

УДК 347.453.4(470.344)
ББК Х404.212.44(2Рос.Чув)

Е.В. ИВАНОВА, Н.В. СЕМЕНОВА, Е.У. БАЛАБАЕВА

**ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ,
НАХОДЯЩИХСЯ В СОБСТВЕННОСТИ СУБЪЕКТА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(на примере Чувашской Республики)**

Ключевые слова: здания, сооружения, государственная собственность, собственность Чувашской Республики, договор аренды, существенные условия договора аренды.

В статье рассмотрены существенные признаки договора аренды зданий и сооружений как объектов гражданских прав. Основной задачей исследования стал анализ теоретико-правовых положений о договоре аренды объектов недвижимости. Авторами изучены существенные условия данного вида договора и выявлены проблемы их определения. Проведен анализ существующей судебной практики о договоре аренды зданий и сооружений, находящихся в собственности субъекта Российской Федерации. Исследован опыт Министерства юстиции и имущественных отношений Чувашской Республике по передаче таких объектов имущества в аренду. Показаны причины судебных споров по вопросам аренды объектов недвижимости, относящейся к государственной собственности Чувашской Республики, к которым относятся несоблюдение сроков внесения арендных платежей, а также проблемы в действующем законодательстве. Имеются предложения по внесению изменений в действующий Гражданский кодекс Российской Федерации.

E. IVANOVA, N. SEMENOVA E. BALABAEVA

**TENANCY AGREEMENT FOR RENTED BUILDINGS AND FACILITIES
OWNED BY A SUBJECT OF THE RUSSIAN FEDERATION
(on the example of the Chuvash republic)**

Key words: buildings, facilities, state property, property of the Chuvash Republic, tenancy agreement, essential terms of tenancy agreement.

The article discusses essential features of tenancy agreement for rented buildings and facilities as objects of civil rights. The main objective of the study was the analysis of theoretical-legal provisions on tenancy agreement for real estate objects. The authors studied essential conditions of this type of agreements and identified the problems of their definition. The analysis of existing judicial practice on leasing buildings and facilities owned by the subject of the Russian Federation was performed. The experience of the Ministry of Justice and Property Relations of the Chuvash Republic on transferring such objects of property for rent is investigated. The reasons for legal disputes concerning the lease of real estate objects belonging to the state property of the Chuvash Republic, which include non-compliance with the terms of making rental payments, as well as problems in the current legislation, are shown. There are proposals for amending the current Civil Code of the Russian Federation.

Многие субъекты гражданско-правовых отношений для осуществления своей деятельности используют недвижимое имущество на основе заключения договора аренды. Именно данный вид договора является одним из наиболее востребованных в гражданском праве, но и имеющих много спорных

вопросов и постоянно являющихся предметом споров в судах как общей юрисдикции, так и арбитражных судов.

Достаточно большая доля имущества, находящегося в государственной и муниципальной собственности, используется юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями на основе договора аренды. На сегодняшний день по договору аренды из государственной собственности Чувашской Республики передано различным лицам более 70 объектов капитального строительства и более 4670 сооружений. В 2017 г. в бюджет Чувашской Республики от аренды имущества и земельных участков, находящихся в государственной собственности данного субъекта Российской Федерации, поступило более 90 млн руб.

Размер задолженности по арендным платежам за использование государственного имущества и земельных участков, находящихся в собственности Чувашской Республики, на 1 июля 2016 г. составлял 135,1 млн руб. [2].

Гражданский кодекс Российской Федерации (далее – ГК РФ) дает следующее понятие договора аренды зданий и сооружений: «По договору аренды здания или сооружения арендодатель обязуется передать во временное владение и пользование или во временное пользование арендатору здание или сооружение» (ст. 650)¹. Понятия «здание», «сооружение» содержатся не в ГК РФ, а в другом нормативном правовом акте – Федеральном законе от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (п. 6, п. 23 ст. 2)². При этом эти объекты характеризуются признаками недвижимого имущества, определенными п. 1 ст. 130 ГК РФ, – «прочная связь с землей и невозможность перемещения без несоразмерного ущерба их назначению». Согласно положению п. 10 ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации³ здания, строения относятся к объектам капитального строительства. Следует отметить, что понятие «капитальность объекта» – это технический признак, поэтому в спорных ситуациях возможность признать тот или иной объект зданием или сооружением определяется в зависимости от его технических характеристик⁴.

По данному договору может быть предусмотрена передача здания или сооружения, а также права на ту часть земельного участка, которая занята объектом недвижимости и необходима для ее использования. Как отмечает

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ (ред. от 29.07.2018 г.) [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-прав. системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 12.11.2018).

² Технический регламент о безопасности зданий и сооружений: Фед. закон от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ (ред. от 02.07.2013 г.) [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-прав. системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 12.11.2018).

³ Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ (ред. от 03.08.2018 г.) [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-прав. системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 12.11.2018).

⁴ По делу о признании права собственности на базу отдыха: Постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 27.04.2009 г. № 15АП-1986/2009 по делу № А32-14696/2008-41/263 [Электронный ресурс] // Гарант.Ру: информ.-прав. портал. URL: <http://base.garant.ru/52842355/#friends> (дата обращения: 10.11.2018).

А.А. Козодубов, использование здания или сооружения невозможно «без права пользования земельным участком, который под ним находится и непосредственно примыкает к нему» [3]. «Право арендатора на земельный участок зависит от того, какое именно право на него имеет арендодатель (собственности, аренды и т.д.)» [4].

ГК РФ не содержит специальных норм об аренде помещений. Судебная практика исходит из того, что поскольку помещение как объект гражданских прав является неотъемлемой частью здания или сооружения, то действие норм ГК РФ об этих объектах распространяются и на помещения¹. Следует отметить, что предметом договора аренды могут быть только нежилые помещения. В отношении жилых помещений – предмета договора аренды, где одна из сторон – юридическое лицо – применяются условия, связанные с использованием таких помещений только для проживания граждан.

Известно, что сторонами по договору аренды зданий и сооружений являются арендодатель и арендатор. Арендодатель – лицо, которое обязуется передать имущество во временное владение и пользование арендатору за арендную плату. В соответствии со ст. 608 ГК РФ арендодателем является собственник либо также лица, уполномоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду. Так, в республике государственную услугу «Передает имущество, находящееся в государственной собственности Чувашской Республики, в аренду» от имени субъекта Российской Федерации осуществляет Министерство юстиции и имущественных отношений, а именно отдел доходов от управления, аренды и контроля за использованием государственного имущества, действующий на основании Положения о Министерстве юстиции и имущественных отношений Чувашской Республики, утвержденного постановлением Кабинета министров Чувашской Республики от 13 октября 2016 г. № 422, а также Положения об отделе доходов от управления, аренды и контроля за использованием государственного имущества Министерства юстиции и имущественных отношений Чувашской Республики, утвержденного Приказом Министерства юстиции и имущественных отношений Чувашской Республики от 12 октября 2016 г.

В качестве арендатора выступает лицо, которое временно владеет и пользуется переданным ему имуществом и платит за него арендную плату. Так, государственное имущество Чувашской Республики по договору аренды в основном передается юридическим лицам.

В соответствии со ст. 17.1 Федерального закона от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» заключение договоров аренды в отношении государственного или муниципального имущества «может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на пра-

¹ Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды: постановление Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 г. № 73 (ред. от 25.12.2013 г.) [Электронный ресурс] // Гарант.Ру: информ.-прав. портал. URL: <http://base.garant.ru/70106590> (дата обращения: 10.11.2018).

во заключения этих договоров»¹. Так, за последние 5 лет на право заключения договора аренды имущества, находящегося в государственной собственности Чувашской Республики, было проведено 29 торгов, из которых состоялось 37 аукционов, не состоялось 63 в связи с отсутствием заявок.

Следует учитывать, что по смыслу ст. 608 ГК РФ на момент заключения договора аренды арендодатель может еще не быть собственником вещи. Однако он по общему правилу должен обладать правом собственности на вещь на момент фактической передачи ее арендатору. Кроме того, судебная практика придерживается правовой позиции, согласно которой договор аренды, заключенный с лицом, которое в момент передачи вещи в аренду являлось законным владельцем вновь созданного им либо переданного ему недвижимого имущества (например, во исполнение договора купли-продажи) и право собственности которого на недвижимое имущество еще не было зарегистрировано в реестре, также не противоречит положениям ст. 608 ГК РФ и не может быть признан недействительным по названному основанию².

Любой гражданско-правовой договор считается заключенным, если стороны согласовали его существенные условия. Во всех случаях существенным является условие о предмете договора. Кроме того, к существенным относятся условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение (п. 1 ст. 432 ГК РФ).

Для того, чтобы условие о предмете договора аренды считалось согласованным, в договоре должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным (п. 3 ст. 607 ГК РФ). Следовательно, договор аренды здания, сооружения также должен содержать индивидуальные характеристики соответствующего объекта аренды. Они могут быть определены, в частности, на основании сведений об объекте недвижимости, содержащихся в ЕГРН и отражаемых в выписке из этого реестра, с указанием размера арендуемой площади здания или сооружения, с выделением помещений, машино-мест, передаваемых в аренду, на поэтажном плане или указанием номеров этих помещений, машино-мест, а также их месторасположения, площади и т.д. (ч. 4 ст. 8, ч. 1 ст. 62 Закона № 218-ФЗ³, приложе-

¹ О защите конкуренции: Фед. закон от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ (ред. от 29.07.2018 г.) [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-прав. системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 12.11.2018).

² Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды: постановление Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 г. № 73 (ред. от 25.12.2013 г.).

³ О государственной регистрации недвижимости: Фед. закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ (ред. от 03.08.2018 г.) [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-прав. системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 14.11.2018).

ние № 1 к приказу Минэкономразвития России от 25.12.2015 № 975¹, приложение № 1 к приказу Минэкономразвития России от 20.06.2016 № 378², п. 10 Обзора судебной практики Второго ААС по разрешению споров, связанных с арендой недвижимого имущества от 24.06.2008 г.³).

В спорной ситуации определить, согласован ли сторонами предмет *договора аренды здания или сооружения*, возможно также по самому факту принятия арендатором определенного объекта и использования его. Это соответствует общему для всех видов гражданско-правовых договоров правилу, согласно которому сторона, принявшая от другой стороны полное или частичное исполнение по договору либо иным образом подтвердившая действие договора, не вправе требовать признания этого договора незаключенным, если заявление такого требования с учетом конкретных обстоятельств будет противоречить принципу добросовестности (п. 3 ст. 432 ГК РФ).

Таким образом, стороны не вправе требовать признания незаключенным договора аренды, в котором отсутствуют индивидуальные характеристики предмета договора, но во исполнение которого арендодатель фактически передал определенное имущество, а арендатор принял его, фактически использовал и оплачивал такое пользование⁴.

Что касается формы договора аренды здания или сооружения, то она четко определена ст. 609 ГК РФ. Договор аренды на срок более года, а если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, независимо от срока, должен быть заключен в письменной форме. Несоблюдение установленной формы влечет за собой недействительность договора, кроме того, ес-

¹ Об утверждении форм выписок из Единого государственного реестра недвижимости, состава содержащихся в них сведений и порядка их заполнения, а также требований к формату документов, содержащих сведения Единого государственного реестра недвижимости и предоставляемых в электронном виде: приказ Минэкономразвития России от 25.12.2015 г. № 975 (ред. от 29.06.2018 г.) [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-прав. системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 14.11.2018).

² Об утверждении отдельных форм выписок из Единого государственного реестра недвижимости, состава содержащихся в них сведений и порядка их заполнения, а также требований к формату документов, содержащих сведения Единого государственного реестра недвижимости и предоставляемых в электронном виде, определении видов предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, и о внесении изменений в Порядок предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 23.12.2015 г. № 968: приказ Минэкономразвития России от 20.06.2016 г. № 378 (ред. от 29.06.2018 г.) [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-прав. системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 14.11.2018).

³ Обзор судебной практики Второго арбитражного апелляционного суда по разрешению споров, связанных с арендой недвижимого имущества (одобрено на заседании Президиума Второго арбитражного апелляционного суда 24.06.2008) [Электронный ресурс] // Гарант.Ру: информ.-прав. портал. URL: <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/17042613> (дата обращения: 10.11.2018).

⁴ Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды: постановление Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 г. № 73 (ред. от 25.12.2013 г.); Постановление Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 6 декабря 2012 г. № Ф04-4832/12 по делу № А45-10198/2012 [Электронный ресурс] // Гарант.Ру: информ.-прав. портал. URL: <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/38032886> (дата обращения: 10.11.2018).

ли договор заключается на срок не менее одного года, то он подлежит государственной регистрации.

Срок, на какой период будет заключен договор аренды здания или сооружения, законодательством не установлен. Следовательно, стороны вправе по своему усмотрению определить его самостоятельно (краткосрочный или долгосрочный договор). Например, анализ содержания договоров аренды зданий, сооружений, находящихся в собственности Чувашской Республики, позволяет выделить, что чаще всего договоры заключены на срок от 3 до 5 лет.

Договор аренды здания или сооружения должен также предусматривать размер арендной платы. Арендная плата может быть установлена в различных формах: денежной, натуральной, путем предоставления арендатором определенных услуг и др. Если арендная плата установлена в не денежной форме, договор является смешанным. Согласно п. 3 ст. 614 ГК РФ, если иное не предусмотрено договором, размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год. Могут быть предусмотрены иные минимальные сроки пересмотра размера арендной платы для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества.

В целях урегулирования арендных отношений в последние годы осуществлен переход к рыночной оценке размера годовой арендной платы за пользование имуществом, а также в целях обеспечения публичности, открытости и прозрачности свободные от застройки земельные участки предоставляются в аренду исключительно на торгах [1]. Если рассматривать вопрос арендной платы за пользование государственным имуществом Чувашской Республики, то она определяется в соответствии с постановлением Кабинета министров Чувашской Республики от 15 декабря 2011 г. № 580 «О порядке определения размера арендной платы за пользование имуществом, находящимся в государственной собственности Чувашской Республики»¹. При этом арендные платежи за пользование зданиями и сооружениями, находящимися в собственности Чувашской Республики, необходимо оплачивать до 10 числа текущего месяца. При невыполнении договорных условий в части своевременного перечисления арендной платы за каждый день просрочки в оплату арендаторы уплачивают пеню из расчета 0,1 % от суммы недоимки.

Минюстом Чувашии проводится работа по взысканию в судебном порядке задолженности по арендным платежам за использование республиканского имущества. С начала 2017 г. по решению судов по иску Минюста Чувашии с арендаторов государственного имущества взыскано 44 724 036,59 руб., в том числе неустойка в размере 15 743 896,46 руб.

На основании выданных судами исполнительных листов в соответствии с Федеральным законом «Об исполнительном производстве»² Минюст Чува-

¹ О порядке определения размера арендной платы за пользование имуществом, находящимся в государственной собственности Чувашской Республики: постановление Кабинета министров ЧР от 15.12.2011 г. № 580 [Электронный ресурс] // Портал органов власти Чувашской Республики: офиц. сайт. URL: <http://www.sar.ru> (дата обращения: 14.11.2018).

² Об исполнительном производстве: Фед. закон от 02.10.2007 г. № 229-ФЗ (ред. от 03.08.2018 г.) [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-прав. системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 14.11.2018).

шии обращается с заявлениями о взыскании задолженности по арендным платежам в Управление Федеральной службы судебных приставов РФ по Чувашской Республике. Так, в ходе исполнения требований исполнительных документов судебными приставами наложены аресты на расчетные счета и имущество ИП Синявского В.Н.

В целях изучения эффективности аренды имущества, находящегося в собственности Чувашской Республики, постоянно функционируют две комиссии: комиссия по контролю за своевременным поступлением арендной платы за имущество и земельные участки, находящиеся в собственности Чувашской Республики; комиссия по мониторингу задолженности по арендной плате за имущество и земельные участки, находящиеся в распоряжении органов местного самоуправления Чувашской Республики, и ее ликвидации.

Согласно отчету о работе Арбитражного суда Чувашской Республики за 2017 г. было рассмотрено 563 дела о неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательств по договорам аренды. Причиной таких споров является неточность некоторых норм законодательства об аренде и самой важной причиной остается несвоевременное внесение арендных платежей.

На практике достаточно часто возникают споры, связанные с государственной регистрацией договоров аренды объектов недвижимости. Хотелось бы выделить договор, заключенный на срок менее года. У арендатора существует риск того, что по окончании срока действия договора, заключенного на 11 месяцев, арендодатель может отказаться от заключения договора на новый срок, несмотря на то, что в законе преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок у добросовестного арендатора. Но не всегда данное право работает на практике.

Также стоит отметить, что краткосрочные договоры аренды, как правило, заключаются на помещения, имеющие небольшие площади, ориентировочно до 200 м², по причине, что довольно часто бывают случаи, когда компания-арендатор только начинает свою деятельность, соответственно, имеет небольшой штат сотрудников, определенные ограничения по бюджету. При таких условиях компания ищет себе офис в аренду площадью 50-100 м². По прошествии определенного количества времени она либо укрепляется на рынке и расширяет штат сотрудников, либо, наоборот, сворачивает свою деятельность. В обоих случаях компания освобождает офис, потому что ищет помещение большей площадью, либо закрывается. Арендатор, надеясь на стабильное финансовое положение, в течение 11 месяцев может потерять данную выгоду.

Во избежание изложенного предлагаем предусмотреть пункт в ГК РФ с возложением выплаты неустойки стороной, изъявившей желание расторгнуть договор, раньше 11 месяца.

Таким образом, основной проблемой аренды объектов недвижимости, находящихся в государственной собственности Чувашской Республики, является несвоевременное внесение арендных платежей, а также отсутствие точного определения на уровне законодательства делимых и неделимых улучшений, регистрация договора только свыше одного года, что может привести к потере стабильного финансового состояния арендодателя, так как договор аренды может быть расторгнут в любое время.

Литература

1. Доклад о выполнении подпрограммы «Управление государственным имуществом Чувашской Республики» в 2017 году // Министерство юстиции и имущественных отношений Чувашской Республики: офиц. сайт. URL: <http://www.minust.cap.ru> (дата обращения: 10.11.2018).
2. Задолженность по арендной плате за имущество и земельные участки, находящиеся в государственной собственности Чувашской Республики на 01.07.2016 [Электронный ресурс] // Госкомимущество Чувашии: офиц. сайт. URL: http://gov.cap.ru/SiteMap.aspx?id=2276559&gov_id=10 (дата обращения: 10.11.2018).
3. Козодубов А.А. Предоставление земельных участков в целях строительства жилья экономического класса и наемных домов // Экологическое право. 2017. № 3. С. 19–22.
4. Кондратьев В.А. Правовая природа договора о представлении торгового места на розничном рынке // Актуальные проблемы российского права. 2018. № 2(87). С. 27–34.

References

1. *Doklad o vypolnenii podprogrammy «Upravlenie gosudarstvennym imushchestvom Chuvashskoi Respubliki» v 2017 godu* [Report on the implementation of the subprogramme “Management of the state property of the Chuvash Republic” in 2017]. Available at: <http://www.minust.cap.ru>.
2. *Zadolzhennost' po arendnoi plate za imushchestvo i zemel'nye uchastki, nakhodyashchiesya v gosudarstvennoi sobstvennosti Chuvashskoi Respubliki na 01.07.2016* [Arrears of rent for property and land plots owned by the Chuvash Republic on July 01, 2016]. Available at: http://gov.cap.ru/SiteMap.aspx?id=2276559&gov_id=10.
3. Kozodubov A.A. *Predostavlenie zemel'nykh uchastkov v tselyakh stroitel'stva zhilya ekonomicheskogo klassa i naemnykh domov* [The provision of land for the purpose of building economic-class housing and rented houses]. *Ekologicheskoe pravo*, 2017, no. 3, pp. 19–22.
4. Kondrat'ev V.A. *Pravovaya priroda dogovora o predstavlenii trgovogo mesta na roznichnom rynke* [The legal nature of the contract on the representation of a trading place in the retail market]. *Aktual'nye problemy rossiiskogo prava*, 2018, no. 2(87), pp. 27–34.

ИВАНОВА ЕЛЕНА ВИТАЛЬЕВНА – кандидат юридических наук, доцент, заведующая кафедрой гражданско-правовых дисциплин, декан юридического факультета, Чувашский государственный университет, Россия, Чебоксары (dlf_iev@mail.ru).

IVANOVA ELENA – Candidate of Legal Sciences, Associate Professor, Head of Civil Legal Disciplines Department, Dean of the Faculty of Law, Chuvash State University, Russia, Cheboksary.

СЕМЕНОВА НАДЕЖДА ВЛАДИСЛАВОВНА – кандидат биологических наук, доцент кафедры гражданско-правовых дисциплин, Чувашский государственный университет, Россия, Чебоксары (huraskina@mail.ru).

SEMENOVA NADEZHDA – Candidate of Biological Sciences, Associate Professor of the Department of Civil Law Disciplines, Chuvash State University, Cheboksary, Russia.

БАЛАБАЕВА ЕВГЕНИЯ УМАРОВНА – главный специалист-эксперт отдела учета, регистрации права собственности и актуализации объектов недвижимого имущества, Министерство юстиции и имущественных отношений Чувашской Республики, Россия, Чебоксары (fak_in@mail.ru).

BALABAEVA EVGENIYA – Chief Specialist-Expert of the Department of Registration, Registration of Property Rights and Actualization of Immovable Property Objects, Ministry of Justice and Property Relations of the Chuvash Republic, Russia, Cheboksary.
