

*Евсеенко Полина Арсановна,
Студент 3 курса магистратуры
института технологий предпринимательства и права
Санкт-Петербургского государственного
университета аэрокосмического приборостроения
Россия, г. Санкт-Петербург*

АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ АРЕНДЫ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

***Аннотация:** Актуальность рассмотрения данной темы обусловлена динамичным развитием современного рынка, а также постоянным спросом на недвижимость. В связи с постоянным развитием общества и, соответственно, общественных отношений, в том числе в сфере арендных отношений, законодательство, регулирующее аренду зданий и сооружений, также нуждается в постоянных улучшениях.*

***Ключевые слова:** аренда, недвижимость, здания, актуальные проблемы, сооружения.*

***Abstract:** The relevance of the consideration of this topic has led to the dynamic development of the modern market, as well as the preservation of demand for real estate. In connection with the development of society and, accordingly, development, including in the field of rental relations, legislation, regulation of the lease of buildings and structures, as well as requirements for regular improvement of relations.*

***Keywords:** rent, real estate, buildings, current issues, structures.*

Аренда зданий и сооружений является важным институтом права и играет огромную роль для бизнеса и рыночных отношений. С учетом динамичного развития современного общества, множество участников гражданских правоотношений имеют необходимость приобретения зданий или сооружений для своих производств. Однако не все такие участники готовы или могут приобрести здания или сооружения в собственность. В таком случае приходит на помощь возможность приобретения нужных объектов недвижимости во временное владения и пользование или во временное пользование за определенную сторонами договора плату.

Несмотря на широкое использование участниками гражданских правоотношений данного вида договора, данный институт права имеет некоторые правовые проблемы, которые можно решить путем усовершенствования и изменения различных положений в законе.

Рассматривая данную правовую конструкцию, нельзя не уделить внимание одной интересной теме, которая по сей день вызывает расхождение во мнениях у многих ученых юристов.

Так, необходимо заметить, как законодатель объединяет понятия «здание» и «сооружение» в один вид договора. Однако нужно понимать, что оба объекта недвижимости имеют некоторые отличия друг от друга.

В связи с чем, для начала необходимо установить законодательные определения «здания» и «сооружения», а также определить их отличия¹.

Так, согласно пункту 6, части 2 статьи 2 Федерального закона от 30 декабря 2009 года № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»: «здание - результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и

¹ Гриднева О.В. Совершенствование института договора аренды зданий и сооружений // Право и государство: теория и практика. - 2020. - №1 (181). - С.16

предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных»¹.

Кроме того, пункт 23 части 2 статьи 2 указанного федерального закона содержит и легальное определение понятия «сооружение», а именно: «сооружение - результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов.»²

Таким образом, как мы видим, разница этих двух понятий очевидна. В связи с этим мы полагаем, что необходимость в разделении законодателем договора аренды зданий и сооружений на два разных вида договора все же присутствует на сегодняшний день. Это позволило бы более детально урегулировать процессы, связанные с использованием участниками гражданских правоотношений рассматриваемой правовой конструкции. Другим вариантом разрешения данного вопроса было бы оставить договор аренды зданий и сооружений одним видом договора аренды недвижимости, но отразить в положениях об аренде разницу этих двух объектов недвижимости.

Говоря о договоре аренды зданий или сооружений, которые являются объектами недвижимости стоит уделить особое внимание вопросу государственной регистрации таких соглашений. Стоит заметить, что государственная регистрация любых сделок с недвижимостью является важным аспектом.

¹ Федеральный закон «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» от 30.12.2009 № 384-ФЗ // Собрание законодательства РФ. - 04.01.2010. - № 1. - Ст. 5.

² Ярков А.А. К вопросу о понятиях «здание» и «сооружение» // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. 2016. №1. С.33

Законодатель предусматривает государственную регистрацию договора аренды зданий или сооружений как обязательное требование при заключении такого договора лишь в случаях, когда он заключается сроком на год и более.

Основной целью осуществления государственной регистрации договора аренды зданий и сооружений является регистрация права арендатора на временное владение и пользование или временное пользование объектом недвижимости, то есть фиксация определенного обременения на имущество для третьих лиц¹. Кроме того, государственная регистрация данного договора рассматривается как один из способов участия государства в регулировании данных правоотношений.

Согласно статье 651 Гражданского кодекса Российской Федерации договор аренды зданий и сооружений заключается путем составления письменного документа, который должен быть подписан сторонами. Несоблюдение данной формы будет основанием для признания такого соглашения недействительным².

Что касается государственной регистрации, указанное положение Гражданского кодекса Российской Федерации гласит о том, что договор аренды зданий или сооружений подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации, если договор заключен на срок не менее года.

И вот здесь стоит отметить, что согласно позиции законодателя если договор аренды зданий или сооружений заключен на год и более, то его необходимо зарегистрировать в установленном законом порядке. Однако, что же делать с таким договором, если в нем не установлен срок?

Согласно статье 610 Гражданского кодекса Российской Федерации договор аренды заключается на определенный в договоре срок. В случае, если

¹ Семионов Д.Л., Сироткин А.Г., Хлестакова Л.А., Бекренёв П.Ю. О неопределенности правового регулирования государственной регистрации договора аренды здания или сооружения // Вестник КГУ. - 2022. - №1. - С. 176.

² Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 28.03.2017) // Собрание законодательства РФ. - 1996. - № 5. - Ст. 410.

такой срок не определен, договор считается заключенным на неопределенный срок.

Положение о форме и государственной регистрации договора аренды зданий или сооружений не содержит в себе требований к регистрации такого договора, заключенного на неопределенный срок.

Отсюда можно сделать вывод, что в законодательстве об аренде существует определенный пробел. Получается, что стороны рассматриваемого договора могут не указать срок в договоре, но при этом фактически заключить его на срок даже более года. Такой договор будет считаться заключенным на неопределенный срок и, соответственно, согласно действующему законодательству, не будет нуждаться в государственной регистрации. Однако при этом, если заключить такой же договор и указать в его тексте срок на год и более, то к нему будет предъявляться требование о государственной регистрации.

Становится очевидно, что данный законодательный пробел создает возможность сторонам договора аренды зданий или сооружений злоупотреблять своими правами и избегать требования о государственной регистрации и, соответственно, необходимости оплачивать сопутствующие такой процедуре расходы.

Таким образом, мы полагаем, что данный пробел в законодательстве может быть разрешен путем закрепления законодателем в качестве существенного условия договора аренды зданий или сооружений условие о сроке такого договора, в противном случае данный вопрос будет создавать определенные проблемы у правоприменителей, а также вызывать различные споры, в том числе и судебные.

Использованные источники:

1. Гриднева О.В. Совершенствование института договора аренды зданий и сооружений // Право и государство: теория и практика. - 2020. - №1 (181). - С. 16-19.
2. Федеральный закон «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» от 30.12.2009 № 384-ФЗ // Собрание законодательства РФ. - 04.01.2010. - № 1. - Ст. 5.
3. Ярков А.А. К вопросу о понятиях «здание» и «сооружение» // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. - 2016. - №1. - С.32-35.
4. Семионов Д.Л., Сироткин А.Г., Хлестакова Л.А., Бекренёв П.Ю. О неопределенности правового регулирования государственной регистрации договора аренды здания или сооружения // Вестник КГУ. - 2022. - №1. - С. 174-179.
5. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 28.03.2017) // Собрание законодательства РФ. - 1996. - № 5. - Ст. 410.