

*Бармина О.Н., кандидат юридических наук
доцент кафедры трудового и предпринимательского права
Волго-Вятский институт (филиал)
ФГБОУ ВО «Московский государственный юридический университет
имени О.Е. Кутафина (МГЮА)»
Россия, г. Киров
Потапов Б.В.,
студент
3 курс,
Волго-Вятский институт (филиал)
ФГБОУ ВО «Московский государственный юридический университет
имени О.Е. Кутафина (МГЮА)»
Россия, г. Киров*

ЭЛЕМЕНТЫ ДОГОВОРА АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

***Аннотация:** в статье анализируются элементы договора аренды недвижимого имущества. С позиции практики и теории автор делает выводы в этой части и предлагает меры по совершенствованию практики правового регулирования.*

***Ключевые слова:** договор, аренда, недвижимость, договор аренды недвижимости, предмет договора аренды недвижимости.*

***Resume:** The article analyzes the elements of a lease agreement for real estate.*

***Key words:** contract, lease, real estate, real estate lease, subject of real estate lease. From the point of view of practice and theory, the author draws conclusions in this part and suggests measures to improve the practice of legal regulation.*

Как и любой другой договор, договор аренды недвижимого имущества включает в себя набор определённых элементов, под которыми, как правило, подразумеваются стороны договора, его предмет, форма и содержание.

Сторонами договора аренды выступают арендодатель и арендатор. Как правило, сторонами данного договора являются любые субъекты гражданского права, как физические, так и юридические лица, к юридическим лицам, в свою очередь, относятся коммерческие и некоммерческие организации, в том числе и государство, а также национально-государственные, административно-территориальные и муниципальные образования.

Право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Арендодателями могут быть также лица, уполномоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду¹.

Арендодателем может выступать и Российская Федерация, её субъекты, и органы местного самоуправления согласно ст. 124-127 ГК РФ.

Арендодателем имущества может выступать любое юридическое или физическое лицо. Если арендодателем является некоммерческая организация, то сдача имущества в аренду допускается в той мере, в какой это не противоречит его право собственности в соответствии со ст. 48, 49, 606 ГК РФ.

Одним из способов осуществления арендодателем права собственности является сдача своего имущества в аренду. Если же другое лицо собирается сдавать имущество в аренду, при этом, не является его собственником, то данное лицо должно иметь соответствующие распорядительные полномочия на сдачу такого имущества в аренду.

Что касается непосредственно самого арендатора, то им может быть любой дееспособный гражданин или же организация, то есть юридическое лицо, права которого на получение имущества в аренду согласно действующему ГК РФ не ограничиваются какими-либо специальными правилами.

Предметом данного договора являются объекты аренды. Согласно ст. 607 ГК РФ в аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не

¹ Авеков В.В. Аренда объектов государственной и муниципальной собственности. - М., 2016. - С. 11.

теряют своих натуральных свойств в процессе их использования. Но закон может устанавливать и ограничения относительно видов имущества, сдача которого в аренду не может быть допущена и устанавливать особенности сдачи в аренду земельных участков и иных обособленных природных объектов².

Важно отметить, что в договоре аренды необходимо указывать данные, которые позволят чётко и конкретно определить имущество, которое подлежит передачи арендатору в качестве объекта аренды. Если данные об объекте будут отсутствовать в договоре, то такой договор будет считаться не согласованным сторонами, а значит, подобный договор будет считаться незаключенным, и в итоге будет считаться недействительным. Так как согласно ГК РФ договор считается сделкой, и поэтому если договор будет считаться недействительным, то согласно ст. 168 ГК РФ сделка будет считаться ничтожной.

В абзаце 2 п.1 ст. 607 ГК РФ принципиально важное правило о том, что именно законом могут быть установлены виды имущества, сдача в аренду которых не допускается или ограничивается.

Ограничения касаются и имущества, которое является изъятым из оборота, или оборотоспособность которого ограничена, также существуют определённые ограничения и для сдачи в аренду различных природных объектов. Данные ограничения относительно природных объектов связаны, прежде всего, с получением соответствующей лицензии, так как участки недр и водные объекты могут предоставляться в пользование только на основании лицензий, которые выдаются уполномоченными на то государственными органами. Эти же ограничения и требования касаются и участков лесного фонда³.

Договор аренды недвижимости в соответствии с нормами ГК РФ имеет определённую форму и содержание, при несоблюдении которых данный договор также будет считаться недействительным, и, разумеется, не будет порождать никаких правовых последствий.

² Пронина Ю.О., Пилипенко А.Ю. Проблемы правового режима сделок с недвижимостью // В сборнике: Перспективы развития институтов права и государства сборник научных трудов 2-й Международной научной конференции. Юго-Западный государственный университет. - 2019. - С. 160.

³ Семенова Е.Г. Правовая природа права аренды недвижимости // Ученые записки Крымского федерального университета имени В.И. Вернадского. Юридические науки. - 2020. - № 1. - С. 164.

Основной принцип состоит в том, что регистрировать нужно долгосрочные договоры аренды недвижимости со сроком не менее одного года (п. 2 ст. 651 ГК РФ, п. 2 ст. 26 ЗК РФ, п. 2 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 01.06.2000 N 53).

Разберем подробнее варианты, которые часто используют на практике:

- одиннадцать месяцев или менее. В этом случае договор регистрировать не нужно, так как его срок менее года. Не рекомендуем указывать срок по формуле «один год минус один-два дня». На практике сроки могут считать по-разному. Лучше указать одиннадцать месяцев, чтобы точно не ошибиться в расчетах;

Пример формулировки условия:

«Договор аренды нежилого помещения действует 11 месяцев со дня его заключения».

«Срок аренды нежилого помещения - 11 месяцев со дня передачи помещения по акту приема-передачи».

- один год или более (не менее года). Такой договор надо регистрировать. Обратите внимание, что срок с 1-го числа какого-либо месяца текущего года до 30-го (31-го) числа предыдущего месяца следующего года считают равным году (п. 3 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 N 66). Равным году могут посчитать и срок, начало которого приходится на определенную дату, например, 27 марта 2019 г., а окончание - на предшествующую дату следующего года - 26 марта 2020 г.

Пример формулировки условия:

«Договор аренды здания действует с 1 апреля 2019 г. до 31 марта 2020 г.».

«Срок аренды здания - один год с момента передачи здания по акту приема-передачи».

Если срок действия вашего договора будет не менее года, а срок аренды меньше года, договор все равно придется регистрировать по смыслу п. 2 ст. 651 ГК РФ;

- условие договора аренды о неопределенном сроке. Чтобы его правильно сформулировать, рекомендуем так и написать, что договор заключен на неопределенный срок, в этом случае договор не нужно регистрировать.

Таким образом, данный договор не является достаточно объёмным, и в принципе прост по своему содержанию. Содержание данного договора включает в себя ряд обязательных элементов, в частности таких как:

- субъекты договора (арендатор и арендодатель, о которых было сказано ранее);

- объект договора;

- цена, является, несомненно, важным элементом;

- и наконец, срок аренды⁴.

Из всего вышесказанного можно сделать вывод о том, что соблюдение формы и содержания договора аренды недвижимости является очень важным и значительным моментом, особенно если речь идёт о каких-то крупных объектах недвижимости. Так как не соблюдение установленных правил, а также несоответствие договора действующему законодательству относительно формы и содержания договора аренды недвижимости, может повлечь неприятные, в том числе, и правовые последствия. Поэтому для заключения подобных договоров необходимо консультироваться либо прибегать к услугам профессиональных юристов или специалистов в данной области, дабы избежать ошибок и неприятных последствий, которые могут возникнуть после заключения неправильно оформленных и составленных договоров.

Список литературы:

1. Авеков В.В. Аренда объектов государственной и муниципальной собственности. - М., 2016. - 357 с.

2. Высоцкая Е.В. Признаки договора аренды недвижимости // Достижения науки и образования. - 2019. - № 5 (46). - С. 70-77.

⁴ Высоцкая Е.В. Признаки договора аренды недвижимости // Достижения науки и образования. - 2019. - № 5 (46). - С. 70.

3. Пронина Ю.О., Пилипенко А.Ю. Проблемы правового режима сделок с недвижимостью // В сборнике: Перспективы развития институтов права и государства сборник научных трудов 2-й Международной научной конференции. Юго-Западный государственный университет. - 2019. - С. 160-166.

4. Семенова Е.Г. Правовая природа права аренды недвижимости // Ученые записки Крымского федерального университета имени В.И. Вернадского. Юридические науки. - 2020. - № 1. - С. 164-167.