

## ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

*Аннотация:* В статье рассмотрены основные положения об аренде зданий и сооружений, а также элементы и существенные условия договора. Кроме того, не оставлены без внимания вопросы, касающиеся размера арендной платы и срока действия договора аренды. Анализируются проблемы правового регулирования исследуемой сферы.

*Ключевые слова:* договор аренды здания или сооружения, государственная регистрация, признание договора незаключенным, срок.

*Annotation:* The basic provisions of the renting of buildings and structures have been examined in article, as well as elements and essential terms of the contract. Furthermore, questions concerning rent and lease agreement have been also discussed.

*The problems of the legal regulation of the research sphere are analyzed.*

*Key words:* Lease of buildings and structures, State registration, rescission of a contract, agreement term.

Конституция РФ, устанавливая право частной собственности и вводя в гражданский оборот недвижимое имущество, положила начала развития рынка недвижимости, в том числе и таких объектов как здание и сооружение.

С момента принятия Основного закона, а затем и Гражданского Кодекса РФ, договор аренды стал способом реализации права собственности, а также реализацией конституционного права граждан РФ на предпринимательскую деятельность.

Учитывая значительную имущественную ценность зданий и сооружений, договор аренды данных объектов имеет особую актуальность в современных условиях.

Легальное понятие договора аренды зданий и сооружений содержится в Гражданском кодексе РФ. Согласно пункту 1 статьи 650 ГК РФ «По договору аренды здания или сооружения арендодатель обязуется передать во временное владение и пользование или во временное пользование арендатору здание или сооружение» [2]. Однако законодатель не зафиксировал легального определения зданий и сооружений в Гражданском кодексе РФ, и более того он не делает различий в правовом регулировании между этими объектами, поэтому в современной юридической литературе учеными-цивиристами предпринимались неоднократные попытки предложить юридическое понятие зданию и сооружению. Но, несмотря на это, в некоторых законах страны, дается понятие зданий, правда оно носит больше технический характер.

Договор аренды зданий и сооружений является двусторонним, консенсуальным и возмездным [9, с. 59]. Данный договор имеет возмездный характер в силу общего определения договора аренды, которое содержится в статье 606 ГК РФ, поскольку в определении договора аренды зданий и сооружений в пункте 1 статьи 650 ГК РФ не содержится указание на его возмездность. Но статья 654 ГК РФ устанавливает существенное условие данного договора в виде размера арендной платы.

Размер арендной платы - один из важных условий при заключении договора. В соответствии с п. 3 ст. 607 ГК РФ в договоре аренды здания или сооружения должны быть указаны данные, идентифицирующие здание или сооружение подлежащее передаче арендатору, также в данном договоре должны содержаться согласованные сторонами данные, свидетельствующие

о размере арендной платы. В случае отсутствия таких данных договор считается незаключенным. Установленная в договоре аренды здания или сооружения плата за пользование зданием или сооружением, включает в себя плату за пользование земельным участком, на котором расположено данное здание (сооружение). Способы определения размера арендной платы могут быть различными. В тех случаях, когда плата за аренду здания или сооружения установлена в договоре на единицу площади здания (сооружения) или иного показателя его размера, арендная плата определяется исходя из фактического размера переданного арендатору здания или сооружения (п. 3 ст. 654 ГК РФ).

Передача объекта недвижимости арендодателем и принятие его арендатором должны производиться по передаточному акту или иному документу о передаче, подписываемому двумя сторонами (п. 1 ст. 655 ГК РФ). Передаточный акт или иной документ о передаче требуется обязательно для регистрации права аренды. Правовая норма абз.3 п.1 ст.655 ГК РФ свидетельствует о том, что в случае уклонения одной из сторон от подписания документа о передаче здания или сооружения в аренду, будет считаться отказом арендодателя от исполнения обязанности передать имущество, а арендатора от обязанности принять имущество.

В юридическом смысле понятие зданий и сооружений определяется через категорию недвижимости, а с общей точки зрения, через категорию вещей, которые определяются индивидуальными признаками.

По мнению некоторых ученых, здание и сооружение обладает отличительными чертами по сравнению с объектами договора аренды другого имущества. Это неподвижность зданий и сооружений, фундаментальная привязка к конкретному земельному участку, также они конструктивно рассчитаны на длительный срок эксплуатации. Некоторые здания и сооружения имеют историческое, художественное значение, а значит и высокую ценность, особенно это касается памятников истории и культуры, которые являются особенными объектами, на стоимость которых влияет местонахождение земли под зданием и сооружением [12. с. 17]. Кроме

того, нужно отметить еще один отличительный признак зданий и сооружений, сами эти объекты являются созданными людьми, то есть искусственно возведенные, что позволяет отграничить их от объектов недвижимости, которые являются такими по своей природе (например, горы и скалы).

На этом отличительные признаки не заканчиваются, так же еще отмечают, что здания и сооружения должны уже использоваться или могут использоваться по прямому назначению и поэтому их возведение должно быть завершенным [15. С. 122].

Также необходима очень прочная связь здания и сооружения с земельным участком, поскольку считается невозможным перемещение указанного объекта без несоразмерного ущерба его назначению [10. С. 4]. Это отличает здания и сооружения от иных построек, таких как ларьки, палатки, киоски, которые даже не являются объектами недвижимости.

Среди признаков выделяют самостоятельность зданий и сооружений, то есть одни должны отдельно стоять. По данному признаку их отличают от жилых и нежилых помещений, встроенно-пристроенных помещений, аренда которых не должна регулироваться специальными правилами, посвященными договору аренды зданий и сооружений [7. С. 129]. Сложившаяся практика отождествления нежилых помещений со зданиями считается не верной, необходимо вносить изменения в Гражданский кодекс РФ и добавлять в раздел «Аренда» специальные нормы, которые будут посвящены нежилым помещениям, отражая их специфику.

Главным отличием здания от сооружения является то, что здание может иметь жилое или нежилое назначение, а сооружение - только нежилое.

Так же отметим, что с 1 сентября 2015 года вступила в силу новая редакция ст. 222 ГК РФ (ст. ст. 1, 3 Федерального закона от 13.07.2015 № 258-ФЗ). В соответствии с п.1 указанной нормы самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенное, созданное на земельном участке, который не предоставлен в установленном порядке или разрешенное использование которого не допускает строительства на нем

данного объекта, либо возведенное, созданное без получения необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Согласно статье 432 ГК РФ предмет является существенным условием любого договора и должен быть согласован. Теперь рассмотрим, что по договору аренды зданий или сооружений является существенным условием.

Применительно к договору аренды зданий и сооружений, помимо предмета (объекта), существенным условием является также размер оплаты [17. С. 358].

Проанализируем первое существенное условие – предмет.

В соответствии со статьей 650 ГК РФ по договору аренды здания или сооружения арендодатель обязуется передать здание или сооружение арендатору во временное владение и пользование или только во временное пользование. Исходя из данной нормы, а также общих положений об аренде (ст. ст. 606, 607 ГК РФ) можно сделать вывод, что предметом договора аренды здания или сооружения является передаваемое по нему имущество. Однако в юридической литературе высказываются различные мнения о том, что является предметом договора аренды, в том числе указывается, что помимо имущества в предмет договора также входят действия сторон по его предоставлению и принятию [14. С. 800].

Для надлежащего согласования предмета договора аренды рекомендуется указывать данные, которые позволят определенно установить передаваемое арендатору имущество (объект аренды).

Информация по предмету договора аренды зданий или сооружений, должна содержать в договоре точные сведения об имуществе, которое передается в аренду. Следует обратить внимание на статью 607 ГК РФ, в которой сказано, что при отсутствии данных в договоре о передаваемом объекте, соответствующий договор считается не заключенным, поскольку считается, что стороны не согласовали условие об объекте, которое является существенным [6].

Нужно отметить, что практика признает передачу части здания или сооружения в аренду, хотя если следовать дословному толкованию статьи 650 ГК РФ, то такая возможность представляется спорной. По точному смыслу комментируемой статьи в аренду должно быть передано именно здание или сооружение, а не его часть.

Из всего вышесказанного можно сделать вывод, что применение судами положений об аренде зданий и сооружений к договорам аренды части зданий и сооружений является юридически некорректным. Необходимо вносить изменения и дополнения в ГК РФ, которые бы содержали положения по аренде части зданий и сооружений. В частности, должно быть перечислено все необходимые требования к описанию данного объекта договора [8. С. 17].

В отличие от договора лизинга здания или сооружения субъектами договора аренды здания (сооружения) являются две стороны (арендодатель и арендатор) (ст. 606 ГК РФ). Субъектами договора лизинга здания или сооружения являются три стороны (лизингодатель, лизингополучатель и продавец) (ст. 4 Федерального закона от 29.10.1998 № 164-ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)» [4], ст. 665 ГК РФ).

Целью заключения договора аренды здания (сооружения) является передача имущества за плату во временное владение и пользование или во временное пользование арендатора (п. 1 ст. 650 ГК РФ). Целью заключения договора лизинга здания или сооружения является приобретение лизингодателем в собственность указанного лизингополучателем имущества у определенного им продавца для предоставления лизингополучателю этого имущества за плату во временное владение и пользование (ст. 665 ГК РФ).

По договору аренды здания (сооружения) имущество может быть передано арендатору как во временное владение и пользование, так и во временное пользование (ст. 606 ГК РФ). По договору лизинга здания или сооружения имущество может быть передано лизингополучателю только во временное владение и пользование (ст. 665 ГК РФ).

В отличие от договора аренды предприятия по договору аренды здания (сооружения) в аренду передаются здания и сооружения (п. 1 ст. 650 ГК РФ). По договору аренды предприятия арендатору в аренду передается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности.

Ст. 652 ГК РФ содержит в себе положения, которые раскрывают права арендатора на земельный участок, на котором расположено здание или сооружение. Данная норма свидетельствует о том, что по договору аренды здания или сооружения арендатору одновременно с передачей прав на владения и пользование объектом недвижимости, передаются права на земельный участок, на котором, собственно говоря, и расположено здание или сооружение.

Право на земельный участок сохраняется за арендатором здания или сооружения при его продаже. Согласно ст. 653 ГК РФ в случаях, когда земельный участок, на котором находится арендованное здание или сооружение, продается другому лицу, за арендатором этого здания или сооружения сохраняется право пользования той частью земельного участка, которая занята зданием или сооружением и необходима для его использования, на условиях, действовавших до продажи земельного участка.

Проблемы правового регулирования исследуемой сферы связаны как с неточностью либо недостаточностью правового регулирования, а также и с тем фактом, что сегодня нет достаточно четкого понимания о необходимости публично-правовой составляющей в регулировании сделок с недвижимым имуществом. Упрощение государственной регистрации привело к увеличению противоправных проявлений в данной сфере, ущемлению прав собственников недвижимого имущества [8. С. 17].

Что касается теоретической значимости исследования, то она связана со сложностью самого объекта – зданий и сооружений, спорными вопросами приоритета правового регулирования данной сферы частноправовым и императивным способами, сущностью и объемом прав арендаторов и др. Теоретическая неоднозначность в вышеперечисленных и многих других

вопросах негативно отражается как в правоприменительной практике, так и в формировании законодательства в данной сфере, отвечающего потребностям современного гражданского оборота.

### **Библиографический список:**

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ, 04.08.2014, № 31, ст. 4398.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 29.07.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2018) // Собрание законодательства РФ, 29.01.1996, №5, ст. 410.

3. Федеральный закон от 13.07.2015 № 258-ФЗ «О внесении изменений в статью 222 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и Федеральный закон «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Российская газета, 2015. - № 154.

4. Федеральный закон от 29.10.1998 № 164-ФЗ (ред. от 10.07.2018) «О финансовой аренде (лизинге)» // Российская газета. 1998. № 211.

5. Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 08.05.2015 № Ф04-18509/2015 по делу № 03-12826/2014.

6. Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 30.01.2014 по делу № А79-3622/2013.

7. Андреев Ю.Н. Соседские отношения в гражданском праве России: теория и практика. – М.: Норма, 2016.

8. Веселова, О.С. Правовые основания заключения договора на аренду зданий и сооружений / О.С. Веселова // Вектор науки Тольяттинского государственного университета. Серия: юридические науки. – 2014. № 1.

9. Иванчак А.И. Гражданское право Российской Федерации: Особенная часть. – М.: Статус, 2014.



10. Куцина С. Движимая недвижимость // ЭЖ-Юрист, 2011. - № 45.
11. Ленковская Р.Р. Институт государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества: проблемы развития и реализации // Материалы ежегодной Международной научной конференции памяти Ф.М. Рудинского - Рязань "Концепция" 2015.
12. Мустафина З.К. Приобретение права собственности на объекты незавершенного строительства в России и странах СНГ // Правовые вопросы строительства, 2013. - № 1.
13. Невзгодина Е.Л. Аренда недвижимости по законодательству РФ. Вестник Омского университета. Серия «Право». 2014 № 4 (41).
14. Никитин В.В. Существенные условия и незаключенность договоров: Россия и мир // Актуальные проблемы российского права, 2014. - № 5.
15. Романец Ю.В. Система договоров в гражданском праве России: монография. 2-е изд., перераб. И доп. – М.: Норма, 2013.
16. Ситдикова Л.Б. Здания, сооружения и объекты незавершенного строительства как правовые категории в гражданском праве // Вестник Московского городского педагогического университета. Серия: Юридические науки. 2016. № 1. (21).
17. Шевченко Е.Е. Заключение гражданско-правовых договоров: проблемы теории и судебной-арбитражной практики. – М.: Инфотропик Медиа, 2012.