, то он должен быть прописан в договоре аренды, в ином случае срок будет считаться неопределенным. При неопределенном сроке какая-либо сторона в любое время может отказаться от договора, заранее сообщив об этом второй стороне.

Договор на аренду объекта недвижимости относят к двусторонне обязывающим, возмездным, консенсуальным договорам. Двусторонне обязывающим он является, так как обе стороны несут обязанности по отношению к другой стороне и, соответственно, являются должником и кредитором одновременно. Возмездным договор считается, так как арендодатель, за сдачу объекта недвижимости в аренду, получает от арендатора арендную плату. Консенсуальным он является в связи с тем, что момент начала действия договора не связан с переходом объекта недвижимости к арендатору.

На сегодняшний день в литературе существуют высказывания о необходимости обязательного нотариального удостоверения договора аренды объекта недвижимости. При этом будет предложено заменить регистрацию договора и право аренды обязательным совершением сделки у нотариуса, которая происходит проще. Но такая замена считается невозможной, из-за того что только с системой государственной регистрации будет обеспечено ведение единого государственного реестра объектов недвижимости, что имеет

крайне важное значение при обороте имущества. Совмещение нотариального удостоверения и регистрации будет являться дополнительной сложностью для участников имущественного оборота.

К характерным чертам договора на аренду объектов недвижимости можно отнести:

- 1) арендатор получает объект недвижимости только во владение, пользование, право собственности не переходит к арендатору, то есть договор относится к категории договоров на переход имущества во временное пользование или владение;
- 2) общие вопросы для договоров аренды детально описываются в Гражданском кодексе, параграф 1 гл. 34;
- 3) в ГК РФ, в зависимости от вида арендуемого имущества, выделяются отдельные виды договоров аренды. Точнее сказать, отдельные объекты, требующие определенного правового регулирования (к примеру, предприятия как имущественные комплексы, сооружения).

Важным условием договора аренды объекта недвижимости считается цена (данное утверждение применимо только к аренде предприятий и зданий). Согласно пункту 1 ст. 654 ГК РФ, при отсутствии информации о размере арендной платы договор на аренду объекта недвижимости будет считаться незаключенным. Стороны могут договориться о различных формах арендной платы, главное, чтобы предложение арендатора имело денежную оценку в договоре, что могло бы говорить об обоюдном согласии сторон с размером арендной платы.

Законом о государственной регистрации прав на объекты недвижимости установлены следующие условия регистрации договоров:

- не подлежат регистрации договоры аренды, которые возникли до введения в действие этого закона (статья 4);
- только при наличии государственной регистрации прав на сам объект недвижимости возможна государственная регистрация договора на аренду недвижимости (статья 6);
- все дополнения и изменения к договору также подлежат государственной регистрации.

И все же ни оформление, ни ценовые условия не вызывают столько споров, как вопрос о государственной регистрации договоров на аренду объектов недвижимости. На этом месте возникают сразу некоторые проблемы.

Изначально ставится вопрос о самом предмете регистрирования: то ли это право аренды, то ли договор аренды объекта недвижимости или вовсе и то и другое. После принятия закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», где предусматривается регистрация права аренды (п. 1 ст. 26 Закона) вместе с договором аренды (п. 3 ст. 26 Закона), образовалась идея регистрации права аренды объекта недвижимости. При этом, если следовать Закону, право на аренду объекта недвижимости должно быть зарегистрировано вне зависимости от срока заключения договора. Это

противоречит положению п. 2 ст. 651 ГК РФ, которое позволяет договоры аренды, зарегистрированные на срок менее года, не регистрировать вовсе.

Предприятие как объект недвижимости составляет единый имущественный комплекс, включающий не только все виды имущества, предназначенные для его деятельности, но и неимущественные права. Так, например, часто встречаются предприятия, которые арендуют объекты недвижимости, т.е. в состав предприятия входит имущественное право пользования объектом недвижимости для определенной производственной деятельности.

Согласно ГК РФ, *предприятие* (Ст. 132 ГК РФ) – это производственно-хозяйственный комплекс, имущество которого полностью обособлено от имущества организации, это базовый компонент инфраструктуры организации. Объекты недвижимости – это пространственный ресурс ее деловой активности, жизнедеятельности персонала и организации [9, с. 27].

Заключение договоров на аренду предприятия как имущественного комплекса, а точнее их порядок, обладает некоторыми особенностями [9, с. 27]. Требования к форме договора на аренду предприятия не подразумевает наличия, как приложений к договору, списка всех долгов, относящихся к предприятию, акта инвентаризации, бухгалтерского баланса и других документов, в отличие от договора продажи предприятия. Однако в действительности сложно представить заключение договора аренды предприятия без перечисленных документов. К примеру, в соответствии с ГК РФ, арендодатель должен передать в пользование и владение арендатора не только основные средства предприятия, но и еще передать ему в пределах, на условиях и в порядке, определяемых договором, запасы материалов, сырья, топлива и другие оборотные средства, и плюс имущественные права, которые связаны с предприятием. Только при условии полной инвентаризации предприятия арендодатель может выполнить данную обязанность. Помимо этого, при сдаче предприятия в аренду на арендатора переходят долги, имеющиеся у предприятия, что предполагает составление арендодателем (как приложение к договору) полного перечня всех задолженностей объекта. Предприятие невозможно без бухгалтерского баланса передать в аренду.

Отличительной особенностью договора на аренду предприятия является то, что переход в аренду предприятия в любом случае сопровождается, с одной стороны, уступкой арендатору прав требования арендодателя, а с другой стороны - переходом от арендатора долгов, связанных с предприятием, к арендодателю. В ГК РФ (§ 5 гл. 34) не прописываются какие-либо определенные правила, которые бы регулировали условия и порядок уступки арендодателем прав требований арендатору по договору и другим обязательствам, которые

связаны с предприятием. Права требования, которые подлежат переходу арендатору вместе с самим предприятием, должны определяться в договоре на аренду предприятия, их передача арендатору происходит по общим правилам параграфа 1 гл. 24 ГК РФ и затруднений не вызывает. Перевод долга во всех случаях требует согласия кредитора (п. 1 ст. 391 ГК РФ). Имея в виду, что у арендодателя среднего или крупного предприятия могут быть десятки, сотни, и даже тысячи кредиторов по обязательствам, которые связаны с этим предприятием, необходимость получения от всех кредиторов письменного согласия на переход долга стала бы колоссальным препятствием для сдачи указанного предприятия в аренду. Поэтому законодатель наделил кредиторов определенными правами и предусмотрел специальные правила об уведомлении последних об аренде предприятия (ст. 657 ГК РФ). Арендодатель, до момента передачи предприятия арендатору, обязан, следуя договору аренды, письменно уведомить кредиторов. В прямую зависимость от этого поставлены последствия реализации кредиторами своих прав и объем этих прав. Кредиторы, как не получившие уведомление об аренде предприятия, получившие, но не давшие согласия, так и не получившие уведомление об аренде предприятия имеют право требовать возмещения арендодателем причиненных убытков и досрочного или полного прекращения исполнения обязательств. Отличие между ними состоит в том, что кредитор, получивший уведомление, может использовать свои права в течение трех месяцев со дня получения уведомления об аренде предприятия, а не получивший уведомление - в течение года, со дня, когда он должен был узнать или узнал о переходе предприятия в аренду. Также по долгам, относящимся к предприятию, которые, без согласия кредиторов на их перевод, перешли к арендатору, арендатор и арендодатель несут общую ответственность после передачи предприятия в аренду.

Расторжение договора аренды объекта недвижимости. На практике недопонимания, связанные с расторжением договора аренды объектов недвижимости, являются наиболее частыми спорами. В ст. 450 ГК РФ приведены общие основания расторжения договора.

Изменение собственника арендованного имущества не требует прекращения действия договора. К примеру, в случае смерти арендодателя (физическое лицо) его обязанности и права переходят к наследникам и договор аренды не прекращает своего действия. В случае смерти арендатора его обязанности и права, связанные с арендой имущества, также переходят к наследникам, если в договоре не предусматривалось иное.

Договор, по требованию арендодателя, может быть досрочно расторгнут судом, если арендатор: пользуется арендованным имуществом с нарушениями условий договора, к примеру, сдает имущество в субаренду без разрешения арендодателя; ухудшает качество арендованного имущества; систематически (более двух раз подряд) не предоставляет плату

за аренду; не производит текущий или капитальный ремонт в сроки, установленные в договоре аренды, а при их отсутствии в разумные сроки, требуемые ремонта.

Также досрочно расторгнут судом договор может быть по требованию арендатора, когда: арендодатель создает препятствия для пользования имуществом или не предоставляет его вовсе; арендуемое имущество имеет недостатки, о которых арендодатель скрыл при составлении договора и при осмотре объекта; арендодатель не выполняет капитальный ремонт, который по договору является его обязанностью, в надлежащие сроки; имущество оказалось в состоянии, не пригодном для использования в силу каких-либо обстоятельств, за которые арендатор не несет ответственности.

Особенности аренды сооружений и зданий. К правоотношениям, связанным с арендой зданий и сооружений, применяются правила, прописанные в параграфе 4 главы 34 ГК РФ.

Права приобретенного арендатором здания (сооружения) по отношению к земельному участку содержатся в статьях 652, 653 ГК РФ. Эти правила используются применительно к двум ситуациям: когда земельный участок, на котором находится сооружение, не является собственностью арендодателя и когда здание или сооружение принадлежит арендодателю на праве собственности. В последнем случае в договоре аренды сооружения одновременно ставится и решается вопрос о передаче арендатору в аренду также и земельного участка, на котором располагается это сооружение. Земельный участок может предоставляться арендатору и на ином праве, если такое предусмотрено в договоре. Считается, что земельный участок на срок аренды сооружения (здания), право пользования частью земельного участка, занятой сооружением (зданием) и необходимой для использования его по назначению (п. 2 ст. 652 ГК РФ), переходит арендатору, если в договоре аренды сооружения не прописаны какие-либо указания о праве арендатора на земельный участок. Если земельный участок не принадлежит владельцу сооружения на праве собственности, то такое сооружение может передаваться в аренду без согласия собственника земли [7]. Но это возможно при условии, что подобные действия собственника сооружения не будут противоречить договору, заключенному с собственником земельного участка, или закону (п. 3 ст. 652 ГК РФ). Следовательно, при таких обстоятельствах к арендатору сооружения переходит от арендодателя также и право пользования соответствующей частью земельного участка. Защите законных интересов и прав арендатора, а также стабильности арендных отношений способствует определенное положение. Судя по нему, арендатор сооружения сохраняет за собой право пользования частью земельного участка, на которой расположено сооружение, и необходимой частью для его использования по назначению, в том числе и в случае смены собственника участка, например в результате его продажи (ст. 653 ГК РФ).

Особенности аренды предприятий. Аренда предприятия является одной из наиболее сложных разновидностей договора аренды. В связи с этим не случайно, что специализированных правил части «Аренда зданий и сооружений» для нее оказалось недостаточно, и кроме них к этой разновидности договора аренды применяются также правила части «Аренда предприятий» гл. 34 ГК РФ. Практически все особенности этого договора происходят из особенностей его предмета. К предмету обязательства относятся и действия обязанной стороны, а не только само предприятие, переходящее в аренду. Они состоят не только из передачи арендатору арендованного имущества, как это происходит при всякой аренде. Арендодатель обязан перевести долги, связанные с деятельностью этого предприятия, и уступить права требования. Кроме того, в обязанности арендодателя входит подготовка предприятия к передаче его в аренду, исполнение которой подразумевает совершение им целого ряда действий, не присущих другим видам договора аренды: составление проекта передаточного акта, инвентаризация имущества предприятия и т.п. И, наоборот, в плане обеспечения условий для использования арендованного имущества (в том числе проведение его капитального ремонта) круг действий, осуществление которых по общим правилам об аренде присуще арендодателю, сокращается за счет перекладывания указанных действий на арендатора. Поэтому применительно к договору аренды предприятия, как обособленному виду аренды, правильнее упоминать не только о специфике арендуемого объекта (предприятия), а в целом об особенностях его предмета, что и служит в данной ситуации критерием для вынесения аренды предприятия в отдельный вид договора аренды.

Очевидно, что в соотношении указанных объектов, которые составляют предмет договора аренды предприятия, главную роль играет объект аренды (предприятие). Именно определенные особенности предприятия как имущественного комплекса являются необходимостью создания специальных правил, затрагивающих действия сторон, связанные с его арендой.

Предприятие представляет собой довольно специфический объект гражданских прав, что можно заметить в ГК РФ (ст. 132). Объектом гражданско-правовых сделок, а также и договора аренды, может быть не только целое предприятие, но и часть его. С другой стороны, ст. 656 ГК РФ под объектом договора аренды предприятия понимает термин «предприятие в целом». Весь вопрос состоит в том, что считается частью предприятия и может ли его часть передаваться в аренду на основе договора аренды предприятия. Сегодня не существует правовых препятствий для разделения имущественного комплекса предприятия и для определения юридической судьбы его отдельных частей. Но отделение части предприятия, которая будет не соответствовать определению предприятия как самостоятельного имущественного комплекса, приведет к тому, что сдача этой части в

аренду как единого комплекса будет невозможна, будет следствием того что понадобится заключение отдельных договоров. Если часть предприятия является самостоятельным имущественным комплексом, пригодным для осуществления предпринимательской деятельности, то она может быть передана в аренду по тем же правилам, что и предприятие в целом.

Ранее российское законодательство употребляло понятие «предприятие», подразумевая субъекта гражданских прав (юридическое лицо) и участника имущественного оборота. Именно в таком качестве (субъекта гражданских прав) предприятие становилось предметом различных сделок. В частности, Закон РСФСР «О приватизации государственных и муниципальных предприятий в РСФСР» от 3 июля 1991 г. предусматривал такой способ приватизации, как продажу государственных и муниципальных предприятий по конкурсу и на аукционе [1]. Указ Президента РФ от 2 июня 1994 г. № 1114 «О продаже государственных предприятий-должников» (т.е. юридических лиц, субъектов обязательств) допускал по конкурсу продажу неплатежеспособных государственных предприятий. Действующее законодательство, в частности ГК РФ, рассматривает предприятие (единый имущественный комплекс) не в качестве их субъекта, а только как объект гражданских прав. Также можно отметить, что производство является производственной категорией, а не юридической. В большинстве своем предприятие является не субъектом права, а объектом, в связи с принадлежностью его юридическому лицу на праве собственности. Юридическим лицом, например, может являться акционерное общество. Следует отметить, что одна коммерческая организация может иметь в собственности не одно, а несколько предприятий. В настоящее время в законе (ст. 132 ГК РФ) абсолютно четко зафиксирована объектная суть предприятия, и когда термин «предприятие» используется как субъект права, то создается путаница [3, с. 140-141].

Особого рассмотрения требуют права арендодателя, которые связаны с предприятием. Здесь стоит отметить две категории таких прав, в отношении которых в ГК РФ предусмотрены два различных правила (п. 1, 2 ст. 656). К первой категории относят права на знак обслуживания, наименование фирмы, товарный знак и другие средства индивидуализации арендодателя и его услуг, товаров, работ, а также принадлежащие ему на основании лицензии права на использование этих самых средств. Эти права переходят к арендатору если иное не прописано в договоре аренды предприятия. Возможность передачи не всего предприятия, а его части в аренду проявляет необходимость решения особых вопросов, как одновременное, параллельное использование арендодателем и арендатором знака обслуживания (товарного знака), «раздвоение» репутации и клиентской базы, сложившихся у предприятия. Однако сложно не означает невозможно, тем более что для

решения таких и аналогичных вопросов существуют определенные правовые механизмы. В настоящее время в российской деловой практике использование товарного знака по лицензии другим лицом с сохранением права использования товарного знака у его первоначального хозяина стало широко распространенным явлением.

Вторую категорию составляют права, полученные арендодателем на основании лицензии (разрешения) на занятие соответствующей деятельностью. Эти права не подлежат передаче арендатору. Причем включение в состав обязательств предприятия, передаваемого в аренду, которые арендатор не может исполнить при отсутствии у него лицензии (разрешения), не освобождает арендодателя от исполнения этих обязанностей перед кредиторами и, само собой, от ответственности за их несвоевременное исполнение или неисполнение.

Выводы:

- среди всех других видов аренды аренда недвижимости занимает довольно значимое место, хотя в ГК РФ не существует единых требований по отношению к аренде всех объектов недвижимости;
- сам термин «недвижимость» используется в законодательстве в двух понятиях. Первое – объекты недвижимости, на которые необходимо регистрировать права. Второе - комплексы, указанные в законе (предприятие как имущественный комплекс);
- договор аренды земельных участков, нежилых помещений, зданий, сооружений не подлежит регистрации, если заключается на срок до одного года;
- объекты недвижимости, арендованные на определенный срок, подлежат по истечении этого срока возврату арендодателю;
- арендатор обязан своевременно и в полном объеме производить оплату за временное пользование объектом недвижимости;
- аренда объектов недвижимости играет довольно большую роль в развитии экономики России, в имущественных правоотношениях и является способом получения дохода от вложенных средств.

Список литературы

1. Асаул А.Н. Приватизация предприятий и проблемы их инвестирования (на примере Санкт-Петербурга). – Гуманитарные науки. – 1996. - № 1-2. – С. 41.
2. Асаул А.Н. Экономика недвижимости // Международный журнал прикладных и фундаментальных исследований. – 2013. - № 2. – С. 106-108.

3. Организация предпринимательской деятельности / А.Н. Асаул. – СПб. : АНО «ИПЭВ», 2009.
4. Развитие рынка жилой недвижимости как самоорганизующейся системы / А.Н. Асаул, Д.А. Гордеев, Е.И. Ушакова. – СПб. : СПбГАСУ, 2008.
5. Теория и практика управления и развития имущественных комплексов / А.Н. Асаул, Х.С. Абаев, Ю.А. Молчанов. – СПб. : Гуманистика, 2006.
6. Управление объектами коммерческой недвижимости / А.Н. Асаул, П.Б. Люлин. – СПб. : СПбГАСУ, 2008.
7. Чиркова Д.С., Грахов В.П. Формирование и развитие рынка арендной жилой недвижимости в Удмуртской Республике // Вестник Ижевского государственного технического университета. – 2013. - № 2 (58). – С. 043-046.
8. Экономика недвижимости. - 2-е изд. / А.Н. Асаул. – СПб. : Питер, 2010. – 624 с.
9. Экономика недвижимости. - 3-е изд., исправл. / А.Н. Асаул, С.Н. Иванов, М.К. Старовойтов. - СПб. : АНО «ИПЭВ», 2009. - 304 с.
10. Asaul A.N., Ivanov S.N. Structure of Transactional Costs of Business Entities in Construction // World Applied Sciences Journal 23 (Problems of Architecture and Construction). - 2013. – Т. 23. - С. 80-83.

Рецензенты:

Иванов С.Н., д.э.н., профессор, заведующий сектором аграрного строительства Международной академии инвестиций и экономики строительства, г.Москва.

Асаул А.Н., д.э.н. профессор, АНО «Институт проблем экономического возрождения», г.Санкт-Петербург.