

Актуальные вопросы правового регулирования передачи недвижимости по договору аренды зданий и сооружений

А. В. Храмилова

магистрантка 2 курса факультета экономики и права РЭУ им. Г. В. Плеханова.
Адрес: ФГБОУ ВО «Российский экономический университет имени Г. В. Плеханова»,
117997, Москва, Стремянный пер., д. 36.
E-mail: egel.ella@yandex.ru

Actual Issues of the Legal Regulation of the Transfer of Real Estate Under the Lease of Buildings and Structures

A. V. Khramilova

Master of the Second Year of the Faculty of Economics and Law of the PRUE.
Address: Plekhanov Russian University of Economics, 36 Stremyanny Lane,
Moscow, 117997, Russian Federation.
E-mail: egel.ella@yandex.ru

Аннотация

Данная статья посвящена рассмотрению проблем, возникающих при заключении договора аренды зданий и сооружений. Основываясь на практике, была проанализирована передача здания или сооружения в аренду при прохождении государственной регистрации. Сделана попытка улучшить данную процедуру путем предложения регулирующих норм, обеспечивающих интересы арендатора и собственника. Также были выявлены и рассмотрены проблемы с несением материальной ответственности. В заключение говорится о том, что государственная регистрация очень удобна в плане защиты интересов обеих сторон. Но одним из отрицательных факторов, что сдерживает многие юридические лица от проведения этой процедуры, является высокая стоимость пошлины. Государственная регистрация хороша тем, что берет на себя выявление рисков, а также регулирование отношений между арендатором и арендодателем.

Ключевые слова: договор, аренда, здания, сооружения, материальная ответственность, государственная регистрация, материальная ответственность, акт передачи.

Abstract

This article is devoted to the consideration of problems arising when concluding a lease of buildings and structures. Based on practice, the lease of a building or a structure during the passage of state registration was analyzed. An attempt was made to improve this procedure by proposing regulatory norms that ensure the interests of the tenant and the owner. Also, problems with liability were identified and considered. In conclusion, it is said that state registration is very convenient in terms of protecting the interests of both parties. But one of the negative factors that constrains many legal entities from carrying out this procedure is the high cost of the fee. State registration is good because it takes care of identifying the risks, as well as regulating the relationship between the tenant and the landlord.

Keywords: contract, lease, buildings, structures, material responsibility, state registration, liability, transfer act.

Договор аренды имеет достаточно широкое использование в современном мире. Благодаря ему в день заключаются миллионы контрактов по всему миру. Им пользуются как физические лица, так и юридические.

В Гражданском кодексе Российской Федерации Договор аренды характеризуют как передачу имущества во временное пользование арендодателем арендатору за вознаграждение. Более точно это звучит так: «По

договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендо-

ванного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью»¹.

Среди видов договора аренды широкое распространение имеет договор аренды зданий и сооружений. Это один из постоянно используемых видов договора аренды. Он предусматривает, что объектом сделки будет недвижимость.

Договор аренды зданий и сооружений напрямую воздействует на экономику страны в целом. С такого вида сделки взимается налог как с физических лиц, так и с юридических. Если договор аренды зданий и сооружений заключается между юридическими лицами, то там может также удерживаться налог не только с арендодателя за получение прибыли путем сдачи собственности и налога на недвижимость, но и с арендатора в виде налога на добавленную стоимость. Все это формирует благоприятную обстановку в развитии экономики.

По договору аренды здания или сооружения арендодатель обязуется передать во временное владение и пользование или во временное пользование арендатору здание или сооружение².

Следовательно, договор аренды зданий и сооружений предусматривает собой передачу нежилого помещения арендодателем в право пользования арендатору. При этом все, что арендатор «создает» в арендуемой недвижимости, не может в дальнейшем принадлежать арендодателю.

Здания и сооружения считаются искусственно созданными объектами, которые неотделимы от земли, без нанесения урона, так как они неразрывно связаны с землей. Само понимание неразрывности с землей здания или сооружения – это наличие фундамента, который нельзя передвинуть, не причинив ущерб строению. Так, к примеру, фургон, который стоит на земле, используемый под нужды хранения, без колес нельзя считать недвижимым имуществом, так как он не имеет достаточного сцепления с землей. В основном только фундамент и характеризует движимость или недвижимость объекта. Соответственно, какая-либо постройка без

закладки фундамента будет считаться движимым имуществом.

Договор аренды зданий и сооружений считается полностью самостоятельным. Такой вид договора регулируется Гражданским кодексом Российской Федерации, а именно параграфом 4 «Аренда зданий и сооружений» (статьи 650–655 ГК РФ). К данному виду договора также может быть применено вещное право, земельное право, аренда предприятий, общие положения договора аренды. Могут быть применены регулирующие нормы по мнимости сделок, отказ от исполнения обязательств, основания изменения и расторжения договора. При всем при этом до сих пор остаются не совсем понятными и незащищенными некоторые пункты данного договора, которые требуют тщательного рассмотрения и доработки.

Договор аренды зданий и сооружений всегда заключается в письменной форме, иная форма, к примеру устная, будет считаться недействительной, о чем гласит пункт 1 статьи 651 ГК РФ с ссылкой к ней пункта 2 статьи 434.

Договор аренды здания или сооружения заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (пункт 2 статьи 434). Несоблюдение формы договора аренды здания или сооружения влечет его недействительность³.

Договор в письменной форме может быть заключен путем составления одного документа, подписанного сторонами, а также путем обмена письмами, телеграммами, телексами, телефаксами и иными документами, в том числе электронными документами, передаваемыми по каналам связи, позволяющими достоверно установить, что документ исходит от стороны по договору⁴.

Также к самому договору должны прилагаться план здания, план земельного участка с указанием кадастрового номера, технические паспорта с планами и указанием целевого назначения объектов. Если это промышленное здание – то разрешение на пользования им в определенных целях.

¹ Статья 606 «Договор аренды» ГК РФ.

² См.: Пункт 1 статьи 650 «Договор аренды зданий и сооружений» ГК РФ.

³ См.: Пункт 1 статьи 651 «Форма и государственная регистрация договора аренды здания или сооружения» ГК РФ.

⁴ См.: Пункт 2 статьи 434 «Форма договора» ГК РФ.

Передаточный акт и материальная ответственность

Во время подписания договора аренды зданий и сооружений подписывается и акт передачи. Этот момент регулирует пункт 1 статьи 655 ГК РФ «Передача здания или сооружения», где четко говорится о передачном акте как обязательной составляющей договора аренды зданий и сооружений.

Передаточный акт подписывается в момент передачи арендованного имущества.

Без подписания передачного акта не будет считаться, что здание или сооружение было передано арендатору арендодателем в пользование. Соответственно, подписанный ранее договор можно будет считать ничтожным.

Основываясь на этом отказ подписания передачного акта в законе рассматривается как отказ от исполнения обязанностей по договору. Такое положение дел может повлечь за собой взыскание за материальный ущерб, который понесла пострадавшая сторона из-за недобросовестного отношения второй стороны. Об этом также гласит пункт 1 статьи 655 ГК РФ: «Уклонение одной из сторон от подписания документа о передаче здания или сооружения на условиях, предусмотренных договором, рассматривается как отказ соответственно арендодателя от исполнения обязанности по передаче имущества, а арендатора от принятия имущества»¹.

Также такая процедура проводится и по истечении договора аренды зданий и сооружений.

Во время подписания передачного акта могут быть выявлены нарушения, которые привели к негодности использования здания или сооружения, либо же неаккуратное пользование, что привело к повреждению сдаваемого объекта. Здесь действует пункт 2 статьи 616 «Обязанности сторон по содержанию арендованного имущества», которая гласит об обязанности арендатора поддерживать снимаемую недвижимость в надлежащем состоянии, вовремя производить текущий ремонт, обслуживание и профилактику используемой техники и оснастки, если таковая перешла в право пользования вместе со зданием или сооружением.

По закону содержание здания или сооружения в надлежащем состоянии – это ответственность арендатора, так как он ответственен за косметический ремонт. За капитальный ремонт ответственен арендодатель. В его обязанности входит надзор за состоянием здания или сооружения. Это может быть, к примеру, замена труб, обшивка здания, укрепление фундамента и т. д.

Также здесь можно добавить и пункт 3 статьи 615 «Пользование арендованным имуществом», суть которого заключается в правильном и надлежащем использовании арендованного имущества. Если зданием или сооружением пользоваться не по назначению, можно нанести урон, так как постройка предполагалась для других целей. К примеру, постройку из деревянных материалов нельзя использовать под слесарные работы, потому что это может привести к возгоранию данного объекта. В этом случае наступает материальная ответственность арендатора.

Арендодатель имеет право не подписывать передаточный акт до момента устранения проблемы арендатором либо же уплаты издержек на устранение порчи имущества. При этом договор аренды зданий и сооружений не будет считаться расторгнутым.

Материальная ответственность наступает в момент передачи здания или сооружения по договору, после подписания передачного акта. Также она может быть разделена между арендатором и арендодателем.

Хотя арендатор отвечает за текущий ремонт, а арендодатель за капитальный, что кажется на первый взгляд предельно ясным, согласно закону, в этом вопросе очень часто возникают спорные моменты. К примеру, была повреждена труба арендатором, можно вполне объективно прийти к выводу, что материальную ответственность должен нести арендатор, хотя это относится к капитальному ремонту. При этом арендатор может провести независимую экспертизу и указать на то, что трубы давно не менялись и все ржавые, что и привело к поломке, даже при том что он ее повредил. Такого рода споров достаточно много, так как четких указаний по содержанию объекта в Гражданском кодексе нет. Таким образом может сложиться ситуация, когда арендодатель купит новую трубу, а арендатор за свой счет произведет ее установку взамен

¹ Пункт 1 статьи 655 «Передача здания или сооружения» ГК РФ.

поврежденной, тем самым они разделят между собой материальные затраты.

В случае форс-мажорных обстоятельств ответственность несет арендодатель, но при условии, что арендатор максимально приложил усилия, чтобы сохранить все в том состоянии, в котором он получил объект и все прилагаемое к нему имущество. В случае халатного отношения материальную ответственность уже несет арендатор. Если имущество было повреждено или украдено умышленно неустановленными лицами, то материальную ответственность будет нести арендатор, так как это предусмотрено в договоре как несение ответственности за сохранность имущества. При этом в договоре аренды есть пункт «форс-мажорные обстоятельства», где в основном более или менее четко прописано, кто и за что несет материальную ответственность.

В случае если такой пункт по каким-либо причинам отсутствует, то эту проблему можно урегулировать в судебном порядке.

Государственная регистрация как один из основных моментов передачи недвижимого имущества в аренду

Государственная регистрация для договора аренды зданий и сооружений обязательна, если договор заключен сроком более чем на один год. При этом есть и такой момент, когда договор заключается на неопределенное время, т. е. не проставляются временные рамки, и такой договор не регистрируется. Также договор может заключаться сроком менее года и в дальнейшем продляться, и он тоже не подлежит государственной регистрации. Сюда можно отнести и продление договора на неопределенный срок. Даже если он и был на регистрации, то после подписании соглашения на не указанные временные рамки такой договор снимается с государственной регистрации.

Такое положение четко регулирует пункт 2 статьи 651: «Договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации»¹.

То же самое относится и к аренде предприятий, так как эти два вида договора неразрывно связаны между собой. В соответствии с договором аренды зданий и сооружений объектом может выступать предприятие, к примеру, в виде цеха. В случае если цех предназначен под определенные виды работ, то при государственной регистрации арендодатель обязан предоставить разрешение на проведение определенных работ, т. е. целевое назначение данного строения.

Договор аренды земельного участка, заключенный не менее чем на один год, тоже проходит государственную регистрацию. Поэтому постройка на арендованном участке, на которую впоследствии заключается договор аренды зданий и сооружений третьим лицом, подлежит также обязательной государственной регистрации.

Аналогичная схема государственной регистрации применяется и при субаренде, когда с согласия арендодателя объект повторно сдается третьему лицу, и при условии если изначально на этот объект была государственная регистрация, то с субарендатором тоже обязаны пройти государственную регистрацию.

В соответствии с данными Росреестра, для государственной регистрации договора зданий и сооружений нужен следующий перечень документов:

- заявление одной из сторон договора о государственной регистрации;
- договор аренды;
- документ удостоверения личности заявителя;
- договор аренды с приложениями, оригинал в 2 экземплярах; если же договор был заверен нотариально, то надо тоже не менее 2 экземпляров, один из которых будет оригинал;
- квитанция об оплате государственной пошлины либо же документ, освобождающий от него с основанием льготы (размер пошлины четко установлен регулирующим органом).

Помимо стандартного перечня документов могут понадобиться также дополнительные. В случае если договор подписывало доверенное лицо, то надо будет к общему перечню документов приложить доверенность. В случае сдачи только части недвижимости

¹ Пункт 2 статьи 651 «Форма и государственная регистрация договора аренды здания или сооружения» ГК РФ.

прикладывается кадастровый паспорт здания с четким указанием сдаваемой части строения.

Также для юридических лиц обязательно предоставление:

- учредительных документов;
- документа о назначении директора;
- документа о вступлении директора в должность;
- государственной регистрации организации.

При заключении государственной регистрации оригинал договора с регистрационной отметкой выдается либо отправляется почтой в течение 10 дней с момента приема заявления. В случае отказа извещение должно быть отправлено в течение 5 дней после окончания установленного срока регистрации.

Возможен не только отказ в государственной регистрации, но и его приостановка, чему может служить ряд причин, таких как:

- возникновение сомнений у государственного органа;
- отсутствие документов по запрашиваемым межведомственным запросам;
- отзыв документов одной из сторон;
- постановление суда и т. д.

Положительные моменты при государственной регистрации характеризуются тем, что данный договор контролируется государством, и сдать здание или сооружение можно будет только одному лицу либо же организации, тем самым арендатор и арендодатель защищают себя от мошенничества.

По истечении срока договора арендатор имеет право рассчитывать на заключение договора на новый срок, так как имеет на это преимущество. Об этом гласит пункт 1 статьи 621 ГК РФ: «Если иное не предусмотрено законом или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок. Арендатор обязан письменно уведомить арендодателя о желании заключить такой договор в срок, указанный в договоре аренды, а если в договоре такой срок не указан – в

разумный срок до окончания действия договора»¹.

Если же арендодатель проигнорировал намерения арендатора о заключении или продлении договора, то арендатор в праве получить право на аренду через суд.

В случае уклонения от государственной регистрации одного из участников другая сторона соглашения имеет право подать в суд и потребовать уклоняющуюся сторону зарегистрировать данный договор. При этом при условии сильного затягивания одной из сторон с государственной регистрацией другая сторона также может потребовать в судебном порядке компенсацию за понесенные потери.

Вместе с тем в Гражданском кодексе не указано, в какие сроки договор аренды должен быть поставлен на учет. Но в то же время договор считается недействительным, если он не прошел государственную регистрацию. Если был заключен временный договор перед регистрацией, он считается недействительным, тем самым это подразумевает составление нового договора и дальнейшую его регистрацию.

Должны быть зарегистрированы и дополнительные соглашения, особенно те, которые относятся к пункту, где оговорены цена и порядок уплаты, так как это считается неотъемлемой частью договора.

В случае с заключением договора на новый срок могут быть пересмотрены и изменены условия в соответствии с соглашением сторон. Тем самым возможна индексация цены. При продлении изменение цены невозможно без дополнительного соглашения, только если это не было прописано в самом договоре.

Одним из самых проблемных случаев в практике является период, когда документы находятся на государственной регистрации. В этот момент считается, что имущество еще не перешло к арендатору, и право пользования остается за собственником до конца государственной регистрации. При этом он может осуществлять в этот момент там деятельность – ту же сдачу в аренду другому арендатору на короткий срок либо же вынести какое-

¹ Пункт 1 статьи 621 «Преимущественное право арендатора на заключение договора аренды на новый срок» ГК РФ.

либо имущество, которое было показано при осмотре данного здания, например выкрутить лампочки. Вариантов может быть масса. К сожалению, этот момент никак не регулируется законодательством.

В этом случае можно предложить «заморозку» пользования зданием или сооружения во время государственной регистрации. Тем самым будут обеспечены интересы арендатора, так как он будет застрахован от ненадлежащего состояния здания, которое могло использоваться не по назначению арендодателем или же временным арендатором, на период государственной регистрации. Такое предложение подразумевает отчуждение прав пользования у собственника на время

государственной регистрации и присвоение их арендатору после окончания государственной регистрации с момента вступления договора в силу.

Исходя из вышесказанного, можно сделать заключение о том, что государственная регистрация очень удобна в плане защиты интересов обеих сторон. Но одним из отрицательных факторов, что сдерживает многие юридические лица от проведения этой процедуры, является высокая стоимость пошлины. Государственная регистрация хороша тем, что берет на себя выявление рисков, а также регулирование отношений между арендатором и арендодателем.

Список литературы

1. Борзова Ю. А. Проблемы определения сроков при заключении договора аренды жилых помещений // Вестник Удмуртского университета. Серия 2. Экономика и право. – Вып. 2. – 2008. – С. 102–104.
2. Гражданское право. – Т. 1 : учебник / Г. Н. Чернишкина, В. В. Бараненков, И. В. Бараненкова и др.; под ред. Г. Н. Чернишкиной. – М. : ИЦ РИОР : НИЦ Инфра-М, 2013. – (Высшее образование: Бакалавриат).
3. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй (постатейный) / О. С. Адамова и др. – М. : ИЦ РИОР : НИЦ Инфра-М, 2012.
4. Система договоров в гражданском праве России : монография / Ю. В. Романец; вступительная статья В. Ф. Яковлева. – 2-е изд., перераб. и доп. – М. : Норма : НИЦ ИНФРА-М, 2013.