

УДК 34.4414

*Казаченок С.Ю., доктор наук, доцент, профессор
Кафедра «Гражданского и международного частного права»
Волгоградский государственный университет)*

Россия г. Волгоград

Студент 2 курса, заочного отделения,

группы Юзм-182

Богатырева Софья Анатольевна

специальность юриспруденции

АРЕНДА НЕДВИЖИМОСТИ. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ДОГОВОРНОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Аннотация: Статья посвящена изучению понятия «аренда недвижимости». В ней определены основные характеристики, которые касаются договора найма жилого помещения.

Ключевые слова: аренда, недвижимость, договор найма, жилое помещение.

Annotation: The article is devoted to the study of the concept of “rental property”. It defines the main characteristics that relate to a tenancy agreement.

Keywords: rental, real estate, lease agreement, residential premises.

Если обратиться к договору имущественного найма, то в нем вы найдете всего двух участников процесса. Ими будут наниматель и наблюдатель. В качестве наблюдателя выступает тот человек, который предоставляет во временное пользование свое имущество. Участником договора, в пользование которого имущество передается, становится нанимателем.

«Договор имущественного найма,— пишет О.С.Иоффе,— есть договор, в силу которого одна сторона, наблюдатель, обязуется передать имущество в пользование другой стороне, нанимателю, обязующемуся вносить плату за использование этого имущества и по истечении срока действия договора

Практически различают ряд нескольких ключевых признаков договора имущественного найма:

- чтобы договор имущественного найма «возник» необходимо получить согласие обеих сторон, которое будет облачено в требуемую законодательством форму;
- имущество переходит от наблюдателя к нанимателю исключительно на время, которое оговорено в договоре;
- в качестве предмета договора имущественного найма будут выступать исключительно вещи, которые имеют индивидуально – определенную форму, а также непотребляемые вещи, ведь в случае использования потребляемых вещей происходит прекращение их существования;

В самом содержании договора имущественного найма находится цель – пользование вещью. Подобное право, которое приобретается по данному договору, не становится правом собственности. Оно выступает в качестве права извлечения из получаемой вещи тех полезных благ, которые вытекают из содержания экономического назначения.

«Содержание своего обязательства договор имущественного найма близко соприкасаются со ссудой, отличаясь от нее возмездностью. Приближаясь с экономической стороны к договору купли-продажи, как обмен ценностей, имущественный наем существенно отличается от него с

Иоффе О.С. Советское гражданское право. М.: Юрид. лит., 1967. С.240-241.

² Занковская С.В. Договор имущественного найма по советскому гражданскому праву. М., 1953. С.8-9.

юридической точки зрения тем, что не соединяется с переходом права собственности»,— отмечает Г.Ф.Шершеневич³. Кроме того, основным признаком, который характеризует имущественный наем, является вознаграждение за представленное пользование.

Договор аренды представляет собой определенное законом соглашение двух сторон, в соответствии с которым арендодатель обязан передать в пользование арендатору имущество за плату и на временное пользование (ст.606 ГК РФ).⁴ В качестве предмета аренды могут выступать земельные участки, а также прочие природные объекты, предприятия и жилищные комплексы, здания, сооружения, которые не потеряют своих натуральных свойств во время их использования (это не потребляемые вещи). Законодатель также устанавливает виды имущества, которые нельзя сдать в аренду либо сдача их в аренду ограничена соответствующими нормами. (ст. 607 ГК РФ).

В качестве предмета договора найма выступает исключительно изолированное жилое помещение, которое может состоять из квартиры или нескольких комнат. Если говорить иначе, нельзя сделать предметом договора найма часть комнаты, которая будет связана с другой комнатой (смежные комнаты), а также подсобное помещение⁵. Договор найма, заключается между хозяином дома с гражданином, желающим нанять жилье, не связан никакими административными актами, принимаемыми органами управления, которые не вправе регулировать использование жилья в домах, принадлежащих гражданам на праве личной собственности.

Учитывая нормы законодательства, договор найма жилого помещения должен быть заключен исключительно в письменной форме (ст.674 ГК РФ).⁶

³ Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. М.: Фирма «Спарк». 1995. С.355.

⁴ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ : (принят ГД ФС РФ 21.10.1994) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301

⁵ Андрианов И.И. Жилищное законодательство. М.: Юрид. лит., 1988. С.333.

⁶ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ : (принят ГД ФС РФ 21.10.1994) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301

В обязанности наймодателя входит работа по передаче нанимателю свободного жилого помещения в состоянии, которое будет пригодно для проживания, а также осуществление надлежащей эксплуатации жилого дома, в котором располагается сдаваемое внаем жилое помещение (ст.676 ГК РФ).⁷ Кроме того, закреплен и факт того, что наниматель по договору найма жилого помещения,

м
о
ж
е
т

Некоторые иные нюансы имеются по договору аренды. Правом предоставлять имущество в аренду предоставляется исключительно собственником жилья (ст.608 ГК РФ).¹⁰ Договор аренды, который заключается на срок не больше года, когда в качестве хотя бы одной из сторон будет выступать юридическое лицо, независимо от срока, на которое оно предоставляется, должно заключаться только в письменной форме. Договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации (ст.609 ГК РФ). Договор аренды заключается на срок определенный договором, а, если срок аренды в договоре не определен, то он автоматически признается заключенным на неопределенный срок (ст.610 ГК РФ).

Определенное значение связано с правовой регламентацией аренды ряда видов недвижимого имущества. К примеру, в ст.650 ГК РФ идет речь о том, что согласно договору аренды здания или сооружения арендодатель берет на себя

т

⁷Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ : (принят ГД ФС РФ 21.10.1994) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301

⁸Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ : (принят ГД ФС РФ 21.10.1994) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301

⁹Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ : (принят ГД ФС РФ 21.10.1994) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301

¹⁰ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ : (принят ГД ФС РФ 21.10.1994) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301

о

и

з

обязательства передать во временное владение и пользование или временное использование арендатору здание или сооружение. Подобный договор также

д

о

л

ж Важное внимание необходимо уделить положениям статьи 652 ГК РФ.

Так, во время передачи права владения и пользования подобной недвижимостью, автоматически передается право на ту часть земельного участка, под которой эта недвижимость находится и необходима для ее использования. В случаях, когда арендодатель является собственником земельного участка, на котором находится сдаваемое в аренду здание или сооружение, арендатору предоставляется право аренды или предусмотренное договором аренды здания или сооружения иное право на соответствующую часть земельного участка (п.2 ст.652 ГК РФ).

с Аналогичные положения нашли свое отражение в параграфе 5 ГК РФ об аренде предприятий. Так, кредиторы по обязательствам, которые включены в состав предприятия, обязуются до момента передачи арендатору письменно быть уведомлены арендодателем о передаче предприятия в аренду (п.1 ст.657 ГК РФ). Передача предприятия арендатору осуществляется по передаточному акту (ст.659 ГК РФ). К договору аренды предприятия применяются правила о последствиях недействительных сделок, об изменении и расторжении договора, если это не нарушает существенно права и охраняемые законом интересы кредиторов арендодателя и арендатора, других лиц и не противоречат общественным интересам (ст.663 ГК РФ).¹³

в

¹¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ : (принят ГД ФС РФ 21.10.1994) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301

¹² Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ : (принят ГД ФС РФ 21.10.1994) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301

¹³ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ : (принят ГД ФС РФ 21.10.1994) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301

с

е

н

Недвижимость в залоговых сделках

Осуществление залогового права на недвижимость в России связано с некоторыми проблемами. Корнем, вокруг которого такие проблемы «разрастаются» становится процесс реализации частной собственности на землю и введением регистрационного порядка ее оборота. Собственность на землю и залог недвижимости — это весьма объемный правовой институт, включающий в себя целую систему норм как материального, так и процессуального права.

Помимо законодательства, регулирующего оборот и залог недвижимого имущества, российская ипотечная система остро нуждается в законодательстве, предусматривающем специфические формы принудительной реализации залоговых прав на недвижимое имущество. Принципиальное значение при создании ипотечной системы играют:

- 1) развитие единообразной трактовки во всех имеющихся законодательных актах термина «недвижимость»;
- 2) устранение различий между правовыми режимами недвижимого имущества, принадлежащего различным субъектам права: физическим и юридическим лицам;
- 3) допущение по соответствующим основаниям принудительной продажи и обращения взыскания на недвижимое имущество во всех случаях независимо от статуса, социального или имущественного положения собственника залогодержателя и приобретателя земельного участка.

В России аппараты регистрации оборота недвижимости мог бы быть организован на базе проектно-инвентаризационных бюро. Следует, однако, иметь в виду, какая бы организация не осуществляла регистрацию оборота недвижимости, на ее создание или расширение потребуется значительные

материальные затраты, а так же потребуется некоторое время на то, чтобы перепрофилировать или заново обучить специалистов для этой организации. Регистрационная система оборота недвижимого имущества должна быть, во-первых, единой для всей России, во-вторых, должна быть закреплена законом.

Список литературы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ : (принят ГД ФС РФ 21.10.1994) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301
2. Андрианов И.И. Жилищное законодательство. М.: Юрид. лит., 1988. С.333.
3. Иоффе О.С. Советское гражданское право. М.: Юрид. лит., 1967. С.240-241.
4. Занковская С.В. Договор имущественного найма по советскому гражданскому праву. М., 1953. С.8-9.
5. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. М.: Фирма «Спарк». 1995. С.355.