

*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*

ПОНЯТИЕ И ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОСТИ

***Аннотация:** в статье анализируется понятие и предмет договора аренды недвижимости. Делаются выводы о необходимости дальнейшей теоретической разработки сферы аренды недвижимости.*

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

***Resume:** The article analyzes the concept and subject of a real estate lease agreement. Conclusions are made about the need for further theoretical development real estate rental sphere.*

***Key words:** contract, lease, real estate, real estate lease, subject of real estate lease.*

Легальное определение договора аренды приведено в ст. 606 Гражданского кодекса РФ (далее - ГК РФ) [1]. Таковым признается договор, согласно которому арендодатель берет на себя обязательство предоставить арендатору за плату

имущество во временное владение и пользование либо во временное пользование.

Договор аренды недвижимости - это сделка, в которой имущество временно передается от одного участника сделки другому при определенных условиях за определенную плату.

Договор аренды недвижимого имущества является консенсуальным, а не реальным. Другими словами, договор признается заключенным тогда, когда стороны договорились обо всех существенных условиях договора (принимая предложение подписать договор, другими словами, акцепт оферты).

Договор аренды недвижимости, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным со дня регистрации, если иное не установлено законом. Это, в частности, означает, что подписание нескольких договоров аренды в отношении одного и того же имущества не противоречит закону и не означает, что такие контракты недействительны. Кроме того, наличие в Едином государственном реестре прав записи об аренде недвижимой вещи не мешает внесению в реестр записи о другом договоре аренды той же самой вещи.

Фактически при таких обстоятельствах арендодатель сможет исполнить только один договор аренды, то есть сможет передать недвижимое имущество только одному арендатору.

При заключении договора аренды объектов недвижимости арендатору передаются права временного владения и пользования или только временного пользования, то есть договор аренды не предполагает смены собственника, если законом или договором аренды не установлено иное (ст. 624 ГК РФ).

Договор аренды недвижимого имущества относится к возмездным договорам. Предоставление платы в виде денежного возмещения одной стороной договора аренды недвижимого имущества за исполнение обязанностей другой стороной является наиболее типичным случаем исполнения встречных обязательств.

Как следует из ст. 606 ГК РФ договор аренды недвижимости является

возмездным. В связи с чем соглашения о безвозмездной основе договора являются недействительными, которые не соответствуют закону. Передача недвижимости для использования на безвозмездной основе осуществляется по договору безвозмездного пользования [2, с. 12].

При оформлении арендных отношений на недвижимое имущество необходимо учитывать требования, которые предъявляет закон к сторонам договора аренды, к форме договора, к объектам, которые могут быть переданы в аренду и т.п.

Договор аренды объектов недвижимости характеризуется следующими особенностями:

1) договор аренды объектов недвижимости - это основание возникновения, изменения или прекращения гражданских правоотношений, т.е. юридический факт;

2) договор аренды объектов недвижимости - акт волевой, направленный на достижение определенной цели, что отличает сделку от события как явления естественного порядка, происходящего помимо воли людей;

3) договор аренды объектов недвижимости - это правомерное действие, т.е. не противоречащее закону;

4) договор аренды объектов недвижимости должен быть совершен только теми лицами, воля которых способна породить соответствующие правовые последствия;

5) договор аренды объектов недвижимости осуществляется на основании воли ее участников - волеизъявления, которое определяет содержание сделки (конкретные права и обязанности).

Существенным условием любого договора, в том числе и договора аренды недвижимости, является условие о его предмете. При этом под предметом договора Обыденнов А.Н. предлагает понимать «наименование предмета договора, а также указания на свойства, позволяющие определить предмет, например на его количественные и качественные характеристики» [3, с. 22]. Не указание в договоре аренды недвижимости предмета договора является

основанием для признания такого договора не заключенным (п.3 ст. 607 ГК РФ).

Предметом договора аренды недвижимости является условие об объекте аренды – недвижимом имуществе. В договоре аренды недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче арендатору.

Так, отказывая во взыскании долга по договору аренды, ФАС Западно-Сибирского округа, применив положения ст. 606, п. 3 ст. 607 ГК РФ, установил, что условиями договора аренды не определено недвижимое имущество, подлежащее передаче в качестве объекта аренды, предмет договора сторонами не согласован, не доказан факт подписания договора директором ответчика и факт передачи и использования недвижимого имущества, что свидетельствует о незаключенности договора аренды, с учетом недоказанности факта пользования ответчиком недвижимым имуществом истца в спорный период [5].

Традиционно недвижимость входит в число объектов, регламентирующих гражданским законодательством. Она тщательно регламентирована как с точки зрения определения ее правового статуса, так и порядка перехода прав (в том числе отчуждения). Особый правовой режим этого объекта обусловлен главным образом его первичным характером по сравнению с другими видами имущества, его ролью в качестве пространственной и оперативной основы для экономических отношений [4, с. 19]. Поэтому законодатель всегда старался либо наиболее подробно урегулировать отношения в этой сфере.

Подводя итог вышесказанному, можно прийти к выводу о том, что договором аренды недвижимости будет являться гражданско-правовой договор, посредством которого арендодатель (наймодатель) обязуется передать во временное владение и пользование или только временное пользование арендатору (нанимателю) конкретный объект недвижимого имущества, за определённую плату.

Список литературы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 16.12.2019, с изм. от 12.05.2020) // Российская газета. - N 238-239. - 08.12.1994.
2. Белов В.А. Арендная плата по договору аренды // Право и экономика. - 2014. - № 3. - С. 12-14.
3. Обыденнов А.Н. Предмет и объект как существенные условия гражданско-правового договора // Журнал российского права. - № 8. - 2003. - С. 22-26.
4. Шеметова Н.Ю. Определение недвижимого имущества в России: экономические предпосылки и правовые подходы // Имущественные отношения в РФ. - 2014. - № 7. - С. 19-20.
5. Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 31 января 2018 г. по делу № А03-2018 // СПС «КонсультантПлюс».