

ОСОБЕННОСТИ НОРМАТИВНО-ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ АРЕНДНЫХ ОТНОШЕНИЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Газзаева Мадина Тотрбековна,

к.п.н., доцент кафедры гражданского права,
Северо-Осетинский Государственный Университет им.

К.Л. Хетагурова

Тотиев Георгий Таймуразович,

магистрант кафедры гражданского права,
Северо-Осетинский Государственный Университет им.

К.Л. Хетагурова

***Аннотация:** в статье рассмотрены некоторые особенности нормативно-правового регулирования отношений, возникающих при аренде объектов недвижимого имущества. Проведен некоторый анализ действующего законодательства об арендных отношениях, обозначены существующие противоречия.*

***Ключевые слова:** объект аренды, договор аренды, право пользования, право владения, срок аренды.*

FEATURES OF THE REGULATORY AND LEGAL REGULATION OF REAL ESTATE RENTAL RELATIONS

Gazzayeva Madina Totrbekovna,

PhD, Associate Professor of the Department of Civil Law,
North Ossetian State University named after K.L. Khetagurov

*Totiev Georgy Taimurazovich,
Master's student of the Department of Civil Law,
North Ossetian State University named after K.L. Khetagurov*

Abstract: the article discusses some features of the regulatory and legal regulation of relations arising during the rental of real estate objects. Some analysis of the current legislation on rental relations has been carried out, existing contradictions have been identified.

Keywords: rental object, lease agreement, right of use, right of ownership, lease term.

В соответствии со ст. 655 ГК РФ (п.1), здание либо сооружение передается арендатору по акту или иному документу о передаче, который подписывается сторонами.

Судебная практика позволяет ответить на вопрос о том, насколько важен данный документ и его наличие для удостоверения факта заключения договора.

Объект договора должен быть передан арендатору путем подписания передаточного акта, удостоверенного подписями обеих сторон.

Если есть неоспоримые доказательства заключения договора аренды помещения, то отсутствие передаточного не может служить поводом для невнесения арендатором платы, предусмотренной договором аренды[5].

Отсюда следует, что отсутствие передаточного акта не может служить основанием для признания договора аренды незаключенным.

На практике довольно часто всплывает вопрос о необходимости прохождения госрегистрации одновременно нескольких договоров аренды, имеющих общий объект.

Вопрос заключается в целесообразности сложения сроков в процессе государственной регистрации.

Если проанализировать судебную практику по данному вопросу, то можно отметить, что позиция судов заключается в том, что в случае заключения двух договоров на один объект, следует исчислять сроки всех заключенных договоров как один общий срок, и, следовательно, в таком случае обязательна государственная регистрация.

Безусловно, данное правило примени лишь тогда, когда общий срок по этим договорам превышает один год.

Довольно часто предметом договора является часть здания или помещения, не обособленная какими-либо строительными конструкциями.

Руководствуясь положениями ст. 606 ГК РФ, Вас РФ подтвердил такую возможность, указав на то, что в отношении объекта аренды может возникнуть лишь право пользования, но не право владения.

Ввиду данного обстоятельства арендатор имущества лишен возможности применять способов защиты,

предусмотренных ст. 305 ГК РФ, которой обладает законный владелец имущества.

Согласно ст. 651 ГК РФ, договор аренды объекта недвижимого имущества, с установленным сроком аренды, превышающим 1 год, подлежит обязательной государственной регистрацией, с возложением обременения на весь объект в целом.

Если стороны договорились о передаче в аренды только части помещения, то нет необходимости в регистрации этой части как отдельного помещения, достаточно обозначить границы арендуемой части, посредством указания их в технической документации к данному помещению.

Пленум Высшего арбитражного суда достаточно подробно разъяснил все спорные моменты, возникающие при применении законодательства, регулирующего арендные отношения. Однако, на практике все еще существует ряд сложностей, с которыми сталкиваются стороны договора аренды.

Проведя анализ норм действующего гражданского законодательства можно заключить, что земельный участок и объекта на нем приравняются к юридически самостоятельным и незначимым.

Зачастую, при составлении гражданско-правовых договоров, приоритет отдается зданиям или строениям.

Однако Земельный кодекс РФ категоричен в этой части и

отдает главенствующую роль земельному участку, определяя общую судьбу для земельного участка и всех объектов на нем находящихся (п.5 ч. 1 ст. 1 ЗК РФ).

В то же время Гражданский кодекс, являясь таким же Федеральным законом, занимает прямо противоположную позицию. Расхождения существуют не только в нормах законодательства, но и в правоприменительной практике.

Примером служит Постановление Пленума Высшего арбитражного суда РФ от 17 ноября 2011 г. N 73 (ред. от 25.12.2013) «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды»[6], а именно - в ходе государственной регистрации договора аренды обременение устанавливается на всю недвижимую вещь в целом.

Вместе с тем в ст. 44 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" содержится противоречащее положение, касающееся регистрации договора аренды части помещения как обременения прав арендодателя соответствующей части помещения.

Важно понимать, что Федеральный закон является источником права и обязателен для всеобщего исполнения в то время, как постановления Пленума обязательны к исполнению лишь арбитражными судами. С учетом этого фактора, расхождения законодательных норм и правоприменительной

практики неизбежны.

В статье 130 ГК РФ приведено понятие недвижимого имущества, основным критерием которого является существование связи с землей и невозможности перемещения без несоразмерного ущерба их назначению.

В то же время этим критериям не соответствуют земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты, так как они являются недвижимостью в силу естественных свойств. Учитывая данный факт, необходимо актуализировать определение недвижимого имущества на законодательном уровне.

Кроме того, нормами ГК РФ не предусмотрен договор аренды недвижимости в общем виде, применительно ко всем объектам недвижимости, перечисленным в ст. 130 ГК РФ. Существующее законодательство подробно описывает регулирование аренды зданий, сооружений и предприятий, в то время как правовая регламентация аренды нежилых помещений отсутствует.

Таким образом, несмотря на обширную законодательную базу и судебную практику, по многим нюансам, касающимся аренды недвижимости, решения принимаются в индивидуальном порядке. Данный факт обусловлен стремительным развитием рыночных отношений, а также появлением большого количества нестандартных объектов недвижимости.

Список литературы

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г.) // Российская газета, 1993. 25 декабря. № 237.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая

/ Федеральный закон от 30 ноября 1994 г. (с изм. от 05 мая 2014 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации, 1994. № 32. Ст. 3301; 2014. № 19. Ст. 2334.

3. Закон Российской Федерации «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июля 1997 г. // Собрание законодательства, 1997. № 30. Ст. 3594.

4. Земельный кодекс РФ. (Принят ГД РФ 28.09.2001) // Собрание законодательства РФ. 29.10.2001. № 44. Ст. 4147.

5. Постановление 21 ААС от 8 июня 2017 г. по делу № А83- 7524/2016. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://sudact.ru/arbitral/doc/t36rnwSnafxj/>, свободный/ (дата обращения: 18.02.2019).

6. Постановление Пленума Высшего арбитражного суда РФ от 17 ноября 2011 г. № 73 (ред. от 25.12.2013) «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской

Федерации о договоре аренды». [Электронный ресурс].

Режим доступа:

http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_123451/ (дата обращения: 18.02.2019).

7. *Витрянский В.* Договор аренды // Закон, 2015. № 11.С. 14–19.
8. Гражданское право. Том 1. Учебник. Издание восьмое, переработанное и дополненное / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. М.: ООО «ТК Велби», 2015. 632 с.
9. Гражданское право. В 3 томах. Том II / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. 6-е изд., перераб. и доп. М.: Проспект, 2015. С. 169.
10. *Сарбаш С.В.* Исполнение договорного обязательства.// С.В. Сарбаш. М.: Статут, 2015. С. 56.