

Кусова Светлана Борисовна

Магистрант НАЧОУ ВПО СГА

Направление: Юриспруденция

Магистерская программа: Гражданское право, семейное право,
международное частное право

Некоторые проблемы реализации норм об аренде зданий и сооружений

Аннотация. В статье характеризуются некоторые существенные проблемы аренды зданий и сооружений. Делается вывод о том, что для повышения эффективности и развития арендных отношений в России требуется внесение ряда изменений в действующее законодательство, даны соответствующие рекомендации.

Ключевые слова: недвижимое имущество, аренда зданий и сооружений, предмет аренды, строения, фактическое состояние имущества, размера арендной платы

В сфере арендных отношений, объектом которых является недвижимое имущество, в-частности, здания и сооружения, все равно существуют сложности и проблемы. При всей реформированности гражданского законодательства некоторые из них попытаемся рассмотреть в данной статье,.

Договор аренды зданий и сооружений в силу специфики предмета аренды является самостоятельным видом аренды, который характеризуется высокой стоимостью и особой значимостью для гражданского оборота, однако, не лишен, на наш взгляд, некоторых законодательных недочетов. Рассмотрим, в частности, условие договора аренды зданий и сооружений о предмете договора и о размере арендной платы.

К существенным условиям рассматриваемого договора относятся условия о предмете договора и о размере арендной платы. Предметом договора служат

здания и сооружения, т. е. такая обладающая особой ценностью и значимостью разновидность недвижимости, которая неразрывно связана с земельным участком, занятым этой недвижимостью и необходимым для ее использования. Здания и сооружения как предмет аренды определяются в договоре с указанием их адреса, позволяющего однозначно определить объект на определенной территории; наименования; инвентарного номера, назначения (жилое, нежилое, производственное, складское, торговое и т. п.); этажности и т. п. Описание объектов производится на основании документов, удостоверенных организациями, осуществляющими технический учет объектов недвижимости.

ГК не поясняет различия между зданиями и сооружениями. Юридического значения делению объектов на здания и сооружения ГК не придает.

Кроме того, ст. 131 ГК РФ дает понятие недвижимого имущества путем перечисления вещей и указания на единственной критерий — наличие прочной связи с землей и невозможность перемещения без несоразмерного ущерба их назначению. Однако приведенным признакам не соответствуют такие объекты недвижимости, как земельные участки, участки недр и т. п. Они являются недвижимостью в силу естественных свойств. При таких обстоятельствах необходимо на законодательном уровне актуализировать само определение недвижимого имущества [1, с. 21].

В отдельном конкретном случае отнесение того или иного объекта к зданиям или сооружениям осуществляется в соответствии с данными органов, осуществляющих технический учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества, и Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество, исходя из категории, присвоенной ему при кадастровом и техническом учете.

Обычно к зданиям относят строения капитального типа, в которых люди находятся достаточно длительное время. В общепринятом смысле различие заключается также в том, что здания предназначены для постоянного нахождения в них людей, для проживания или осуществления какой-либо

деятельности, тогда как сооружения служат чисто техническим целям; люди находятся в них временно в течение не очень большого периода времени [2, с. 666–669].

Возможны ситуации, когда здание и сооружение связаны физически, в связи с этим вопрос о том, нужно ли его отнести к зданию или сооружению, решается в зависимости от общего функционального назначения объекта. Так, если строение в целом предназначено для постоянного нахождения в нем людей, то оно является зданием, а инженерное сооружение представляет собой его конструктивный элемент. Если же сооружение предназначено в первую очередь для решения некой технической задачи, то оно является инженерно-техническим сооружением, а здание является его конструктивным элементом.

Понятие «здание» технически характеризует строение как капитальное. В этом смысле к зданиям не могут быть отнесены временные переносные строения облегченного (сборно-разборного) типа без фундамента: павильоны, киоски, ларьки и т. п. Здания подразделяются на жилые и нежилые. Они могут быть предоставлены во владение и (или) пользование на основе договора аренды только юридическому лицу (п. 2 ст. 671 ГК). К нежилым относятся здания, используемые для административных, производственных, потребительских, учебных, складских и других целей. К сооружениям же относятся оранжереи, парники, тепловые узлы, портовые сооружения, тепло- и электростанции, мосты, трансформаторы, другие инженерные сооружения [3, с. 38].

Арендная плата относится к существенным условиям данного договора.

В законе содержится императивное правило, согласно которому при отсутствии согласованного сторонами в письменной форме условия о размере арендной платы, договор аренды здания или иного сооружения считается незаключенным (ч. 1 ст. 654 ГК РФ) [4, с. 98].

Представляется, что это достаточно жесткое законодательное положение, думается, предопределено объективными экономическими предпосылками, а именно особенностями рынка недвижимости. Ввиду своей уникальности нет

одинаковых зданий, даже если два здания возводились по одному проекту, то местонахождение их все равно разное, а оно играет далеко не последнюю роль в определении цены за пользование объектом. В итоге получается, что аналогии между зданиями нет и арендная плата должна определяться в каждом конкретном случае отдельно.

Предусматривая обязанность согласования и внесения в договор аренды здания или иного сооружения условия о размере арендной платы, закон тем не менее не установил каких-либо требований к форме арендной платы и срокам ее внесения. Эти условия определяются соглашением сторон.

На практике чаще всего арендная плата представляет собой периодические денежные платежи. Следует отметить, что любое встречное предоставление должно быть эквивалентным и иметь денежную оценку. «Условие о стоимости передаваемого имущества дополняет условие об объекте аренды и формулируется на основе балансовой или рыночной... стоимости объекта аренды и служит одним из средств при осуществлении контроля за использованием имущества арендатором, обеспечении его возврата... и защите интересов сторон в случае повреждения... или уничтожения имущества» [5, с. 245]. Оценка стоимости сдаваемого в аренду имущества весьма важна и необходима, от нее зависит начальная цена объекта при реализации с публичных торгов; оценка необходима для определения выкупной цены при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд (ст. 281 ГК РФ), и, наконец, от рыночной стоимости здания или иного сооружения зависит размер арендной платы за пользование этим объектом.

Арендная плата как экономическая категория зависит прежде всего от стоимости арендованного имущества. Представляется, что при передаче здания в аренду целесообразно провести его инвентаризацию (это отвечает интересам арендодателя), в результате которой определяется фактический износ и реальное состояние имущества. Данная мера позволит арендодателю своевременно выявить недостатки имущества и устранить их или оговорить в договоре аренды, тем самым освободив себя от ответственности за них.

Инвентаризация является мерой, отвечающей и интересам арендатора. Поскольку арендатор обязан вернуть объект аренды по окончании срока найма в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором, постольку арендатору необходимо знать фактическое состояние имущества.

Учитывая вышесказанное, можно предложить внести в число правил об аренде зданий и иных сооружений правило, в соответствии с которым арендодатель обязан перед подписанием передаточного акта провести инвентаризацию объекта и ознакомить с актом арендатора.

Включение коммунальных платежей в общую сумму арендной платы, во-первых, не противоречит закону, во-вторых, может решить проблему краткосрочных договоров аренды зданий. В последнем случае арендатору не придется обременять себя дополнительными затратами на заключение дополнительных договоров, поскольку все соответствующие платежи будут учтены в сумме арендной платы.

Еще одной особенностью арендной платы в договоре аренды зданий и иных сооружений является включение в нее платы за пользование соответствующим земельным участком. Если в договоре не оговорено иное, плата за земельный участок взиматься не должна. Такое положение свидетельствует о единстве объекта аренды, т. е. здание или иное сооружение и земельный участок, на котором они расположены, рассматриваются как единый объект аренды.

На практике часто возникают споры, вызванные изменением арендной платы в период исполнения договора [6].

Частью 3 ст. 614 ГК РФ закреплено, что размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год. Вместе с тем в ст. 614 ГК РФ отмечается, что законом могут быть предусмотрены иные минимальные сроки пересмотра размера арендной платы для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества. Иными словами, не подзаконные акты, а именно закон может

изменять минимальные сроки пересмотра размера арендной платы. Сказанное прежде всего относится к аренде государственного или муниципального имущества, когда государственные (муниципальные) органы по управлению имуществом издают акты об одностороннем пересмотре размера арендной платы. Такие акты противоречат ГК РФ и не должны применяться.

Кроме того, ч. 4 ст. 614 ГК РФ закрепляет право арендатора требовать уменьшения арендной платы, если в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, условия пользования, предусмотренные договором аренды, или состояние имущества существенно ухудшились. Причем такое право возникает не при всяком ухудшении, а лишь при существенном. Признаки существенного ухудшения следует трактовать по смыслу ч. 2 ст. 450 ГК РФ. Ухудшения должны произойти в силу случайных причин, то есть не должно быть виновного поведения арендатора. Логично предположить, что названным правом арендатор может воспользоваться только в том случае, если в договоре нет ограничений, касающихся изменений размера арендной платы и порядка ее пересмотра. Такие ограничения являются вполне правомерными, так как в соответствии с ч. 1 ст. 614 ГК РФ порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором [7, с. 7].

Таким образом, в настоящее время институт аренды зданий и сооружений, в целом, урегулирован, однако некоторые вопросы, думается, в практике будут возникать.

Литература

1. Белов В.А. Особенности законодательства об аренде // Право и экономика. 2014. № 6.
2. Пащенко Н.Ю. Договор аренды зданий и сооружений // Молодой ученый. 2015. №3.
3. Белов В.А. Арендная плата по договору аренды // Право и экономика. 2014. № 3.

4. Гражданский кодекс Российской Федерации. Аренда. Наем жилого помещения: Постатейный комментарий к главам 34 и 35 / Е.В. Вавилин, Б.М. Гонгало, В.С. Ем и др.; под ред. П.В. Крашенинникова. М.: Статут, 2014.

5. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Договоры о передаче имущества. Книга 2. Издание 4-е, стереотипное. М.: Статут, 2002.

6. Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 23.10.2014 по делу № А27-13785/2013 [Электронный ресурс] // Режим доступа: consultant.ru (дата обращения 20.11.2014); постановление Арбитражного суда Уральского округа от 17.10.2014 № Ф09-5440/14 по делу N А76-14481/2013 [Электронный ресурс]] // Режим доступа: consultant.ru (дата обращения 20.11.2014).

7. Авдеев В.В. Аренда (лизинг): аренда зданий и помещений – общее регулирование, налогообложение и учет // Налоги, 2011. № 17.

© Бюллетень магистранта 2015 год № 2